

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Jernhusen Stationer AB		Personnr/orgnr: 556616-7366	
Hyresgäst	Namn: Sala Thai Longux AB		Personnr/orgnr: 556567-9338	
	Aviseringsadress:			
Lokalens adress m.m	Kommun: Stockholm Kommun	Fastighetsbeteckning:		
	Gata: Centralplan 29, 111 20 Stockholm	Trappor/hus:	Lokalens nr:	
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Restaurang ☒ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.			
				Bilaga: 1
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. ☐ En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll.			
				Bilaga: 1
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp Restaurang	Plan 0	ca m ² 85	Areatyp Plan ca m ²
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra. ☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).			
				Bilaga: 3
	☐ Tillfart för bil för i- och urlastning	☐ Plats för skylt	☐ Plats för skyltskåp/automat	☐ Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)
			☐ Garageplats(er) för _____ bil(ar)	☐
Hyrestid	Från och med den: 2018-10-01		Till och med den: 2021-09-30	
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>9</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☒ <u>3</u> år ☐ _____ månader			
Hyra	Kronor <u>se bilaga 1</u> per år exklusive nedan markerade tillägg			
Indexklausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.			Bilaga: 1
Fastighetsskatt	☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran.			Bilaga: 1
Tillhandahållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer ☒ El ☒ va ☒ Värme ☒ Varmvatten ☒ Kyla ☒ Ventilation			
	Betalning: El ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran.			Bilaga: 1
	va ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran.			Bilaga: 1
	Värme ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran.			Bilaga: 1
	Varmvatten ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran.			Bilaga: 1
	Kyla ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran.			Bilaga: 1
	Ventilation ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran.			Bilaga:

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av ☐ hyresvärden ☒ hyresgästen		
Avfalls- hantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande: ☒ Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. ☐ Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år. ☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. ☐ Annan reglering enligt bilaga		
		Bilaga:	1
Trappstädning	☒ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ annan reglering enligt bilaga	Bilaga:	
Snöröjning och sandning	☒ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ annan reglering enligt bilaga	Bilaga:	
Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska anses vara <u>0,23</u> procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyrorna (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.		
Mervärdesskatt (moms)	Hyresgästens momsplikt ☒ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. Hyresvärdens momsplikt ☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.		
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje ☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr:	BankGiro nr:
Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.		
Miljöpåverkan	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken. ☒ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. ☐ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.		
		Bilaga:	1
		Bilaga:	
Byggvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer – i den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som ska tillföras lokalen.		
Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.		
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.		

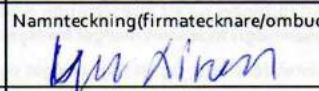
Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.		
Brandskydd	☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.		Bilaga: 4
Myndighetskrav m.m.	☐ Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. ☒ Hyresgästen		
Inredning	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga		Bilaga: 1
Underhåll	☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning ☐ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten. ☒ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.	Hyresgästen svarar dock för _____ enl bilaga Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver _____ enl bilaga	Bilaga: Bilaga: 1&2
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad. ☐ Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va och ventilation. Installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar är allt väsentligt behålls.		
Ledningar för telefoni och data-kommunikation	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. ☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.		Bilaga:
Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar. ☒ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.		Bilaga: 5
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.		
Yttre åverkan	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.		
Låsanordningar	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.		
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.		
Avtalat skick m.m	☐ Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler. ☒ Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. ☐ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.		
Sedvanligt underhåll			Bilaga: 1

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Återställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick. ☐ Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.	Bilaga: 1	
	Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.		
Force majeure	Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.		
Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☐ borgen ställd av _____ ☐ bankgaranti intill ett belopp om _____ ☐ annan säkerhet i form av _____	Bilaga:	
	Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.		
Personuppgiftslagen	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)	Bilaga:	
Särskilda bestämmelser	Särskilda bestämmelser	Bilaga: 1	
	Prissättning av energi	Bilaga: 1:1	
	Gränsdragningslista	Bilaga: 2	
	Ritning	Bilaga: 3	
	Brandklausul jämte bilaga	Bilaga: 4	
	Designmanual	Bilaga: 5	
	Grön bilaga	Bilaga: 6	
Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.		
	Ort/datum: Stockholm 2018-08-24	Ort/datum: Stockholm 18-08-22	
	Hyresvärdens namn: Jernhusen Stationer AB	Hyresgästens namn: Sala Thai Longux AB	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):  ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud):  ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	
	Namnförtydligande: Annelie Bergholm Raynou Levin	Namnförtydligande: Xiren Hu	
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.		
Underskrift	Frånträdande hyresgäst (namn):	Tillträdande hyresgäst (namn):	Personnr/orgnr
	Namnteckning (frånträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (tillträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	
	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):	Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):	
Hyresvärdens godkännande	Hyresvärden godkänner överlåtelsen Ort/datum:	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	
	Hyresvärdens namn:	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):	

Särskilda bestämmelser

Hyreskontrakt nr 31401-200-05	Fastighet Norrmalm 5:3
Hyresvärd Jernhusen Stationer AB	Org. Nr 556616-7366
Hyresgäst Sala Thai Longux AB	Personnr/Org. Nr 556567-9338

Dessa särskilda bestämmelser är en bilaga till Fastighetsägarna Sveriges formulär nr. 12B.2 Hyreskontrakt för lokal alternativt i förekommande fall nr 84 Hyreskontrakt för restauranglokaler ("Formuläret").

1 LOKALENS ANVÄNDNING, SKICK, OMFATTNING M.M.

1.1 LOKALENS ANVÄNDNING

Lokalen uthyrs för att användas till restaurangverksamhet. Restaurangkonceptet utgörs av: Asiatisk mat.

Hyresgästen förbinder sig att driva verksamheten under namnet Sala Thai. Hyresgästen får inte ändra namnet utan hyresvärdens skriftliga godkännande.

Det är av synnerlig vikt för hyresvärden att hyresgästen under hela hyresförhållandet aktivt bedriver restaurangverksamhet i lokalen samt att hyresgästen inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden ändrar eller justerar sortiment, inriktning eller rörelsens namn. Ett åsidosättande av denna skyldighet kan medföra att hyresvärden kan komma att säga upp hyreskontraktet att upphöra i förväg.

1.2 LOKALENS INREDNING, SKICK OCH UTFORMNING

Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs i befintligt skick.

1.3 LOKALENS STORLEK OCH OMFATTNING

Lokalens storlek och omfattning framgår av Formuläret och bilagd ritning, bilaga 3. Hyresgästen att säga upp detta hyreskontrakt.

1.4 DELADE UTRYMMEN

Delade utrymmen är sådana personalutrymmen som två eller flera hyresgäster delar och vilka de har gemensam tillgång till, t.ex. toaletter, pentryn och pausrum. Hyresgästens andel angiven i kvadratmeter framgår under areatyp "andel av delad area" i Formuläret.

Hyresvärden ombesörjer drift och underhåll avseende delade utrymmen. Hyresgästen ansvarar för tillsynen av dessa utrymmen och ska vid upptäckt av brist meddela hyresvärden om detta.

Vid fastställandet av hyran för lokalen har beaktats ersättning för användandet av delade utrymmen.

1.5 ALLMÄNNA OCH GEMENSAMMA UTRYMMEN

Hyresgästen har rätt att på nedanstående villkor använda de för fastigheten allmänna och gemensamma utrymmena. De allmänna och gemensamma utrymmena inkluderar, utan att uppräkningsen är uttömmande, bl.a. följande areor:

- ☐ lastgata för truckar
- ☐ lastbrygga
- ☐ invändig kommunikationsarea
- ☐ rulltrappor, hissar och trapphus
- ☐ vänthallar

Gemensamma lastnings- och lossningsutrymmen samt utrymme för interna transporter ska hållas fria från hinder. Det åligger därför hyresgästen att snarast möjligt bortföra levererade varor och material från dessa områden och att inte utnyttja utrymmena som uppställningsplats.

Exponering eller uppställning av varor, skyltställ eller dylikt samt utdelning av flygblad inom utrymmena är endast tillåtet med skriftligt tillstånd från hyresvärden. Detsamma gäller för uppställning av byggnadsmaterial och inredning. Försäljning av varor och tjänster i utrymmena är inte tillåtet. Sopor och avfall får inte placeras inom utrymmena.

För det fall hyresgästen, efter påpekande från hyresvärden, inte omgående bortför varor, material och sopor som blockerar de allmänna och gemensamma utrymmena ska hyresgästen till hyresvärden erlægga ett vite om 5 000 kr per gång samt har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad bortföra detta.

Hyresvärden ombesörjer drift, underhåll, städning och bevakning avseende de allmänna och gemensamma utrymmena samt hantering av godsmottagning. Hyresgästen ska vid upptäckt av brist meddela hyresvärden om detta via hyresvärdens kundservice/felanmälan.

Hyresgästen ska ansvara för del av dessa kostnader enligt principer som framgår av nedanstående punkt "Ersättning för stationsgemensamma kostnader".

1.6 HYRESTID OCH TILLTRÄDE

Hyresgästen hyr lokalen sedan tidigare. Tillträde har således redan skett.

1.7 DRIFT OCH UNDERHÅLL

Fastighetens grundinstallationer avseende kyla och ventilation som hyresvärden tillhandahåller är normalt i drift en timme före och en timme efter stationens öppethållandetider.

Parternas ansvar för drift, underhåll och utbyte av objekt inom den förhyrda lokalen eller andra objekt inom fastigheten som försörjer lokalen framgår av gränsdragningslista enligt bilaga 2.

Hyresgästen ska svara för städning av den hyrda lokalen, kunddiskar, bord och andra utrymmen vilka nyttjas för verksamhetens bedrivande. Det åligger hyresgästen att ständigt hålla förhyrda utrymmen snygga och välstädade.

1.8 SOTNING IMKANALER

Hyresvärden ombesörjer sotning av imkanaler på hyresgästens bekostnad. Hyresgästen ska tillse att fettfilter i frånluften och filter monterade ovan stekbord rengörs regelbundet. Rening av luften med freon, UV-ljus eller bioteknik (t.ex. biotera) bekostas och sköts i förekommande fall av hyresgästen. Hyresgästen bekostar egna fläktfilter. Hyresgästens ersättningsskyldighet för sotning av imkanaler framgår av nedanstående punkt "Ersättning fettavskiljare, kylt soprum och sotning imkanaler".

1.9 OMBYGGNADER OCH ÄNDRINGAR I LOKALEN UNDER HYRESTIDEN

Om hyresgästen önskar att hyresvärden ska utföra en hyresgäst Anpassning efter tillträdesdagen krävs att parterna kommer överens härom i ett särskilt tilläggsavtal benämnt "Tilläggsavtal Hyresgäst Anpassning". Av sådant tilläggsavtal ska bl.a. framgå hur hyresgäst Anpassningen ska bekostas samt ansvaret för drift och underhåll.

Hyresgästen äger under hyrestiden själv utföra ombyggnads- och inredningsarbeten i lokalen under förutsättning att parterna har kommit överens om detta i ett särskilt tilläggsavtal benämnt "Tilläggsavtal hyresgästens ombyggnad". Sådana arbeten får endast utföras enligt av hyresvärden på förhand granskade och skriftligen godkända ritningar samt av sådan entreprenör som hyresvärden skriftligen godkänt. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden i frågor om val av material och teknisk utrustning för fasta installationer och ombyggnader samt lämna hyresvärden nödvändig miljöinformation. Hyresgästen ska ersätta hyresvärden för kostnader som hyresvärden drabbas av och som är föranledda av arbetena inklusive kostnader för framtagande av uppdaterade relationsritningar för fastigheten. Hyresvärden äger rätt att fortlöpande utföra kontroll av arbetena.

Om hyresgästen utan hyresvärdens skriftliga tillstånd utför ombyggnads- och inredningsarbeten i lokalen, och inte omgående efter hyresvärdens skriftliga anmodan vidtar rättelse, är hyresvärden berättigad att återställa lokalen på hyresgästens bekostnad. Hyresgästen är oavsett vållande fullt ut ersättningsskyldig för alla skador som ombyggnads- och inredningsarbetena medför. Hyresgästen ska hålla hyresvärdens skadeslös avseende krav på nedsättning av hyra eller annan ersättning från övriga hyresgäster på fastigheten i anledning av ombyggnads- och inredningsarbetena.

2 HYRA OCH TILLÄGG TILL HYRA

2.1 HYRA OCH INDEX

Hyran uppgår till 10 procent av hyresgästens totala årsomsättning avseende försäljning av varor samt 10 procent av hyresgästens totala omsättning avseende försäljning av tjänster exklusive mervärdesskatt och andra varuskatter. Hyresbeloppet ska dock alltid uppgå till lägst en minimihyra om 750 000 kronor per år jämte tillägg enligt hyreskontraktet.

Med hyresgästens totala årsomsättning avses all försäljning, inklusive webb-försäljning, i och från lokalen, samt försäljning vid tillfällig verksamhet som bedrivs utanför lokalen men på plats inom eller i direkt anslutning till fastigheten. Med hyresgästens totala årsomsättning

avses även försäljning genom catering och annan liknande verksamhet, där varor fysiskt har distribuerats till kunden via den förhyrda lokalen.

Om hyresgästen upplåter del av lokalen till annan näringsidkare ska även den rörelsens omsättning anses ingå i hyresgästens totala årsomsättning.

Under perioden 2018-10-01 – 2019-09-30 uppgår hyran till 9 procent av hyresgästens totala årsomsättning avseende försäljning av varor samt 9 procent av hyresgästens totala omsättning avseende försäljning av tjänster exklusive mervärdesskatt och andra varuskatter.

Minimihyran ska indexregleras årsvis varvid hyran ska ökas proportionellt mot den ändring som Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex (totalindex med år 1980=100) undergått.

För bestämmande av ändringen i konsumentprisindex jämförs indextalet för oktober månad 2017 (323,38= basindex) med indextalet för oktober månad påföljande år. Har indextalet någon påföljande oktobermånad stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.

Om indextalet blir lägre än tidigare ska föregående indextillägg utgå oförändrat. Hyresändringen sker alltid fr.o.m. 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

I avvaktan på fastställandet av den slutliga hyran ska hyresgästen betala à conto antingen minimihyran, eller, om denna är högre, föregående års omsättningshyra.

Samtliga hyrestillägg enligt detta hyreskontrakt är att betrakta som hyra och ska betalas samtidigt med hyran om inte annat särskilt anges.

Omsättningssiffror

Hyresgästen förbinder sig att till hyresvärden löpande en gång per månad lämna uppgifter avseende verksamhetens omsättningssiffror och antalet gjorda köp/betalande kunder. Uppgifterna ska vara hyresvärden tillhanda senast en vecka efter avsedd månad och ska avlämnas på av hyresvärden anvisat sätt. De uppgifter som hyresgästen lämnar ska behandlas konfidentiellt av hyresvärden.

Om hyresgästen inte fullgör sina plikter enligt ovan, ska hyresgästen till hyresvärden utge ett vite om 5 000 kronor per försenad gång.

