

HYRESKONTRAKT FÖR BUTIK

Detta Hyreskontrakt reglerar förhållandet mellan Hyresvärden och Hyresgästen avseende Hyresgästens förhyrning av Butiken i Fastigheten. Till detta Hyreskontrakt finns ett antal bilagor vilka anges nedan. Hyresförhållandet regleras av detta Hyreskontrakt med bilagor, som sammantaget utgör parternas Hyresavtal. Vid motstridighet mellan vad som anges i Hyreskontraktet och vad som anges i bilagorna till Hyreskontraktet, skall vad som anges i Hyreskontraktet äga företräde. De definitioner som används i detta Hyreskontrakt förklaras i Bilaga 2.

1. HYRESVÄRD

Firma: ESCF II Port 73 AB
Organisationsnummer: 559136-6389
Postadress: Jakobsbergsgatan 16, 111 44 Stockholm
Kontaktpersoner: Avtalsfrågor – Aron Gunnarsson
Hyresfrågor – Monika Sahlin

2. HYRESGÄST

Firma: TEM FOOD AB
Organisationsnummer: 559240-0716
Kontorsadress: MJÖLNARTÄPPAN 42, 13767 Jordbro
Aviadress: MJÖLNARTÄPPAN 42, 13767 Jordbro
Butiksnamn: Pimento Mexican fastfood
Kontaktperson: Daniel Boychev Stoichkov
Ägare: Daniel Boychev Stoichkov

3. FÖRHYRD BUTIK

Kontraktsnummer: 35301 - 2027

Butiksnummer: 3102

Butiken ligger belägen i registerfastigheten Söderby Huvudgård 2:43.

4. BUTIKENS AREA

Butikens omfattning framgår av bilagda ritningar, se Bilaga 3.

5. BERÄKNINGSGRUNDANDE AREA

Beräkningsgrundande Area är 179 kvadratmeter.

6. TILLÅTEN ANVÄNDNING AV BUTIKEN

Mexikansk restaurang med focus på hälsosam fast food.

7. HYRESTID

Hyrestiden är från och med 2020-09-01 till och med 2025-08-30.

Uppsägning skall ske minst nio (9) månader före hyrestidens utgång. Sker inte uppsägning, eller sker inte uppsägning i rätt tid, förlängs hyrestiden med tre (3) år för varje gång.

8. TILLTRÄDESDAG

Butiken kommer tillträdas från 2020-09-01.

9. OMSÄTTNINGSHYRA

Hyra utgår från och med 2020-09-01 med åtta (8) procent av Hyresgästens Omsättning exklusive mervärdesskatt.

10. MINIMIHYRA

Minimihyran uppgår till SEK 930 800 per år och skall årligen justeras efter ändringar i konsumentprisindex, se punkt 6.2 i Särskilda Bestämmelser.

Av Minimihyran skall 100 % utgöra bashyra. Bashyran är anpassad till indextalet för Oktober månad 2019.

11. MARKNADSFÖRINGSBIDRAG

Marknadsföringsbidraget är 26 850 kronor per år och skall årligen justeras efter ändringar i konsumentprisindex, se punkt 6.4 i Särskilda Bestämmelser.

Marknadsföringsbidraget är anpassat till indextalet för oktober 2019.

12. RABATTER OCH SÄRSKILDA TILLÄGG

Hyresgästen har rätt till rabatt på Minimihyran enligt följande:

Hyresgästen skall ej erlägga någon form av ersättning för det första tre månaderna, detta avser tillägg, minimihyra samt fastighetsskatt.
Rabatten avser perioden 2020-09-01 - 2020-11-30.

El skall ersätta i enlighet med detta avtal.

13. PRELIMINÄRA ANDELSTAL

Tills vidare skall Hyresgästens ersättningsskyldighet för ersättningar som utgår enligt de Särskilda Bestämmelserna utgå enligt följande andelstal:

Andelstal för el- och mediaförsörjning enligt punkterna 6.6.3, 6.7.2 och 6.7.3 i Särskilda Bestämmelser: 0.5 %

Andelstal för Galleriagemensamma Kostnader enligt punkt 6.8.2 i Särskilda Bestämmelser: 0.5 %

Andelstal för fastighetsskatt enligt punkt 6.10 i Särskilda Bestämmelser: 0.5 %

Hyresgästen är medveten om att ovan angivna andelstal kan komma att förändras under kontraktstiden på grund av ändringar i storleken av den area som ligger till grund för andelstalens fastställande.

14. BETALNING AV HYRA M.M.

Hyra, hyrestillägg och övriga ersättningar skall betalas av Hyresgästen utan anfordran i förskott och vara Hyresvärden till handa sista vardagen före varje kalenderkvartals början genom insättning på Hyresvärdens bankgiro nr 5257-6915.

Första inbetalningen av hyra skall vara Hyresvärden tillhanda senast den sista vardagen före **2020-08-30**.

15. BETALNINGSGARANTI

Deposition om **SEK 300 000** som skall vara hyresvärden tillhanda senast per den 2020-08-30

16. HYRESGÄSTENS ÅTGÄRDER

~~Hyresgästen skall före 2020-08-01 utföra följande åtgärder utöver vad som anges i Särskilda Bestämmelser: Inga.~~

I de fall Butiken efter 2020-09-01 måste stängas för ombyggnad skall Hyresgästen tillse och bekosta att Butikens fasad täcks med budskap om när Butiken åter skall öppna. Täckningens utformning skall skriftligen godkännas av Hyresvärden innan den tas i bruk.

17. HYRESVÄRDENS ÅTGÄRDER

~~Hyresvärden skall före 2020-03-01 utföra följande åtgärder utöver vad som anges i Särskilda Bestämmelser: inga~~

18. VILLKOR FÖR AVTALETS FULLBORDAN OCH BESTÅND

Detta Hyresavtal är för sin giltighet och bestånd villkorat av att det godkänts av Hyresvärdens investeringskommitté. Hyresvärden ska så snart som möjligt informera Hyresgästen om investeringskommitténs beslut. Om godkännande inte erhålls är Hyresavtalet förfallet varvid de prestationer som någon av parterna har utgivit ska gå åter och ingen av parterna äger rätt till ersättning för nedlagda kostnader av något slag.

Om parterna har ingått separat skriftlig överenskommelse om avstående av Hyresgästens s.k. indirekta besittningsskydd är Hyresavtalet för sin giltighet och bestånd beroende av att sådant avstående godkänns av hyresnämnden i fall då så krävs för att överenskommelsen ska vara giltig.

19. HYRESVÄRDENS EGENDOM

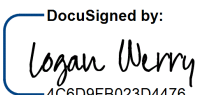
Den inredning, utrustning och de installationer i Butiken som tillhandahållits av Hyresvärden är Hyresvärdens egendom. Detsamma gäller sådan inredning, utrustning och installationer som genom bidrag har finansierats av Hyresvärden, om inte bidraget till fullo har återbetalats av Hyresgästen. Se bilaga 8 Maskinpark.

20. AVVIKELSER FRÅN SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

- Hyra samt andra tillägg som framgår av hyresavtalet skall justeras varje år med hänsyn till förändringar i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår). Hyresavtalet justeras med det procenttal varmed indextalet ändras i förhållande till förgående års oktoberindex. Hyra samt andra tillägg som framgår i hyresavtalet skall dock alltid årligen höjas med minst två procent i förhållande till förgående års hyra.
- Hyresgästen skall erlagga hyra månadsvis för perioden: **2020-09-01 – 2020-12-31** därefter skall hyra erläggas kvartalsvis i enlighet med vad som regleras i detta avtal.
- Hyresgästen skall äga ensidig rätt att säga upp Hyresavtalet för upphörande och avflyttning till den **30 februari 2022** med **9** månaders uppsägningstid
- Hyresvärden äger rätt att 2 meter in i lokalen från slutlinje (se Bilaga 3) kräva åtgärder av hyresgästen för det fall att hyresgästen inte uppfyller vad som anses vara kvalitativa butiksfronter eller visuell marknadsföring. Alla butiksfronter måste godkännas av hyresvärden innan ändringar får utföras.
- All skyltning i fastigheten måste godkännas av hyresvärden innan installation, skyltar så som gipsskivor, ljus lådor, bakgrundsbelysta skyltar, och icke kvalitativa skyltar är ej godkända i fastigheten.

Stockholm
Ort, datum 27/8/2020

ESCF II Port 73 AB

DocuSigned by:

4C6D9FB023D4476...

DocuSigned by:

E57ECB4E035B42D...

Firmatecknare

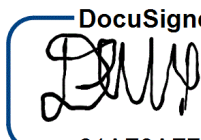
Logan Werry Martina Lous
Namnförtydligande

Bilagor:

1. Preliminär kostnadskalkyl
2. Särskilda Bestämmelser
3. Ritningar
4. Gränsdragningslista
5. Affärsplan
6. Maten
7. Moodboard
8. Bilder av maskinpark samt inredning vid tillträde.

24/7/2020
Stockholm
Ort, datum

TEM FOOD AB

DocuSigned by:

61AE0AE7C8F748F...

Firmatecknare

Daniel Stoichkov
Namnförtydligande

Preliminär beräkning av hyran med kostnadsläge 2019		Avtal nr 35301-2027	
Butiksnamn: Pimento Mexican Fastfood			
Hyrestid - startdatum	2020-08-01	Antal år	5
Hyrestid - slutdatum	2025-07-30		
Uppsägning - månader	9		
Förlängning - månader	36		
Basindex	331,14	oktober 2020	
Omsättningshyra	8,0%		
Area och Minimihyra	Area (kvm)	Hyra (kr/kvm/år)	Hyra (kr/år)
Area och Minimihyra plan E	179	5 200	930 800
Area och Minimihyra plan +1	0	0	0
Area och Minimihyra plan Entresol	0	0	0
Area och Minimihyra lager plan -1 och -2	0		0
Area och Minimihyra	179	-	930 800
	Area (kvm)	Hyra (kr/kvm/år)	Hyra (kr/ år)
Eventuell tillkommande area	0	0	0
Beräkningsår och index	oktober 2018	331,14	
Indextillägg	0		
Summa Minimihyra (kr/år)	930 800		
Andel av fastighetsskatt	0,50%		
fastighetsskatt för Fastigheten (kr/år)	4 350 000	2019 års taxering	
Summa fastighetsskatt (kr/år)	21 750		
Beräkningsgrundande Area (kvm)	179		
Marknadsföringsbidrag (kr/år)	26 850		
Indextillägg marknadsföringsbidrag (kr/år)	0		
Summa marknadsföringsbidrag (kr/år)	26 850		
Galleriagemensamma Kostnader (kr/kvm/år)	247		
Summa Galleriagemensamma kostnader (kr/år)	44 231		
Butikens mediaförsörjning			
El (kr/kvm/år)	0	Egen mätare	
Värme (kr/kvm/år)	52		
Kyla (kr/kvm/år)	0		
Vatten och avlopp (kr/kvm/år)	14		
Summa Butikens mediaförsörjning (kr/år)	11 755		
Mediaförbrukning i Gemensam Area			
El (kr/kvm/år)	7		
Värme (kr/kvm/år)	9		
Kyla (kr/kvm/år)	0		
Vatten och avlopp (kr/kvm/år)	3		
Summa mediaförbrukning i Gemensam Area (kr/år)	3 340		
Hyresgästanpassning (kr/år)	0		
Total kostnad (kr/år)	1 038 726		
Total kostnad (kr/månad)	86 560		
Total kostnad (kr/kvm/år)	5 803		
Omsättning för att nå omsättningshyra	11 635 000		
Omsättning för att nå omsättningshyra (kr/kvm/år)	65 000		

Ovanstående beräkning är en uppskattning av kostnaderna. Indextalet i beräkningen är senast kända index. Fastighetsskatten är beräknad efter nuvarande taxering.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER FÖR BUTIK

Port 73

RUBRIK	SID
1 INLEDNING	3
2 DEFINITIONER.....	3
3 PORT 73 INRIKTNING	6
4 BUTIKEN OCH DESS ANVÄNDNING	6
5 TILLTRÄDE OCH ARBETEN I BUTIKEN	8
6 HYRA OCH ERSÄTTNINGAR.....	15
7 MERVÄRDESSKATT	23
8 UNDERHÅLLSPLIKT, FÖRSÄKRINGAR M.M.	24
9 ÖPPETHÅLLANDE	27
10 GEMENSAM AREA	28
11 ORDNINGSREGLER OCH ANVISNINGAR FÖR BUTIKSHYRESGÄSTER I PORT 73.....	28
12 ÖVERLÅTELSE OCH UTHYRNING I ANDRA HAND	34
13 PANTSÄTTNING.....	35
14 AVFLYTTNING	35
15 HYRESGÄSTENS ANSVAR.....	36
16 BELYSNING.....	37
17 FORCE MAJEURE M.M.	37
18 INFORMATION FRÅN HYRESVÄRDEN.....	37
19 INFORMATION FRÅN HYRESGÄSTEN	37
20 SÄKERHET FÖR HYRESGÄSTENS FÖRPLIKTELSE.....	37
21 SKRIFTLIGHET	38
22 BESTÄMMELSES GILTIGHET	38
23 INSKRIVNING.....	38

1 INLEDNING

Dessa Särskilda Bestämmelser utgör en bilaga till det Hyreskontrakt som har undertecknats av Hyresvärden och Hyresgästen.

Vid motstridighet mellan vad som anges i Hyreskontraktet, dessa särskilda bestämmelser och övriga bilagor till Hyreskontraktet ska de gälla i följande inbördes ordning:

- Hyreskontraktet
- Bilaga 2, Särskilda Bestämmelser
- Bilaga 3, Ritning
- Bilaga 4, Gränsdragningslista
- Bilaga 8, bilder av den befintliga inredningen/maskinparken vid tillträdet
- Bilaga 1, Preliminär Kostnads kalkyl
- Bilaga 6, Regelverk för butiksentréer och skyltning (vid behov)
- Bilaga 7, Konceptbeskrivning (vid behov)
- Bilaga 5, Registreringsbevis med vidimerad ID-handling för berörda firmatecknare

Till Hyreskontraktet finns förutom dessa Särskilda Bestämmelser bland annat även preliminär kostnads kalkyl, ritningar, registreringsbevis, regelverk för butiksentréer och skyltning samt konceptbeskrivning som bilagor.

Hyresvärden använder följande benämningar på våningsplanen i Port 73 i Hyreskontraktet samt bilagorna till detta.

- Plan 1 (Entréplanet)
- Entresolplanet
- Plan 2

2 DEFINITIONER

I Hyreskontraktet, dessa Särskilda Bestämmelser och andra bilagor till Hyreskontraktet används vissa ord och uttryck i en definierad betydelse vilket markeras genom att första bokstaven i ordet är skriven med stor bokstav. De ord och uttryck som anges nedan har den definierade lydelsen om inte omständigheterna uppenbart utvisar annat.

Med "**Beräkningsgrundande Area**" avses de delar av Butiken som är belägna i Butikslokalerna, dvs. den area som är belägen på plan 1, 2 och Entresolplanet.

Med "**Butiken**" avses den area inom Fastigheten som enligt Hyreskontraktet hyrs av Hyresgästen.

Med "**Butikslokalerna**" avses den del av Fastighetens totala uthyrningsbara area som är belägen på plan 1, 2 och Entresolplanet, exklusive parkering, eller annan

Bilaga 2

verksamhet såsom exempelvis hotell eller bostad. Med bostad avses även studentbostäder, vårdbostäder och liknande uthyrningar för bostadsändamål.

Med "**Fastigheten**" avses registerfastigheten Haninge Söderby Huvudgård 2:43. Skulle Fastigheten genom fastighetsbildningsåtgärd delas i flera eller slås ihop med andra registerfastigheter omfattas även dessa nya registerfastigheter av definitionen, förutsatt att Hyresvärden direkt eller indirekt är ägare av sådana andra registerfastigheter.

Med "**Fastighetens Totala Uthyrningsbara Area**" avses Fastighetens totala uthyrningsbara lokalarea vilken för närvarande uppgår till ca 36 400 kvm. I denna area ingår t.ex. inte den area som utgör parkeringsplatser, hotell, bostad eller Gemensam Area. Med bostad avses även studentbostäder, vårdbostäder och liknande uthyrning för bostadsändamål.

