

Nr: 53

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

1. Parter	Namn: Ekdungen Nacka AB		Personnr/orgnr: 556737-4698						
Hyresvärd	Namn: Grundstenen 145905		Personnr/orgnr: 556949-3983						
Hyresgäst	Restaurangens namn/varumärke:								
Restaurangens namn/varumärke	Gata: Götgatan 67								
Hyresobjektets adress	Kommun: Stockholm	Fastighetsbeteckning: Höken 24							
2. Rätten till restaurangens namn/varumärke	Rätten till restaurangens namn/varumärket och rätten att nyttja namnet/varumärket tillhör: ☒ Hyresgästen. Vid ett upphörande av hyresförhållandet ska hela nyttjanderätten till restaurangens namn/varumärke följa hyresgästen. Hyresvärden har inte rätt att, utan den ovan angivna hyresgästens skriftliga tillstånd, uthyra restaurangen till ny operatör under detta namn. ☐ Hyresvärden. Hyresgästen medges rätt att nyttja namnet/varumärket i sin rörelse under den avtalade hyrestiden. Hyresgästen har inte rätt att nyttja namnet i annan verksamhet än vad som ryms inom ramen för detta kontrakt. Vid ett upphörande av hyresförhållandet ska hela nyttjanderätten till restaurangens namn/varumärke återgå till hyresvärden.								
3. Restauranglokalens skick och användning	Lokalen hyrs ut i befintligt skick för att användas till restaurangrörelse.: Bistro, ej snabbmat ☒ Lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogat besiktnings- och åtgärdsprotokoll. ☐ Lokalens omfattning har markerats på bifogade ritning(ar).		Bilaga: 6						
4. Restauranglokalens storlek och omfattning	Lokalen omfattar totalt ca <u>ca 160</u> m ² med följande fördelning: <table border="1"><tr><td>Serveringsarea ca</td><td>m²</td></tr><tr><td>Restaurangkök, ekonomiutrymmen, förråd ca</td><td>m²</td></tr><tr><td>Övrig area ca</td><td>m²</td></tr></table>		Serveringsarea ca	m ²	Restaurangkök, ekonomiutrymmen, förråd ca	m ²	Övrig area ca	m ²	Bilaga: 7
Serveringsarea ca	m ²								
Restaurangkök, ekonomiutrymmen, förråd ca	m ²								
Övrig area ca	m ²								
5. Garage och parkeringsplatser	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelserna inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran. ☐ I den förhyrda lokalen ingår _____ garageplatser för personbilar. ☐ I förhyrningen ingår _____ parkeringsplatser på mark. ☐ I förhyrningen ingår tillfart för bil för i- och urlastning. Hyresvärden ansvarar för skötsel av parkeringsytor på mark och för att de förhyrda platserna markeras och reserveras för hyresgästen.								
6. Gränsdragningslista	Fördelning av ägar- och underhållsansvar avseende fastigheten och lokalen har angetts i bifogad gränsdragningslista.		Bilaga: 3						
7. Inredning	☒ Lokalen hyrs ut utan särskild för verksamheten avsedd inredning. ☐ Lokalen hyrs ut med den inredning, som framgår av den av båda parterna godkända förteckningen i gränsdragningslistan. Ansvar för underhåll, utbyte och ägande avseende inredningen framgår av gränsdragningslistan.								

Förklaring

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till kontraktet för att förtydliga. Det gäller exempelvis indexklausul och klausul om fastighetsskatt. Till bilaga 1 för ifyllandet av kontraktet finns en av organisationerna utarbetad handledning. Nummereringen av punkterna överensstämmer med motsvarande nummerering i handledningen.

Detta restauranghyreskontrakt, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 84, är framtaget 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Sverige och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Reviderat 2011. Eftertryck förbjuds.

Sign	Sign
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>

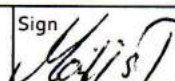
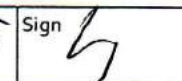
Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