Redovisning

Hyresgästen ska senast den 28 februari varje år, utan anmodan, överlämna en av godkänd eller auktoriserad revisor godkänd redovisning avseende det gångna årets totala omsättning. Redovisningen ska vara upprättad enligt gällande rätt och god redovisningssed. Vid avflyttning från lokalen under löpande kalenderår ska hyresgästen till hyresvärden inom en månad från det avflyttning skett överlämna en av godkänd eller auktoriserad revisor godkänd redovisning avseende den period som förflutit från senaste årsskiftet till avflyttningstidpunkten. Hyresvärden har rätt att genom av denne anlita godkänd eller auktoriserad revisor granska hyresgästens redovisning.

Inom en månad efter det att hyresvärden godkänt hyresgästens redovisning av omsättningen ska mellanskillnaden mellan omsättningshyran alternativt minimihyran och den preliminära hyran regleras mellan parterna.

Om hyresgästen inte fullgör sina plikter enligt ovan, ska hyresgästen till hyresvärden utge ett vite om 5 000 kronor per försenad månad. De uppgifter som hyresgästen lämnar enligt ovan ska behandlas konfidentiellt av hyresvärden.

2.2 EL, VÄRME, VATTEN OCH KYLA

Med anledning av hyresvärdens specifika fastighetsbestånd är det, på grund av ekonomiska eller tekniska orsaker, i vissa fall inte rimligt för hyresgästen att ha egna leveransavtal för verksamhetsenergi (el/värme/kyla) och vatten med externa leverantörer. Om det under hyrestiden i förekommande fall blir möjligt för hyresgästen att ha egna leveransavtal avseende verksamhetsenergin och vatten ska parterna efter överenskommelse träffa ett tilläggsavtal som reglerar detta. Hyresgästen blir i så fall ansvarig för leveransen och de installations-/ombyggnadsarbeten som eventuellt krävs för att möjliggöra sådan leverans.

Vid avbrott i leverans av energi och/eller vatten från den externa leverantörens nät till den fastighet där lokalen är belägen ska hyresgästen äga rätt till ersättning för liden skada med ett belopp motsvarande det belopp som hyresvärden har rätt att erhålla från leverantören p.g.a. skada liden av hyresgästen. Någon ytterligare ersättning till hyresgästen för sådan liden skada ska ej utgå. Drabbas hyresgästen av skada på grund av fel eller avbrott i leverans av energi och/eller vatten åtar sig hyresvärden att, efter hyresgästens begäran, utan kostnad framföra hyresgästens krav på ersättning till den externa leverantören. För det fall leverantören inte ersätter hyresgästens krav, är hyresvärden skyldig att kostnadsfritt låta hyresgästen ta över hyresvärdens rätt att föra talan mot leverantören. Hyresgästen uppmanas att säkerställa att denne har tillräckliga back-up system för el om verksamheten i lokalen är känslig för strömavbrott.

Uppkommer under hyrestiden ett behov för hyresgästen att uppgradera effektuttaget (säkringsnivå) ska hyresgästen ansöka om utökat effektuttag hos hyresvärden. Om hyresvärden godkänner ansökan kommer uppgraderingen av effektuttaget att ske på hyresgästens bekostnad.

Hyresgäst som bedriver verksamhet förenlig med särskilda skattesatser, såsom helt eller delvis industrirelaterad förbrukning, och som önskar återopa rätt till skattenedsättning alternativt befrielse från energiskatt (enligt Skatteverkets direktiv), ska till hyresvärden överlämna en sådan skriftlig försäkran. Hyresvärden tillhandahåller blankett för sådan försäkran efter hyresgästens förfrågan.

Disk- och tvättmaskiner får ej anslutas till det centrala tappvarmvattensystemet. Verksamheter som har större tappvattenförbrukning än normalt, såsom t.ex. restauranger och livsmedelsbutiker, ska betala tappvattenförbrukning enligt mätare.

Hyresgästen ska tillse att samtliga köldmedieanläggningar som hyresgästen använder i verksamheten är vattenkylda och ansluts i förekommande fall till hyresvärdens köldbärarsystem. Tappkallvatten får ej användas till kylning. Kan kylning till lokalen inte ske på annat sätt än genom vattenkylning, ska vattenmätare installeras på hyresgästens bekostnad

varvid kostnaden för vattenförbrukning ska ske efter uppmätt förbrukning. Se vidare punkt "Ersättning för vatten" i dessa särskilda bestämmelser.

2.2.1 ERSÄTTNING FÖR EL

Hyresvärden tillhandhåller endast el från förnyelsebara energikällor.

Hyresgästen ska som tillägg till hyran betala ersättning för el efter uppmätt förbrukning, baserat på av hyresgästen vald elprisprodukt. Debitering sker månadsvis i efterskott.

Prissättning sker i enlighet med bilaga 1.1 – "Prissättning av energi och vatten".

2.2.2 ERSÄTTNING FÖR VÄRME

Hyresgästen ska som tillägg till hyran och samtidigt med denna betala ersättning för hyresgästens värmeförbrukning. Debitering sker kvartalsvis i förskott.

Ersättningen beräknas utifrån en beräknad förbrukning om 280 kWh per m² och år samt hyresvärdens prissättning av värme. Prissättning sker i enlighet med bilaga 1.1 – "Prissättning av energi och vatten".

2.2.3 ERSÄTTNING FÖR VATTEN

Hyresgästen ska som tillägg till hyran betala ersättning för vatten efter uppmätt förbrukning. Debitering sker månadsvis i efterskott.

Prissättning sker i enlighet med bilaga 1.1 – "Prissättning av energi och vatten".

2.2.4 ERSÄTTNING FÖR KYLA

Hyresgästen ska som tillägg till hyran och samtidigt med denna betala ersättning för hyresgästens förbrukning av kyla. Debitering sker kvartalsvis i förskott.

Ersättningen beräknas utifrån en beräknad förbrukning om 125 kWh per m² och år samt hyresvärdens prissättning av kyla. Prissättning sker i enlighet med bilaga 1.1 – "Prissättning av energi och vatten".

2.3 ERSÄTTNING FÖR FETTAVSKILJARE, KYLT SOPRUM OCH SOTNING AV IMKANALER

Hyresgästen ska som tillägg till hyran betala restaurangens andel av driftkostnad för gemensam fettavskiljare, gemensamt kylt soprum samt för sotning av imkanaler. Debitering sker i samband med att hyresvärden faktureras av entreprenör. Hyresgästens andel av driftkostnaden beräknas i förhållande till antalet användare och när det gäller fettavskiljare och kylt soprum beaktas även nyttjandegraden.

2.4 ERSÄTTNING FÖR FASTIGHETSSKATT

Hyresgästen ska samtidigt med hyran och som tillägg till denna erlagga ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående skatt för den taxeringsenhet som lokalen ingår i. Andelen beräknas såsom lokalens area dividerad med den totala uthyrningsbara taxerade arean, exklusive garage.

Den taxeringsenhet som lokalen ingår i, har/beräknas få en total uthyrningsbar taxerad lokalarea exklusive garage om ca 31176 m². Lokalens area enligt hyreskontraktet uppgår till ca 85 m², vilket för närvarande ger ett andelstal om 0,27 %. Parterna är överens om att ändras

lokalens area eller taxeringsenhetens totala uthyrningsbara taxerade lokalarea, ska andelstalet omräknas att motsvara de korrekta areorna.

Hyresgästen är medveten om att taxeringsvärdet kan förändras under hyrestiden, vilket medför ändring av den fastighetsskatt som belöper på lokalen. Beräkningsmodellen för andelstalet ska vara densamma under hela avtalstiden. Genomförs en ny fastighetstaxering under hyrestiden kan dock andelstalet omräknas enligt de beräkningsgrunder som anges i stycke 1 ovan.

Medför fastighetstaxering under hyrestiden att fastighetsskatten ändras ska hyresgästen betala á conto den preliminärt beräknade fastighetsskatt som belöper på lokalen. Så snart beslut om ny fastighetstaxering föreligger, ska mellanskillnaden mellan den beslutade fastighetsskatten som belöper på lokalen och vad som debiterats hyresgästen regleras mellan parterna.

Ersättningen uppgår vid hyreskontraktets tecknande till 0 kronor per år.

2.5 ERSÄTTNING FÖR STATIONSGEMENSAMMA KOSTNADER

Det åligger hyresvärden att ombesörja städning och bevakning av allmänna och gemensamma utrymmen (både vad gäller inom- och utomhusytor) samt hantering av godsmottagning.

De gemensamma kostnaderna utgörs av de totala kostnader som hyresvärden har för städning och bevakning av de allmänna och gemensamma utrymmena samt för godsmottagning.

Hyresgästen skall som tillägg till hyran betala sin andel av hyresvärdens totala kostnader för städning och bevakning av de allmänna och gemensamma utrymmena och godsmottagning ("Gemensamhetskostnader"). Gemensamhetskostnader avseende städning och bevakning fördelas på samtliga hyresgäster som förhyr butik/restauranglokaler inom stationen, Svenska Reseterminaler AB och Hyresvärden. Gemensamhetskostnader avseende godsmottagning fördelas på samtliga hyresgäster som förhyr butik/restauranglokaler inom stationen och Hyresvärden.

Lokalens andel för städning och bevakning uppgår till 33 procent av hyresvärdens totala kostnader för städning och bevakning.

Lokalens andel för hantering av godsmottagning uppgår till 80 procent av hyresvärdens totala kostnader för godsmottagning.

Hyresgästen skall erlägga ersättning för hyrestillägget á conto, kvartalsvis i förskott utan anfordran, sista vardagen före varje kalenderkvartals början. Preliminärt debiteras 15 848 SEK (exkl. moms) per år för städning och 23 567 SEK (exkl. moms) för bevakning 9 520 SEK (exkl. moms) per år för godsmottagning. Efter utgången av varje år ska en årlig slutavräkning göras, utifrån verkligt utfall.

De preliminära á conto-beloppen ska justeras årligen utifrån föregående års verkliga utfall.

2.6 MARKNADSFÖRINGSBIDRAG

Hyresgästen ska samtidigt med hyran och som tillägg till denna till hyresvärden utge ett marknadsföringsbidrag, vilket ska användas till gemensam marknadsföring av Stockholm

centralstation. Marknadsföringsbidraget ska användas av hyresvärden till kommunikation samt profilskapande och omsättningsfrämjande marknadsföring såsom annonsering, centrala aktiviteter och kampanjer, dekorationer, informations- och guidetavlor. För detta ändamål upprättar hyresvärden årligen en marknadsföringsplan.

Marknadsföringsbidraget ska utgå med 39 750 kr per år. Marknadsföringsbidraget ska indexregleras enligt principerna i ovan angivna indexklausul. Basåret för indexreglering av marknadsföringsbidraget är, oaktat vad som anges i indexklausulen, oktober 2015 med indextal 314,29. Debitering sker kvartalsvis i förskott.

Marknadsföringsbidraget består av en fast kostnad och en del baserat på lokalens storlek och är beräknat enligt följande:

Fast kostnad 10 000kr/år

0-100 kvm	350 kr/kvm	29 750
101-250 kvm	200 kr/kvm	
251-500 kvm	100 kr/kvm	
500-1000 kvm	75 kr/kvm	
1001- - kvm	50 kr/kvm	

2.7 MERVÄRDESSKATT PÅ HYRA

Hyresgästen ska när det gäller moms, förutom vad som anges på sid 2 i Formuläret, fullt ut ersätta hyresvärden för ränta och straffavgift som uppkommer p.g.a. hyresvärdens förlorade avdragsrätt.

I det fall lokalen helt eller delvis vidareuthyrs, i ett eller flera led, är hyresgästen även ersättningsskyldig gentemot hyresvärden enligt ovan för åtgärd som vidtas av andrahands- eller tredjehandshyresgäst.

3 ÖVRIGA BESTÄMMELSER

3.1 AVFALLSHANTERING

Inom fastigheten finns miljöstation för källsortering av avfall. Det åligger hyresgästen att teckna och vidmakthålla avtal om borttransport av avfall med den externa renhållningsentreprenör som hyresvärden anvisar.

Utöver vad som anges ovan om avfallshantering gäller vad som anges om avfallshantering i Grön bilaga, [bilaga 6](#).

3.2 BEVAKNING

Hyresvärden ombesörjer allmän grundbevakning av fastigheten. Detta innebär inte att hyresvärden tar något ansvar för eller att anspråk kan riktas mot denne för skada som eventuellt drabbar hyresgästen. Hyresgästens ersättningsskyldighet för bevakning framgår av ovanstående punkt "Ersättning för stationsgemensamma kostnader".

Har hyresgästen behov av bevakning av sin verksamhet utöver den som hyresvärden ombesörjer ska hyresgästen själv ansvara för och bekosta denna.

3.3 GODSMOTTAGNING

Hyresvärden har upprättat ett särskilt inrett utrymme inom fastigheten för godsmottagning för till fastigheten ankommande gods. Hyresgästen förbinder sig att följa vid var tid gällande anvisningar och allmänna ordningsföreskrifter avseende godsmottagning. För det fall hyresgästen bryter mot detta åtagande och tar emot leveranser på annat sätt ska hyresgästen, om påpekande tidigare har skett, till hyresvärden vid varje sådant tillfälle utge ett vite om 5 000 kronor. Vid hyreskontraktets ingående gäller att hyresgästen är skyldig att teckna ett avtal med den godsoperatör som hanterar godsmottagningen inom fastigheten. Hyresgästen ska svara för sina egna kostnader vad avser godsmottagning. Hyresgästens ersättningsskyldighet för Gemensamhetskostnader för godsmottagning framgår av ovanstående punkt "Ersättning för stationsgemensamma kostnader".

3.4 FETTAVSKILJARE OCH KYLT SOPRUM

Verksamhet som kräver fettavskiljare ska anslutas till central enhet i fastigheten om sådan finns. Hyresvärden ombesörjer drift av gemensam fettavskiljare. Hyresgästens ersättningsskyldighet för driftkostnad avseende den gemensamma fettavskiljare framgår av ovanstående punkt "Ersättning fettavskiljare, kylt soprum och sotning imkanaler". Egen fettavskiljare för hyresgäst räknas som dennes utrustning varvid hyresgästen svarar för installation, drift och samtliga tillhörande kostnader.

Om gemensamt kylt soprum finns i fastigheten ska verksamhet som kräver kylt soprum använda detta. Hyresgästens ersättningsskyldighet för driftkostnad avseende det gemensamt kylda soprummet framgår av ovanstående punkt "Ersättning fettavskiljare, kylt soprum och sotning imkanaler".

Eget kylt soprum för hyresgäst räknas som dennes utrustning varvid hyresgästen svarar för installation, drift och samtliga tillhörande kostnader.

3.5 GAS

I förekommande fall ska hyresvärden godkänna användning av gas för hyresgästens verksamhet. Hyresvärden anvisar uppställningsplats för gastuber. Installation av gasledning och övriga gasinstallationer utförs och bekostas av hyresgästen. Hyresgästen svarar för nödvändig tilläggsutrustning för brandbekämpning.