Med "**Galleriagemensamma Kostnader**" avses Hyresvärdens kostnader för att sköta och administrera gemensamma nyttigheter i Port 73 enligt punkt 6.8. nedan.

Med "**Port 73**" avses det köpcentrum som är beläget på Fastigheten.

Med "**Gemensam Area**" avses den area (inomhus och utomhus) inom och i anslutning till Fastigheten som är avsedd för gemensamt brukande. Gemensam Area inkluderar, utan att uppräkningsen är uttömmande, bl.a. följande areor inklusive inredning och utrustning; lastbryggor och transportkorridorer, transporthissar, kundhissar, trappor och rulltrappor/rullband i den mån de inte har hyrts ut, inomhustorg och invändiga kundgångar, allmänna bekvämligheter såsom toaletter, vilrum, sittplatser etc, apparatrum, soprum, sop och sorteringsgårdar, parkering, yttre planteringar och grönområden samt därtill hörande anordningar, t.ex. belysning, skyltar, kundvagnsställ, papperskorgar, flaggstänger etc, samt entréportar till gemensamma utrymmen, kundstråk och nödutgångar. Hyresvärden förbehåller sig rätten att, utan Hyresgästens samtycke, från tid till annan förändra Gemensam Areas (inklusive andra gemensamma utrymmen) utformning, placering och funktion.

Med "**Hyresavtalet**" avses samtliga de villkor som gäller för hyresförhållandet mellan Hyresvärden och Hyresgästen och som framgår av Hyreskontraktet med bilagor.

Med "**Hyresgästen**" avses den som är angiven som hyresgäst i Hyreskontraktet eller den som efter Hyresvärdens godkännande övertagit Hyreskontraktet.

Med "**Hyresgästens Omsättning**" avses bruttovärdet av all försäljning och andra tjänster exklusive mervärdesskatt som sker i de rörelser som bedrivs i eller från Butiken. Med Hyresgästens Omsättning avses även försäljning via postorder, internet eller annan IT-baserad handel där varan har distribuerats till kunden via Butiken. Även försäljning där beställningen görs i/till Butiken muntligen, skriftligen, via postorder, internet eller annan IT-baserad handel, och där varan distribueras

Bilaga 2

från annan lokal, ska ingå i Hyresgästens Omsättning. I de fall Hyresgästen erhåller provision eller annan ersättning knuten till Butikens försäljning ska även denna provision eller ersättning inräknas i Hyresgästens Omsättning. Om Hyresgästen upplåter hela eller delar av Butiken till annan rörelseidkare ska även denna rörelseidkares försäljning ingå i Hyresgästens Omsättning enligt de nu beskrivna principerna.

Med "**Hyreskontraktet**" avses det hyreskontrakt som undertecknats av parterna och till vilket preliminär kostnadskalkyl, dessa Särskilda Bestämmelser, ritningar, gränsdragningslista, registreringsbevis med vidimerade ID-handlingar för berörda firmatecknare samt i förekommande fall regelverk för butiksentréer och skyltning, samt konceptbeskrivning är bilagor.

Med "**Hyresvärden**" avses ESCF II Porten 73 AB (org. nr 559136-6389) eller den som ersätter Hyresvärden som ägare av Fastigheten.

Med "**Minimihyra**" avses den hyra som är angiven som Minimihyra i Hyreskontraktet.

Med "**Omsättningshyra**" avses den hyra som är angiven som Hyresgästens hyra i Hyreskontraktet. Omsättningshyran är, om inte annat angivits i Hyreskontraktet, rörlig och angiven som en andel av Hyresgästens Omsättning.

Med "**Registerfastigheten**" avses den registerfastighet på vilken Butiken vid var tillfälle är belägen. För undvikande av missförstånd noteras att denna definition skiljer sig åt från definitionen Fastigheten och att definitionen Registerfastigheten enbart ska äga tillämpning avseende beräkning av fastighetsskatt.

Med "**Sanktionsavgift**" avses den avgift Hyresvärden enligt Hyresavtalet har rätt att i vissa situationer ta ut för Hyresgästens kontraktsbrott. Sanktionsavgiften uppgår för närvarande till 1 500 kronor. Hyresvärden äger rätt att årligen höja Sanktionsavgiften med det belopp Hyresvärden finner skäligt, dock högst 200 kronor per kalenderår. Att Hyresvärden har rätt att ta ut, eller tar ut, Sanktionsavgift innebär inte att Hyresvärden avstår från annan möjlig påföljd för Hyresgästens kontraktsbrott.

Med "**Tillträdesdag**" avses den dag Hyresgästen ska tillträda Butiken. Tillträdesdagen anges i Hyreskontraktet.

Med "**Öppningsdag**" avses den dag Hyresgästen senast ska börja bedriva affärsverksamhet mot allmänheten i Butiken enligt Hyreskontraktet.

3 PORT 73 INRIKTNING

3.1 Mål och vision för Port 73

Hyresvärdens vision är att för boende, arbetande och besökande inom marknadsområdet Haninge Kommun med närliggande orter göra Port 73 till en attraktiv marknadsplats och ett alternativ till andra köpcentrum inom regionen.

Hyresvärdens mål är att till Port 73s knyta välkända detaljistvarumärken samt även i allmänhet hyresgäster som med sitt varumärke, sin affärsidé, sitt sortiment och sin inredningsprofil har potential att skapa attraktionskraft i linje med Port 73s profil, mål och vision. Port 73 ska också erbjuda ett stort och varierande utbud av restauranger, caféer och annan service.

Hyresvärdens mål är även att utöva en kreativ och profilskapande marknadsföring som lockar kunder från hela marknadsområdet.

Flertalet av Hyresavtalets olika bestämmelser har tillkommit för att Port 73 profilmässigt nu och framöver ska kunna bibehålla och utveckla inriktning, kvalitetsnivå och vision.

Hyresgästen är medveten om att Hyresvärdens mål och vision för Port 73 kan komma att modifieras under hyresförhållandet på grund av förändringar av konsumentbehov och konkurrensförhållanden.

3.2 Hyresgästens verksamhet m.m.

Inför Hyresavtalets ingående har Hyresgästen redovisat det koncept i form av affärsidé, kalkyler, ägarstruktur, finansiering och försäkring som Hyresgästen avser att använda för sin verksamhet i Port 73. Hyresvärden har bedömt att det som Hyresgästen redovisat passar för Hyresvärdens mål och vision för Port 73. Hyresgästens redovisning har varit en av de avgörande grunderna för Hyresvärden att ingå Hyresavtalet.

4 BUTIKEN OCH DESS ANVÄNDNING

4.1 Butikens storlek och omfattning

Butiken har den storlek och omfattning som anges i Hyreskontraktet. Butikens storlek (liksom Beräkningsgrundande Area) i Hyreskontraktet är uppmätt enligt ritning. Skulle det vid kontrollmätning visa sig att den verkliga omfattningen av Butiken och/eller Beräkningsgrundande Area avviker från vad som anges i Hyreskontraktet ska trots detta den i Hyreskontraktet angivna arean användas som utgångspunkt för hyra jämte samtliga hyrestillägg, ersättningar och avgifter. Om den i Hyreskontraktet angivna arean avviker från uppmätt area medför avviken inte rätt till återbetalning för Hyresgästen respektive rätt till högre hyra för Hyresvärden.

4.2 Butikens skick och användning

Det är Hyresgästens ansvar att se till att Butiken är i fullt brukbart skick för det avtalade och avsedda ändamålet samt att ordna de tillstånd som behövs för att Butiken ska få användas för avtalat och avsett ändamål samt ordna det serviceavtal för underhåll av maskinpark se bilaga 6 Maskinpark.

Butiken hyrs ut för att användas endast för det ändamål som anges i Hyreskontraktet. Det är av synnerlig vikt för Hyresvärden att Hyresgästen inte avviker från den tillåtna användning som anges i Hyreskontraktet. Orsaken är att Hyresvärden måste se till att Port 73s attraktivitet bibehålls och att butiksmixen i Port 73 utvecklas på ett kontrollerat sätt. Hyresgästen får därför inte bedriva andra verksamheter eller sälja andra varor än vad som anges i Hyreskontraktet utan att först ha fått skriftligt godkännande från Hyresvärden.

Hyresgästen är införstådd med och accepterar att Hyresgästen inte har någon exklusiv rätt att bedriva den verksamhet som Hyresgästen ska bedriva i Butiken och att andra verksamheter (inklusive med Hyresgästen konkurrerande verksamheter) förekommer eller kan komma att förekomma i Port 73.

Hyresgästen får endast bedriva sin verksamhet på sådant sätt, att andra hyresgäster inte drabbas av störning eller olägenhet. Hyresgästen är ansvarig för Hyresvärdens eventuella skadeståndsskyldighet gentemot tredje man till följd av Hyresgästens verksamhet. Hyresgästen ska hålla Hyresvärden ekonomiskt skadeslös för all skada som Hyresvärden kan komma att orsakas genom Hyresgästens verksamhet såsom exempelvis krav på hyresnedsättning och skadeståndskrav från annan hyresgäst eller besökande till Port 73.

Hyresgästen får inte inom Butiken, utan skriftligt tillstånd från behörig myndighet och/eller Hyresvärden förvara produkter eller material som kan framkalla skada på person eller egendom eller som kan leda till förhöjd försäkringspremie för Hyresvärden eller inverka negativt på försäkringsskyddets giltighet eller omfattning. Drabbas Hyresvärden av förhöjd försäkringspremie på grund av att Hyresgästen förvarar ovan angivna produkter och material inom Butiken ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden för dennes förhöjda premiekostnader.

Hyresgästen förbinder sig att driva sin rörelse i Fastigheten under det butiksnamn och enligt det koncept som anges i Hyreskontraktet och inte ändra detta utan att först ha fått ett skriftligt godkännande från Hyresvärden.

Hyresgästen äger inte rätt att nyttja areor utanför Butiken för försäljning, exponering, lagring av varor eller för ändamål som inte avsetts utan att ha erhållit Hyresvärdens skriftliga tillstånd.

Överträdelse av bestämmelserna om Butikens användning eller Hyresgästens skyldighet att bedriva verksamhet under det butiksnamn och enligt det koncept som anges i Hyresavtalet ska anses vara ett allvarligt avtalsbrott som ger Hyresvärden

rätt att säga upp Hyresavtalet för förverkande. Dessutom ska det utgå en Sanktionsavgift per dag under den period överträdelsen varar.

5 TILLTRÄDE OCH ARBETEN I BUTIKEN

5.1 Hyresgästens tillträde till Butiken

Hyresgästen ska tillträda Butiken på Tillträdesdagen och tar då över ansvaret för Butiken.

Efter särskild skriftlig överenskommelse med Hyresvärden i varje enskilt fall kan Hyresgästen få viss begränsad tillgång till Butiken före Tillträdesdagen för inredningsarbeten och liknande.

5.2 Inflyttningsbesiktning och Hyresvärdens arbeten med byggnation m.m. i anslutning till Tillträdesdagen

Före Tillträdesdagen ska en inflyttningsbesiktning av Butiken ske. Besiktningsman ska utses av Hyresvärden. Vid inflyttningsbesiktningen ska kontrolleras att Butiken är i avtalat skick. Eventuella fel och brister ska snarast åtgärdas av Hyresvärden. Inflyttningsbesiktningen ska dokumenteras i ett skriftligt protokoll som ska justeras av både Hyresvärden och Hyresgästen.

Hyresvärden har rätt att efter Tillträdesdagen utföra byggnads- och installationsarbeten i Butiken såsom t.ex. framdragning av ledningar för värme, vatten, avlopp, el eller liknande. Vidare har Hyresvärden rätt att utföra byggnads och installationsarbeten såsom regleringar och justeringar av värme- och ventilationsanläggningar, dörrar och fönster samt målningskompletteringar och dylikt.

Hyresgästen har rätt att begära att Hyresvärdens arbeten i Butiken, vidtagna efter Tillträdesdagen, ska utföras utanför Port 73s öppettider. Accepteras detta av Hyresvärden ska Hyresgästen betala ersättning till Hyresvärden för den merkostnad som uppkommer för Hyresvärden jämfört med om arbetena utförs utanför normal arbetstid.

5.3 Hyresvärdens arbeten med byggnation m.m. efter Tillträdesdagen

Hyresgästen är medveten om och accepterar att byggnads- och installationsarbeten kan pågå i Fastigheten och/eller i Butikslokalerna efter Tillträdesdagen. Hyresvärden förbinder sig att i så god tid som möjligt underrätta Hyresgästen om sådana planerade åtgärder som anges i denna bestämmelse i den mån de kan antas beröra Hyresgästens verksamhet på ett negativt sätt.

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran, eller annan ersättning, på grund av hinder och men i nyttjanderätten på grund av att Hyresvärden låter utföra ovanstående angivna arbeten eller för Hyresvärden övrig normal fastighetsverksamhet, innefattande bland annat arbete med att sätta Butiken i

avtalsenligt skick samt utförande av sedvanligt underhåll i Butiken eller på Fastigheten i övrigt.

5.4 **Hyresgästens arbeten med byggnation och inredning samt tekniska specifikationer**

Byggnads-, installations- och inredningsarbeten eller ändringar som utförs av Hyresgästen, får bara utföras enligt av Hyresvärden i förväg granskade och skriftligen godkända ritningar samt av entreprenör och på arbetstid som Hyresvärden skriftligen godkänt. Hyresgästen är skyldig att följa de anvisningar som Hyresvärden lämnar om arbetenas utförande. Att Hyresvärden godkänt arbeten eller lämnat anvisningar för arbetenas utförande innebär inte att Hyresgästens ansvar för arbetenas utförande eller arbetenas konsekvenser inskränks. Hyresgästen ansvarar för samtliga arbeten som Hyresgästen utför eller låter utföra i Butiken och samtliga arbeten ska bekostas av Hyresgästen, inklusive Hyresvärdens kostnader. Hyresvärdens kostnader kan exempelvis avse uppdatering av relationsritningar (bl.a. avseende ventilation, arkitektur, VVS, brandlarm och sprinkler), besiktningar och ändring av skyltar. För dessa kostnader äger Hyresvärden rätt att debitera Hyresgästen en förskottsbetalning om minimum 25 000 kronor före det att Hyresgästen påbörjar arbetet i Butiken.

Hyresgästen ansvarar för att samtliga arbeten i Butiken sker enligt vid var tid gällande ändringsföreskrifter till Arbetsmiljöverkets föreskrifter (AFS 1999:3) om byggnads- och anläggningsarbete. Hyresgästen ska vidare genom skriftligt intyg visa Hyresvärden sin lämplighet som byggarbetsmiljösamordnare för planering och projektering, s.k. BAS-P, samt som byggarbetsmiljösamordnare för utförande, s.k. BAS-U, inför varje arbete som planeras i Butiken. Hyresgästen ska vid var tillfälle hålla Hyresvärden uppdaterad om vem som är arbetsledare för byggarbetsplatsen. Vid större byggnadsarbeten ska Hyresgästens och Hyresvärdens representanter löpande ha uppföljningsmöten för att säkerställa att byggnadsarbetena fungerar på ett bra sätt.

Om Hyresgästen anlitar en entreprenör (som alltid ska godkännas av Hyresvärden) för utförande av arbeten i Butiken ansvarar Hyresgästen för att anlitad entreprenör tillser att de som arbetar hos entreprenören följer av entreprenören upprättad arbetsmiljöplan för arbetsplatsen samt de anvisningar som samordningsansvarig i entreprenörens projektledning lämnar. Hyresgästen ska genom skriftligt avtal tillse att entreprenören är arbetsmiljöansvarig inom den egna entreprenaden samt inom hela arbetsområdet enligt vid var tid gällande ändringsföreskrifter till Arbetsmiljöverkets föreskrifter (AFS 1999:3) om byggnads- och anläggningsarbete samt tillse att entreprenören uppfyller kraven för BAS-P respektive BAS-U genom intyg som lämnas till Hyresvärden. Försummar entreprenören sina skyldigheter avseende arbetsmiljö har Hyresvärden rätt att utan föregående uppmaning stoppa entreprenörens arbete och utföra skyddsarbetet på Hyresgästens bekostnad. Hyresgästen är ansvarig för Hyresvärdens eventuella skadeståndsskyldighet gentemot tredje man till följd av Hyresgästens brott mot denna bestämmelse.