8. Skötsel, drift, reparationer och underhåll	Ansvar för skötsel, drift, reparationer och underhåll avseende fastigheten och lokalen har fördelats mellan hyresvärd och hyresgäst i gränsdragningslistan (se bilaga <u>3</u>). Hyresgästen har inte rätt att, utan hyresvärdens skriftliga godkännande, utföra ombyggnader eller andra ändringsåtgärder som medför ingrepp i eller påverkar fastighetens stomme, installationer eller anläggningar såsom exempelvis el, va och ventilation. I det fall hyresvärd eller hyresgäst åsidosätter sin underhållsskyldighet och inte vidtar rättelse inom skälig tid efter skriftlig uppmaning, har den andra parten rätt att fullgöra skyldigheten/åtgärden på bekostnad av den part som ska bära underhållsansvaret enligt fördelningen i gränsdragningslistan.																						
9. Återställande vid avflyttning	Hyresgästen ska vid avflyttning, om inte annat har överenskommit, på egen bekostnad lämna lokalen väl rengjord, medta och bortforsla hyresgästens tillhörig inredning och utrustning samt reparera uppkomna skador och i övrigt återställa lokalen i godtagbart skick. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen.																						
10. Hyrestid	Från och med den: 2013-12-01	Till och med den: 2023-09-30																					
11. Uppsägningstid och förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>9</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☒ <u>3</u> år ☐ _____ månader.																						
12. Hyra	☐ Hyran uppgår till <u>700 000</u> kr per år, exklusive nedan markerade tillägg. ☐ Hyran, exklusive nedan markerade tillägg, ska baseras på omsättningen i den rörelse som hyresgästen bedriver i lokalen, enligt villkor och beräkningsgrund som har angetts i bifogad omsättningshyresklausul.																						
13. Indexklausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.	Bilaga: 1																					
Fastighetsskatt	☒ Ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. ☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 2																					
15. Värme och varmvatten	☐ Hyresgästen tecknar eget abonnemang avseende värme och varmvatten. ☒ Hyresvärdens ombesörjer erforderlig uppvärmning av lokalen. Hyresvärdens ska tillhandahålla varmvatten under hela året. Hyresgästen ska, som tillägg till hyran, ersätta kostnaden för uppvärmning och varmvatten enligt bifogad driftskostnadsklausul. ☐ I hyran ingår att hyresvärdens ska ombesörja erforderlig uppvärmning av lokalen och tillhandahålla varmvatten under hela året.																						
16. Kyla och ventilation	☐ Hyresgästen tecknar eget abonnemang avseende kyla. <table border="0"> <thead> <tr> <th>Hyresvärdens tillhandahåller</th> <th>ingår i hyran</th> <th>ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>☐ Rumskylda</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>☐ Frånluftsventilation</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>☒ Till- och frånluftsventilation</td> <td>☐</td> <td>☒</td> </tr> <tr> <td>☐ Kyld till- och frånluftsventilation (komfortkyla)</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>☐ Kyla till data- och/eller serverrum</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>☐ Kyla till förvarings- och avfallsrum</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> </tbody> </table>		Hyresvärdens tillhandahåller	ingår i hyran	ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul	☐ Rumskylda	☐	☐	☐ Frånluftsventilation	☐	☐	☒ Till- och frånluftsventilation	☐	☒	☐ Kyld till- och frånluftsventilation (komfortkyla)	☐	☐	☐ Kyla till data- och/eller serverrum	☐	☐	☐ Kyla till förvarings- och avfallsrum	☐	☐
Hyresvärdens tillhandahåller	ingår i hyran	ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul																					
☐ Rumskylda	☐	☐																					
☐ Frånluftsventilation	☐	☐																					
☒ Till- och frånluftsventilation	☐	☒																					
☐ Kyld till- och frånluftsventilation (komfortkyla)	☐	☐																					
☐ Kyla till data- och/eller serverrum	☐	☐																					
☐ Kyla till förvarings- och avfallsrum	☐	☐																					
17. Vatten	☐ Hyresgästen tecknar eget abonnemang avseende vatten. ☒ Hyresvärdens ska tillhandahålla vatten under hela året. Hyresgästen ska, som tillägg till hyran, ersätta kostnaden för vattenförbrukningen enligt bifogad driftskostnadsklausul. ☐ I hyran ingår att hyresvärdens ska tillhandahålla vatten under hela året.																						

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till kontraktet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul och klausul om fastighetsskatt. Till ledning för ifyllandet av kontraktet finns en av organisationerna utarbetad handledning. Numreringen av kantrubrikerna överensstämmer med motsvarande numrering i handledningen.

Detta restauranghyreskontrakt, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 84, är framtaget 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Sverige och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Reviderat 2011. Eftertryck förbjuds.

Sign		Sign	
------	---	------	---

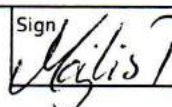
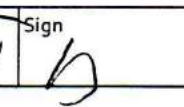
Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

18. El	☒ Hyresgästen tecknar eget abonnemang för el. ☐ Hyresgästen ska, som tillägg till hyran, ersätta kostnaden för elförbrukningen enligt bifogad driftskostnadsklausul. Bilaga: ☐ El ingår i hyran.
19. Avfalls- hantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig dels att tillhandahålla utrymmen för lagring av avfall dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Ägar- och underhållsansvar för avfallsutrymmen och kärl har angetts i gränsdragningslistan. ☒ Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen. Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. ☐ Hyresgästen är skyldig att bekosta bortforsling av avfall som härrör från den verksamhet hyresgästen bedriver i lokalen. Hyresvärden samordnar hämtningen av avfall för flera hyresgäster i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av hämtningskostnaden. Lokalens andel av hämtningskostnaden ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år. ☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. Bilaga:
20. Trappstädning	☐ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ annan reglering enligt bilaga Bilaga:
21. Snöröjning och sandning	☒ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ annan reglering enligt bilaga Bilaga:
Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska anses vara _____ procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyrorna (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättningen för denna betalas i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt vad som avtalats om hyrans betalning.
23. Mervärdesskatt (moms)	Hyresgästens momsplikt ☒ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.
Hyresvärdens momsplikt	☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av Skatteverket blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen som ska betalas samtidigt med hyran beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden till följd av införande av obligatorisk skattskyldighet för moms vid uthyrning av lokal blir skattskyldig till moms för uthyrning av denna lokal gäller vad parterna särskilt kommit överens om enligt bifogad klausul. Bilaga:
24. Miljöpåverkan	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tid gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken. ☐ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. Bilaga:

Uppllysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till kontraktet för att överenskommelsen i bilagan ska bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul och klausul om fastighetsskatt. Till ledning för ifyllandet av kontraktet finns en av organisationerna utarbetad handledning. Numreringen av kantrubrikerna överensstämmer med motsvarande numrering i handledningen.