3.6 SNÖRÖJNING

Hyresgästen svarar för snöröjning och sandning av egen och delad entré till lokalen samt till denna hörande gångvägar och anslutningsytor.

Hyresvärden svarar för snöröjning och sandning av parkering och körbara ytor.

3.7 MILJÖANSVAR

Parterna har kommit överens om att gemensamt verka för att minska lokalens miljöbelastning i enlighet med överenskommelsen i Grön bilaga, bilaga 1.5.

Hyresgästen ska följa reglerna i gällande miljölagstiftning (för närvarande miljöbalken 1998:808) och informera hyresvärden om hyresgästen bedriver hälso- och miljöfarlig verksamhet i lokalen.

Hyresgästen ska skriftligen genast underrätta hyresvärden om föroreningar som upptäcks i lokalen eller på fastigheten i övrigt samt även informera hyresvärden om andra iakttagelser rörande fastigheten som kan vara av betydelse för miljö eller hälsa.

Hyresgästen ska ansvara för utredning och efterbehandling av föroreningar som härrör från hyresgästens verksamhet. Hyresgästen ska vidare gentemot hyresvärden svara för av myndighet eller domstol fastställd ersättning (inkl. ersättning för rättegångskostnader) till tredje man för skada eller hinder och men i nyttjanderätten till följd av miljöpåverkan från hyresgästens verksamhet inom fastigheten. Hyresgästen ska också i övrigt ensam svara för och bekosta utredning eller åtgärd samt utge ersättning för skada eller annat i lokalen till följd av miljöpåverkan från hyresgästens verksamhet inom fastigheten.

Hyresgästens ansvar enligt föregående stycke gäller även efter detta hyreskontrakts upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap 61 § jordabalken.

Hyresgästen ska under hyrestiden följa de anvisningar som hyresvärden lämnar för hantering av avfall, farligt avfall och kemiska produkter.

Hyresgästen ansvarar för att de köldmedieanläggningar som hyresgästen vid var tid använder i sin verksamhet uppfyller samtliga krav som uppställs enligt gällande miljölagstiftning. Detta innebär för närvarande bl.a. att hyresgästen för dessa anläggningar är skyldig att se till att regler för anmälan, årlig kontroll och rapportering till myndigheter efterföljs. Hyresgästens ansvar omfattar även underhåll, nödvändigt utbyte, nyinstallation av köldmedieanläggning etc. och anmälan därav. Om hyresgästen inte uppfyller sin skyldighet att anmäla, rapportera m.m. till myndigheter och hyresvärden med anledning därav lider skada, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för sådan skada och utge ersättning för bl.a. straffavgifter och viten som därigenom drabbar hyresvärden.

För att kunna följa upp och optimera energiförbrukningen i Lokalen har hyresvärden behov av att få tillgång till uppgifter om hyresgästens förbrukning och data från leverantörerna. Hyresgästen ska med anledning av detta ge hyresvärden fullmakt att inhämta uppgifter från energileverantörer.

3.8 BRANDSKYDD

Enligt Lagen om skydd mot olyckor (SFS 2003:78) ska ägare eller nyttjanderättshavare till byggnader eller andra anläggningar vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Åtgärderna kan vara av teknisk eller organisatorisk karaktär. För att uppfylla dessa krav bör ett systematiskt och kontinuerligt brandskyddsarbete bedrivas. I anledning härav har parterna kommit överens om att fördela ansvaret avseende brandskydd i enlighet med bilagd brandskyddsklausul jämte bilaga, Bilaga 4.

Eventuella sprinklerarbeten i lokalen ska utföras av hyresvärden anvisad personal.

3.15 DESIGNMANUAL (Gäller de stationer där designmanual finns)

Hyresgästen förbinder sig att följa den kommersiella designmanual som gäller för fastigheten, bilaga 5. Hyresgästen är medveten om att det är av synnerlig vikt för hyresvärden att den kommersiella designmanualen följs. Eventuella avvikelser får endast ske efter skriftlig överenskommelse med hyresvärden.

Bryter hyresgästen mot åtagandet att följa den kommersiella designmanualen, och om hyresgästen inte vidtagit rättelse efter skriftlig anmaning från hyresvärden, ska hyresgästen vid varje påbörjat dygn betala vite om minimum 5 000 kronor per dygn.

3.16 ÖPPETHÅLLANDE

Allmänna kommunikationsutrymmen i byggnaden hålls öppna under den tid hyresvärden vid var tid anger.

Hyresvärden förbehåller sig rätten att av säkerhets- eller av ordningsskäl tillfälligt inskränka öppettiderna varvid hyresgästen inte har rätt till nedsättning av hyran.

Hyresgästen förbinder sig att driva aktiv försäljning/verksamhet under de öppethållandetider som bestäms av hyresvärden. Hyresvärden äger rätt att ändra öppethållandetiderna om detta krävs på grund av marknads-, konkurrens-, säkerhets- eller kostnadsskäl. Tills vidare gäller följande minimiöppethållandetider:

Mån-fre: 09-21

Lördag: 10-20

Söndag: 10-20

Ovan angivna öppethållandetider gäller inte under övriga allmänna helgdagar (röda dagar) och helgdagsaftnar. Vid dessa dagar gäller de vid var tid av hyresvärden bestämda öppettiderna, vilka anpassas utifrån förutsättningarna.

Hyresgästen är medveten om att det är av synnerlig vikt för hyresvärden och övriga hyresgäster att hyresgästen följer de öppethållandetider som anges ovan eller som annars i förekommande fall har bestämts av företagarföreningen. Eventuella avvikelser får endast ske efter skriftlig överenskommelse med hyresvärden.

Bryter hyresgästen mot åtagandet om öppethållande av lokalen ska hyresgästen vid varje sådant tillfälle (påbörjat dygn) betala vite motsvarande två (2) procent av årshyran/minimihyran för lokalen. Vid årshyra/minimihyra understigande 250 000 kr ska dock vite alltid utgå med 5 000 kronor/per dag.

3.17 SPELVERKSAMHET

Hyresvärden medger inte hyresgästen rätt att bedriva spelverksamhet med spelautomater eller spelbord i lokalen även om myndighetstillstånd för dessa spel erhålles. Lotter och ATG-spel omfattas inte av detta förbud och är således tillåtet.

3.18 HYRESGÄSTENS ANSVAR FÖR SKADOR PÅ FASTIGHETEN

Utöver vad som följer av 12 kap. 24 § jordabalken svarar hyresgästen fullt ut för alla skador som uppkommer inom fastigheten, genom vårdslöshet eller försummelse av hyresgästen, hyresgästens personal, annan som hyresgästen har inrymt i lokalen, och den som för

hyresgästens räkning transporterar varor eller som inom fastigheten utför arbeten för hans räkning.

Hyresgästen svarar även för skador på fastigheten som uppkommer på grund av, eller som direkt följd av, brottsligt angrepp mot hyresgästen, hyresgästens verksamhet eller lokal samt hyresgästens personal. Hyresgästens betalningsskyldighet för denna typ av skador på fastigheten (efter brottsligt angrepp mot hyresgästen) är dock begränsad till det som inte ersätts genom hyresvärdens försäkring, t.ex. självrisk, dock till ett belopp om högst 4 prisbasbelopp enligt Socialförsäkringsbalken (2010:110).

3.19 NEDSÄTTNING AV HYRA

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av den förhyrda lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.

Tillfälliga, kortvariga och oplanerade avbrott i försörjningen av el, vatten, avlopp, värme, ventilation eller dylikt medför inte rätt till nedsättning av hyra. Notera vad som anges i ovanstående punkt "Ersättning för el, värme, vatten och kyla" om hyresgästens skyldighet att ha tillräckliga back-up system för el.

3.20 ÖVRIGA ORDNINGSGREGLER

Hyresgästens verksamhet får inte störa eller annars påverka andra hyresgäster eller tredje man negativt, utöver vad som skäligen bör tålas.

Hyresgästen får inte antända marschaller eller liknande ljuskällor med öppen eld i eller i direkt anslutning till byggnaden.

Hyresgästen ska se till att hyresgästens anställda inte röker i anslutning till fastighetens entréer. Hyresgästen ska även tillse att hyresgästens anställda inte parkerar fordon eller cyklar på andra än särskilt anvisade parkeringsplatser samt enligt i övrigt skyltade villkor.

Hyresgästen förbinder sig att, i den mån de är skäligen, respektera samtliga vid varje tidpunkt gällande ordningsregler som hyresvärden upprättat samt att tillse att de respekteras av hyresgästens anställda och leverantörer.

Om hyresgästen överträder dessa bestämmelser och inte efter anmaning vidtar rättelse, har hyresvärden rätt att avhjälpa missförhållandet på hyresgästens bekostnad.

3.21 ÖVERLÅTELSE

Hyresgästen har rätt att överlåta sina rättigheter och skyldigheter enligt detta hyreskontrakt endast med hyresvärdens skriftliga godkännande. Överlåtelse får endast ske till den som ska överta hyresgästens verksamhet och som hyresvärden skäligen kan godkänna med hänsyn till bl.a. branschkunskande och ekonomisk ställning. Hyresvärdens medgivande till överlåtelsen ska ske som ett trepartsavtal. Har hyresgästen innehaft lokalen i mindre än tre år, krävs synnerliga skäl för att hyresvärden ska medge tillstånd till överlåtelsen.

Vill hyresgästen överlåta hyresrätten till någon som ska överta hyresgästens verksamhet har hyresvärden rätt att överta kontraktet på samma villkor som har överenskommit med den

som ska överta verksamheten. Vill hyresgästen överlåta verksamheten åligger det hyresgästen att skriftligen erbjuda hyresvärden att träda i köparens ställe. Detta sker genom att hyresgästen översänder överlåtelseavtalet till hyresvärden med erbjudande för hyresvärden att överta verksamheten. Hyresvärden har därefter tre veckor på sig att meddela hyresgästen om denne avser att träda i köparens ställe. Om hyresvärden inte lämnar besked eller lämnar besked för sent är erbjudandet till hyresvärden förfallet. Detta innebär dock inte att hyresvärden godkänt överlåtelsen.

Det är av synnerlig vikt för hyresvärden att ändring i ägarförhållandena i hyresgästföretaget inte sker (exempelvis byte av aktieägare i aktiebolag, byte av bolagsman i handelsbolag, byte av komplementär eller byte av ägare till komplementär i kommanditbolag).

3.22 UPPLÅTELSE I ANDRA HAND

Hyresgästen har rätt att upplåta lokalen i andra hand endast med hyresvärdens skriftliga godkännande.

Hyresgästen har inte rätt att låta annan bedriva verksamhet inom eller från lokalen.

3.23 ÅTGÄRDER VID AVFLYTTNING

Vid avflyttning från lokalen ska parterna gemensamt genomföra en avflyttningsbesiktning. Avflyttningsbesiktningen ska dokumenteras i ett skriftligt protokoll som ska justeras av både hyresvärden och hyresgästen.

Vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen återställa lokalen i godtagbart skick. I bedömningen av vad som ska anses utgöra godtagbart skick, ska hänsyn tas till normalt slitage under hyresförhållandet. Skador, utöver normalt slitage, ska repareras och av hyresgästen utförda hyresgäst Anpassningar ska återställas med undantag för sådana ändringar som hyresvärden har godkänt inte behöver återställas av hyresgästen vid avflytt.

Om arean av förhyrt objekt har ändrats sedan hyresgästen först tillträdde lokalen, ska med ursprungligt skick menas det skick som respektive del av lokalen hade när hyresgästen fick tillträde till sådan del av förhyrt objekt. Exempel: 200 kvm area tillträds av hyresgästen den 1 januari 2010. Den 1 januari 2012 utökas arean med ett förråd på 30 kvm. Vid avflyttning ska förrådet återställas till det skick det var i per 1 januari 2012 och övriga delen av hyresobjektet återställas till det skick det var i per 1 januari 2010, dock med iakttagande av normalt slitage.

Vid avflyttning från lokalen ska hyresgästen, om annat inte särskilt överenskommes, på egen bekostnad lämna lokalen väl rengjord, medta och bortforsla av hyresgästen särskild bekostad inredning och utrustning (till exempel tele- och datakablar) samt reparera eventuell uppkommen skada på byggnaden. Hyresgästen ska vid samma tillfälle överlämna samtliga port- och dörrnycklar eller motsvarande, även om de anskaffats av hyresgästen.

Om hyresgästen inte fullgör sina skyldigheter enligt ovan har hyresvärden rätt att låta städa respektive återställa och reparera lokalen på hyresgästens bekostnad. Egendom som kvarlämnas utan hyresvärdens medgivande tillfaller hyresvärden vederlagsfritt vid hyrestidens utgång, alternativt får hyresvärden bortföra egendomen på hyresgästens bekostnad.

Ingen ersättning utgår för förändringar, tillägg och förbättringar i den förhyrda lokalen som utförts av hyresgästen om inte annat skriftligen överenskommits med hyresvärden eller annars följer av lag.

3.24 SIDOAVTAL

Upphör detta hyreskontrakt att gälla och finns förutom hyreskontraktet ett eller flera andra avtal mellan parterna som avser en nytthet som har ett omedelbart samband med användningen av lokalen och som är av mindre betydelse i jämförelse med denna, t.ex. skyltplatsavtal, garage, avtal för bilplats m.m. upphör det avtalet samtidigt att gälla.

3.25 PANTSÄTTNING

Hyresgästen får inte upplåta panträtt i hyresrätten till lokalen som säkerhet för skuld.

3.26 UPPGIFTSSKYLDIGHET FÖR INVESTERINGSMOMS

Hyresgästen är skyldig att på begäran av hyresvärden lämna meddelande om ny-, till- eller ombyggnad i lokalen där kostnaden för åtgärden kan komma att omfattas av mervärdesskattelagens bestämmelser om s.k. investeringsmoms och som utförts av hyresgäst under den senaste tolv månadersperioden före hyresvärdens begäran eller som hyresgästen planerar att utföra under den närmaste tolv månadersperioden efter en sådan begäran. För redan utförda åtgärder ska meddelandet innehålla uppgift om tidpunkten för gjort avdrag för moms och om avdragets storlek.

3.27 ÄNDRINGAR M.M.

Detta hyreskontrakt med dess bilagor utgör parternas fullständiga reglering av alla frågor som hyreskontraktet berör. Alla eventuella skriftliga eller muntliga åtaganden eller utfästelser som föregått hyreskontraktet ersätts av innehållet i detta hyreskontrakt med bilagor.

Alla ändringar och tillägg till detta hyreskontrakt ska vara skriftliga för att vara gällande.

3.28 FÖRETRÄDE MELLAN KONTRAKTSHANDLINGARNA

Förekommer mot varandra stridande uppgifter enligt detta hyreskontrakt ska följande företrädesordning gälla mellan handlingarna.

1. Särskilda bestämmelser (denna bilaga)
2. Bilaga 1:1 Prissättning av energi & vatten
3. Bilaga 2 Gränsdragningslista
4. Bilaga 4 Brandskyddsklausul jämte bilaga
5. Bilaga 3 Ritningar
6. Bilaga 5 Designmanual
7. Formuläret (Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.2)
8. Bilaga 6 Grön Bilaga

Denna bilaga har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sin.