Bilaga 2

Under tiden mellan Tillträdesdagen och Öppningsdagen samt i de fall Butiken måste stängas för ombyggnad ska Hyresgästen tillse och bekosta att Butikens fasad täcks med budskap om när Butiken ska öppna, alternativt åter ska öppna. Sådan täckning ska i största möjliga utsträckning smälta in i Port 73s inredning för att undvika att Port 73 uppfattas som en byggarbetsplats. Täckningens utformning ska skriftligen godkännas av Hyresvärden innan den tas i bruk.

När Hyresvärden lämnat skriftligt godkännande är det Hyresgästens skyldighet att inhämta bygglov och andra nödvändiga tillstånd. Arbetena får inte påbörjas förrän Hyresgästen har erhållit samtliga erforderliga tillstånd från berörda myndigheter och Hyresvärden. Hyresgästen ska på eget initiativ och enligt Hyresvärdens anvisningar även ta hand om upprättande eller revidering av samtliga berörda relationshandlingar avseende elinstallationer, byggnadstekniska åtgärder och tekniska system för den eller de delar av Fastigheten som berörs av Hyresgästens arbeten. Hyresgästen ska stå för samtliga kostnader i samband med dessa åtgärder. Hyresgästen ska även kostnadsfritt tillhandahålla Hyresvärden en kopia av samtliga relationshandlingar och tillstånd, inklusive nya och reviderade ritningar avseende Butiken och Hyresgästens arbeten i denna i det format som anges av Hyresvärden. Detta ska ske successivt så snart Hyresgästen erhållit en sådan handling.

Hyresgästens byggnadsarbeten enligt denna punkt 5.4 får aldrig medföra att reparation och service av fastighetens tekniska system och funktioner försvåras.

Vid utförande av byggnadsarbeten och nyttjande av Butiken ska Hyresgästen särskilt iaktta följande:

a) Golv

Butikens golvnivå ska anpassas så att den stämmer överens med golvnivån i Port 73 i övrigt.

Eventuell befintlig golvbeläggning i Butiken ska tas bort innan ny golvbeläggning sker. Sådan åtgärd ska ske i samråd med Hyresvärden.

Vid byte av entré eller glaspartier ska den nya fasaden anpassas mot Port 73s golv och övrig intilliggande inredning.

b) Mellanväggar inom Butiken

Väggar inom Butiken som byggs av Hyresgästen ska kläs med tänd skyddande beklädnad av godkänd klass enligt gällande brandskyddsregler, samt placeras så att konflikt med sprinkler, ventilation och/eller brandutrymning inte uppkommer. Mellanväggar får inte sättas upp till tak.

Hyresgästen står för eventuella anpassningskostnader för ombyggnad av ventilation, sprinkler, nöd- och hänvisningsbelysning, brandlarm, utrymningslarm etc.

c) Invändigt tak

Invändigt tak får inte beklädas med brännbart material enligt gällande brandskyddsregler.

d) Undertak

Vid utformning av eventuellt undertak måste hänsyn tas till tekniska installationer och eventuella krav utformade av brandteknisk expertis. Kravet på undertak är att det ska ha minst 75 % genomsläpplighet. Monteras undertak med mindre än 75 % genomsläpplighet måste dubbla sprinkler installeras. Vid montage av undertak ska Hyresgästen på egen bekostnad ta hänsyn till ventilationsdon, nödbelysning och brandlarm, inklusive utrymningslarm samt tillhörande avprovning. Undertak får inte beklädas med brännbart material.

e) Butiksentré

Butiksentré utförs av Hyresgästen i enlighet med Hyresvärdens regelverk för butiksentréer och skyltning. Bilder och ritningar med materialspecifikationer ska godkännas skriftligen av Hyresvärden innan arbetena påbörjas.

f) Butiksfasad

Butikens fasad utförs av Hyresgästen. Bilder och ritningar med materialspecifikationer ska godkännas skriftligen av Hyresvärden innan arbetena påbörjas. Inkoppling av belysning i skyltfönstret ska ske över styrd grupp i Butikens elcentral.

g) Butiksskyltar

Butiksskyltar ska färdigställas av Hyresgästen enligt Hyresvärdens regelverk för butiksentréer och skyltning. Skyltritningar med fullständig beskrivning av butiksskyltarnas placering och deras belysning ska godkännas av Hyresvärden. Inkoppling av butiksskyltar ska ske över styrd grupp i Butikens elcentral.

h) Elsystem och elinstallationer inom Butiken

Butiken har individuell elmätning. Hyresgästen övertar eventuella befintliga elinstallationer i Butiken.

Hyresvärden har utfört och bekostat huvudledning och gruppcentral med automatsäkringar. Alla elinstallationer inom Butiken bekostas av Hyresgästen som är skyldig att anlita behörig elinstallatör för installationerna. Anlitad elinstallatör ska anmälas till Hyresvärden. Monteras eller ersätts befintlig elcentral ska den nya elcentralen godkännas av Hyresvärden. Elcentralen ska alltid anses vara Hyresvärdens egendom.

Bilaga 2

Hyresgästen ska lämna Hyresvärden tillträde för att utföra besiktning av elinstallationerna. Samtliga besiktningar bekostas av Hyresgästen. Eventuella brister och fel som noteras vid sådan besiktning åtgärdas och bekostas av Hyresgästen.

Hyresgästen får inte koppla in utrustning som stör elsystemet i Fastigheten. Om så sker får Hyresvärden på Hyresgästens bekostnad vidta åtgärder för att eliminera störningarna.

i) Brandsäkerhetssystem

Butiken är utrustad med ett brandsäkerhetssystem. Detta är en del av det brandsäkerhetssystem som finns inom Fastigheten med sprinkler, branddetektorer och högtalare placerade inom lokaler, kundstråk, garage m.m. Hyresgästen ska följa de anvisningar som finns i de vid var tid gällande brandskyddsreglerna.

Om avstängning av brandalarm eller sprinklersystem erfordras för byggnationens genomförande ska avstängning av sådana system planeras och genomföras i samförstånd med fastighetens anläggningsskötare under normal arbetstid vardagar 07.00 – 16.00. Avstängningar enligt detta stycke får enbart genomföras av formellt behörig personal. Behovet av avstängning ska i god tid aviseras av Hyresgästen.

j) Utrymningsvägar

Lås i nödutrymningsdörrar måste ha nödbehör. Låsning av nödutrymningsdörrar måste förreglas över/kopplas till annan väsentlig funktion i Butiken, exempelvis belysning. Lös inredning i Butiken får inte skymma nödutgångs- eller andra hänvisningsskyltar eller blockera utrymningsvägar.

k) Nödutrymningsskyltar samt nödbelysning i Butiken

Nödutrymningsskyltar samt nödbelysning i Butiken övertas av Hyresgästen i befintligt skick. Nödbelysning får inte skymmas eller täckas av Hyresgästen. Om ytterligare nödutrymningsskyltar behöver monteras på grund av Hyresgästens layout för Butiken installerar och bekostar Hyresgästen dessa nödljus enligt Hyresvärdens anvisningar om produkttyp och fabrikat.

l) Utrymningslarm

Ett heltäckande högtalarsystem för utrymningsmeddelande och anvisningsmeddelanden installeras inom Port 73. Hyresvärden tillhandahåller styrd grupp i el-central. Den styrda gruppen ska användas för inkoppling av Hyresgästens egen ljudanläggning(ar). Vid utrymningslarm eller meddelande om utrymning kopplas ljudanläggning(ar) bort så endast utrymningslarm eller

Bilaga 2

meddelande om utrymning hörs. När utrymningslarm eller meddelande om utrymning är klart återinkopplas ljudanläggning(ar) så snart som möjligt.

m) Larmanläggning

Hyresgästen bekostar larmanläggning samt inbrottsskydd för Butiken.

Det åligger Hyresgästen att ovillkorligen använda av försäkringsbolag godkänt material och godkänd installatör.

n) Vatten och avlopp

Tappkallvatten får inte användas till kylning. Verksamhet som kräver fettavskiljare ska anslutas till central enhet för Fastigheten om tekniska och ekonomiska förutsättningar finns. Driftkostnad för gemensam fettavskiljare fördelas och debiteras anslutna hyresgäster. Separat fettavskiljare för Hyresgästen räknas som dennes utrustning varvid installation och samtliga tillhörande utgifter bekostas av denne. Diskmaskiner och dylikt ska installeras fackmannamässigt av fackman och får inte anslutas till det centrala tappvarmvattensystemet. Verksamheter som har större tappvattenförbrukning än normalt, såsom restauranger och livsmedelsbutiker, ska betala ersättning för sin uppmätta tappvattenförbrukning. Uppkopplad tappvattenmätare ska installeras av Hyresvärden på Hyresgästens bekostnad om Hyresvärden så begär.

o) Värme

Uppvärmning av Butiken sker företrädesvis genom en luftbehandlingsanläggning. Butik som angränsar mot ytterfasad är vid behov uppvärmd av radiator eller konvektor.

p) Luftbehandlingsanläggning

Allmänventilationen i Butiken utgörs av ett tillflöde på 2,0 l/s och kvm och har en tillförd kyleffekt på i genomsnitt 40 W/kvm. Detta gäller vid +25 grader C och 50 % relativ fuktighet utomhus. Luften är kyld under den varma årstiden. Detta luftflöde är till för att ventilerar Butiken. Allmänventilationen installeras av Hyresvärden genom avsättning i Butiksgräns. Luftbehandlingsanläggning inom Butiken installeras och bekostas av Hyresgästen.

För att luftbehandlingsanläggningen ska fungera krävs att de riktlinjer som angivits under punkten b) "Mellanväggar inom Butik" följs samt att Hyresgästen inte stör till- eller frånluftsdons luftflöde med inredning eller varuexponering. Hyresgästen ansvarar för att ventilationsanläggningen inom Butiken utformas på ett sätt som ger en god arbetsmiljö för de som vistas i Butiken. Hyresgästen får inte utan Hyresvärdens tillstånd installera luftkyld utrustning.

q) Komfortkyla

Den kylda tilluften (2,0 l/s och kvm) från luftbehandlingsanläggningen (grundinstallationen) har en tillförd kyleffekt på i genomsnitt 40 W/kvm. Behöver Hyresgästen ytterligare kylkapacitet på grund av sin verksamhet, ska komfortkyla installeras. Med komfortkyla menas lokala cirkulationsluftkylare eller kylbafflar vilka ansluts till Fastighetens köldbärarsystem. Avsättning för komfortkyla finns i Butiksgräns. Vid installation av komfortkyla ska separat mätare installeras.

Komfortkyla ingår inte i Hyresvärdens grundåtagande. Komfortkyla kan erhållas mot ersättning enligt separat avtal med Hyresvärden, dock max 80 W/kvm.

Hyresgästen bekostar installationen av komfortkyla och mätare. Allt underhåll och rengöring av cirkulationskylare och kylbafflar installeras och bekostas av Hyresgästen.

r) Styr- och reglerutrustning

Hyresgästens inredning och utrustning får inte placeras så att rums-termostaten registrerar felaktig rumstemperatur.

s) Telefoni och kabel-TV

Hyresvärden har ett telefonnät i Fastigheten som Hyresgästen kan välja att ansluta sig till. Kostnaden för installation av telefoni ska bekostas av Hyresgästen.

t) Ledningar för datakommunikation

Hyresgästen ska använda telefonnätet i Fastigheten för datakommunikation. Något fibernät finns inte i Fastigheten. Om specifikt behov av fibernät finns hos Hyresgästen ska ett separat avtal upprättas mellan Hyresgästen och Hyresvärden. Avtalet ska bland annat reglera ritning över kabeldragning, kanalisation, brandtärningar samt ansvarsfördelning mellan Hyresgästen och Hyresvärden. Kostnaden för installation av fibernät till Butiken ska bekostas av Hyresgästen.

5.5

Besiktning av Butiken

Inför Öppningsdagen ska en särskild besiktning av Butiken ske för att konstatera att respektive part fullgjort sina åtaganden och särskilt att Hyresvärden fullgjort sina eventuellt kvarstående åtaganden enligt punkt 5.3 ovan samt att Hyresgästen fullgjort sina åtaganden enligt punkt 5.4 ovan. Besiktningsman ska utses av Hyresvärden och resultatet av besiktningen ska antecknas i ett protokoll som justeras av både Hyresvärden och Hyresgästen. Part ska omedelbart och på egen bekostnad åtgärda eventuella anmärkningar som påpekas av besiktningsmannen. Även de anmärkningar som åtgärdas ska godkännas av besiktningsman och ett

protokoll ska upprättas som ska justeras av både Hyresvärden och Hyresgästen. Besiktningen ska bekostas av Hyresgästen.

När Hyresgästen efter Öppningsdagen har utfört och avslutat byggnadsarbeten i Butiken ska en besiktning ske. Besiktningsman ska utses av Hyresvärden och resultatet av besiktningen ska antecknas i ett protokoll som justeras av både Hyresvärden och Hyresgästen. Hyresgästen ska omedelbart och på egen bekostnad åtgärda eventuella anmärkningar som påpekas av besiktningsmannen. Även de anmärkningar som åtgärdas ska godkännas av besiktningsman och ett protokoll ska upprättas som ska justeras av både Hyresvärden och Hyresgästen. Samtliga besiktningar ska bekostas av Hyresgästen.

Uppfyller inte Hyresgästen sina åtaganden om rättelse efter besiktningarna ovan eller följer inte Hyresgästen de anvisningar om arbetenas utförande som Hyresvärden lämnat får Hyresvärden utföra rättelse på Hyresgästens bekostnad.

6 HYRA OCH ERSÄTTNINGAR

6.1 Omsättningshyra och Minimihyra samt avräkning därav

6.1.1 Omsättningshyra och Minimihyra

Den hyra som Hyresgästen ska betala är angiven i Hyreskontraktet och är, om inte annat angivits i Hyreskontraktet, rörlig och angiven som en andel av Hyresgästens Omsättning. I Hyreskontraktet anges även den Minimihyra som Hyresgästen alltid ska betala oavsett storleken av Hyresgästens Omsättning.

Utöver hyran ska Hyresgästen alltid betala hyrestillägg, ersättningar och avgifter i enlighet med vad som följer av Hyresavtalet.

6.1.2 Avräkning

En jämförelse sker årligen mellan preliminärt betald hyra och Omsättningshyran för det gångna kalenderåret. Resulterar jämförelsen i att en mellanskillnad uppstår mellan preliminärt betald hyra och den hyra Hyresgästen faktiskt ska erlägga ska en avräkning ske för det gångna kalenderåret. Den hyra som Hyresgästen faktiskt ska ha erlagt för det gångna kalenderåret ska ligga till grund för den hyra som preliminärt ska betalas innevarande år. I det fall hyrestiden börjar eller slutar under ett kalenderår ska Hyresgästens Omsättning för de månader som Hyresavtalet gäller omräknas till helår.

Omräkningen sker på följande sätt när Hyresavtalet *börjar* under ett kalenderår: Hyresgästens Omsättning, beräknat från och med Öppningsdagen, divideras med antalet dagar som Hyresavtalet gäller under det gångna kalenderåret och multipliceras med 360.

Omräkningen sker på följande sätt när Hyresavtalet *slutar* under ett kalenderår: Hyresgästens Omsättning, beräknat från och med den första januari, divideras med

antalet dagar som Hyresavtalet gäller under det gångna kalenderåret och multipliceras med 360.

6.2 Indexreglering av Minimihyran

Minimihyran ska justeras varje år med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) enligt följande grunder:

Indextalet för den oktobermånad till vilken Minimihyran anses anpassad utgör bastal.

Det indextal som utgör bastal framgår av Hyreskontraktet. Om något indextal inte har angetts i Hyreskontraktet gäller följande:

Om Tillträdesdagen infaller under perioden 1 januari till och med 30 juni är Minimihyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. Om Tillträdesdagen infaller under perioden 1 juli till och med 31 december är Minimihyran anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid.

Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska Minimihyran justeras med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska justering ske i förhållande till indexändringarna, varvid förändringen av Minimihyran beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.

Minimihyran ska dock aldrig sättas lägre än den Minimihyra som är angiven i Hyreskontraktet. Justeringen av Minimihyran sker alltid från och med den 1 januari året efter det att oktoberindex har föranlett omräkning.

6.3 Redovisning av Hyresgästens Omsättning

6.3.1 Årlig redovisning

Hyresgästen ska senast den sista februari efter utgången av varje kalenderår lämna en skriftlig redovisning till Hyresvärden avseende Hyresgästens Omsättning för det senaste kalenderåret (oavsett vad Hyresgästen har för räkenskapsår). Redovisningen ska bland annat ligga till grund för avräkning av Omsättningshyran och ska vara verifierad av Hyresgästens, hos Bolagsverket registrerad, revisor eller, om sådan inte finns, en godkänd eller auktoriserad revisor. Lämnas inte redovisningen i rätt tid äger Hyresvärden till dess redovisningen lämnats utgå från att Hyresgästens Omsättning uppgått till erlagd hyra för föregående kalenderår ökat med tjugofem (25) procentenheter. Vidare äger Hyresvärden rätt att ta ut Sanktionsavgift för varje påbörjad månad till dess redovisningen lämnats av Hyresgästen. Hyresgästen är medveten om att det är av synnerlig vikt för Hyresvärden att redovisningen lämnas i tid eftersom den ligger till grund för avräkning av Omsättningshyran för det senaste kalenderåret samt till grund för innevarande års hyresdebitering. En försening som överstiger en tid om två (2)

månader ska anses vara ett allvarligt kontraktsbrott och ger Hyresvärden rätt att säga upp Hyreskontraktet som förverkat.

6.3.2 ***Månatlig redovisning***

Hyresgästen ska månadsvis redovisa Hyresgästens Omsättning till Hyresvärden specificerat per månad både inklusive och exklusive moms. Som skriftlig redovisning anses i detta fall även redovisning lämnad genom fax eller e-post. Redovisningen ska bland annat ligga till grund för planering av Port 73s marknadsföring samt övriga marknadsåtgärder. Redovisningen ska lämnas till Hyresvärden månadsvis i efterskott och vara Hyresvärden tillhanda senast den sjunde vardagen efter varje månadsskifte. Syftet med redovisningen är att Hyresvärden effektivt ska kunna anpassa gemensamma marknadsföringsaktiviteter till Port 73s utveckling. Den månatliga redovisningen behöver inte vara verifierad av en revisor. Lämnas inte redovisningen till Hyresvärden inom utsatt tid har Hyresvärden rätt att debitera Hyresgästen en avgift om 1 500 kronor per dag som redovisningen är försenad, dock högst en Sanktionsavgift per försenad redovisning.

6.3.3 ***Redovisning vid avflyttning och överlåtelse***

Vid avflyttning från eller vid överlåtelse av hyresrätten till Butiken under löpande kalenderår ska Hyresgästen till Hyresvärden inom en månad från det avflyttning eller överlåtelse har skett överlämna en redovisning avseende Hyresgästens Omsättning för den period som förflutit från det senaste kalenderårsskiftet till avflyttningstidpunkten. Redovisningen ska vara verifierad av en revisor.

6.3.4 ***Sekretess***

Hyresgästens redovisade omsättningssiffror enligt denna punkt 6 ska av Hyresvärden behandlas konfidentiellt och får inte särredovisas i sammanställd statistik avseende Port 73 eller på annat sätt spridas till tredje man, om inte Hyresvärden är förpliktad till detta enligt lag eller med anledning av Hyresvärdens egen bokföring/redovisning.

6.4 ***Hyresgästens marknadsföringsbidrag***

Hyresgästen ska betala ett marknadsföringsbidrag till Hyresvärden med det belopp som anges i Hyreskontraktet. Beloppet har bestämts med hänsyn till Butikens storlek, dock lägst till ett belopp om 26 850 kronor per år.

Det marknadsföringsbidrag som anges i Hyreskontraktet indexregleras enligt de grunder för indexberäkning som gäller för Minimihyra och som har angivits under punkt 6.2, dock att beloppet ska anses vara anpassat till KPI oktober 2018 och uppräknas från den tiden. Orsaken till detta index är att marknadsföringsbidraget är kopplat till Butikens storlek och inte till vilket år Hyresgästen påbörjar sin verksamhet i Port 73.

Marknadsföringsbidraget är åsatt i förhållande till den Beräkningsgrundande Arean enligt följande:

0-200	kvm	150 kr/kvm och år
201-500	kvm	30 000 kr/år jämte 100 kr/kvm och år för area överstigande 200 kvm
501-2 000	kvm	60 000 kr/år jämte 50 kr/kvm och år för area överstigande 500 kvm
2 001-	kvm	135 000 kr/år jämte 25 kr/kvm och år för area överstigande 2 000 kvm

Exempel:

En hyresgäst med Beräkningsgrundande Area på 250 kvm erlägger således i marknadsföringsbidrag (200 kvm x 150 kr) + (50 kvm x 50 kr) = 32 500 kr exklusive index.

Om Hyresgästen inte betalar det avtalade marknadsföringsbidraget är påföljden den samma som vid utebliven hyresbetalning.

6.5 Hyresvärdens marknadsföringsbidrag m.m.

De marknadsföringsbidrag som Hyresvärden erhåller från hyresgästerna med tillägg av det belopp som Hyresvärden tillskjuter, ska disponeras av Hyresvärden för marknadsarbete såsom bl.a. profilskapande marknadsförings- och reklamaktiviteter, utförda av Hyresvärden och/eller av tredje man anlitad av Hyresvärden, för Port 73 som kommersiell marknadsplats.

6.6 Elförsörjning

6.6.1 *Allmänt*

Butiken är försörjd med el på sätt som anges i punkt 5.4 ovan. Hyresgästen ska betala för den el som förbrukas i Butiken samt för en andel av den el som förbrukas i Gemensam Area.

6.6.2 *Ersättning för el till Butiken*

För Butiken finns separat undercentral och Hyresgästen är skyldig att teckna eget el-abonnemang till Butiken.

6.6.3 *Ersättning för el till Gemensam Area*

Elförbrukningen för area inom Fastighetens Totala Uthyrningsbara Area som nyttjas exklusivt av någon Hyresgäst i Fastigheten, såsom t.ex. butiker, mäts separat. Hyresvärden har därtill egna el-abonnemang för Fastigheten. Den absoluta merparten av all el som förbrukas under Hyresvärdens egna abonnemang avser sådant som kommer hyresgästerna i Butikslokalerna tillgodo. Därför ska hela Hyresvärdens kostnad för el för Fastigheten fördelas mellan de hyresgäster som har del i Butikslokalerna. Hyresvärden ska stå för den kostnad som är hänförlig till

outhyrd area inom Butikslokalerna. Hyresgästens andel av kostnaden utgörs av Hyresvärdens kostnad för el multiplicerad med andelen för Beräkningsgrundande Area av Butikslokalerna mätt i kvadratmeter vid ingången av varje kalenderår.

6.7 **Mediaförsörjning**

6.7.1 **Allmänt**

Med mediaförsörjning avses försörjning av värme, vatten och avlopp (VA) samt kyla/ventilation. Hyresvärderna ska tillhandahålla mediaförsörjning till Butiken, i enlighet med vad som anges under punkt 5.4 ovan, och till Gemensam Area. Hyresgästen ska bära kostnaderna både för den media som tillhandahålls till Butiken samt en andel av den media som förbrukas i Gemensam Area.

6.7.2 **Ersättning för Butikens mediaförbrukning**

Hyresgästen ska utge ersättning för en andel av Hyresvärdens totala kostnad för all mediaförbrukning i Fastigheten. Hyresgästens andel av den totala kostnaden för mediaförbrukning beräknas enligt följande:

1. Hyresvärdens totala kostnad fördelas proportionellt efter antal kvadratmeter på: Butikslokalerna, Gemensam Area, area uthyrd till kontor, area uthyrd till annat såsom exempelvis hotell, bostäder (inklusive studentbostäder och bostäder för vård).
2. Hyresgästens ersättningsskyldighet för den media som förbrukas i Butiken uppgår till Hyresvärdens totala kostnad för media som fördelats till Butikslokalerna (enligt punkt 1 ovan) multiplicerat med andelen för Beräkningsgrundande Area av Butikslokalerna mätt i kvadratmeter vid ingången av varje kalenderår.

6.7.3 **Ersättning för mediaförbrukning i Gemensam Area**

Hyresgästen ska även utge ersättning för en andel av den mediaförbrukning som används på Gemensam Area. Hyresgästens andel beräknas enligt följande:

1. Hyresvärdens totala kostnad fördelas proportionellt efter antal kvadratmeter på: Beräkningsgrundande Area, Gemensam Area, area uthyrd till kontor, area uthyrd till annat såsom exempelvis hotell, bostäder (inklusive studentbostäder och bostäder för vård).
2. Hyresgästens ersättningsskyldighet för den media som förbrukas i Gemensam Area uppgår till Hyresvärdens totala kostnad för media som fördelats till Gemensam Area (enligt punkt 1 ovan) multiplicerat med andelen för Beräkningsgrundande Area av Butikslokalerna mätt i kvadratmeter vid ingången av varje kalenderår. Hyresvärderna står för den kostnad som fördelas på outhyrda Butikslokaler.

6.8 Galleriagemensamma Kostnader

6.8.1 Allmänt

Butiken är en del av Port 73. Hyresvärden ska sköta och administrera gemensamma nyttigheter i Port 73 för de hyresgäster som har del i Butikslokalerna. Hyresvärden ska därför tillse att nyttigheterna omfattar det som erfordras för att väl driva, sköta, underhålla och reparera Port 73, inklusive tekniska anordningar, på sätt som Hyresvärden från tid till annan finner skäligt och ändamålsenligt med hänsyn till vad som anges i punkt 3.1 ovan.

Kostnaderna för såväl Hyresvärdens skötsel och administration (oberoende av om Hyresvärden sköter och administrerar nyttigheterna i egen regi eller genom anlåtande av tredje man) av Port 73 som för de gemensamma nyttigheterna i sig ska belasta de hyresgäster vars lokaler ingår som en del av Butikslokalerna. Hyresvärden står för de Galleriagemensamma Kostnader som fördelas på outhyrda Butikslokaler.

Galleriagemensamma Kostnader omfattar t.ex. de poster som anges nedan. Under varje post ges exempel på vad som kan ingå i respektive post. Dessa exempel är inte uttömmande.

1. Säkerhet:

Bevakning inklusive drift, underhåll- kapital- och avskrivningskostnad för inventarier och utrustning av säkerhetssystem inklusive rörpostsystem, larmskydd och låsanordningar, öppning och stängning av Fastigheten, säkerhetsprogram, utryckningskostnader, drift och underhåll av sprinkleranläggning.

2. Renhållning:

Städning, golvvård, entrémattor, sophämtning och källsortering avseende normal butiksanvändning till mängd och sort (inklusive miljöstation), snöröjning (inklusive men inte begränsat till tak) och sandning, klottersanering samt fönsterputs.

3. Skötsel, underhåll och reparationer:

Myndighetskostnader (t.ex. OVK-besiktningar), försäkringskrav (t.ex. revision av el- och sprinklersystem), kapital- och avskrivningskostnad för inventarier och utrustning, skötsel, underhåll och reparation av golv, undertak, yttertak, väggar, dörrar, entréportar, jalousier, glastrutor, tekniska försörjningssystem som t.ex. informationssystem inklusive telefoni, kabel-TV, bredband och övrig datakommunikation, fontäner, trappor, hissar, rulltrappor, rullband, belysning, kundtoaletter, personalutrymmen för underhållspersonal, reception, garderob, barnpassning, rökrum, planteringar, växter, gräsmattor, torgmöbler, hänvisningsskyltar, bänkar, papperskorgar, kundvagnsställ,

högtalaranläggning, entrépartier, reklamskyltar, kommersiell utsmyckning, besöksberäkningssystem.

4. Försäkring:

Försäkringspremie för Fastigheten avseende den del som omfattar Gemensam Area.

6.8.2 **Ersättning för Galleriagemensamma Kostnader**

Hyresgästen ska utge ersättning till Hyresvärden för de Galleriagemensamma Kostnader som Hyresvärden har för tillhandahållandet av de nyttigheter som anges i punkt 6.8.1. Dessa nyttigheter ska anses komma de hyresgäster som har del i Butikslokalerna till godo. Hyresgästens andel räknas ut som andelen för Beräkningsgrundande Area av Butikslokalerna mätt i kvadratmeter vid ingången av varje kalenderår. Denna andel multipliceras sedan med Hyresvärdens självkostnad för de nyttigheter som anges i punkt 6.8.1 och utgör det belopp som Hyresgästen ska betala till Hyresvärden. Hyresvärden står för den kostnad som fördelas på outhyrda Butikslokaler.

6.9 **Betalning av ersättningar enligt punkterna 6.6 – 6.8**

Hyresgästens ersättning enligt punkterna 6.6 – 6.8 ska betalas kvartalsvis i förskott med ett à contobelopp för Hyresgästens beräknade ersättningsskyldighet. Å contobeloppet baseras på föregående års faktiska kostnader. I Hyreskontraktet finns Hyresgästens preliminära andelstal angivet. Efter kalenderårets slut ska mellanskillnaden mellan den slutliga kostnaden och à contobeloppen redovisas i en separat avräkning och regleras separat eller i samband med den hyresfakturerings som infaller närmast efter det att Hyresvärden presenterat den slutliga kostnaden och dess beräkning. Sker inte någon invändning från Hyresgästens sida inom fyra (4) veckor från det att meddelande om den slutliga kostnaden och dess beräkning har avsänts av Hyresvärden ska den slutliga kostnaden anses accepterad av Hyresgästen.

Om Hyresgästen inte betalar de avtalade ersättningarna är påföljden densamma som vid utebliven hyresbetalning.

6.10 **Fastighetsskatt**

Hyresgästen ska utöver hyra som tillägg betala ersättning till Hyresvärden för sin andel av den vid varje tillfälle utgående fastighetsskatten för Registerfastigheten. Hyresgästens vid var tid gällande andel av fastighetsskatten beräknas utifrån förhållandet mellan Butikens area och uthyrningsbar area på Registerfastigheten. Den ersättning Hyresgästen ska betala uppgår till det därvid erhållna andelstalet (i procent) multiplicerat med Registerfastighetens vid var tid utgående fastighetsskatt.

Förändras fastighetsskatten ska den av Hyresgästen erlagda ersättningen justeras senast från och med för Hyresvärden inträdd kostnadsförändring.

Hyresgästens ersättning enligt denna bestämmelse ska betalas kvartalsvis i förskott med ett à contobelopp för Hyresgästens beräknade kostnad. Mellanskillnaden mellan den slutliga kostnaden och à contobeloppen regleras mellan parterna när Hyresvärden erhållit underrättelse om beslut angående fastighetstaxering. I samband med detta bestämmer Hyresvärden Hyresgästens nya à contobelopp. Sker inte någon invändning från Hyresgästens sida inom fyra (4) veckor från det att meddelande om den slutliga kostnaden och dess beräkning har avsänts ska den slutliga kostnaden anses accepterad av Hyresgästen.

Om Hyresgästen inte betalar den avtalade ersättningen är påföljden den samma som vid utebliven hyresbetalning.

6.11 **Kostnadsökningar**

Skulle efter Hyreskontraktets tecknande kostnadsökningar uppkomma för Fastigheten på grund av generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på Fastigheten som ej enbart avser Butiken som Hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller annan myndighet eller av överstatligt organ ska Hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till Hyresvärden för på Butiken belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för Fastigheten.

Vad ovan angivits om kostnadsökningar på grund av ålagda ombyggnadsåtgärder gäller med motsvarande tillämpning i det fall Hyresvärden åsamkas ökade kostnader på grund av införande eller höjning av särskild för Fastigheten gällande skatt, avgift eller annan pålaga.