Detta restauranghyreskontrakt, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 84, är framtaget 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Sverige och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Reviderat 2011. Eftertryck förbjuds.

Sign 	Sign 
---	---

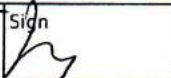
Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

25. Byggvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska han för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.	
26. Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Har hyresgästen inom nämnda tid inte åtgärdat fel och brister, har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten föreskrivit.	
27. Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållande i hyresgästens verksamhet.	
28. PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd härav enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden utge ersättning med motsvarande belopp.	
29. Brandskydd	☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga: 5
30. Hyrans betalning	Hyran betalas i förskott senast sista vardagen före varje ☒ kalendermånads början ☐ kalenderkvartals början ☐ genom insättning på PlusGiro nr _____ ☒ bankgiro nr 777-8616 ☐ Enligt avi	
Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.	
32. Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning i hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor. ☐ Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler. ☒ Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. ☐ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller i fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.	
33. Myndighetskrav m.m.	☐ Hyresvärden ska på eget ansvar och på egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag, med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller kontrakt fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. ☒ Hyresgästen	
Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp skylt som ger god exponering av restaurangen under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra detta och att hyresgästen har inhämtat erforderligt tillstånd av berörda myndigheter. ☐ Hyresvärdens skyltprogram, som hyresgästen förbinder sig att följa, har angetts i bilaga. Övriga anordningar som markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens skriftliga tillstånd. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll, såsom fasadrenovering, ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaderna i godtagbart skick. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att sätta upp automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar.	
35. Yttre åverkan	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen hörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.	

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till kontraktet för att överenskommelsen i bilagan ska bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul och klausul om fastighetsskatt. Till ledning för ifyllandet av kontraktet finns en av organisationerna utarbetad handledning. Numreringen av kantribrikerna överensstämmer med motsvarande numrering i handledningen.

Detta restauranghyreskontrakt, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 84, är framtaget 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Sverige och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Reviderat 2011. Eftertryck förbjuds.

Sign  Sign 

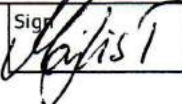
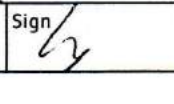
Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

36. Lås, larm och övervakning	Ansaret för lås, larm och övervakning för fastigheten och lokalen har fördelats mellan hyresvärd och hyresgäst enligt gränsdragningslistan (se bilaga 3). Ägaransvar innebär att lokalen ska utrustas med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för giltigheten av hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring. I ansvaret ingår också att förse andra utrymmen som ingår i förhyrningen med lås- och säkerhetsanordningar i den omfattning som krävs för verksamheten.		
37. Försäkringar	Det åligger hyresvärdens att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.		
38. Force majeure	Hyresvärdens fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplöpp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärdens inte råder över och inte heller kunnat förutse.		
39. Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärdens senast den <u>2013-12-31</u> lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☐ borgen ställd av ☒ bankgaranti intill ett belopp om ☐ annan säkerhet i form av Bilaga: <u>350 000</u> Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärdens före tillträdet så påfordrar.		
40. Personuppgiftslagen	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. Bilaga: (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)		
Särskilda bestämmelser	Hyresfritt fram till 2014-03-01 Bilaga: Nödutrymningsgång skall hållas fri. Ej uppställning av föremål eller varor.		
42. Bilagor	Besiktungs- och åtgärdsprotokoll	bilaga nr:	6
	Ritningar	bilaga nr:	7
	Gränsdragningslista	bilaga nr:	3
	Omsättningshyresklausul	bilaga nr:	
	Indexklausul	bilaga nr:	1
	Fastighetsskattesklausul	bilaga nr:	2
	Driftskostnadsklausul	bilaga nr:	4
	Trappstädning	bilaga nr:	
	Snöröjning och sandning	bilaga nr:	
	Miljöklausul	bilaga nr:	
	Brandskyddsklausul	bilaga nr:	5
	Nedsättning av hyra	bilaga nr:	
	Skyltprogram	bilaga nr:	
	Säkerhet	bilaga nr:	
	Personuppgiftsklausul	bilaga nr:	

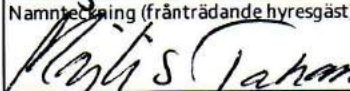
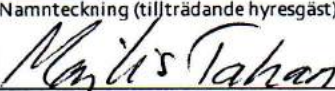
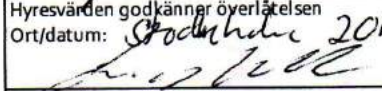
Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till kontraktet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul och klausul om fastighetsskatt. Till ledning för ifyllandet av kontraktet finns en av organisationerna utarbetad handledning. Numreringen av kantrubrikerna överensstämmer med motsvarande numrering i handledningen.