Prissättning av energi och vatten Underbilaga till Bilaga 1 Särskilda bestämmelser

Hyreskontrakt nr 31401-200-05	Fastighet Norrmalm 5:3
Hyresvärd Jernhusen Stationer AB	Org. Nr 556616-7366
Hyresgäst Sala Thai Longux AB	Personnr/Org. Nr 556567-9338

1 INLEDNING

Denna bilaga reglerar de principer för prissättning av energi och vatten som hyresvärdens tillämpar, liksom den/de avtalsformer som gäller under kontraktets hela giltighetstid.

2 PRISSÄTTNING AV EL

Gällande priser på elleverans, elnät, fasta säkringsavgifter och elskatt erhålles på begäran från hyresvärdens.

2.1 ELKRAFT

För det fall hyresgästen inte gör ett aktivt val av prisalternativ enligt nedan kommer fast pris halvår, alternativ 2, att debiteras hyresgästen.

1. Fast pris helår:	☐	Elpriset är säkrat ett kalenderår i taget. Nästföljande kalenderårs pris fastställs den 30 november innevarande år baserat på hyresvärdens rådande inköpspriser av samlade elinköp för aktuellt elområde, jämte tillägg för hyresvärdens självkostnad.
2. Fast pris halvår:	☐	Priset baseras på prognosen för hyresvärdens förväntade inköpspris nästföljande halvår för aktuellt elområde, jämte tillägg för hyresvärdens självkostnad. Hyresvärdens har rätt att justera priset löpande den 1 januari respektive den 1 juli varje år.
3. Rörligt månadspris:	☐	Rörligt månadspris baseras på utfallet av Jernhusens samlade elinköp för aktuellt elområde. Till detta tillkommer Jernhusens påslag för administration.

Priserna för elleverans inkluderar elcertifikat, ursprungsgarantier samt förvaltningsavgifter.

2.2 ELNÄT

Hyresvärdens debiterar fastighetsspecifika priser för elnät, det baseras på hyresvärdens avtal med elnätstleverantören på respektive fastighet. Det fastighetsbaserade priset beräknas genom att hyresvärdens samtliga avgifter för elnätet, såsom fasta och rörliga kostnader, omräknas till

ett totalt pris i kr per kWh och år. Priset inkluderar även hyresvärdens kostnader för service och underhåll av fastighetens transformatorstationer, jämte hyresvärdens självkostnad för inköp, mätning och vidaredebitering.

För hyresgäst som debiteras i efterskott mot uppmätt förbrukning tillkommer en fast avgift baserad på säkringens storlek, enligt vid var tid gällande prislista. För hyresgäst som debiteras i förskott enligt schablon är den fasta avgiften inkluderad i det rörliga priset per kWh.

2.3 ELSKATT

Hyresvärden tillämpar de av staten beslutade elskattenivåerna, vilket inkluderar lägre skatt för vissa norrlandskommuner. Reducerad elskatt utgår för förbrukning i kommunerna Sollefteå, Ånge, Örnsköldsvik, Ljusdal, Torsby, Malung, Mora, Orsa och Älvdalen samt samtliga kommuner i Jämtlands, Västerbottens och Norrbottens län.

3 PRISSÄTTNING AV VÄRME

Gällande priser/prislistor erhålls på begäran från hyresvärden.

3.1 FASTA AVGIFTER

Hyresvärden tillämpar fasta avgifter baserat på fastighetens abonnemang. Avgift fördelas på hyresgästerna i relation till lokalens area och i vissa fall uttagsmönster för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Härutöver tillkommer tillägg för hyresvärdens kostnader för upprätthållande av försörjningsnät inom hyresvärdens fastighetsbestånd, jämte hyresvärdens självkostnad för inköp, mätning och vidaredebitering

Hyresvärden debiterar ortsvisa priser för fjärrvärme, baserat på hyresvärdens avtal med värmeleverantören på respektive ort. På de orter där gas alternativt olja nyttjas för uppvärmning tillämpas specifika priser, baserat på hyresvärdens avtal i varje enskild fastighet/anläggning.

Det ortsvisa priset beräknas genom att hyresvärdens samtliga avgifter för värmeleveransen, såsom fasta och rörliga kostnader, effekt- och flödesavgifter, omräknas till ett totalt pris i kr per kWh och år. Priset inkluderar även hyresvärdens kostnader för upprätthållande av försörjningsnät inom hyresvärdens fastighetsbestånd, jämte hyresvärdens självkostnad för inköp och vidaredebitering.

4 PRISSÄTTNING AV KYLA

FJÄRRKYLA

4.1 FASTA AVGIFTER

Hyresvärden tillämpar fasta avgifter baserat på fastighetens abonnemang. Avgift fördelas på hyresgästerna i relation till lokalens area och i vissa fall uttagsmönster för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Härutöver tillkommer tillägg för hyresvärdens kostnader för upprätthållande av försörjningsnät inom hyresvärdens fastighetsbestånd, jämte hyresvärdens självkostnad för inköp, mätning och vidaredebitering.

Hyresvärden debiterar ortsvisa priser för fjärrkyla, baserat på hyresvärdens avtal med leverantören på respektive ort.

Det ortsvisa priset beräknas genom att hyresvärdens samtliga avgifter för leveransen av kyla, såsom fasta och rörliga kostnader, effekt- och flödesavgifter, omräknas till ett totalt pris i kr per kWh och år. Priset inkluderar även hyresvärdens kostnader för upprätthållande av försörjningsnät inom hyresvärdens fastighetsbestånd, jämte hyresvärdens självkostnad för inköp och vidaredebitering.

5 PRISSÄTTNING AV VATTEN

Hyresvärden tillämpar den lokala vattenleverantörens vattenprislista, där rörliga och fasta avgifter omräknas till kubikmeter, med ett generellt påslag för upprätthållande av försörjningsnät inom hyresvärdens fastighetsbestånd, jämte hyresvärdens självkostnad för inköp, mätning och vidaredebitering.

Gränsdragningslista

Hyreskontrakt nr 31401-200-05	Fastighet Norrmalm 5:3
Hyresvärd Jernhusen Stationer AB	Org. Nr 556616-7366
Hyresgäst Sala Thai Longux AB	Personnr/Org. Nr 556567-9338

1 OMFATTNING

Gränsdragningslistan har upprättats för att klargöra vad som i förekommande fall hyresgästen respektive hyresvärden ska utföra och bekosta under hyresförhållandet.

Gränsdragningslistan omfattar, ansvar för drift (innefattande tillsyn och skötsel), underhåll och utbyte av objekt inom den förhyrda lokalen eller andra objekt inom fastigheten som försörjer lokalen.

Ansvarfördelning avseende brandskyddsåtgärder m.m. regleras i bilaga till klausul om brandskydd.

Gränsdragningslistan avser de objekt som omfattas av hyreskontraktet vid tillträdet av lokalen. För det fall det inte av gränsdragningslistan eller av annan överenskommelse framgår vem som har drifts-, underhålls- och utbytesansvar gäller följande. Hyresvärden ansvarar för allt som enligt jordabalkens bestämmelser kan hänföras till fastighets- eller byggnadstillbehör. Hyresgästen ansvarar för all lös egendom. Hyresgästen ansvarar också för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör.

Hyresgästen ansvarar för tillsyn av lokalen och dess objekt och ska omedelbart informera hyresvärden om skada eller brist som uppstår i lokalen.

Hyresgästen är införstådd med att hyresvärden, dennes konsulter och entreprenörer måste äga tillträde till lokalerna för att hyresvärden ska kunna uppfylla sina skyldigheter enligt hyreskontraktet.

Nedan angiven ansvarsfördelning ska dock justeras enligt följande. Vid fel och brister orsakade av inbrott och/eller skadegörelse ska hyresgästen svara för drifts-, underhålls eller utbyteskostnader för återställning. Vid fel och brister orsakade av försummelse eller felaktigt handhavande av part eller av någon som part svarar för ska denne svara för drifts-, underhålls- eller utbyteskostnader för återställning.

2 ERSÄTTNINGSPRINCIPER

Kostnader för drift (innefattande tillsyn och skötsel), underhåll och utbyte bärs av ansvarig part.

3 DEFINITIONER

Nedanstående definitioner förutom utbyte är hämtade ur Aff (Avtal för Fastighetsförvaltning) 2010.

DRIFT

Åtgärder med ett förväntat intervall minst en gång per år, vilka syftar till att upprätthålla funktionen hos ett förvaltningsobjekt.

Drift innefattar regelbunden **tillsyn** och **skötsel**.

I drift ingår även ansvar för att myndighetsbesiktningar utförs samt att rapporter utförs/efterlevs. Ansvar för åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning regleras i Formuläret 12.B2.

Tillsyn

Driftåtgärder som omfattar observation av funktion hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning och rapportering av eventuella avvikelser.

Skötsel

Driftåtgärder som omfattar en eller flera av åtgärderna justering eller vård av förvaltningsobjekt, inredning, utrustning, byte eller tillförsel av förbrukningsmaterial.

UNDERHÅLL

Underhåll är åtgärder som syftar att återställa funktionen hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning.

Vid underhåll återställs vanligen funktionen till den ursprungliga nivån. Underhåll omfattar arbetsprestation, hjälpmedel och utbyte av material, vara eller komponent. Enbart byte av förbrukningsmaterial som innebär att funktionen återställs till ursprunglig nivå räknas dock till drift.

Underhåll innefattar **planerat underhåll** och **felavhjälpande underhåll**.

Planerat underhåll

Underhåll som är planerat till tid, art och omfattning.

Felavhjälpande underhåll

Underhåll som syftar till att återställa en funktion som oförutsett nått en oacceptabel nivå.

UTBYTE

Utbyte av ett objekt när underhåll inte längre kan utföras p.g.a. att den är uttjänt (uppnått sin livslängd).

FÖRKORTNINGAR

HV = Hyresvärden

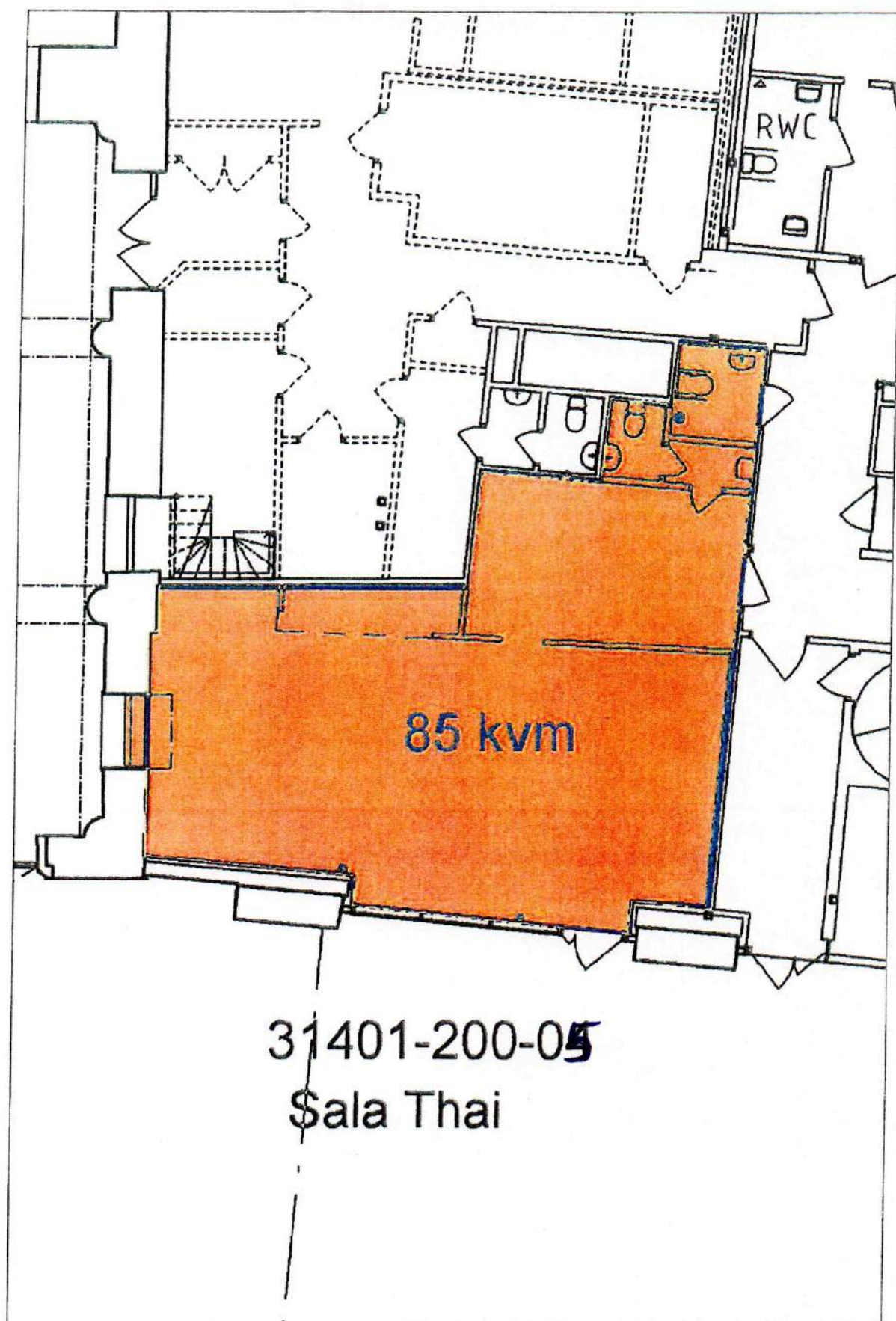
HG = Hyresgästen

	Objekt	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
BYGGNAD					
	Tak och fasader	HV	HV	HV	
	Fönster utvändigt exkl. glas	HV	HV	HV	
	Utvändig skylt, HG	HG	HG	HG	
	Porttelefon	HG	HG	HG	Även till godsmottagning
LOKAL	Inredning				
	Fast inredning	HG	HG	HG	
	Lös inredning	HG	HG	HG	
	Invändig skyltning	HG	HG	HG	
	Dörrar				
	Innerdörrar	HG	HG	HG	
	Entrédörrar	HV*	HG	HG	*HG ansvarar för tillsyn. HV ansvarar för skötsel.
	Skjutbara glaspartier	HG	HG	HG	
	Dörrstängare, HG val	HG	HG	HG	Enligt brandkrav
	Dörrstängare, HV val	HV*	HG	HG	*HG ansvarar för tillsyn. HV ansvarar för skötsel.
	Dörrautomatik	HG	HG	HG	
	Beslag, låskistor och slutbleck på dörrar	HG*	HG	HG	*HG ansvarar för tillsyn. HV ansvarar för skötsel.
	Låssystem/motorlås inkl. kanalisation	HG	HG	HG	
	Passerkontroll-anläggning	HG	HG	HG	
	Låscylindrar	HG	HG	HG	
	Dörrglas	HG	HG	HG	
	Butiksfasad i glas	HG	HG	HG	Enligt HV:s designmanual
	Rulljalousier	HG	HG	HG	Enligt HV:s designmanual
	Fönster				
	Fönsterkarm	HV*	HV	HV	*HG ansvarar för tillsyn. HV ansvarar för skötsel.
	Fönsterbeslag	HV*	HV	HV	* HG ansvarar för tillsyn. HV ansvarar för skötsel.
	Fönsterlås	HG	HG	HG	
	Persienner	HG	HG	HG	
	Fönsterputsning	HG	--	--	