Vad gäller Hyresgästens skyldighet att utge ersättning för oförutsedda kostnader eller kostnadsökningar gäller principen att Hyresgästens andel för sådana tillkommande kostnader ska beräknas efter samma andelstal som vid tidpunkten gäller för andel i registerfastighetens totala fastighetsskatt.

Ersättning enligt denna punkt erläggs enligt regler om hyrans betalning i Hyreskontraktet.

6.12 **Betalning av hyra m.m.**

Hyran jämte samtliga hyrestillägg, ersättningar och avgifter ska betalas av Hyresgästen utan påminnelse eller avisering i förskott så att de är Hyresvärden till handa senast sista vardagen före varje kalenderkvartals början på sätt som anges i Hyreskontraktet. Vid varje betalning ska Hyresgästen tydligt ange vilket Hyreskontrakt med kontraktsnummer och den period betalningen avser.

Den preliminära kvartalshyran beräknas på en omsättning som motsvarar en fjärdedel av föregående kalenderårs uppnådda omsättning, så som denna kan beräknas med ledning av erhållna omsättningsrapporter, dock lägst en fjärdedel av Minimihyran.

Efter det att Hyresvärden godkänt Hyresgästens redovisning av Hyresgästens Omsättning ska mellanskillnaden mellan Omsättningshyran och Minimihyran årligen regleras mellan parterna.

6.13 **Dröjsmålsränta och betalningspåminnelse**

Vid försenad betalning av hyra, tillägg och andra ersättningar enligt Hyresavtalet ska Hyresgästen betala dels dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635), dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m. Hyresvärden tillämpar en kreditpolicy som innebär att varje dröjsmål med betalning lämnas till inkasso.

7 **MERVÄRDESSKATT**

Hyresvärden är skattskyldig för mervärdesskatt avseende upplåtelsen av Butiken. Detta innebär att Hyresgästen utöver angiven hyra jämte hyrestillägg, ersättningar och avgifter ska betala vid varje tidpunkt enligt lag och gällande bestämmelser utgående mervärdesskatt på hyra, hyrestillägg, ersättningar och avgifter som Hyresgästen har att betala till Hyresvärden.

Hyresgästen är skyldig att omedelbart skriftligen anmäla till Hyresvärden:

- a) om Hyresgästens verksamhet inte längre medför skattskyldighet till mervärdesskatt eller rätt till återbetalning;
- b) om Hyresgästen avser att överlåta hyresrätten. För tydlighets skull anmärks att sådan överlåtelse kräver att Hyresvärden skriftligen godkänt överlåtelsen;
- c) om Hyresgästen avser att upplåta Butiken, helt eller delvis, i andra hand. Med upplåtelse i andra hand avses även uthyrning till franchisetagare och upplåtelse till eget bolag. För tydlighets skull anmärks att sådan upplåtelse kräver att Hyresvärden skriftligen godkänt upplåtelsen.

Vid förekommande andrahandsupplåtelse förbinder sig Hyresgästen att säkerställa att andrahandshyresgästen bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet i Butiken. Hyresgästen ska dessutom ansöka om frivillig skattskyldighet till mervärdesskatt för andrahandsupplåtelsen i så god tid att Skatteverkets därefter fattade beslut om frivillig skattskyldighet till mervärdesskatt är giltigt senast från och med det datum då andrahandsupplåtelsen påbörjas. Hyresgästen ska utan anfordran förse Hyresvärden med kopior på all korrespondens med skatteverket relaterat till den frivilliga mervärdesskatteskyldigheten. Hyresgästen förbinder sig även att om Hyresvärden begär det uppvisa såväl Skatteverkets beslut om frivillig skattskyldighet till mervärdesskatt för andrahandsupplåtelsen som kopior av samtliga handlingar (ansökan m.m.) som ligger till grund för detta beslut. Vidare förbinder sig Hyresgästen att verka för och tillse att andrahandshyresgästen inte i sin tur upplåter Butiken vidare.

Om Hyresvärden till följd av Hyresgästens agerande blir skyldig att jämka tidigare avdragen ingående mervärdesskatt och/eller i övrigt blir återbetalningsskyldig för tidigare avdragen ingående mervärdesskatt i enlighet med mervärdesskattelagens bestämmelser, ska Hyresgästen fullt ut ersätta Hyresvärden med det belopp Hyresvärden blir skyldig att betala till Skatteverket. Hyresgästen ska också betala ersättning för den kostnadsökning som följer av Hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående mervärdesskatt på driftskostnaderna och framtida investeringsutgifter/-kostnader och som uppstår genom Hyresgästens agerande. Hyresgästen ska också ersätta Hyresvärden för till det återbetalda beloppet hörande andra kostnader såsom skattetillägg och kostnadsränta.

Hyresgästen ska betala belopp enligt denna bestämmelse senast under den kalendermånad återbetalningsskyldigheten på grund av jämkning eller kostnaden uppstår för Hyresvärden. Således ska till exempel beloppet för i anledning av jämkning betalas senast under den kalendermånad då återbetalningsskyldighet inträffat och tilläggsbelopp för kostnadshöjningar betalas från och med den tidpunkt då avdragsrätten för mervärdesskatt reducerats.

I det fall Butiken helt eller delvis vidareuthyrs i ett eller flera led är Hyresgästen även ersättningsskyldig gentemot Hyresvärden för belopp som Hyresvärden blir betalningsskyldig för enligt ovan om denna betalningsskyldighet beror på åtgärd som vidtas av någon hyresgäst i senare uthyrningsled.

8 UNDERHÅLLSPLIKT, FÖRSÄKRINGAR M.M.

8.1 Butikens underhåll

Parternas respektive skyldigheter för underhåll, reparation och utbyte framgår av gränsdragningslista, Bilaga 4.

Härvid noteras särskilt att Hyresvärden ansvarar för och bekostar utbyte av rulltrappor och hissar, förutsatt att sådana förekommer inom Butiken och att Hyresgästen har underhållit och reparerat rulltrapporna och hissarna enligt ovanstående och dessa i övrigt har utsatts för ett normalt slitage. Utöver detta ska Hyresgästen ansvara för och bekosta åtgärdande av skador på grund av åverkan av inredning, utrustning och installationer som tillhandahållits av Hyresvärden. Inredning, utrustning och installationer som har bytts ut av Hyresgästen under hyrestiden, men där motsvarande vid hyrestidens början har tillhandahållits av Hyresvärden, blir Hyresvärdens egendom i samband med installationen.

Med utbyte avses att utrustningen har uppnått sin tekniska livslängd och ett underhåll inte längre kan utföras till en skälig kostnad.

Underlåter Hyresgästen att fullgöra sina skyldigheter enligt denna punkt har Hyresvärden rätt att utföra åtgärden på Hyresgästens bekostnad.

8.2 Försäkringsskyldighet

Hyresgästen ska före Tillträdesdagen teckna och under hela hyrestiden vidmakthålla en företagsförsäkring, omfattande bland annat en ansvarsförsäkring, skada orsakad av tredje man samt avbrottsförsäkring, uppgående till ett för verksamheten betryggande belopp. Hyresvärden ska före försäkringens tecknande skriftligen godkänna försäkringens belopp. Hyresgästen ska årligen översända en kopia av gällande försäkringsbrev till Hyresvärden senast en månad efter påbörjad ny försäkringsperiod. Lämnas inte uppdaterat försäkringsbrev till Hyresvärden inom utsatt tid har Hyresvärden rätt att debitera Hyresgästen en avgift om 500 kronor per dag som inlämnandet av försäkringsbrevet är försenat.

Företagsförsäkringen ska även omfatta brandförsäkring samt täcka skador på samtliga till Butiken hörande skyltfönster, entrépartier och dörrar. Skadas skyltfönster och/eller entréparti ska Hyresgästen tillse att reparation sker omgående. I annat fall har Hyresvärden rätt att utföra skyddstäckning av den skadade ytan, utföra reparationen på Hyresgästens bekostnad och/eller ersätta den skadade delen på Hyresgästens bekostnad. Om Hyresgästen gör installationer eller tillför Butiken egendom före Tillträdesdagen är Hyresvärden inte skyldig att hålla denna egendom försäkrad. Allt ansvar för sådan egendom åvilar Hyresgästen utan rätt till ersättning från Hyresvärden.

8.3 Myndighetskrav m.m.

Hyresgästen ska ansvara för och bekosta de åtgärder som kan komma att krävas av försäkringsbolag, byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet eller liknande för att Butiken ska få nyttjas för avtalad användning. Hyresgästen ska under hyrestiden också utföra åtgärder enligt elektriska nämndens utlåtande. Elektriska nämnden ska således jämsställas med myndighet. Hyresgästen ska inhämta Hyresvärdens skriftliga godkännande innan åtgärder vidtas. Myndighetskrav, brandkrav, revisionsbesiktning av sprinkler etc. enligt ovan ska åtgärdas av Hyresgästen. Om så inte sker utför Hyresvärden detta på Hyresgästens bekostnad utan möjlighet för Hyresgästen att kräva ersättning för eventuell störning eller dylikt. Tillåts inte Hyresvärden genomföra åtgärderna är detta skäl för uppsägning av Hyresavtalet.

Om Hyresgästen utan erforderligt bygglov eller andra myndighetstillstånd vidtar åtgärder i Butiken och Hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (1987:10) eller annan lagstiftning tvingas betala byggnadsavgift, tilläggsavgift eller annan avgift ska Hyresgästen fullt ut ersätta Hyresvärden för Hyresvärdens kostnad.

Hyresgästen ska även ansvara för och bekosta lagstadgade och av försäkringsbolag eller myndigheter föreskrivna besiktningar, samt ansvara och bekosta åtgärdande av eventuella anmärkningar från dessa besiktningar. Underlåter Hyresgästen att fullgöra sina skyldigheter enligt detta stycke har Hyresvärden rätt att utföra åtgärden på Hyresgästens bekostnad.

8.4 **Skyltar m.m.**

Hyresgästen äger inte utan Hyresvärdens skriftliga tillstånd använda varukännetecken (logotyp, varumärken etc.) som tillhör Hyresvärden.

Hyresgästen har rätt och skyldighet att i samråd med Hyresvärden och i enlighet med Hyresvärdens vid var tid gällande Regelverk för butiksentréer och skyltning uppsätta för verksamheten anpassad skylt på Butikens front. Hyresgästen ska redovisa ritningar på förslag till skylt med fullständig beskrivning av skyltens storlek, utformning, utseende, placering och belysning. Hyresgästen ska inhämta Hyresvärdens skriftliga godkännande av förslaget innan montering sker.

Vid mera omfattande fastighetsunderhåll, såsom fasadrenovering, ska Hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning montera ned och återuppmontera skyltar. Om så inte sker när Hyresvärden så begär får Hyresvärden utföra åtgärden på Hyresgästens bekostnad. Vid avflyttning ska Hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning återställa skyltplatsen i godtagbart skick, dvs. sådant skick att en tillträdande hyresgäst utan kostnad för Hyresvärden kan montera en ny skylt.

Montering av skylt i Port 73 som inte är på Butikens front, och som därmed inte omfattas av gällande Regelverk för butiksentréer och skyltning, ska överenskommas med Hyresvärden i separat skyltavtal.

8.5 **Annan marknadsföring m.m.**

Hyresgästen är förbjuden att exponera varor utanför Butiken. Hyresgästen får heller inte sätta upp prisskyltar, affischer, flaggor, skyltställ, varuvagnar, banderoller och liknande direkt på fasader eller skyltfönster (varken utsida eller insida). Högtalare, radioapparater, ljusprojektering eller liknande arrangemang får inte användas så att det hörs eller syns utanför Butiken. Teaterrok och liknande effekter får heller inte användas.

Hyresgästen får inte utan att först inhämta Hyresvärdens skriftliga tillstånd själv dela ut reklamblad eller på något sätt biträda, betala eller subventionera annan att dela ut reklamblad inom Fastigheten. All reklamutdelning som sker och som på något sätt identifierar Hyresgästen ska anses ske på Hyresgästens uppdrag.

Om Hyresgästen bryter mot ordningsreglerna i denna punkt 8.5 ska Hyresgästen omgående till Hyresvärden betala Sanktionsavgift per tillfälle.

8.6 **Lås och stöldskydd**

Hyresgästen ska på egen bekostnad och utan ersättning utrusta Butiken med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs av Hyresgästens försäkringsgivare.

8.7 Personalliggare och kassaregister

Hyresgästen är skyldig att följa de regler om personalliggare och krav på kassaregister som vid var tid föreskrivs av myndigheter. Om Hyresvärden så begär ska Hyresgästen uppvisa personalliggare för Hyresvärden. Hyresvärden har på begäran rätt till kopia av Hyresgästens personalliggare.

Följer inte Hyresgästen gällande regler om personalliggare och kassaregister eller vägrar Hyresgästen att efter begäran lämna kopia av personalliggaren till Hyresvärden har Hyresvärden rätt att ta ut Sanktionsavgift för varje enskild överträdelse.

8.8 Lagbrott

Hyresvärden arbetar tillsammans med hyresgästerna i Port 73 aktivt för att se till att Port 73 är en attraktiv, trygg och säker miljö för anställda och besökare. En del av detta arbete har bestått i att i samarbete med polis och andra myndigheter bekämpa brottslig verksamhet i Port 73. Mot denna bakgrund är det att synnerlig vikt för Hyresvärden att Hyresgästens personal på plats i Butiken, ledning och huvudägare inte har haft eller har någon koppling till brottslig verksamhet. Hyresgästen garanterar därför att ingen av personalen på plats i Butiken, Hyresgästens ledning eller huvudägare har lagförts för brott som kan ha bäring på Hyresgästens verksamhet i Port 73 och åtar sig tillse att detta upprätthålls under hela hyresförhållandet. Skulle Hyresgästen avvika från denna garanti och detta åtagande är Hyresgästen medveten om att detta är ett allvarligt avtalsbrott som kan leda till att Hyresavtalet är förverkat.

9 ÖPPETHÅLLANDE

Hyresvärden håller kundgångar och inomhustorg i Port 73 öppna för allmänheten på tider som bestäms av Hyresvärden. Hyresvärden äger rätt att ändra tiderna för öppethållande för Port 73s kundgångar och inomhustorg om detta krävs på grund av marknads-, konkurrens-, säkerhets- eller kostnadsskäl. Preliminärt gäller följande tider:

Måndag-Fredag	kl 10.00 – 20.00
Lördag	kl 10.00 – 18.00
Söndag	kl 10.00 – 18.00

Hyresgästen förbinder sig att driva aktiv försäljning i Butiken på tider som bestäms av Hyresvärden. Hyresvärden äger rätt att ändra öppethållandetiderna för Butiklokalerna om detta krävs på grund av marknads-, konkurrens-, säkerhets- eller kostnadsskäl. Tillsvidare gäller följande öppethållandetider.

Måndag-Fredag	kl 10.00 – 20.00
Lördag	kl 10.00 – 18.00
Söndag	kl 10.00 – 18.00

Varje avvikelse som Hyresgästen önskar göra från de av Hyresvärden bestämda öppettiderna ska avtalas skriftligen med Hyresvärden. Har skriftligt avtal träffats mellan Hyresvärden och Hyresgästen att Hyresgästen ska äga rätt att hålla Butiken öppen längre än de generella öppethållandetiderna ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden de eventuella merkostnader som uppkommer för Hyresvärden på grund av att Butiken håller öppet längre. Sådana merkostnader kan t.ex. vara kostnader för administration, utökad bevakning, städning, värme, ventilation, el m.m.

Bryter Hyresgästen mot åtagandet om öppethållande ska Hyresgästen omgående till Hyresvärden betala Sanktionsavgift för varje enskild dag Hyresgästen bryter mot bestämmelsen om öppethållande. Hyresgästen är medveten om att det är av synnerlig vikt för Hyresvärden och övriga hyresgäster i Port 73 att skyldigheten om öppethållande fullgörs.

Inventering ska ske och vara avslutat före klockan 10.00. Om inventering inte kan ske utanför öppettiderna kan Hyresgästen efter Hyresvärdens skriftliga godkännande ha stängt på förmiddagen för inventering. Kvälls- eller helgstängt på grund av inventering kommer inte att medges av Hyresvärden.