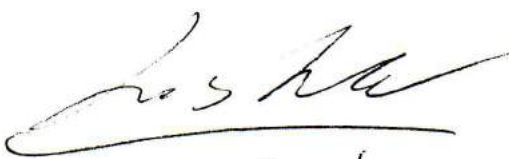
Detta restauranghyreskontrakt, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 84, är framtaget 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Sverige och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Reviderat 2011. Eftertryck förbjuds.

Sign 	Sign 
--	--

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

43. Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.			
	Ort/datum: Stockholm 2013-11-29		Ort/datum: Södertälje 29/11-2013	
	Hyresvärdens namn: 		Hyresgästens namn:	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): Majlis Tahar ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt		
	Namnförtydligande: Lars Sundmar		Namnförtydligande: MAJLIS TAHAR	
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den 11/4-2016			
Underskrift	Frånträdande hyresgäst (namn): Majson AB		Tillträdande hyresgäst (namn): Soncema	
	Personnr/orgnr: 559032 2292			
Hyresvärdens godkännande	Namnteckning (frånträdande hyresgäst): 	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (tillträdande hyresgäst): 	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst): Majlis Tahar		Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst): Majlis Tahar	
	Hyresvärdens godkänner överlåtelsen Ort/datum: Stockholm 2016-04-11 		Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	
	Hyresvärdens namn: Lars Sundmar		Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):	

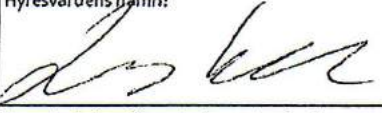
Överlåtelsen gäller under förutsättning,
att bolagsgarantin överläts på nya bolag


Lars Sundmar

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till kontraktet för att överenskommelsen i bilagan ska bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul och klausul om fastighetsskatt. Till ledning för ifyllandet av kontraktet finns en av organisationerna utarbetad handledning. Numreringen av kantribrikerna överensstämmer med motsvarande numrering i handledningen.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 53	Fastighetsbeteckning: Höken 24
Hyresvärd	Namn: Ekdungen Nacka AB	Personnr/orgnr: 556737-4698
Hyresgäst	Namn: Grundstenen 145905	Personnr/orgnr: 556949-3983
Klausul	Bashyra enligt denna klausul utgörs av ☒ 100 % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. 700 000 kronor. ☐ % av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga _____), dvs. _____ kronor. Summa bashyra _____ kronor per år. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg utgå med en viss procent av bashyran enligt de grunder som anges i det följande. - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 - 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 - 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid. - Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastalet, nämligen indextalet för oktober månad år 2013. Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad. Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg enligt ovan. Hyresändringen sker alltid fr.o.m. den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning. På sidan 2 intagna anvisningar gäller för denna indexklausul.	
Underskrift	Ort/datum: Skellefteå 2013-11-29 Hyresvärdens namn:  Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande: Lars Sundman	Ort/datum: Södertälje 29/11-2013 Hyresgästens namn: Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande: MAJLIS TAHAN

Hyresvärdens egen notering om bastalet:

Anvisningar för indexuppräknings av hyra för lokal

Bashyran

Om hela eller viss andel av det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans storlek samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen).

Bastalet

Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat anges genom angivande av år (se bestämmelserna på sidan 1).

Jämförelse mellan indextalen ska ske så snart årets oktoberindex har blivit känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

Beräkning av indextillägget

- 1) Beräkna skillnaden mellan aktuellt oktoberindex och bastalet.
- 2) Om skillnaden är positiv, divideras den framräknade skillnaden med bastalet.
- 3) Tilläggets storlek beräknas genom att denna kvot multipliceras med bashyran.

Exempel

Beräkning av indextillägg för år 2008

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2005, som är 282,4 (bastalet). Oktoberindex för år 2007 är 293,85.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 293,85 och 282,4. Skillnaden är positiv och uppgår till 11,45.
2. Dividera 11,45 med 282,4 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 4 054,53 kr och utgör indextillägget för år 2008 enligt klausulen.

Alternativ: Om KPI för oktober 2007 i stället skulle ha varit lägre än bastalet 282,4, t.ex. 282,0, skulle skillnaden mellan 282,0 och bastalet 282,4 ha blivit negativ. Inget indextillägg skulle då utgå. Det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg skulle gälla.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 53	Fastighetsbeteckning: Höken 24
Hyresvärd	Namn: Ekdungen Nacka AB	Personnr/orgnr: 556737-4698
Hyresgäst	Namn: Grundstenen 145905	Personnr/orgnr: 556949-3983
Klausul	Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter. I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ. ☒ Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara _____ procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början <u>ca 35 000</u> kronor per år. ☐ Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets tecknande _____ kronor. Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara _____ procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten. Skulle fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman. Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande: På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.	
Underskrift	Ort/datum: <u>Stockholm 2010-11-29</u> Hyresvärdens namn: Namnteckning (firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande: <u>Lars Sundman</u>	Ort/datum: <u>Söderåljä 29/11</u> Hyresgästens namn: Namnteckning (firmatecknare/ombud): <u>Majlis Tahar</u> Namnförtydligande: <u>MAJLIS TAHAN</u>