	Objekt	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
	Mörkläggningsanordning	HG	HG	HG	
	Fönsterglas	HG	--	HV	
	Solavskärmning för klimatskydd, HG val	HG	HG	HG	
	Solavskärmning för klimatskydd, HV val	HV*	HV	HV	* HG ansvarar för tillsyn. HV ansvarar för skötsel
	Ytskikt m.m.				
	Tak, ytskikt	HG	HG	HG	
	Undertak	HG	HG	HG	
	Väggar, ytskikt	HG	HG	HG	
	Golvbeläggning	HG	HG	HG	
	Pentry/Trinett	HG	HG	HG	
	Skåp	HG	HG	HG	
	Bänkskivor	HG	HG	HG	
	Kokplatta/spishäll	HG	HG	HG	
	Kyl/frysar	HG	HG	HG	
	Mikrovågsugnar	HG	HG	HG	
	Diskmaskiner	HG	HG	HG	
	Kaffeautomater/ Vattentorn	HG	HG	HG	
KYLA					
	Kylanläggning processkyla datarum m.m.	HG	HG	HG	
	Kylanläggning komfortkyla	HG	HG	HG	
	Nödkyla	HG	HG	HG	
VVS*					*HG ansvarar för alla kostnader hänförliga till stopp i avloppet orsakade av HGs verksamhet.
	Fettavskiljare	HG*	HG	HG	*HG ansvar för tillsyn. HV ansvarar för tömning men HG bekostar denna.
	Sanitetsporlin, inkl. flottör till WC	HG	HV	HV*	* HG ansvarar för WC-lock
	Blandare inkl. packning	HG*	HG	HG	*HG ansvarar för tillsyn. HV ansvarar för skötsel
	Duschslang med munstycke och infästning	HG	HG	HG	
	Fast duschinstallation	HV*	HV	HV	*HG ansvarar för tillsyn. HV ansvarar för skötsel
	Golvbrunnar	HG	HG	HV*	*HV utför och HG bekostar
	Fastighetsanknuten	HV	HV	HV	

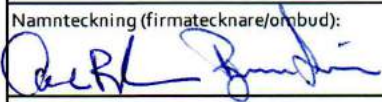
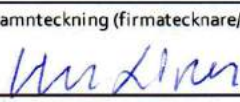
	Objekt	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
	sprinkler				
	HG sprinkler	HG	HG	HG	
Värme					
	Värmesystem	HV*	HV	HV	*HG ansvarar för tillsyn. HV ansvarar för skötsel.
	Ridåvärmare	HG	HG	HG	
VENT	Ventilation				
	Ventilationsanläggning	HV	HV	HV	
	Ventilationsdon	HG	HV	HV	Enligt husets standard
	Styr och övervakning	HV*	HV	HV	T.ex. reglering av termostater. *HG ansvarar för tillsyn. HV ansvarar för skötsel.
	Imkanal/svartplåtskanal	HG	HG	HG	
EL/TELE	Kanalisation				
	Kanalisation för datanät och strömförsörjning	HG	HG	HG	
	Kanalisation för larm och tele	HG	HG	HG	
	El fram t.o.m. eluttag	HG	HG	HG	
	Elcentral	HV*	HV	HV	*HG ansvarar för tillsyn. HV ansvarar för skötsel.
	Belysning				
	Allmänbelysning/ armatur	HG **	HG*	HG*	*HV ansvarar för pentry o wc ** inkl. byte av ljuskälla
	Miljöbelysning/Arbets- platsbelysning	HG	HG	HG	
	Belysningsreglering	HG	HG	HG	
	Utrymningsskyltar	HV*	HV	HV	Enligt myndighetskrav. *HG ansvarar för tillsyn. HV ansvarar för skötsel.
	Kraft (230 V)				
	Kabeldragning, inkoppling	HG	HG	HG	Installation av HG. HG kan använda kanalisation utförd av HV i mån av plats.
	Kabeldragning, uttag svagström				
	Entresignal till lokal	HG	HG	HG	

	Objekt	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
	Fast telefoni	HG	HG	HG	HV anger termineringspunkt
	Datanät	HG	HG	HG	HV anger termineringspunkt
	TV	HG	HG	HG	HV anger termineringspunkt
	Larm anläggningar				
	Verksamhetsanknutet brandlarm	HG	HG	HG	
	Inbrottslarm	HG	HG	HG	
	Utrymningsplaner samt utrymningsmarkeringar	HG	HG	HG	HV tillhandahåller ritningsunderlag
	HWC, nödsignal	HG	HV	HV	
GAS					
	Gassystem	HG	HG	HG	
	Uppställningsplats gastuber	HG	HG	HG	



31401-200-05
Sala Thai

in
AS

Avser	Hyreskontrakt nr: 31401-200-05	Fastighetsbeteckning: Norrmalm 5:3
Hyresvärd	Namn: Jernhusen Stationer AB	Personnr/orgnr: 556616-7366
Hyresgäst	Namn: Sala Thai Longux AB	Personnr/orgnr: 556567-9338
Klausul	Om denna klausul skulle strida mot bestämmelse i huvudavtalet gäller i första hand denna klausul. <u>Fördelning av ansvar för tekniska brandskyddsåtgärder</u> 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 lokalen vid hyrestidens början uppfyller det krav på brandskydd som för avsedd användning av lokalen 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 lokalen är upplåten. Hyresgästen är skyldig att fortlöpande kontrollera funktionen av allt i lokalen befintligt tekniskt brandskydd och på egen bekostnad vidta nödvändiga service- och underhållsåtgärder, oavsett vem som har försett lokalen med en anordning eller utrustning. Hyresgästens service- och underhållsskyldighet omfattar dock inte sprinkleranordningar som hyresvärden har installerat i lokalen. 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. Part är skyldig att ersätta all skada som är en följd av brister i utrustning eller anordning som parten har installerat eller som i annat fall har inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av parten eller som har uppkommit till följd av att parten inte har utfört en åtgärd som han har varit skyldig att vidta. Annan reglering av ansvaret för brandskyddsåtgärder än ovanstående gäller endast om detta särskilt överenskommits. <u>Systematiskt brandskyddsarbete m.m.</u> Parterna är medvetna om sitt ansvar för att ett tillfredsställande brandskydd upprätthålls i fastigheten och i lokalen och förbinder sig att fortlöpande vidta, förutom de tekniska åtgärder som reglerats i det föregående, 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. Part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete. <u>Redogörelse för brandskyddet</u> (kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller) Lokalen ☐ omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Hyresgästen respektive hyresvärden förbinder sig härmed att på begäran av den andre lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet. ☒ omfattas inte av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Ändringar avseende fastigheten eller i hyresgästens verksamhet som innebär att lokalen kommer att omfattas av redogörelseskyldigheten ska genast anmälas till hyresgästen respektive hyresvärden. Part ska därefter på begäran av den andre parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet. Denna klausul har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2018-08-24 Hyresvärdens namn: Jernhusen Stationer AB Namnteckning (firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande: Annelie Bergholm Rayman Levin	Ort/datum: Stockholm 18-09-22 Hyresgästens namn: Sala Thai Longux AB Namnteckning (firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande: Xiren Hu

Ansvarsfördelning av brandskyddsåtgärder m.m

Avser	Gränsdragningslista av brandskyddsåtgärder m.m. avseende				
	Hyreskontrakt nr: 31401-200-05	Fastighetsbeteckning: Normalm 5:3			
Ansvar för åtgärder	Hyresvärden (Hv) och hyresgästen (Hg) har vid inventering av brandskyddsåtgärder i lokalen kommit överens om följande ansvarsfördelning (med ansvarig avses drift och underhållsskyldighet). N/A betyder ej tillämplig:				
	Benämning	Del av fastighet	Beskrivning	Ansvarig	
	Byggnadstekniskt brandskydd			Hv	Hg
				N/A	
	Brandcellsgränser	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X
	Dörrar i brandcellsgräns	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X
	Dörrar i utrymningsvägar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X
	Lås och beslag dörrar i brandcellsgräns och/eller utrymningsväg	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X
	Brandgasventilation, rökluckor	Inom fastighet		X	
	Skydd mot brand- och brandgasspridning via ventilationssystem	Inom fastighet		X	
	Brandskydd av bärande stomme	Inom fastighet		X	
	Skydd mot brandspridning till närliggande byggnad	Inom fastighet		X	
	Brandtätningar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X
	Ytskikt och beklädnader	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X
	Utrymning			Hv	Hg
				N/A	
	Utrymningsvägar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X
	Utrymningsplan			X	X
	Nödbelysning	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X
	Vägledande markering	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X
	Lås och beslag på utrymningsdörr	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X
	Brandsläckning och brandskyddsanläggningar			Hv	Hg
				N/A	
	Brandlarm	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X
	Utrymningslarm	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X

lm

Ansvarsfördelning av brandskyddsåtgärder m.m

Ansvar för åtgärder	Hyresvärden (Hv) och hyresgästen (Hg) har vid inventering av brandskyddsåtgärder i lokalen kommit överens om följande ansvarsfördelning (med ansvarig avses drift och underhållsskyldighet). N/A betyder ej tillämplig:					
	Benämning	Del av fastighet	Beskrivning	Ansvarig		
	Brandsläckning och brandskyddsanläggning forts.			Hv	Hg	N/A
	Stigarledningar	Inom fastigheten		X		
		Utanför fastighet		X		
	Sprinklerledningar	Utanför uthyrningsenhet		X		
		Inom uthyrningsenhet			X	
	Handbrandsläckare	Utanför uthyrningsenhet			X	
		Inom uthyrningsenhet			X	
	Tillträdesväg för räddningstjänst	Utanför uthyrningsenhet		X		
		Inom uthyrningsenhet			X	
	Organisatoriska brandskyddsåtgärder			Hv	Hg	N/A
	Brandskyddsdokumentation			X		
	Insatsplan				X	
Driftsinstruktioner, kontrollplan och rutiner						
Övningar						
Utrymning fastighet						
Övrigt						
Underskrift	Ort/datum: <i>Stockholm 2015-08-24</i>		Ort/datum: <i>Stockholm 18-08-22</i>			
	Hyresvärdens namn: Jernhusen Stationer AB		Hyresgästens namn: Sala Thai Longux AB			
	Namnsteckning (firmatecknare/ombud): <i>[Signature]</i>	☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	Namnsteckning (firmatecknare/ombud): <i>[Signature]</i>	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt		
	Namnförtydligande: <i>Annelie Bergholm Rayner Kevin</i>		Namnförtydligande: <i>Xiren H4</i>			

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 69, upprättat av Fastighetsägarna Sverige 2005. Reviderat 2015. Eftertryck förbjuds

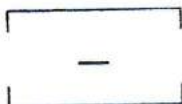
mm



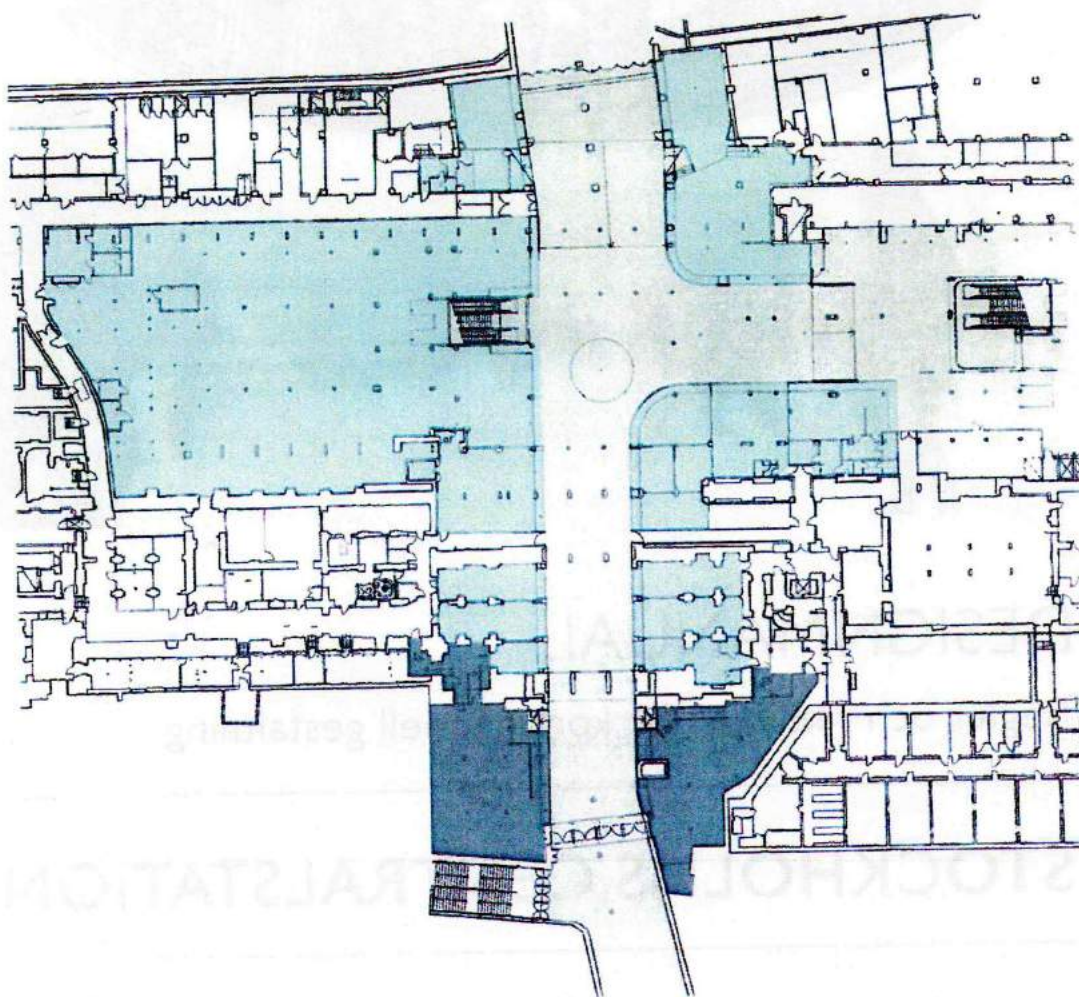
DESIGNMANUAL

Regler och riktlinjer för kommersiell gestaltning

→ STOCKHOLMS CENTRALSTATION



Orienteringsritningar



NEDRE HALLEN, PLAN -1

-  BUTIKSTYP NP:01
-  BUTIKSTYP NP:02

by lmi

koncept. Hyresvärden avgör vad som är relevant avseende antal, placering, storlek och utformning.