10 GEMENSAM AREA

Hyresgästen har rätt att tillsammans med andra hyresgäster nyttja de Gemensam Area. Hyresvärden kan under hyresförhållandet ändra, utvidga eller inskränka bestämmelserna rörande nyttjandet av Gemensamma Area liksom vad som ska anses vara Gemensam Area. Hyresgästen förbinder sig att respektera samtliga vid varje tidpunkt gällande regler och bestämmelser för hur Gemensam Area får nyttjas. Bryter Hyresgästen, eller någon av Hyresgästens anställda, mot någon av ordningsreglerna har Hyresvärden rätt att ta ut Sanktionsavgift för varje enskild överträdelse.

Gemensam Area hålls öppen och tillgänglig för allmänhet och hyresgäster under tider som fastställs av Hyresvärden.

11 ORDNINGSREGLER OCH ANVISNINGAR FÖR BUTIKSHYRESGÄSTER I PORT 73

11.1 Ordningsregler och anvisningar för brandskyddsarbetet i Port 73

11.1.1 *Fördelning av ansvar för tekniska brandskyddsåtgärder*

Hyresvärden ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av allt tekniskt brandskydd som är hänförligt till Fastighetens allmänna funktion. Hyresvärden ansvarar vidare för att Butiken vid hyrestidens början uppfyller det krav på brandskydd som för avsedd användning av Butiken följer av gällande regler.

Hyresgästen ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av det tekniska brandskydd som efter hyrestidens början kan komma att krävas för den verksamhet för vilken Butiken är upplåten. Hyresgästen är skyldig att fortlöpande kontrollera funktionen av allt i Butiken befintligt tekniskt brandskydd och på egen bekostnad vidta nödvändiga service- och underhållsåtgärder, oavsett vem som försett Butiken med sådan anordning eller utrustning. Hyresgästens service- och underhållsskyldighet omfattar dock inte sprinkleranordningar som Hyresvärden har installerat i Butiken.

Hyresgästen är skyldig att ersätta all skada som är en följd av brister i utrustning eller anordning som Hyresgästen installerat eller som i annat fall inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av Hyresgästen eller som uppkommit till följd av att Hyresgästen inte utfört en åtgärd som Hyresgästen varit skyldig att utföra.

11.1.2 ***Ansvar för systematiskt brandskyddsarbete***

Parterna är medvetna om sitt ansvar för att ett tillfredsställande brandskydd upprätthålls i Fastigheten och i Butiken och förbinder sig att fortlöpande vidta, förutom de tekniska åtgärder som reglerats i det följande, även de organisatoriska åtgärder som behövs för att minska risken för brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Parterna ska samråda med varandra innan mer omfattande åtgärder vidtas. Part ska vidare på begäran av den andre parten lämna den information om Fastigheten respektive verksamheten som parten behöver för att kunna fullgöra sitt åtagande enligt denna klausul och sina skyldigheter enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor.

11.1.3 ***Dokumentation av systematiskt brandskyddsarbete.***

Hyresgästen ansvarar för att årligen dokumentera sitt brandskyddsarbete på det sätt som följer av gällande brandskyddslagstiftning. I det brandskyddsarbete som åligger Hyresgästen ingår bl.a. att kontrollera nödutgångar, brandbekämpningsutrustning, nödbelysning, nödutrymningsskyltar samt nödutrymningsdörrslåsning (belysningen släcks när bakdörren låses). Dokumentationen av brandskyddsarbetet skickas in till Hyresvärden i den form som Hyresvärden föreskriver. Om Fastigheten och/eller Butiken omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor förbinder sig Hyresgästen respektive Hyresvärden att på begäran av den andre lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.

11.1.4 ***Systematisk funktionskontroll av Butikens brandsäkerhetssystem***

Varje Butik har ett eget brandsäkerhetssystem som är kopplat till Fastighetens. I Butikens brandsäkerhetssystem ingår i huvudsak följande funktioner:

- a) Utrymningslarm
- b) Brandlarm
- c) Nödbelysning

- d) Nödutrymningsskyltar
- e) Förregling över väsentlig funktion av nödutrymningsdörrlåsningen
- f) Sprinkler

Hyresgästen ansvarar för att regelbundet kontrollera att nödbelysningen, nödutrymningsskyltarna samt nödutrymningsdörrlåsningen (belysningen släcks när bakdörren låses) fungerar. Hyresvärden äger rätt till tillträde till Butiken för att genomföra kontroller av Butikens brandsäkerhetssystem.

11.1.5 ***Fria nödutrymningsvägar***

Parterna förbinder sig, var och en för sin del, att se till att räddningsvägar, utrymningsvägar, sprinkleranordningar och andra brandskyddsanordningar vid varje tidpunkt hålls fria från hindrande föremål samt att genomföringar som görs i brandcell förses med varaktiga brandtätningar. Som nödutrymningsvägar räknas även samtliga bak- och transportgångar till Butiken. Hyresvärden äger rätt att omedelbart och på Hyresgästens bekostnad bortforsla eventuella hindrande föremål. Lås till utrymningsdörrar i Butiken ska ha nödtillbehör.

11.1.6 ***Maximal stapelhöjd***

Butiken är sprinklad för undertak med minst 75 % genomsläpplighet. Lös inredning får inte förhindra sprinklerutlösning. Kostnader för flyttning av sprinklerinstallation som inte klarar erforderliga besiktningar enligt SBF 120 på grund av Hyresgästens inredning och utrustning ska bekostas av Hyresgästen. Normal maximal stapelhöjd är 4,0 meter från golv eller minst 1 meter från sprinklerhuvud

11.1.7 ***Förbud att röka i Fastigheten***

Rökning är förbjuden inomhus i hela Fastigheten. Rökning är inte heller tillåtet på Fastighetens tak, garage lastgator, lastkajer, utrymningstrapphus eller utanför Butikslokalernas bakre entréer.

11.1.8 ***Efterlevnad av ordningsregler och anvisningar***

Hyresgästen ska tillse att samtliga anställda är informerade och efterlever innehållet avseende ordningsregler och anvisningar för brandskyddsarbetet inom Port 73. Bryter Hyresgästen, Hyresgästens anställda eller någon som Hyresgästen anlitat mot någon av dessa ordningsregler eller anvisningar har Hyresvärden rätt att ta ut Sanktionsavgift för varje enskild överträdelse.

11.2 **Ordningsregler och anvisningar för säkerhetsarbetet i Port 73**

11.2.1 ***Förebyggande arbete mot brott***

Inom Port 73 finns ett systematiskt säkerhetsarbete mellan Hyresvärden, väktarbolag och polisen för att minska risken för brott i Port 73. För att öka tryggheten för Hyresgästens anställda samt minska risken särskilt för tillgreppsbrott rekommenderas Hyresgästen att aktivt delta i detta arbete samt att vidta för sin verksamhet alla nödvändiga åtgärder som förhindrar brott. Hyresvärdens policy är

att all brottslig verksamhet i Port 73, såsom t.ex. snatterier, stölder, bedrägerier, störningar, misshandel samt olaga hot, ska polisanmälas.

11.2.2 ***Stängning av Port 73***

Hyresvärden förbehåller sig rätten att av säkerhets- eller ordningsskäl tillfälligt stänga Port 73, helt eller delvis, utan att detta ska ge Hyresgästen rätt till någon ersättning eller reduktion av hyra eller andra ersättningar.

11.2.3 ***Efterlevnad av regler och anvisningar***

Hyresgästen ska tillse att samtliga anställda är informerade om och efterlever innehållet avseende ordningsregler och anvisningar för säkerhetsarbetet inom Port 73. Bryter Hyresgästen, Hyresgästens anställda eller någon som anlitats av Hyresgästen mot någon av dessa ordningsregler eller anvisningar har Hyresvärden rätt att ta ut Sanktionsavgift för varje enskild överträdelse.

11.3 **Ordningsregler och anvisningar för tillgängligheten inom Port 73**

11.3.1 ***Fria lastning- och lossningsutrymmen***

Gemensamma lastnings- och lossningsutrymmen samt utrymmen för interna varutransporter ska hållas fria från hinder. Hyresgästen ska omgående bortföra levererade varor och material från dessa områden och förbinder sig att inte nyttja dem som uppställningsplats. Hyresvärden äger rätt att omedelbart och på Hyresgästens bekostnad bortforsla eventuella hinder i dessa utrymmen.

11.3.2 ***Fri framkomlighet inom Gemensam Area***

Försäljning, exponering eller uppställning av varor, skyltställ eller liknande samt utdelande av reklamblad utanför Butiken är inte tillåtet om inte särskilt skriftligt tillstånd lämnats av Hyresvärden. Detsamma gäller beträffande uppställande av byggnadsmaterial, byggnadsställningar, inredning eller liknande. Hyresvärden äger rätt att omedelbart och på Hyresgästens bekostnad bortforsla sådant hinder.

11.3.3 ***Leverans till Butik***

Samtliga leveranser till Butiken samt varutransporter från lager till Butiken ska ske via lastbryggor och transportkorridorer. Leveranser via kundentréer, inomhustorg och invändiga kundgångar är inte tillåtet.

11.3.4 ***Efterlevnad av ordningsregler och anvisningar***

Hyresgästen ska tillse att samtliga anställda och av Hyresgästen anlitade entreprenörer och leverantörer är informerade och efterlever innehållet avseende ordningsregler och anvisningar för tillgänglighet och framkomlighet inom Port 73. Bryter Hyresgästen, Hyresgästens anställda eller någon som anlitats av Hyresgästens mot någon av dessa ordningsregler eller anvisningar har Hyresvärden rätt att ta ut Sanktionsavgift för varje enskild överträdelse.

11.4 **Ordningsregler och anvisningar för källsortering och återvinning inom Port 73**

11.4.1 ***Miljöpolicy***

Hyresvärden ska efterleva kraven i tillämplig miljölagstiftning och utgår från hushålls- och kretsloppsprinciperna för att tillse en effektiv användning av råvaror och energi, samt för att skapa ekologiskt hållbara lösningar.

Hyresvärden ska vara en aktiv och kompetent samarbetspartner för att tillsammans med sina hyresgäster kontinuerligt minska miljöpåverkan genom att:

- Effektivisera energianvändningen i förvaltningen och vid genomförande av projekt
- Minska förekomsten och användningen av miljöfarliga ämnen i Fastigheten
- Skapa förutsättningar för en effektiv och kretsloppsanpassad avfallshantering
- Skapa en rökfri miljö i hela Fastigheten

11.4.2 ***Hyresgästens eget miljöarbete***

Hyresgästen ska medverka i den ekologiska hållbara samhällsutvecklingen genom att driva ett eget tydligt miljöarbete och i aktiv handling visa sitt miljöengagemang. Hyresgästen ska delta i Hyresvärdens miljöarbete och förbinder sig att följa de ordningsregler och anvisningar som Hyresvärden bestämt.

11.4.3 ***Källsorteringsstation hos Hyresgästen***

Hyresgästen ska källsortera allt avfall och överblivet material från den egna verksamheten. Sådant källsorterat avfall/material ska samlas och mellanlagras inom Butiken. Mellanlagras avfall/material på annan area äger Hyresvärden rätt att omedelbart och på Hyresgästens bekostnad bortforsla detta.

11.4.4 ***Källsorteringsstation tillhandahållen av Hyresvärden***

Hyresvärden tillhandahåller källsorteringsstationer på lastkajer där Hyresgästen ska lämna källsorterat avfall/material enligt Hyresvärdens anvisningar. Lämnas avfall/material på annan area äger Hyresvärden rätt att omedelbart och på Hyresgästens bekostnad bortforsla sådant hinder. Hyresvärden har rätt att vid behov installera kameraövervakning.

11.4.5 ***Miljöstation***

Hyresvärden tillhandahåller en miljöstation i anslutning till en av källsorteringsstationerna på lastkajen. Det källsorterade avfall/material som Hyresgästen inte kan lämna på de källsorteringsstationer som Hyresvärden tillhandahåller ska Hyresgästen lämna i källsorterat skick till miljöstationen. På miljöstationen kommer källsorterat avfall/material att bearbetas samt mellanlagras inför borttransport till slutligt omhändertagande. Hyresgästen har enbart tillträde till källsorteringsrummet i miljöstationen. Enbart Hyresvärden eller av Hyresvärden anlitad entreprenör har tillträde till övriga delar av miljöstationen. Hyresgästen är medveten om att Hyresvärden och/eller av Hyresvärden anlitad entreprenör äger

rätt att ta ut avgifter i vissa situationer av Hyresgästen. Detta gäller t.ex. vid lämning av stor mängd material/avfall till miljöstationen, vid lämning av material/avfall som inte omfattas av de ordinarie sorteringsfraktionerna eller vid lämning av avfall i fel fraktion. Hyresvärden har rätt att vid behov installera kameraövervakning.

11.4.6 **Sortindelning av avfall/material**

Hyresgästen ska sortera avfall/material som ska lämnas till miljöstationen i fraktioner. De sorteringsfraktioner som ska utsorteras kan komma att förändras under hyrestiden. Vid avtalstecknandet gäller följande uppdelning i sorteringsfraktioner:

- Wellpapp, blandpapper och kartongförpackningar
- metallförpackningar
- brännbara sopor inklusive frigolit/cellplast, mjukplast och hårdplastförpackningar
- ej brännbara sopor
- toners, skrivarpatroner o dyl.
- skrot (smått metallskrot)
- färgat glas
- ofärgat glas
- trä
- fett
- matavfall och annat komposterbart
- lysrör och andra ljuskällor
- el- och elektroniskskrot
- småbatterier
- farligt avfall (aerosoler)

Kostnader för avfall/material utöver ovanstående sorteringsfraktioner samt ej utförd källsortering debiteras Hyresgästen.

Hyresgästen eller entreprenör anlitad av Hyresgästen ska ombesörja att förekommande byggavfall borttransporteras från Fastigheten. Byggavfall får inte lämnas på miljöstationen eller i källsorteringsstationerna på lastkajerna.

11.4.7 **Efterlevnad av ordningsregler och anvisningar**

Hyresgästen ska tillse att samtliga anställda är informerade om och efterlever innehållet i miljöpolicy och tillhörande ordningsregler och anvisningar. Bryter Hyresgästen, Hyresgästens anställda eller någon som anlitats av Hyresgästen mot någon av miljöpolicyns ordningsregler har Hyresvärden rätt att ta ut Sanktionsavgift för varje enskild överträdelse.

11.5 **Ordningsregler och anvisningar för förebyggande av ohyra och skadedjur inom Port 73**

Hyresgästen är medveten om att denne eller de som Hyresgästen ansvarar för inte får sprida ohyra och skadedjur i Butiken eller i Fastigheten. Detta innebär att Hyresgästen inte får ta in varor, inredning, gods etc. i Butiken eller i Fastigheten som är eller på goda grunder kan misstänkas innehålla ohyra eller skadedjur. Till ohyra räknas exempelvis kackerlackor, vägglöss, myror, tvestjärtar, pälsänger och mjölbagg.

Hyresgästen ska omedelbart underrätta Hyresvärden om denne får kännedom om förekomst av ohyra eller skadedjur i Butiken eller i Fastigheten. Denna underrättelseskyldighet föreligger även om det inte är Hyresgästen som har orsakat förekomsten av ohyra eller skadedjur. Om Hyresgästen skulle underlåta att omedelbart informera Hyresvärden om förekomst av ohyra eller skadedjur är Hyresgästen medveten om att sådan underlåtelse kan medföra att Hyresgästens hyresrätt till Butiken kan komma att förverkas och att Hyresgästen kan komma att bli ersättningsskyldig gentemot Hyresvärden för dennes kostnader för att sanera bort ohyrn eller skadedjur.

Hyresgästen förbinder sig att hålla Hyresvärden skadeslös för det fall att Hyresgästen har orsakat att ohyra eller skadedjur sprids i Butiken eller i Fastigheten, oavsett om detta har skett genom uppsåt eller vårdslöshet.

Hyresgästen är skyldig att omedelbart bereda Hyresvärden tillträde till Butiken om Hyresvärden behöver komma in i Butiken för att utföra saneringsarbete mot ohyra eller skadedjur i Butiken eller i Fastigheten. Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran om Hyresvärden måste utföra saneringsarbeten mot ohyra eller skadedjur i Butiken eller i Fastigheten, oavsett om det är Hyresgästen som har orsakat förekomsten av ohyra eller skadedjur eller inte.