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR RESTAURANGLOKAL FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH UNDERHÅLLSANSVAR

Sid 1 (5)

Bilaga nr: 3

Avser	Hyreskontrakt nr: 53		Fastighetsbeteckning: Höken 24	
Hyresvärd	Namn: Ekdungen Nacka AB			Personnr/orgnr: 556737-4698
Hyresgäst	Namn: Grundstenen 145905			Personnr/orgnr: 556949-3983
	Restaurangens namn:			
	Adress:			
Rekommendationer om hur gränsdragningslistan bör fyllas i	1. Markera ägar- och underhållsansvar med X vid varje punkt nedan. Observera att installationer avser såväl lokalen som byggnaden och fastigheten i övrigt. Var noggrann med att gå igenom hela gränsdragningslistan. Markera även om utrustning saknas, genom anteckning eller strykning av punkten. Detta är viktigt för att undvika framtida tvister mellan parterna. 2. Parterna kan, till ledning för ett ställningstagande när en viss utrustning bör bytas, göra en anmärkning om den förväntade återstående användningstiden med hänsyn till t.ex. teknisk eller ekonomisk livslängd. 3. Om ett särskilt underhållsansvar krävs för viss utrustning bör det göras en anmärkning om detta.			
Generella villkor	Framgår det inte av gränsdragningslistan eller annan överenskommelse vem som har ägar- eller underhållsansvar för viss utrustning, inredning eller annat gäller följande. 1. Fastighetsägaren/hyresvärden ansvarar för allt som enligt Jordabalkens bestämmelser kan hänföras till fastighets- eller byggnadstillbehör. 2. Hyresgästen ansvarar för all lös utrustning och inredning och allt som hyresgästen för sin verksamhet anskaffar och även bygger in i lokalerna under pågående kontraktstid. 3. Markerad ägare ansvarar för att viss angiven installation finns. 4. Markerad ägare ansvarar för nödvändiga utbyten oavsett vem som har underhållsansvar. 5. Den som har markerats som underhållsansvarig för viss utrustning, inredning eller annan anordning ansvarar i förekommande fall också för att serviceavtal beträffande utrustningen etc. tecknas och vidmakthålls.			
FASTIGHETEN		Ägare Hyresvärd Hyresgäst	Underhållsansvar Hyresvärd Hyresgäst	Anmärkning
Byggnaden	Tak och fasader	☒ ☐	☒ ☐	
	Entré- och andra dörrar som leder till eller från lokalen	☒ ☐	☐ ☒	
	Glaspartier, skyltytor	☒ ☐	☐ ☒	
	Fönster	☒ ☐	☐ ☒	
	Fasadskyltar	☐ ☒	☐ ☒	
	Markiser	☐ ☒	☐ ☒	
	Flaggstänger	☐ ☐	☐ ☐	
	Kyllda avfallsutrymmen	☐ ☒	☐ ☒	
	Övriga avfallsutrymmen	☐ ☒	☐ ☒	
	Kyllda kärl för avfall	☐ ☒	☐ ☒	
	Övriga kärl för avfall	☐ ☒	☐ ☒	
	Lastintag/-kaj	☒ ☐	☐ ☒	
		☐ ☐	☐ ☐	
		☐ ☐	☐ ☐	
Utomhusytor/ tomtmark	Entréytor	☐ ☐	☐ ☐	
	Angöringsytor	☐ ☐	☐ ☐	
		☐ ☐	☐ ☐	
INSTALLATIONER				
Värme	Luftvärme	☐ ☐	☐ ☐	
	Värmecentraler	☒ ☐	☒ ☐	
	Värmeväxlare	☒ ☐	☒ ☐	
	Värmeåtervinningssystem	☒ ☐	☒ ☐	

GRÄNSDRAGNINGSLISTA
FÖR RESTAURANGLOKAL
FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH
UNDERHÅLLSANSVAR

Sid 2 (5)