Upplysningsskyltning

Alla butiker får ha en upplysningsskylt. Upplysningsskylten ska visa butikens öppettider, upplysa om ev. kamerövervakning samt begränsningar för vad man får föra in i butiken. Butikens namn och logga ska inte finnas med på skylten (med undantag för CH:07). Upplysningsskylten appliceras på glasdörr eller glasparti. När skylten appliceras på vikskjutvägg kommer den främst att synas under stängningstid (vid behov av alternativ lösning hänvisas till hyresvärden).

BESKRIVNING: Skylten tillverkas som vit text och pictogram i självhäftande vinyl applicerad på glaset till vikskjutväggar, dörrar eller fasta partier. När skylten ska fästas på glas som limmats mot fast vägg ska text och pictogram ska vara grå (NCS S 4000-N). Upplysningsskylten placeras i närheten av entrén. För exakt placering, se resp. butikstyp. För höjd och övriga mått och anvisningar, se nedan. (#04)

UTFÖRANDE

Foliering med vitt eller ljusgrått text- och bildtryck. Två textspalter med rak vänstermarginal. Textad skyltning måste även göras på engelska.

MÅTT

Total höjd och bredd på texten ska vara 200mm. Underkant text ska sitta på höjden 1400mm ovan golv. Pictogram (max 6 st) placeras centrerat 200mm nedanför texten och med 10mm mellanrum.

PLACERING

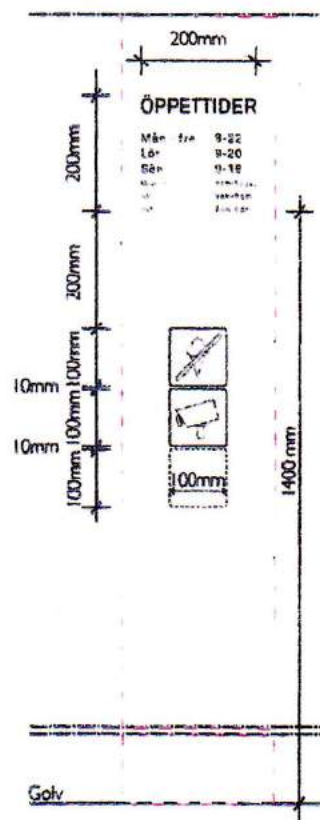
Klistras på glaset.

KULÖR

Vit eller grå (NCS S 4000-N) foliering.

TYPSNITT

Akkurat Pro.



#04

102
103

Larmbågar

Larmbågar ska placeras i zon 3. Larmbågar får inte kläs in av skyltning, reklam eller annan information. De ska hållas neutrala.

Centralhallen

I Centralhallen får larmbågarna placeras utanför glaspartierna, mellan pelarna, i zon 2C. Två larmbågar får placeras i varje butiksöppning. Leverantören är Gateway, modellen Stargate Plexi Clear (med AM-teknik). Hyresvärden ska godkänna val av larmbåge innan inköp.

Möblering

Inomhus

Möblering är inte tillåten i zon 2A. Vid behov av möblering i zon 2B gäller reglerna att:

- den ska vara väl utförd.
- den får inte skymma sikten in i butiken mer än med 1/5, eller uppta mer än 1 m² sammanhängande yta.
- den får inte ligga närmare glaset än 50mm.
- den får inte bilda baksidor ut mot zon 1.
- möbleringen och golvytan innanför glasfasaden ska kunna städas lika frekvent som övriga ytor.

Vissa butiker i Centralhallen utgör ett undantag från regeln; där är tillfällig varuexponering och lösa möbler tillåtna i zon 2A och 2C under förutsättning att de inte blockerar sikten in i butiken eller upptar mer än 1 m² sammanhängande yta.

Vid behov av möblering av mer fast karaktär, till exempel en fondvägg, ska detta stämmas av med hyresvärden. Som grundprincip gäller att den inte får uppföras närmare än 1000mm från insidan av glaspartierna. I övrigt gäller samma regler som i punkterna ovan med undantag för begränsandet av insyn och avståndet till glaset.

Uteservering

Uteserveringens golvyta ska vara belagd med ett slitstarkt fast material, t. ex. trätrallar. Hela uteserveringen ska vara tillgänglig för barnvagnar och rullstolsburna.

Staket med enhetlig färgsättning ska avgränsa mot allmän plats. Butiksskyltning och varumärkesreklam på staketet är inte tillåten.

Attraktiva avgränsningar inom uteserveringen kan med fördel skapas med hjälp av t. ex. växter. En inbjudande loungekänsla kan skapas med hamockar, fåtöljer, soffor, kuddar och olika typer av höga och låga bord, etc. Parasoll bör vara av en stor och kraftig typ som kan förankras stadigt.

Alla installationer ska presenteras för hyresvärden innan genomförande. Hyresvärden ska godkänna plan, layout och inredning.

Butiksfasader - Glaspartier inomhus och utomhus

Glasfasaderna (inom- och utomhus) är inte en skyltyta. Utöver det som specificeras i designmanualen är det därför inte tillåtet att fästa någonting, tillfälligt eller permanent, varken på insidan eller utsidan av butiksfasaden eller på glasdörrar/vikskjutväggar. Samma regler gäller för glasfasader exteriört som för zon 2 inomhus. Samma regler gäller också för fönster (sikten in genom ett fönster får inte skymmas med mer än 1/5).

För att skapa maximal upplevd och fysisk tillgänglighet ska alla glasdörrar/vikskjutväggar stå uppställda (enl. beskrivning för resp. butikstyp) under butikens öppettider (med undantag för glasdörrar som leder ut).



koncept. Hyresvärden avgör vad som är relevant avseende antal, placering, storlek och utformning.

Upplysningsskyltning

Alla butiker får ha en upplysningsskylt. Upplysningsskylten ska visa butikens öppettider, upplysa om ev. kamerövervakning samt begränsningar för vad man får föra in i butiken. Butikens namn och logga ska inte finnas med på skylten (med undantag för CH:07). Upplysningsskylten appliceras på glasdörr eller glasparti. När skylten appliceras på vikskjutvägg kommer den främst att synas under stängningstid (vid behov av alternativ lösning hänvisas till hyresvärden).

BESKRIVNING: Skylten tillverkas som vit text och pictogram i självhäftande vinyl applicerad på glaset till vikskjutväggar, dörrar eller fasta partier. När skylten ska fästas på glas som limmats mot fast vägg ska text och pictogram ska vara grå (NCS S 4000-N). Upplysningsskylten placeras i närheten av entrén. För exakt placering, se resp. butikstyp. För höjd och övriga mått och anvisningar, se nedan. (#04)

UTFÖRANDE

Foliering med vitt eller ljusgrått text- och bildtryck. Två textspalter med rak vänstern marginal. Textad skyltning måste även göras på engelska.

MÅTT

Total höjd och bredd på texten ska vara 200mm. Underkant text ska sitta på höjden 1400mm ovan golv. Pictogram (max 6 st) placeras centrerat 200mm nedanför texten och med 10mm mellanrum.

PLACERING

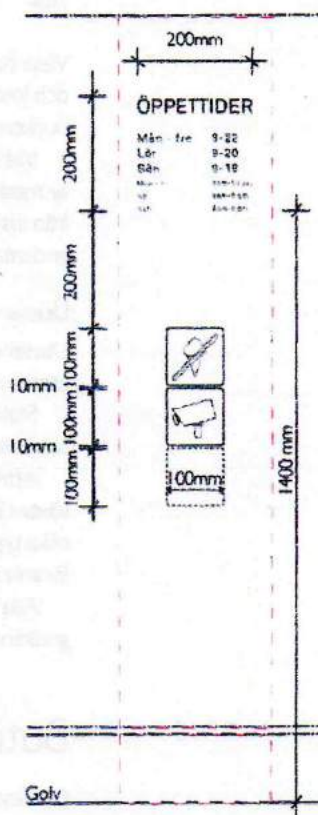
Klistras på glaset.

KULÖR

Vit eller grå (NCS S 4000-N) foliering.

TYPSNITT

Akkurat Pro.



#04

ml
ty

Butiksfasaderna är dock förberedda för låsning i ett minskat öppningsläge under den kalla årstiden, s.k. vinterstängning. Från första november t.o.m. sista mars har man möjlighet att välja det mindre öppningsläget i butiksfasaden. Området innanför den tillfälligt stängda viksjudväggen definieras fortfarande som zon 2A.

Alla glasdörrar/viksjudväggar inomhus kommer att kontrastmarkeras av hyresvärden.

För de butiker som har fönster mot Vasagatan gäller att även dessa glasytor måste vara fria från uppstaplade varor, gardiner o. dyl.

Belysning

Skyttbelysningen och belysningen i zon 2A och 2B styrs av hyresvärden. Syftet är att uppnå en enhetlig belysningsnivå både under och efter butikernas öppettider och bidra till en trygg miljö för Centralstationens besökare. Belysningen i zon 2A och 2B ska vara helt tänd under Centralstationens öppettider och den styrs av hyresvärden från hyresgästens elcentral med fastighetens styrsystem.

Armaturer i zon 2A och 2B ska vara utrustade med LED-belysning med en färgtemperatur mellan 2900 och 3000 Kelvin.

Material och utformning

Golv

Hyresgästen väljer golvmaterial i zon 2A, 2B och zon 3. Övergången till angränsande golvmaterial är markerad av en rostfri list i liv med färdig golvnivå.

Tak

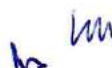
Eventuellt undertak i zon 2A, 2B och zon 3 får inte byggas lägre än den högsta punkten i butiksöppningens genomsiktliga del. I de fall det är möjligt att bygga undertaket högre än glasfasaden rekommenderas hyresgästen att åstadkomma så hög rumshöjd som möjligt i sin lokal. Mindre lokala sänkningar av undertaket för att dölja befintliga tekniska installationer eller stomkonstruktioner är tillåtna i samråd med Jernhusen.

Ett alternativ är att ha synliga installationer utan undertak. I så fall ska den exponerade takkonstruktionen målas och installationerna bör vara välordnade.

Ljud, ljus och dofter

Ljudnivån från hyresgästens eventuella ljudanläggning ska anpassas så den inte stör kringliggande butiker och verksamheter eller den trafi kala informationen. Ljud, ljuseffekter och dofter ska godkännas av fastighetsägaren.

- Hyresgästen planerar, bekostar och utför själv installationer och anläggningar.
- Ingen ljudreklam är tillåten utanför butiksgränserna.
- Inga enskilda butiker får påverka ljudmiljön i zon 1.
- Inga rörliga bilder eller projektioner i zon 1.
- Emissioner från aktuell verksamhet får inte spridas till omgivande ytor och kundgata.



Byggnadsminnesmärkning

Hyresgästen bör observera att särskilda begränsningar gäller för lokaler, eller delar av lokaler, som är byggnadsminnesmärkta av Länsstyrelsen. I förekommande fall finns gällande bestämmelser bifogade. Se dokumentet *Kulturvården i lokaler – Centralstation Stockholm*.

Zon 3 – Riktlinjer

Riktlinjer för kommersiell gestaltning

Vårt mål är att butikerna i Centralstationen ska harmonisera med den övergripande gestaltningen i stationens olika delar. Fasadernas och skyltarnas utformning är ett led i det arbetet, men för att nå hela vägen är det önskvärt att även butikernas inredning, belysning och varuexponering inte motverkar det uttrycket. Vi vill se rena och luftiga inredningslösningar som skapar visuell öppenhet och tillgänglighet.

Inredning

Varuexponeringen ska hålla hög klass samt vara präglad av "less is more" och överskådlighet. Inredningen ska vara så utformad att den inte hindrar visuell kontakt med hela butiksytan och underlättar den fysiska tillgängligheten.

Diskar

Kassadiskar är ett av de mest betydelsefulla profilskapande elementen i en kommersiell miljö. Övåntade och tekniskt avancerade lösningar som inspirerar och välkomnar eftersträvas. Exempel på detta är transparenta material i kombination med dold belysning, inbyggda digitala skärmar och nyskapande fräsch formgivning.

Material och kulör

Butikernas varumärkeskoncept för material och kulörer tillämpas.

Belysning

Allmänt skall lokalerna installera välplanerad belysning och uppmanas att använda tekniskt och designmässigt avancerade belysningssystem. Miljöerna ska upplevas som spännande och inspirerande t. ex. genom dold belysning, inbyggd belysning integrerad med montrar etc.

Butikernas medelbelysningsstyrka bör vara 500-600 lux för att få en tillräckligt upplyst och attraktiv ljusmiljö. Denna belysningsnivå kan uppnås genom en kombination av allmänljus och exponeringsljus eller endast något därav, vilket anpassas till verksamheten.

För att få en ljusupplevelse som är trivsamt och som har en ljusfärg som vanligen används i inomhusmiljöer väljs normalt ljuskällor med ett varmt tonat ljus med färgtemperaturen 3000 Kelvin.

Butiken bör ha nattbelysning för att bidra till ett enhetligt intryck i stationsmiljön under stängningstid.

Butiksfasaderna är dock förberedda för läsning i ett minskat öppningsläge under den kalla årstiden, s.k. vinterstängning. Från första november t.o.m. sista mars har man möjlighet att välja det mindre öppningsläget i butiksfasaden. Området innanför den tillfälligt stängda viksjudväggen definieras fortfarande som zon 2A.

Alla glasdörrar/viksjudväggar inomhus kommer att kontrastmarkeras av hyresvärden.

För de butiker som har fönster mot Vasagatan gäller att även dessa glasytor måste vara fria från uppstaplade varor, gardiner o. dyl.

Belysning

Skytlbelysningen och belysningen i zon 2A och 2B styrs av hyresvärden. Syftet är att uppnå en enhetlig belysningsnivå både under och efter butikernas öppettider och bidra till en trygg miljö för Centralstationens besökare. Belysningen i zon 2A och 2B ska vara helt tänd under Centralstationens öppettider och den styrs av hyresvärden från hyresgästens elcentral med fastighetens styrsystem.

Armaturer i zon 2A och 2B ska vara utrustade med LED-belysning med en färgtemperatur mellan 2900 och 3000 Kelvin.

Material och utformning

Golv

Hyresgästen väljer golvmaterial i zon 2A, 2B och zon 3. Övergången till angränsande golvmaterial är markerad av en rostfri list i liv med färdig golvnivå.

Tak

Eventuellt undertak i zon 2A, 2B och zon 3 får inte byggas lägre än den högsta punkten i butiksöppningens genomsiktliga del. I de fall det är möjligt att bygga undertaket högre än glasfasaden rekommenderas hyresgästen att åstadkomma så hög rumshöjd som möjligt i sin lokal. Mindre lokala sänkningar av undertaket för att dölja befintliga tekniska installationer eller stomkonstruktioner är tillåtna i samråd med Jernhusen.