12 ÖVERLÅTELSE OCH UTHYRNING I ANDRA HAND

12.1 Uthyrning i andra hand

Hyresgästen får inte upplåta del av eller hela Butiken i andra hand utan att först ha fått Hyresvärdens skriftliga godkännande. Upplåtelse i andra hand medges endast om Hyresgästen har beaktansvärda skäl för det och Hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Hyresgästen förbinder sig att inte sätta någon i sitt ställe eller att ge tillstånd till eller annars låta någon annan att driva någon form av rörelse eller verksamhet i Butiken.

För det fall Hyresgästen bryter mot ovanstående bestämmelser ska det utgå en Sanktionsavgift per dag till dess att Hyresgästen har vidtagit rättelse.

12.2 Överlåtelse

Parterna är överens om att det är av synnerlig vikt för Hyresvärden att överlåtelse av ägarmajoritet eller bestämmande inflytande i Hyresgästen inte sker utan att detta har godkänts av Hyresvärden.

Hyresgästen får inte överlåta verksamheten och/eller Hyresavtalet till någon annan utan att först ha fått Hyresvärdens skriftliga godkännande. Parterna är överens om att i det fall Hyresgästen är en juridisk person (bolag, förening eller motsvarande), med överlåtelse av verksamheten och/eller Hyresavtalet ska jämsställas det fall att ägarmajoriteten eller det bestämmande inflytandet i Hyresgästen övergår till annan

person än den eller de personer som vid Hyresavtalets tecknande var ägare eller hade det bestämmande inflytandet i Hyresgästen.

Vid överlåtelse enligt ovan äger Hyresvärden rätt att vid överlåtelse tillfället debitera Hyresgästen ett engångsbelopp motsvarande Minimihyran för föregående månad inklusive index, dock minst ett belopp om 50 000 kronor. Hyresvärden äger inte rätt att debitera sådant engångsbelopp om Hyresgästen överlåter Hyresavtalet till ett bolag inom samma koncern som Hyresgästen.

Vid eventuell överlåtelse av Hyresavtalet enligt ovan åligger det Hyresgästen (såväl frånträdande som tillträdande) att lämna en redovisning till Hyresvärden avseende Hyresgästens Omsättning enligt punkt 6.3 från det senast kalenderårsskiftet till överlåtelsedagen. Redovisningen ska vara verifierad av en godkänd eller auktoriserad revisor.

För det fall Hyresgästen bryter mot ovanstående bestämmelser ska det utgå en Sanktionsavgift per dag till dess att Hyresgästen har vidtagit rättelse.

Vad som i denna punkt stadgas om förändring av ägarmajoritet eller bestämmande inflytande i Hyresgästen, äger inte tillämpning för bolag noterade på börs eller annan auktoriserad marknadsplats.

12.3 ÖVRIGT

Om betalning till Hyresvärden enligt Hyresavtalet inbetalas av annan än Hyresgästen är från Hyresvärdens sida förutsatt att vederbörande gjort inbetalningen för Hyresgästens räkning. Det förhållande att Hyresvärden i anledning av inbetalning av hyra från utomstående inte lämnar något särskilt påpekande härom innebär således inte att Hyresvärden därmed anses ha godkänt överlåtelse av hyresrätten eller upplåtelse av Butiken i andra hand.

13 PANTSÄTTNING

Hyresgästen har inte rätt att upplåta panträtt eller annan säkerhet i hyresrätten till Butiken som säkerhet för egen eller annans skuld av vad slag det vara må.

14 AVFLYTTNING

När Hyresgästen flyttar ska en avflyttningsbesiktning ske. Besiktningsman ska utses av Hyresvärden. Avflyttningsbesiktningen ska dokumenteras i ett skriftligt protokoll som ska justeras av både Hyresvärden och Hyresgästen. Hyresgästen ska ersätta Hyresvärden för skador eller onormalt slitage om sådana konstateras vid besiktningen. Hyresgästen ska dock inte ersätta normalt slitage som uppkommit genom normalt användande av Butiken, t.ex. slitage på mattor av kontorsstol, märken i vägg efter tavlor eller bokhyllor (gäller inte lagerhyllor i kontorslokal).

Om Hyresvärden så begär ska Hyresgästen vid avflyttningen ta bort datakablage eller annan ledningsdragning som installerats av Hyresgästen och som Hyresvärden inte önskar ha kvar. Efter borttagning av sådant kablage ska

Hyresgästen ställa i ordning ytskikten så att Butiken utan extra renoveringsåtgärder kan hyras ut på nytt.

Om Hyresgästen lämnar egendom i Butiken och inte inom en månad från anmaning eller inom tre månader från det Hyresgästen lämnat Butiken har avhämtat egendomen, tillfaller den Hyresvärden utan lösen. Hyresvärden har rätt att genast bortforsla sopor och dylikt på Hyresgästens bekostnad.

Ingen ersättning utgår för förändringar, tillägg och förbättringar i Butiken som utförts av Hyresgästen. Entré/fasadpartiet ska lämnas i befintligt skick och ingen ersättning utgår för de förändringar som utförts av Hyresgästen.

I det fall ersättningsrätt uppkommer för Hyresgästen i samband med uppsägning av Hyresavtalet äger Hyresgästen inte till grund för sin ersättningsberäkning åberopa investeringar eller förbättringar i Butiken som med normal avskrivningstid kan anses avskrivna. Generellt ska alltid tillämpas normala avskrivningstider vid beräkning av återstående värde av Hyresgästens gjorda investeringar i nu angivna hänseenden. Hyresgästen får heller inte åberopa eller kräva ersättning för investeringar eller förbättringar som gjorts utan Hyresvärdens skriftliga godkännande.

I de fall Hyresgästen har skyldighet att återställa Butiken i något hänseende och Hyresgästen underlåter detta, har Hyresvärden rätt att utföra dessa arbeten på Hyresgästens bekostnad.

Hyresvärden förbehåller sig rätten att kvitta varje skuld till Hyresgästen vid avflyttningstillfället mot varje fordran på denne enligt Hyresavtalet. Rätten till kvittning föreligger oavsett om avflyttning sker i förtid eller vid hyrestidens utgång och oavsett skäl till avflyttningen.

15 HYRESGÄSTENS ANSVAR

Eftersom det är Hyresgästen som bedriver verksamheten i Butiken ansvarar Hyresgästen för all skada som uppkommer i Butiken och på fönster, skyltfönster, skyltar, entré- och andra dörrar till Butiken (inklusive karmar, bågar och foder) även om Hyresgästen inte varit vållande och oavsett vem eller vad som har orsakat skadan. Hyresgästen är även ansvarig för skada som orsakas Fastigheten om Hyresvärden kan visa att den har orsakats av: a) Hyresgästens agerande eller verksamhet i Butiken, b) brottsligt angrepp mot Butiken, Hyresgästen eller verksamheten i Butiken, eller c) egendom som Hyresgästen har installerat i eller tillfört Butiken.

Hyresvärden är skyldig att begära ersättning från sitt försäkringsbolag för skada som Hyresgästen ansvarar för. Om Hyresvärden får ersättning från sitt försäkringsbolag för sådan skada ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden för det som försäkringsbolaget inte har ersatt, inklusive avdragen självrisk. När Hyresgästen har varit vållande eller av annan anledning är ersättningsskyldig

enligt reglerna i 12 kapitlet jordabalken har Hyresvärden alltid rätt till full ersättning för skadan och Hyresvärdens försäkringsbolag kan komma att kräva ersättning för vad det har fått betala för skadan.

16 BELYSNING

I syfte att bidra till en känsla av trygghet och säkerhet ska Hyresgästen tillse att fönster och skyltfönster förses med fungerande belysning samt tillse att viss belysning hålls tänd även under kvällar och nätter. Belysningen ska vara utformad för att ge ett enhetligt intryck.

17 FORCE MAJEURE M.M.

Hyresvärden är fri från skyldighet att fullgöra avtalade förpliktelser och från skyldighet att betala skadestånd om hans åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig, terrorism, upplopp, arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion, extrem väderlek eller ingrepp av offentlig myndighet som Hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.

Hyresvärden är även fri från skyldighet att fullgöra sina avtalade förpliktelser och från sin eventuella skyldighet att utge skadestånd eller godta nedsättning av hyra eller liknande vid avbrott i försörjning av el och media till Fastigheten.

18 INFORMATION FRÅN HYRESVÄRDEN

Hyresgästen ska aktivt medverka vid de informationsmöten som hålls med andra hyresgäster respektive med entreprenörer och som berör Hyresgästens verksamhet i Port 73.

19 INFORMATION FRÅN HYRESGÄSTEN

Hyresgästen är skyldig att löpande skriftligen informera Hyresvärden om förändringar avseende adress, firmateckning, säte, revisor och styrelseledamöter.

I Hyreskontraktet anges vem som är Hyresgästens kontaktperson och kontaktuppgifter till denne. Vid varje förändring av dessa uppgifter ska Hyresgästen omedelbart skriftligen meddela Hyresvärden om förändringen.

Felanmälan ska ske via mail till Hyresvärdens mailadress för "Felanmälan". Felanmälan som lämnas muntligen anses inte inkommen till Hyresvärden.

20 SÄKERHET FÖR HYRESGÄSTENS FÖRPLIKTELSE

Om Hyresvärden och Hyresgästen kommit överens om att Hyresgästen ska ställa säkerhet för rätta fullgörande av Hyresgästens förpliktelser enligt Hyresavtalet ska det vara en förutsättning för Hyresavtalets giltighet och bestånd att denna säkerhet ställs med giltig verkan före Tillträdesdagen och att värdet av säkerheten inte försämras under hyrestiden.

Hyresavtalet ska emellertid alltjämt bestå och äga giltighet om Hyresvärden efterger kravet på ställande av säkerhet eller medger anstånd för fullgörandet av ett sådant åtagande.

21 SKRIFTLIGHET

Ändringar i eller tillägg till Hyresavtalet är giltiga endast efter skriftlig överenskommelse eller bekräftelse som undertecknats av Hyresvärden.

22 BESTÄMMELSES GILTIGHET

Vad som anges i Hyresavtalet gäller inte om annat följer av indispositiv svensk lag.

23 INSKRIVNING

Hyresavtalet får inte till någon del inskrivas.

24/7/2020

Ort,datum

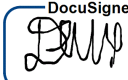
ESCF II Port 73 AB

Firmatecknare

Namnförtydligande

Ort, datum

Pimento Mexican Fastfood AB

DocuSigned by:

61AF0AF7C8F748F...

Firmatecknare

Daniel Stoichkov

Namnförtydligande



GRÄNSDRAGNINGSLISTA
FÖR RESTAURANGLOKAL
FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH
UNDERHÅLLSANSVAR

Avser	Hyreskontrakt nr: 35301 - 2027	Fastighetsbeteckning: Söderby Huvudgård 2:43					
Hyresvärd	Namn: ESCF II Port 73 AB				Personnr/Orgnr: 559136-6389		
Hyresgäst	Namn: TEM FOOD AB				Personnr/Orgnr: 559240-0716		
	Resturangens namn: Pimento Mexican Fastfood						
	Adress: Nynäsvägen 21, Haninge						
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	Byggnaden	Tak och fasader	☒	☐	☐	☒	
		Entré- och andra dörrar som leder till eller från lokalen	☒	☐	☐	☒	
		Glaspartier, skyltytor	☒	☐	☐	☒	
		Fönster	☒	☐	☐	☒	
		Fasadskyltar	☒	☐	☐	☒	
		Markiser	☐	☐	☐	☐	finns ej
		Flaggstänger	☒	☐	☒	☐	
		Kylida avfallsutrymmen	☒	☐	☐	☒	
		Övriga avfallsutrymmen	☒	☐	☐	☒	
		Kylida kärl för avfall	☒	☐	☐	☒	
		Övriga kärl för avfall	☒	☐	☐	☒	
		Lastintag/-kaj	☒	☐	☒	☐	
			☐	☐	☐	☐	
			☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐		
	Utomhusutor/tomtmark	Entréytor	☒	☐	☐	☒	
		Angöringsytor	☒	☐	☐	☒	
			☐	☐	☐	☐	
	INSTALLATIONER						
	Värme	Luftvärme	☒	☐	☐	☒	
Värmecentraler		☒	☐	☐	☒		
Värmeväxlare		☒	☐	☐	☒		
Värmeåtervinningssystem		☒	☐	☐	☒		

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR RESTAURANGLOKAL

FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH UNDERHÅLLSANSVAR

Sid 2 (5)

Bilaga nr: 5

INSTALLATIONER forts.		Ägare		Underhållsansvar		Anmärkning
		Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
Värme forts.	Övriga värmeanläggningar	☒	☐	☐	☒	
	Mätare	☒	☐	☐	☒	
	Ledningar	☒	☐	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Vatten, avlopp	Brandpostledningar	☒	☐	☐	☒	
	Sprinkleranläggning	☒	☐	☐	☒	
	Varmvattenberedare	☒	☐	☐	☒	
	Övriga anläggningar för vatten	☒	☐	☐	☒	
	Utslagsbackar	☒	☐	☐	☒	
	Fettavskiljare	☒	☐	☐	☒	
	Avloppsanläggningar	☒	☐	☐	☒	
	Mätare	☒	☐	☐	☒	
	Ledningar	☒	☐	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
EI	Mätare	☒	☐	☐	☒	
	Ledningar	☒	☐	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
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 ventilation	Filter och spjäll	☒	☐	☐	☒	
	Imkåpor	☒	☐	☐	☒	
	Anordning för köksfläktar	☒	☐	☐	☒	
	Sotning	☒	☐	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Lås, larm, övervakning	Inbrottslarm	☐	☒	☐	☒	
	Överfallslarm	☐	☒	☐	☒	
	Övervakningskameror	☐	☒	☐	☒	

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR RESTAURANGLOKAL

FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH UNDERHÅLLSANSVAR

Sid 3 (5)

Bilaga nr: 5

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	☒	☐	☒	☐	
	Lös armatur, allmän belysning	☒	☐	☒	☐	
	Särskilt anpassad belysning	☒	☐	☐	☒	
	Fast platsbelysning i våtrum	☒	☐	☐	☒	
	El-uttag	☒	☐	☐	☒	
	Nödljusanläggningar	☒	☐	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐		
Hissar	Personhissar	☒	☐	☒	☐	
	* korgar, dörrar, maskineri	☒	☐	☒	☐	
	Gods-/varuhissar	☒	☐	☒	☐	
	* korgar, dörrar, maskineri	☒	☐	☒	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Tele- och data-kommunikation	Ledning för telefoni	☒	☐	☐	☒	
	Ledning för data	☒	☐	☐	☒	
	Ledning för bredband	☒	☐	☐	☒	
	Ledning för kabeltv	☒	☐	☐	☒	
	Anordningar för trådlös Tv	☒	☐	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
RESTAURANGENS LOKALER						
Matsal	Golvbeläggning	☒	☐	☐	☒	
	Ytskikt	☒	☐	☐	☒	
	Väggar, dörrar	☒	☐	☐	☒	
	Undertak	☒	☐	☐	☒	
	Lös inredning, möbler	☒	☐	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Fast inredning	Hyllor	☒	☐	☐	☒	
	Förvaring	☒	☐	☐	☒	
	Barinredning	☒	☐	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
RESTAURANGENS LOKALER forts.						
		Ägare Hyresvärd Hyresgäst		Underhållsansvar Hyresvärd Hyresgäst		Anmärkning

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR RESTAURANGLOKAL

FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH UNDERHÅLLSANSVAR

Sid 4 (5)

Bilaga nr: 5

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	☒	☐	☐	☒	
	Lösinredning, bänkar, m.m.	☒	☐	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Våtrum	Golvbeläggning	☒	☐	☐	☒	
	Ytskikt, väggar, dörrar	☒	☐	☐	☒	
	Undertak	☒	☐	☐	☒	
	Sanitetsporslin	☒	☐	☐	☒	
	Duschar	☐	☐	☐	☐	finns ej
RESTAURANGENS LOKALER forts.						
		Ägare Hyresvärd Hyresgäst	Underhållsansvar Hyresvärd Hyresgäst	Anmärkning		



GRÄNSDRAGNINGSLISTA
FÖR RESTAURANGLOKAL
FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH
UNDERHÅLLSANSVAR

Våtrum forts.	Pappershållare, m.m.	☒	☐	☐	☒		
	Tvåläutomater, m.m.	☒	☐	☐	☒		
	Fast skåpinredning	☒	☐	☐	☒		
	Hyllor	☒	☐	☐	☒		
	Blandare, kranar	☒	☐	☐	☒		
	Fasta speglar	☒	☐	☐	☒		
	Lösinredning, bänkar, m.m.	☒	☐	☐	☒		
	diskmaskin	☒	☐	☐	☒		
			☐	☐	☐	☐	
Kompletteringar		☐	☐	☐	☐		
		☐	☐	☐	☐		
		☐	☐	☐	☐		
		☐	☐	☐	☐		
		☐	☐	☐	☐		
		☐	☐	☐	☐		
		☐	☐	☐	☐		
		☐	☐	☐	☐		
		☐	☐	☐	☐		
		☐	☐	☐	☐		
		☐	☐	☐	☐		
		☐	☐	☐	☐		
		☐	☐	☐	☐		
		☐	☐	☐	☐		
		☐	☐	☐	☐		
		☐	☐	☐	☐		
		☐	☐	☐	☐		
		☐	☐	☐	☐		
		☐	☐	☐	☐		
		☐	☐	☐	☐		
		☐	☐	☐	☐		
	Underskrift	Ort/datum:		Ort/datum:			
		Hyresvärdens namn:		Hyresgästens namn:			
		Namnteckning(firmatecknare/ombud):	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud):		☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	
Namnförtydligande:		Namnförtydligande:					

Pimento Mexican Express

Nynäsvägen 21, Haninge, AB 136 47

Pimento Mexican Express

Vem är jag?