Bilaga nr: 3

INSTALLATIONER forts.		Ägare		Underhållsansvar		Anmärkning
		Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
Värme forts.	Övriga värmeanläggningar	☐	☒	☐	☒	
	Mätare	☒	☐	☒	☐	
	Ledningar	☒	☐	☒	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Vatten, avlopp	Brändpostledning	☐	☐	☐	☐	
	Sprinkleranläggning	☐	☐	☐	☐	
	Varmvattenberedare	☐	☐	☐	☐	
	Övriga anläggningar för vatten	☐	☒	☐	☒	
	Utslagsbackar	☐	☒	☐	☒	
	Fettavskiljare	☐	☒	☐	☒	
	Avloppsanläggningar	☒	☐	☒	☐	fram till brunnar
	Mätare	☐	☒	☐	☒	
	Ledningar	☐	☒	☐	☒	ledning i lokalen
		☐	☐	☐	☐	
El	Mätare	☐	☐	☐	☐	
	Ledningar	☐	☒	☐	☒	
	matning	☒	☐	☒	☐	63 A
Kyla och ventilation	Rumskyla	☐	☐	☐	☐	
	Frånluftsventilation	☐	☐	☐	☐	
	Till- och frånluftsventilation	☒	☐	☒	☐	
	Kyld till- och frånluftsventilation	☐	☐	☐	☐	
	Kyla till data- och/eller serverrum	☐	☐	☐	☐	
	Kyla till förvarings- och avfallsrum	☐	☐	☐	☐	
	Andra fläktanordningar än köksfläktar	☐	☐	☐	☐	
	Mätare	☐	☐	☐	☐	
	Ledningar	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Imkanaler och rengöring	Filter och spjäll	☐	☒	☐	☒	
	Imkåpor	☐	☒	☐	☒	
	Anordning för köksfläktar	☐	☒	☐	☒	
	Sotning	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
Lås, larm, övervakning	Inbrottslarm	☐	☒	☐	☒	
	Överfallslarm	☐	☐	☐	☐	
	Övervakningskameror	☐	☒	☐	☒	

**GRÄNSDRAGNINGSLISTA
FÖR RESTAURANGLOKAL**
FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH
UNDERHÅLLSANSVAR

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

INSTALLATIONER forts.		Ägare Hyresvärd Hyresgäst		Underhållsansvar Hyresvärd Hyresgäst		Anmärkning
Lås, larm, övervakning forts.	Monitorer, övervakning	☐	☒	☐	☒	
	Lokala stöldlarm	☐	☒	☐	☒	
	Dörrlås till entréer och andra dörrar som leder till eller från lokalen	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Belysning	Fasadbelysning	☐	☐	☐	☐	
	Skyltbelysning	☐	☒	☐	☒	
	Belysningsarmaturer utomhus	☐	☒	☐	☒	
	Fast allmän belysning inomhus	☐	☒	☐	☒	
	Lösarmatur, allmän belysning	☐	☒	☐	☒	
	Särskilt anpassad belysning	☐	☒	☐	☒	
	Fast platsbelysning i våtrum	☐	☒	☐	☒	
	El-uttag	☐	☒	☐	☒	basstandard
	Nödljusanläggningar	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
Hissar	Personhissar	☐	☒	☐	☒	
	* korgar, dörrar, maskineri	☐	☒	☐	☒	
	Gods-/varuhissar	☐	☒	☐	☒	
	* korgar, dörrar, maskineri	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
Tele- och data- kommunikation	Ledning för telefoni	☐	☒	☐	☒	
	Ledning för data	☐	☒	☐	☒	
	Ledning för bredband	☐	☒	☐	☒	tella fiber indraget
	Ledning för kabeltv	☐	☒	☐	☒	
	Anordningar för trådlös Tv	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
RESTAURANGENS LOKALER						
Matsal	Golvbeläggning	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt	☐	☒	☐	☒	
	Väggar, dörrar	☐	☒	☐	☒	
	Undertak	☐	☒	☐	☒	
	Lösinredning, möbler	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Fast inredning	Hyllor	☐	☒	☐	☒	
	Förvaring	☐	☒	☐	☒	
	Barinredning	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR RESTAURANGLOKAL FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH UNDERHÅLLSANSVAR

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

RESTAURANGENS LOKALER forts.		Ägare Hyresvärd Hyresgäst		Underhållsansvar Hyresvärd Hyresgäst		Anmärkning
Restaurangkök	Golvbeläggning	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt	☐	☒	☐	☒	
	Väggar, dörrar	☐	☒	☐	☒	
	Undertak	☐	☒	☐	☒	
	Köksmaskiner, fasta	☐	☒	☐	☒	
	Stekbord	☐	☒	☐	☒	
	Spisar	☐	☒	☐	☒	
	Kåpor	☐	☒	☐	☒	
	Fettfilter	☐	☒	☐	☒	
	Pizzaugn/vedugn	☐	☐	☐	☐	
	Salamander(ugn)	☐	☐	☐	☐	
	Diskrumsinredning	☐	☒	☐	☒	
	Diskmaskin/rullbanor	☐	☒	☐	☒	
	Grovdiskmaskin	☐	☒	☐	☒	
	Kyl- och frysrum	☐	☒	☐	☒	
	Hyllställning	☐	☒	☐	☒	
	Rangerställ	☐	☒	☐	☒	
	Övrig köksinredning, t.ex. dryckesmaskiner	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Förråd/ ekonomi- utrymmen	Golvbeläggning	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt	☐	☒	☐	☒	
	Väggar, dörrar	☐	☒	☐	☒	
	Undertak	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
Personal- utrymmen	Golvbeläggning	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt	☐	☒	☐	☒	
	Väggar, dörrar	☐	☒	☐	☒	
	Undertak	☐	☒	☐	☒	
	Fast skåpinredning	☐	☒	☐	☒	
	Hyllor	☐	☒	☐	☒	
	Fasta speglar	☐	☒	☐	☒	
	Lös-inredning, bänkar, m.m.	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
Våtrum	Golvbeläggning	☒	☐	☐	☒	Hk-WC på entreplan
	Ytskikt, väggar, dörrar	☒	☐	☐	☒	Hk- WC
	Undertak	☒	☐	☐	☒	Hk WC
	Sanitetsporslin	☒	☐	☐	☒	Hk WC
	Duschar	☐	☒	☐	☒	