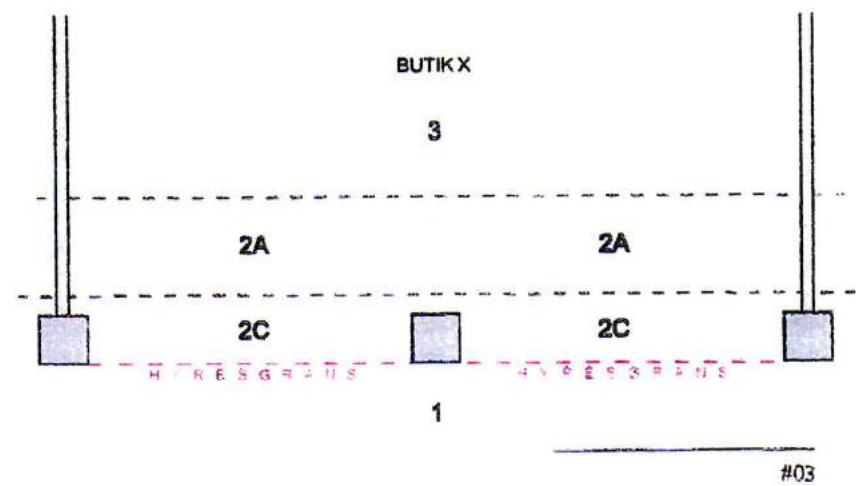
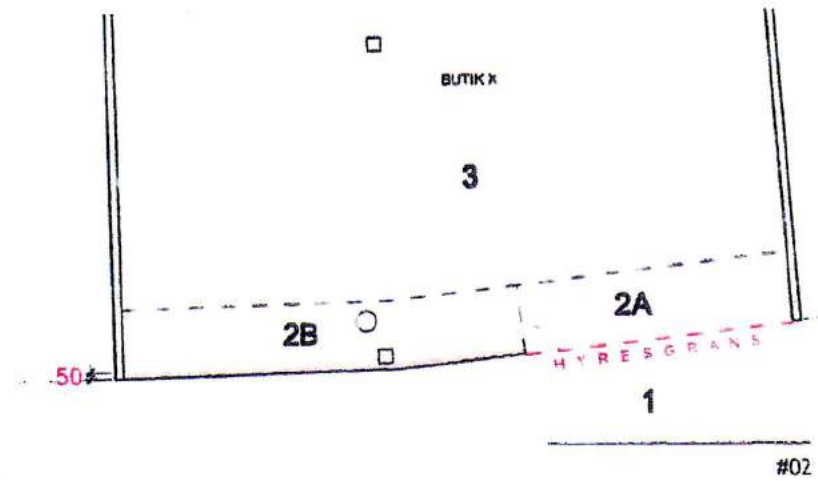
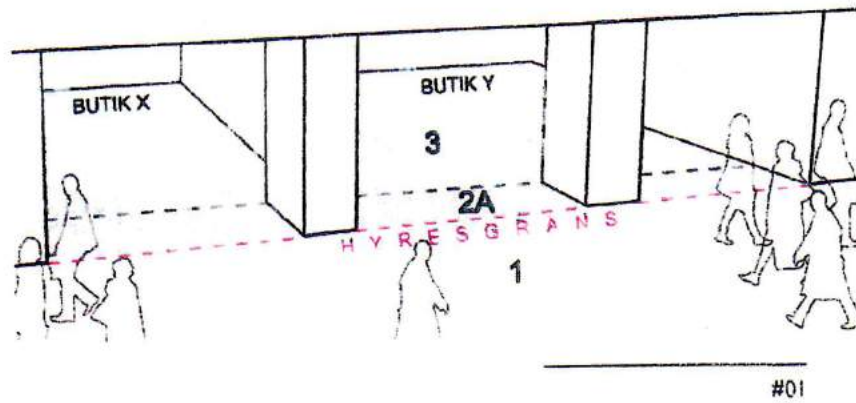
Ett alternativ är att ha synliga installationer utan undertak. I så fall ska den exponerade takkonstruktionen målas och installationerna bör vara välordnade.

Ljud, ljus och dofter

Ljudnivån från hyresgästens eventuella ljudanläggning ska anpassas så den inte stör kringliggande butiker och verksamheter eller den trafika informationen. Ljud, ljuseffekter och dofter ska godkännas av fastighetsägaren.

- Hyresgästen planerar, bekostar och utför själv installationer och anläggningar.
- Ingen ljudreklam är tillåten utanför butiksgränserna.
- Inga enskilda butiker får påverka ljudmiljön i zon 1.
- Inga rörliga bilder eller projektioner i zon 1.
- Emissioner från aktuell verksamhet får inte spridas till omgivande ytor och kundgata.

je mm



Zon 2 Allmänna regler

Kommersiell exponering

Målsättningen med regleringen av den kommersiella exponeringen är att uppmuntra till kommersiella uttryck som bidrar till att skapa en totalt mer attraktiv miljö på Centralstationen. Som hyresvärd vill vi se öppna, inbjudande butiker med starka koncept. Tydlighet och tillgänglighet är viktigt för kunderna, men även för resenärer som rör sig utanför butikerna. Därför måste också det som exponeras i mötet med resenärsfunktionen, dvs i zon 2, ta hänsyn till att detta är en miljö som inte tjänar på att överlastas med uttryck. Alla butiker ska därför synas lika bra på håll och göras lika öppna och tillgängliga i butiksfronten – ingen ska behöva skrika högre än den andra för att synas. Då den kommersiella skyltningen har konkurrens av den trafikala är enhetlighet vad gäller utformning, storlek och placering viktiga verktyg för att åstadkomma en bra balans.

All utformning och placering av kommersiell exponering ska därför godkännas av hyresvärden före tillverkning. Exakta monteringsansvisningar erhålles av hyresvärden. Slutgiltigt godkännande sker efter montering.

Generellt för den för den kommersiella exponeringen gäller också att:

- Endast hyresgästen får använda butiksytan för exponering av sina egna produkter.
- Ingen exponering i zon 2 får blockera mer än 1/5 av sikten inåt butiken.
- Allt material i zon 2 måste utföras estetiskt tilltalande. Slarvigt handskrivna skyltar eller blinkande ljuslådor är till exempel inte tillåtna.

Butiksskyltar

Med butiksskyltning menas den skylt med butikens namn som oftast hänger ovanför ingången till butiken. De har lite olika uttryck beroende på i vilken del av Centralstationen de är placerade. Centralhallen, inklusive entréhallen, påverkas mer av byggnadsminnesmärkningen än övriga delar.

Generellt gäller att monteringen av butiksskyltar ska göras så ren och enkel som möjligt utan synliga och störande montagedelar.

Generellt gäller också att varje butik får sätta upp en (1) butiksskylt (för större butiker gäller överenskommelse med hyresvärd).

Flaggskyltar

Med flaggskyltar menas permanenta skyltar som är fästa vinkelrätt mot väggen och de förekommer endast i Centralhallen som ett led i förstärkandet av den historiska miljön. Utomhus är permanent flaggskyltning tillåten endast för de butiker som ligger under Klarabergsviadukten eller som har ingång från Vasagatan. (Tillfälliga vimplar m.m. är inte tillåtna varken inom- eller utomhus). Utformning och placering av flaggskyltar beskrivs under respektive butikstyp.

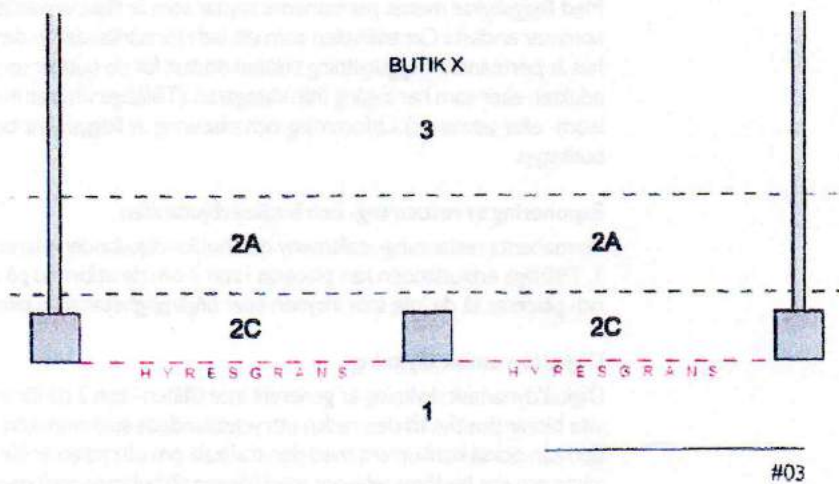
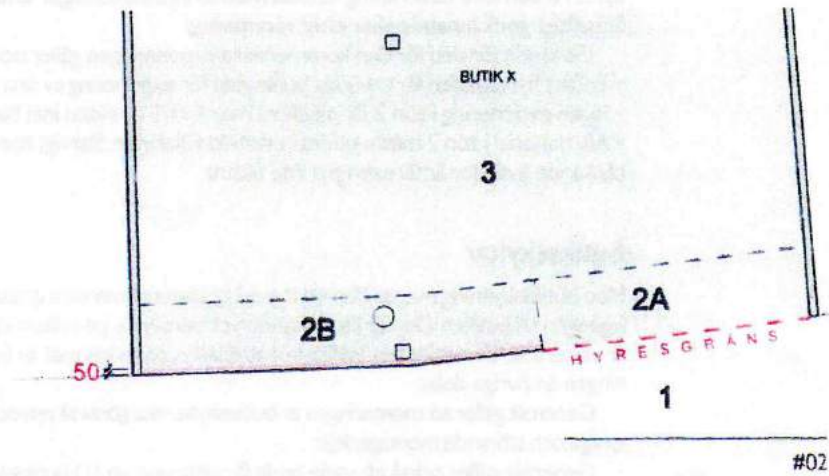
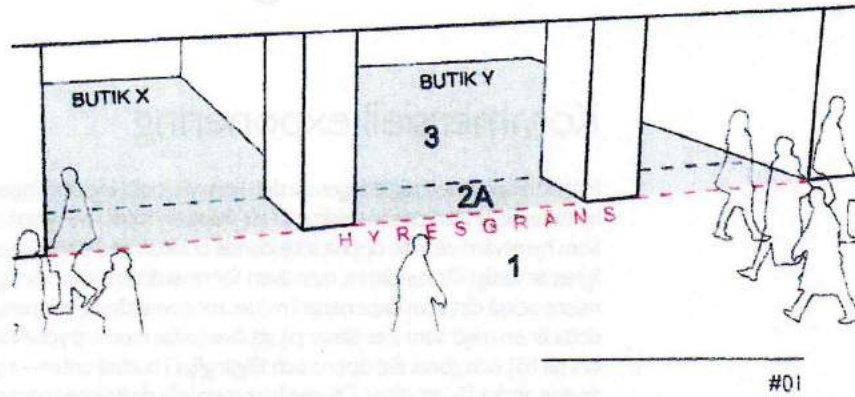
Exponering av restaurang- och butikserbudanden

Permanent restaurang-, cafémeny och butikserbudanden placeras i zon 3 riktade mot zon 1. Tillfälliga erbjudanden kan placeras i zon 2 om de utformas på ett estetiskt tilltalande sätt och placeras så de inte stör insynen eller tillgängligheten till butiken.

Digital/dynamisk skyltning

Digital/dynamisk skyltning är generellt inte tillåten i zon 2 då för mycket rörlig information inte bidrar positivt till den redan uttrycksblandade stationsmiljön. Digital/dynamisk information kan också konkurrera med den trafikala om uttrycken är för lika. I zon 2B kan undantag göras om det bedöms relevant med hänsyn till butikens erbjudande och övriga inrednings-





Handwritten signature/initials

Zonindelning

Zon 1 – Publik yta

Zon 1 är reserverad för resandeflöden och trafikal- och fastighetsägarskytning inom stationen, därför är det inte tillåtet för hyresgästen att använda någon del av zon 1 för sin verksamhet eller för någon form av skyltning. (#01, #02)

Zon 2 – Kommersiell gränzon

I zon 2 sker mötet mellan resandet och handeln och deras visuella uttryck. De flesta reglerna rör därför denna yta för att resenärernas orientering och kundernas flöde in och ut ur butiken ska underlättas.

Zon 2A – bakom öppet glasparti

Zon 2A följer gränsen mellan den förhyrda ytan och zon 1 längs hela den öppna delen av butiksfasaden (#01). Den sträcker sig 1000mm inåt den förhyrda ytan. Den öppna delen av butiksfasaden definieras som den del som har öppningsbara glaspartier. Reglerna för zon 2A gäller även i de fall zonen går bakom pelare.

Zon 2A är reglerad gällande kommersiell exponering och möblering, se avsnitt Zon 2 – Allmänna regler.

Zon 2B – bakom fast glasparti

Zon 2B följer gränsen mellan den förhyrda ytan och zon 1 längs hela den fasta delen av butiksfasaden (#02). Den sträcker sig 1000mm inåt den förhyrda ytan.

Zon 2B är reglerad gällande kommersiell exponering och möblering, se avsnitt Zon 2 – Allmänna regler.

Zon 2C – mellan pelare i Centralhallen

Zon 2C är området mellan framkant pelare (gränsen mot zon 1) och insidan av vikskjutväggens skena i butikstyp CH:01, 02, 05 och 08 (ex #03). Innanför 2C försätter zon 2A som ovan.

Zon 2C är reglerad gällande kommersiell exponering och möblering, se avsnitt Zon 2 – Allmänna regler.

Zon 3 – Kommersiell yta

Zon 3 är avsedd endast för hyresgästens verksamhet och utformas enligt hyresgästens eget designprogram. I avsnitt Zon 3 – riktlinjer uttrycker vi dock våra önskemål kring ambitionsnivå.

Varför en designmanual?

Syfte

Centralstationen har två tydliga funktioner – den huvudsakliga trafikala och den kompletterande kommersiella. Den trafikala – **resandet** – ger upphov till stora flöden av människor som också är förutsättningen för den kommersiella funktionen – **handeln**. Tidvis är flödena extra intensiva och för att funktionerna och de visuella uttrycken inte ska krocka krävs vissa regler för att främja navigering och framkomlighet för resenärerna, samtidigt som den kommersiella exponeringen ska ges rimligt utrymme. Designmanualen syftar därför ytterst till att förtydliga hur avgränsningen görs de olika funktionernas ytor görs och till att redovisa de regler som gäller för hyresgästernas kommersiella exponering inklusive inredningen avseende **placering, storlek, utförande, antal**.

Designmanualen berör även hur butiksfasader ska behandlas, hur belysningen placeras och styrs, hur ljud regleras samt eventuella begränsningar för undertak och golv.

Zonindelning

De kommersiella miljöerna integreras stegvis i den trafikala genom en zonindelning med olika nivåer av begränsning för kommersiell exponering. Detta ger möjlighet för de kommersiella varumärkena att synas utan att konkurrera med den trafikala informationen eller stora resenärflödena.