Mitt namn är Daniel Stoichkov är stolt haningebo och har över 15 års erfarenhet i att arbeta och driva restaurang.

Mellan 2007-2017 drev jag Fleming Event som inkluderade frukost,lunch, catering samt nattklubbsverksamhet.

Vi omsatte periodvis mellan 25-50 miljoner kr på Fleming Event.

Mål

1. Jag ska sälja snabbt ,färsk och nyttigt samt möjlighet att räkna kalorierna mat.
2. Etablera ett nytt fräscht snabbmatskoncept för port 73 och haninges invånare..

Pimento ska är en snabbmatsrestaurang med svenska råvaror och smaker från Mexico.

Hos oss hittar kunderna en snabbt,färsk och nyttigt mat för bra priser. Vår personliga touch är att vi kan erbjuda riktigt god och nyttigt samt kaloriberäknade maträtter för våra besökare.

Pimento ligger framförallt mittemot en willy men också i ett starkt köpcentrum där vi har möjlighet att marknadsföra oss genom spännande skyltning och ge ett trevligt bemötande till gäster.

Investering

Ca 800 tkr-1 mn kr som inkluderar:

- ombyggnation samt inköp av material
- inköp möbler
- Reklam samt serverings material med tryck

Omsättning

Vi uppskattar att omsätta ca 6 miljoner första året och gå ut med en vinst på 10 %

pimento!

mexican fastfood

MATEN

pimento's MENY ÄR SNARARE UPPDELAD I KATEGORIER ÄN RÄTTER, DÄR GÄSTEN SJÄLV KAN KOMBINERA SMAKER OCH TILLBEHÖR EFTER SIN EGEN ÖNSKAN. BEROENDE PÅ VILKEN TID PÅ DYGNET MAN ÄTER ELLER VAD FÖR AKTIVITETER SOM STÅR PÅ SCHEMAT, OM MAN VILL SKÄRA NER PÅ KOLHYDRATER ELLER ÖKA MÄNGDEN PROTEIN, SERVERAR VI PÅ **pimento** ALLTID EFTER GÄSTENS ÖNSKEMÅL.

LOKAL

VI SÖKER EFTER EN EFFEKTIV LOKAL PÅ CA 110-150 KVM, DÄR 40 KVM OMFATTAR KÖK, FÖRVARINGSUTRYMMEN OCH SERVERINGSYTA. RESTERANDE KVM ÄR OMFATTAR SJÄLVA RESTAURANGEN MED SITTPLATSER.



BURRITO



BURRITO BOWL



TACOS



SALAD BOWL



STEAK



CARNITAS



CHICKEN



VEGETARIAN

RICE

BEANS

ROMAINE LETTUCE

FAJITA GREENS

SHREDDED CHEESE

GUACAMOLE

SOUR CREAM

PICO DE GALLO (MILD)

GREEN CHILI SALSA (MEDIUM)

RED CHILI SALSA (HOT)

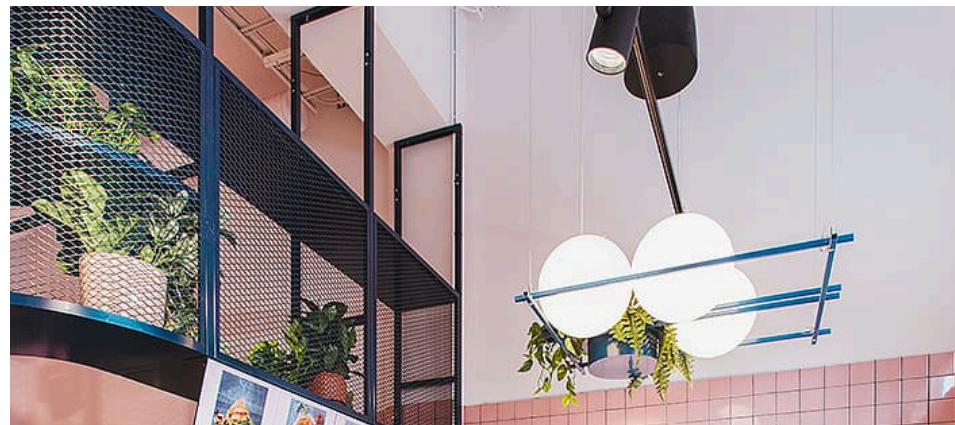


MOODBOARD
PIMENTO
MEXICAN FASTFOOD

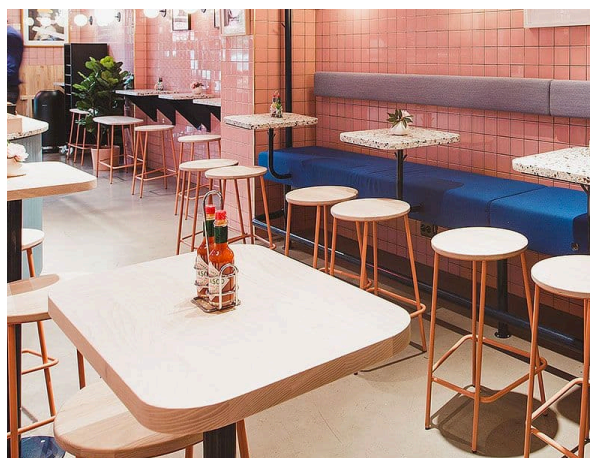


Alla bordsben,
stolar och
soffben är i
samma kulör
och material,
rosa metall.

Sofforna är i tyg.



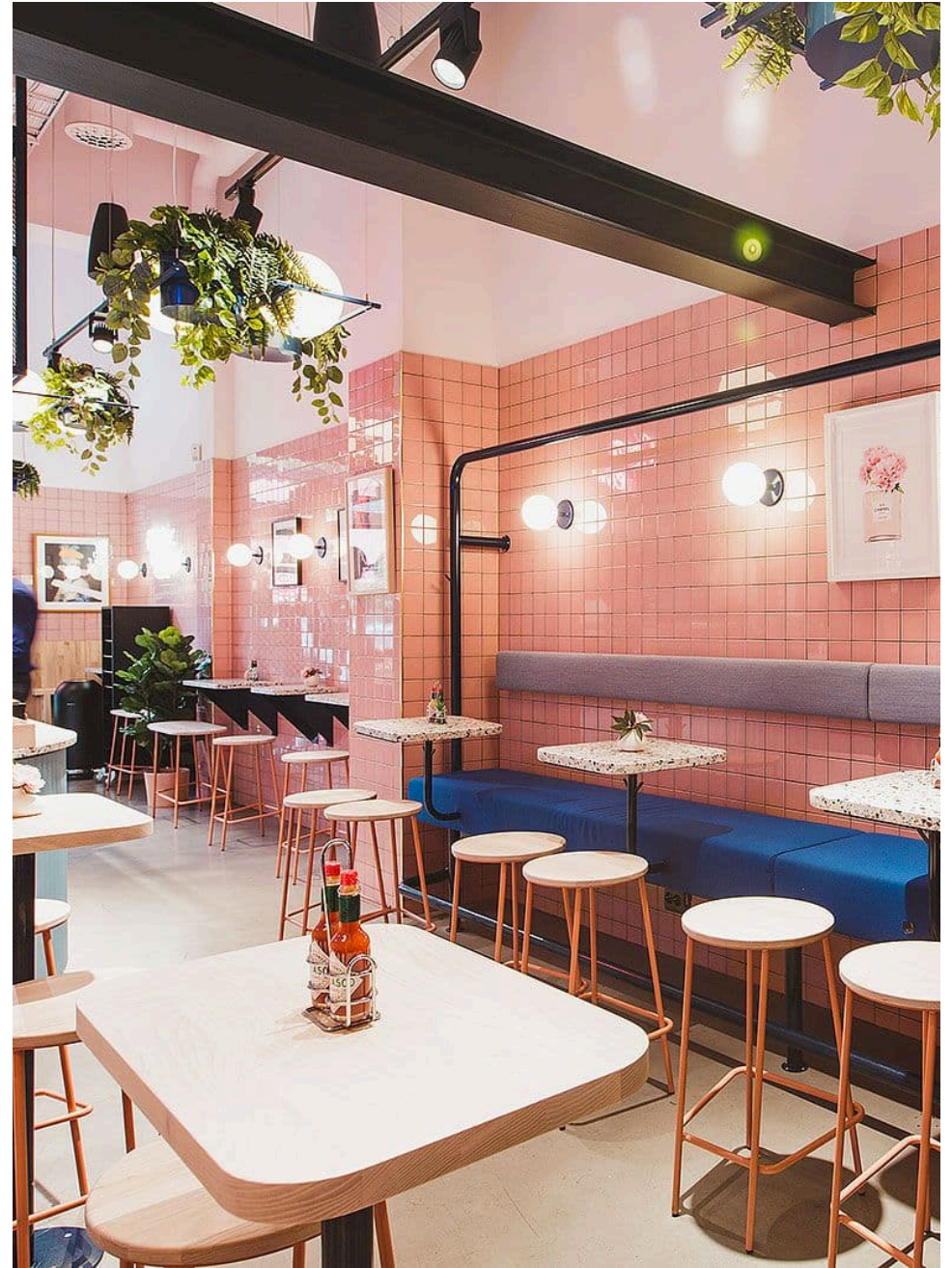
Belysningen i
lokalen.



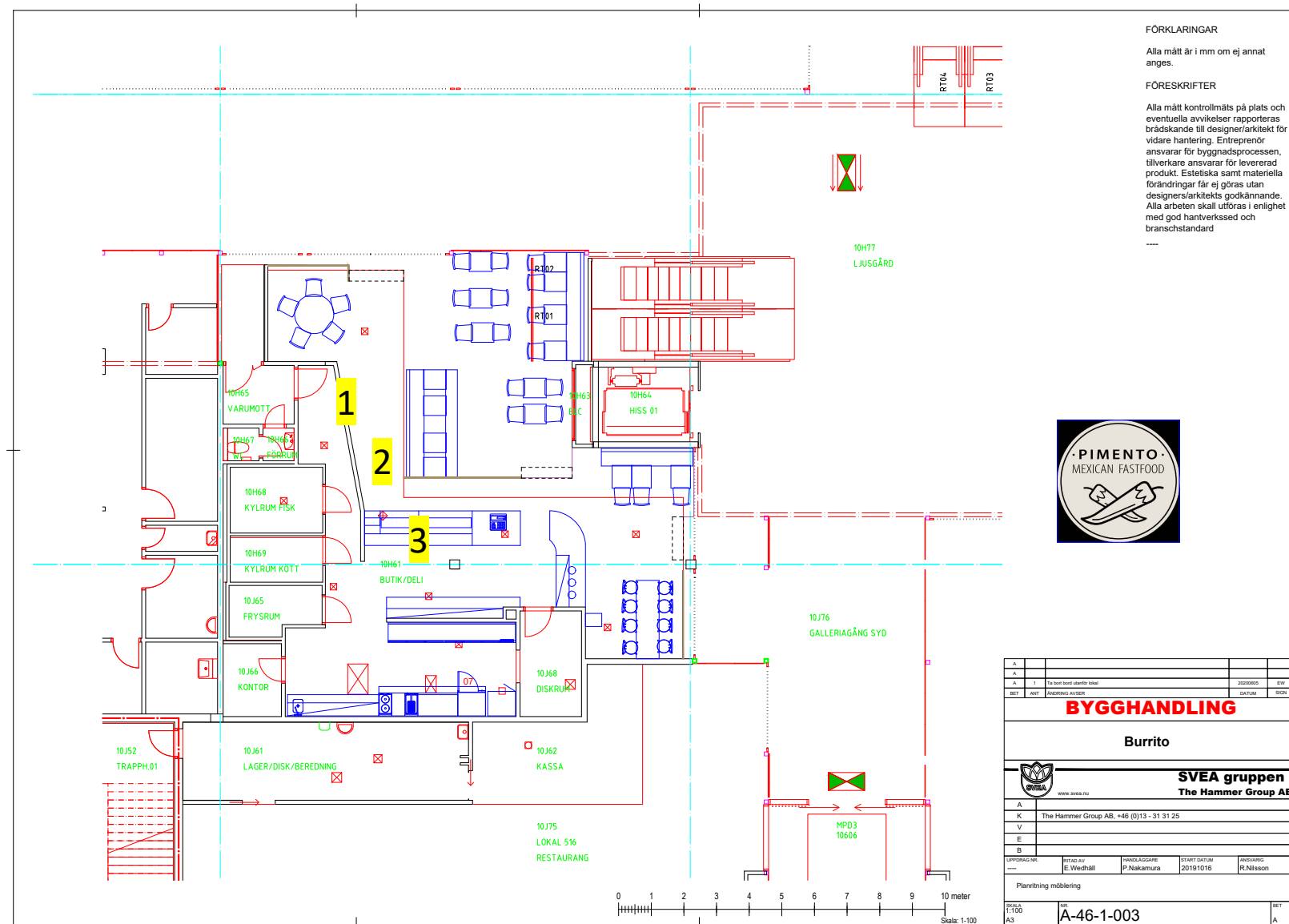
Stolsdynor
och bord är i
trä.

Lokalen
kommer
fyllas av
växter,
både i tak
och på
golv





Framför kassan och kassalinjen lägger vi ett marockanskt mönster med en svart/vit klinkerplatta.



Bilaga 8 (maskinpark) till avtal 35301-2027 Pimento Mexican Fastfood.

Den utrustning som följer lokalen är hyresvärdens egendom men Hyresgästen får gratis nytta denna utrustning mot att serviceavtal upprättas. Vid tillträdet var följande utrustning kvar i lokalen:

1. Belysning ovanför diskar LED, 6st tak lampor(svarta) samt standard belysning i tak är även installerad.
2. 3st kylar modell Porkka
3. Kyl bord/kyldiskar med lådor, totalt 5stycken
4. Is box 1st
5. Kylrum platsbyggda 2st
6. Frysrum 1st platsbyggt
7. Snabbfrys modell Porkka 1st
8. Diskrum samt färdig diskmaskin med all tillbehör till maskinen.
9. Mikrovågsugnar 4st
10. Knivar/skärbrädor/kastruller/ liknande tillbehör.
11. Kyldiskar som får kastas vid önskemål.

Inredningens totala värde vid tillträde 1 300 000 SEK.