**GRÄNSDRAGNINGSLISTA
FÖR RESTAURANGLOKAL**
FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH
UNDERHÅLLSANSVAR

Sid 5 (5)

Bilaga nr: 3

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

RESTAURANGENS LOKALER forts.		Ägare Hyresvärd Hyresgäst		Underhållsansvar Hyresvärd Hyresgäst		Anmärkning
Våtrum forts.	Pappershållare, m.m.	☐	☒	☐	☒	
	Tvålautomater, m.m.	☐	☒	☐	☒	
	Fast skåpinredning	☐	☒	☐	☒	
	Hyllor	☐	☒	☐	☒	
	Blandare, kranar	☒	☐	☐	☒	HK-WC
	Fasta speglar	☐	☒	☐	☒	
	Lösinredning, bänkar, m.m.	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
Kompletteringar		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
	Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2013-11-29		Ort/datum: Södertälje 29/11-2013		
Hyresvärdens namn:		Hyresgästens namn:				
Namnteckning (firmatecknare/ombud): 		☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt		Namnteckning (firmatecknare/ombud): Majlis Tahar ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt		
Namnförtydligande: Lars Sundmark		Namnförtydligande: MAJLIS TAHAN				

EL, VA, VÄRME, VARMVATTEN, KYLA OCH VENTILATION

Tillägg 1 och 2 kan användas både tillsammans och var för sig: t.ex. kan ett fast hyrestillägg betalas för elen medan ett självkostnadsanknutet hyrestillägg betalas för värmen.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 53	Fastighetsbeteckning: Höken 24						
Hyresvärd	Namn: Ekdungen Nacka AB	Personnr/orgnr: 556737-4698						
Hyresgäst	Namn: Grundstenen 145905	Personnr/orgnr: 556949-3983						
1. Fast hyrestillägg	Hyresgästen ska genom årliga fasta hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärden. Tilläggen utgår med följande belopp: <table border="0"> <tr> <td>☐ el kr per år _____</td> <td>☐ va kr per år _____</td> <td>☐ värme kr per år _____</td> </tr> <tr> <td>☐ varmvatten kr per år _____</td> <td>☐ kyla kr per år _____</td> <td>☐ ventilation kr per år _____</td> </tr> </table> Summa årligt fast hyrestillägg: _____ kronor ☐ Ändring av de fasta hyrestilläggen sker i enlighet med bifogad indexklausul.		☐ el kr per år _____	☐ va kr per år _____	☐ värme kr per år _____	☐ varmvatten kr per år _____	☐ kyla kr per år _____	☐ ventilation kr per år _____
☐ el kr per år _____	☐ va kr per år _____	☐ värme kr per år _____						
☐ varmvatten kr per år _____	☐ kyla kr per år _____	☐ ventilation kr per år _____						
2. Självkostnads-anknutet hyrestillägg	Hyresgästen ska genom årliga preliminära hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärden. Tilläggen utgår med följande belopp: <table border="0"> <tr> <td>☐ el kr per år _____</td> <td>☒ va kr per år _____</td> <td>☐ värme kr per år _____</td> </tr> <tr> <td>☒ varmvatten kr per år _____</td> <td>☐ kyla kr per år _____</td> <td>☒ ventilation kr per år <u>hg eget elavtal</u></td> </tr> </table> Summa årligt preliminärt hyrestillägg: _____ kronor Avstämning av det preliminära hyrestillägget ska göras med dels hyresvärdens faktiska kostnader för tillhandahållandet, dels hyresgästens förbrukning. Avstämningen ska översändas till hyresgästen senast tre månader efter varje kalenderårs utgång. Hyresvärden måste framställa eventuella anspråk med anledning av avstämningen senast två år efter den dag som avstämning enligt föregående mening senast skulle ha översänts till hyresgästen. Annars förfaller hyresvärdens rätt till eventuell mellanskillnad som framgår av avstämningen. Om hyresavtalet upphör ska en slutlig avstämning översändas till hyresgästen senast tre månader efter dagen för avtalets upphörande. Hyresgästen har alltid rätt att ta del av hyresvärdens underlag för avstämningen. Saknas mätare görs avstämningen med utgångspunkt i lokalens andel av fastigheten. Lokalens andel ska anses vara _____ procent. Har andelen inte angetts fördelas kostnaden i förhållande till hyresgästens förhållande yta av den totala uthyrningsbara ytan. Om hyresvärdens faktiska kostnader för hyresgästens förbrukning skulle överstiga det preliminära hyrestillägget, ska hyresgästen, efter begäran från hyresvärden, betala det överskjutande beloppet. Skulle hyresvärdens faktiska kostnader understiga det preliminära hyrestillägget, har hyresgästen rätt att få tillbaka mellanskillnaden.		☐ el kr per år _____	☒ va kr per år _____	☐ värme kr per år _____	☒ varmvatten kr per år _____	☐ kyla kr per år _____	☒ ventilation kr per år <u>hg eget elavtal</u>
☐ el kr per år _____	☒ va kr per år _____	☐ värme kr per år _____						
☒ varmvatten kr per år _____	☐ kyla kr per år _____	☒ ventilation kr per år <u>hg eget elavtal</u>						
Underskrift	Ort/datum: <i>Stockholm 2018-11-27</i> Hyresvärdens namn: Namnteckning (firmatecknare/ombud): <i>[Signature]</i> Namnförtydligande: <i>Lars Sundmark</i>	Ort/datum: <i>Söderteje 29/11-2018</i> Hyresgästens namn: Namnteckning (firmatecknare/ombud): <i>Majlis Tahhan</i> Namnförtydligande: <i>MAJLIS TAHHAN</i>						

Åtgärdsprotokoll Bilaga 6

Fastighet Höken 24

Hyresvärd Ekdungen Nacka AB 556737-4697

Hyresgäst Grundstenen 145905 556949-3983

Ovanstående parter har kommit överens om att iordningställa lokalen för bruksändamålet Salladsbar.

Vid tidpunkten för ingånget avtal är övre bjälklag rivet, golvet i källaren uppbilat och nya bjälklag uppförda i utrymme intill evakueringsutgång biograf)

Hyresvärden ombesörjer följande.

Lov

1. Ansökan om lov för den bedrivna verksamheten samt tillhandahålla kontrollansvarig

Bygg

1. Byggnadsarbeten enligt planritning, bilaga 7, och konstruktionsritningar daterat 2013-05-28.
2. Trappa till källare och övre plan enligt ritning
3. Räcke på övre plan
4. Gjutning av nytt golv i källaren
5. En WC på övre plan i befintligt läge
6. 1 ny handikapp WC på entréplan
7. Dörr från evakueringsutgång till källare

Rör

1. Avsättningar för avlopp i källare enligt anvisning från hyresgästen
2. En avsättning för vatten i källare och en i gatuplan

El

1. Matning el 63 A

Ventilation

1. Installation av allmänventilation med dimensionerat för 50 personer

Ytskikt

1. Utlagning av väggar

Hyresgästen ombesörjer följande

Lov

1. Hyresgästen ansöker om övriga lov eller tillstånd för den bedrivna verksamheten

Byggnadsarbete

1. Byggnation av all inredning som är att hänföra till hyresgästen verksamhet såsom matberedningsrum, diskrum, ev utrymme för kylida sopor, inredning, lister, foder mm.

Rör

1. Vatten och avloppsdragningar för anslutning av maskinell utrustning, utslagsbacka, diskbänkar mm.
2. Fettavskiljare

El

1. Alla erforderliga anslutningar och eldragningar för hyresgästen maskinella utrustning
2. Allmänbelysning och stämningsbelysning
3. Eluttag
4. Övriga erforderliga installationer för verksamheten

Ventilation

1. Byggnation av frånluftventilation för matlagning (svarplåtskanal). Anläggningen skall projekteras att fungera ihop med allmänventilationen i lokalen.

Ytskikt

1. Alla ytskikt såsom golv och målning av väggar och tak

h

Tillägg till hyresavtal nr 53 i fastigheten Höken 24

Fastighet: Höken 24, Götgatan 67 i Stockholms kommun
Hyresvärd: Ekdungen Nacka AB, 5566737-4698
Byvägen 14, 133 34 Saltsjöbaden
Hyresgäst: Majlis AB (Grundstenen 145905) 556949-3983

Undertecknade ingick 2012-11-29 hyresavtal för restaurang på adressen Götgatan 67 i Stockholm.

Till ovan hyresavtal görs följande tillägg:

1. Lägenhet 1203 om 2 rum och kök, 63 kvm belägen på Götgatan 67 1 tr, upplåtes att nyttjas enligt hyresavtalet med brukningsändamålet kortvarigt tillfälligt boende. Ett hyrestillägg utgår med 127 500 kr/år, 100 % index, basår 2013. Moms tillkommer.
2. Enligt hyresavtalet bilaga 6 skall hyresgästen bekosta ventilation för matlagning (svartplåtskanal). Hyresvärden har bekostat dessa arbeten till ett belopp på ca 575 000 kr. För dessa installationer utgår ett hyrestillägg om 50 000 kr/år som debiteras fr.o.m. 2014-01-06.
3. Hyresgästen förbinder sig att hålla ljudnivån i lokalen på en låg nivå och ansvarar för att boende och övriga hyresgäster ej blir störda.

Detta tillägg har upprättats i två exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Stockholm 2014-08-28

Ekdungen Nacka AB

Lars Sundmark/hyresvärd

Stockholm 2014-08-18

Majlis AB

Hyresgäst