- ZON 1** är avsedd endast för trafikala ändamål, trafikala- och fastighetsägarskyltning.
- ZON 2** hör till den av hyresgästen förhyrda ytan, men är en kommersiell gränsszon mellan den trafikala zonen och hyresgästens yta.
- ZON 3** är hyresgästens förhyrda yta och profileras enligt respektive hyresgästs program, men designmanualen anger vissa regler som gäller och ger också riktlinjer för hur god design och arkitektur kan lyfta fram och förstärka såväl enskilda butikskoncept som den totala miljön.

Granskning & uppföljning

För att kunna skapa och säkerställa den enhetlighet som eftersträvas för Centralstation Stockholm alla delar genomförs granskning av aktörernas skyltning och butikskoncept, projektering och slutliga utförande. Det åligger hyresgästen att för sina konsulter, samt eventuella franchisetagare, klargöra anvisningarna i denna manual.

Fackmannamässiga ritningar ska levereras digitalt av hyresgästen för godkännande i god tid före tillverkning och montering. Det är hyresgästens ansvar att på plats mäta upp och fastlägga alla mått innan arbeten påbörjas. Fastighetsägaren kan godkänna från designmanualen avvikande utformning och design, om den är innovativ och nyskapande.

Efter att butiken färdigställts, men innan den öppnas, ska hyresvärden besöka samtliga skyltar, ytskikt och belysning. Överensstämmelse mot hyresavtal och designmanual samt inlämnade koncept och ritningar granskas.

Instruktioner skall vara skriftliga från såväl hyresgäst som fastighetsägare. Hyresgästen ansvarar för att gällande myndighetskrav uppfylls inom den av hyresgästen hyrda ytan. Förekommer mot varandra stridande uppgifter mellan denna designmanual och hyreskontrakt, skall hyreskontraktet anses inneha tolkningsföreträde.

En unik miljö



När chefsarkitekt Adolf W Edelsvärd skapade stationen år 1871 reste 518 passagerare med tio tåg till och från Stockholms Centralstation. Idag är stationen nordens största resecentrum med över 1 000 tåg och över 200 000 personer som passerar per dag - eller över 55 miljoner personer på ett år!

Stockholms Centralstation erbjuder en unik miljö där kontrasterna mellan gammalt och nytt bidrar till känslan och atmosfären. I denna miljö ska attraktiv handel erbjudas samtidigt som det stora flödet av resenärer ska tas omhand på bästa sätt. Dessutom ska en upplevelse av själva stationen erbjudas – i över 150 år har människor träffats och tagit avsked av varandra på stationen. Här möts historien och framtiden, långsamt och snabbt, vardagliga prövningar och spännande överraskningar.

Jernhusens ambition är att på Stockholms Centralstation skapa Sveriges bästa mötesplats utifrån resenärernas behov med ett ökat kollektivt resande som mål. Trivsel, trygghet, inspiration och effektivitet ska prägla upplevelsen via miljön, servicen och resefunktionen.

En omfattande modernisering och utbyggnad har inletts och lägger grunden för såväl förbättrad resenärsservice som utökad utbud vilka båda ska inspirera och förenkla vardagen. Stationen ska vara en plats man besöker med nöje.

Förutom resenären står miljöhänsynen i fokus. Genom att sänka energiförbrukningen med minst 25 procent jämfört med idag siktar vi på att kunna green building-märka stationsbyggnaden när vi är klara. En inte helt enkel uppgift för ett hus som invigdes 1871! Ett udda exempel på miljötank är det faktum att överskottsvärmen från alla som dagligen besöker stationen ska hjälpa till att värma upp den intilliggande kontorsfastigheten Kungsbrohuset. I gengäld får stationen tillbaka lite kyla.

Stora delar av stationen är byggnadsminnesmärkt vilket medför både möjligheter och ett stort ansvar för Jernhusen som förvaltar detta kulturhistoriska arv. Den ursprungliga byggnaden och de senare tillskotten – som tillsammans utgör de olika hallarna – erbjuder sina hyresgäster och besökare miljöer med lite olika förutsättningar. Centralhallen präglas av sin historia och byggnadsminnesmärkningen ser till att bevara det unika i miljön och guidar samtidigt kring vad man får och inte får göra, både vad gäller detaljer och mer övergripande funktioner.

I nedre och norra hallen är miljön mer modern och förutsättningarna därmed annorlunda, men för stationens alla hallar har vi ambitionen att ta tillvara miljöernas olika arkitektoniska förutsättningar, skapa överskådlighet och tillgänglighet samt sträva efter enhetlighet vad gäller till exempel skyltning, kommersiell och övrig. Med enhetlighet menar vi inte att allt ska se likadant ut genom hela stationen – tvärtom kan hallarnas olika uttryck utnyttjas för att förstärka kontrasterna.

Reglerna i designmanualen bottenar i dessa två aspekter: kulturminnesmärkningen och vår egen vilja att förbättra den totala miljön, men även i de krav som ställs på en allmän plats vad gäller till exempel tillgänglighet. En vacker miljö med trygg navigering och bra utbud skapar tillsammans en mer attraktiv kommersiell miljö som leder till ökad lust att besöka, stanna och handla – oftare, längre och mer. Vi hoppas att du som kommersiell aktör vill vara med oss i skapandet av denna plats!

Namnteckning

Ola Orsmark

Chef affärsområde Stationer

Handwritten signature and initials.



Innehållsförteckning

1 En unik miljö.....	2
2 Varför en designmanual?.....	3
3 Zonindelning.....	4
4 Zon 2 – Allmänna regler.....	6
5 Zon 3 – Riktlinjer.....	10
6 Särskilda regler för respektive butikstyp.....	11

Bilagor

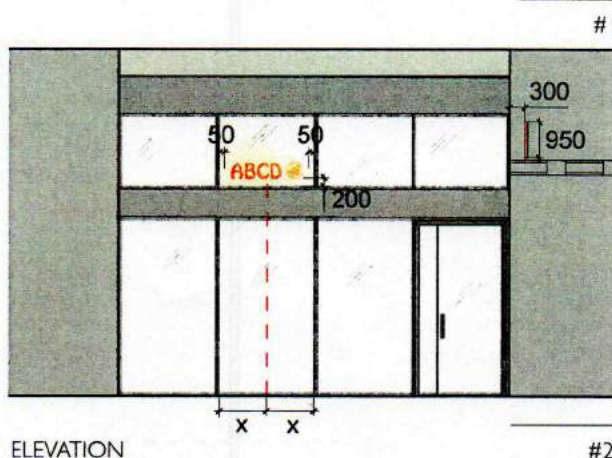
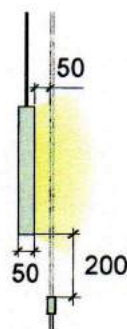
Bilaga 1: Kulturvärden i lokaler – Centralstation Stockholm

Bilaga 2: Flaggskyltar och butiksskyltar

Ln
17

Norra hallen, plan 0

Butikstyp NH:01



Exteriör horisontal skyltning – obligatorisk

Obs! Lokal N00-021 måste ha två (2) horisontala skyltar enl. nedan.

SKYLTTYP MATERIAL MÅTT

Horisontala profilbokstäver (obligatoriskt) och logotyp (ej obligatoriskt).

Akryl med baksida och sidor av borstat rostfritt stål.

Profilbokstäver och logotyp ska vara högst 400mm höga och lämna minst 50mm fritt på vardera sida mot glasramarna. Profilbokstävernas djup 50mm. (#1)

TYPSNITT KULÖR

Hyresgästen väljer typsnitt.

Hyresgästen väljer kulör.

LJUS PLACERING

Ingiutna LED-dioder för så jämnt ljus som möjligt. Ljuskulör: vit.

En (1) skylt placeras centrerat bakom det andra fasadglaspartiet mot Vasagatan räknat från butikens vänstra gräns i fasad eller pelare, med skyltens framsida 50mm från insidan av glaset. (#2)

MONTAGE

Monterad hängande från undertaket, med dolda kablar och med underkant 200mm ovanför glaspartiets ram. (#1)

Upplysningsskyltning

Upplysningsskylt får placeras på glasdörr.

Flaggskylt

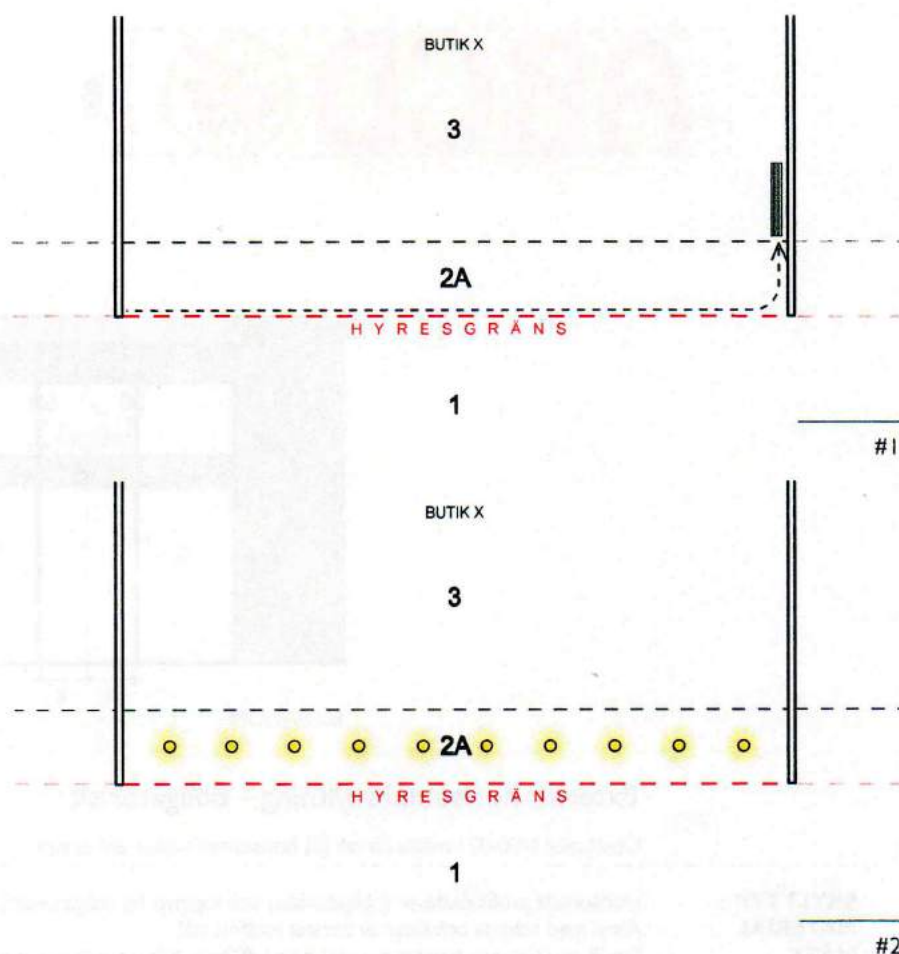
En (1) flaggskylt får monteras 300mm in på väggen till höger om entrédörren. Skyltens underkant ska ligga 50 mm ovan befintlig belysningsarmatur. (#2)*

Infästning skall ske med minimal åverkan på betongkonstruktion. Elkablar färgas in lika fasad.

*Se separat ritning A-46.6-008 för exakta uppgifter om skyltens tillverkning.

Norra hallen, plan 0

Butikstyp NH:02



Butiksfasad

Glasvikskjutväggar eller fasta glaspardier från färdig golvnivå till underkant på balk.

När butiken är öppen ska alla vikskjutväggens glaspardier paketeras mot sidovägg eller bakom pelare för att ge butiken maximal öppningsbredd. (#1)

Upplysningsskylt får placeras på fast glas 100mm från kanten.

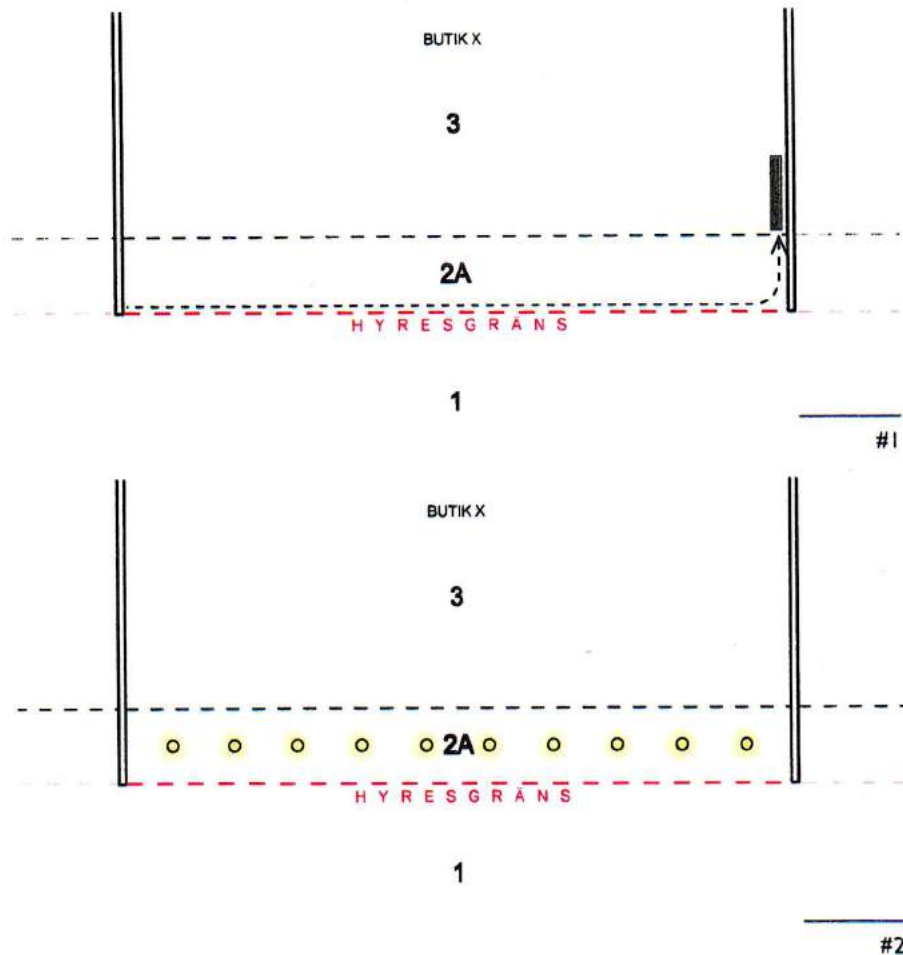
Belysning

Downlights, som styrs av hyresvärden, monteras centrerat i zon 2A och 2B. (#2) Underkant av downlight får ej vara lägre än glasfasadens högsta punkt. Om butiken har undertak ska belysningen vara infälld. Belysningen ska vara tänd under stationens öppettider (även om butiken är stängd).

Hyresvärden styr skyltbelysningen.

Norra hallen, plan 0

Butikstyp NH:02



Butiksfasad

Glasvikskjutväggar eller fasta glaspartier från färdig golvnivå till underkant på balk.

När butiken är öppen ska alla vikskjutväggens glaspaneler paketeras mot sidovägg eller bakom pelare för att ge butiken maximal öppningsbredd.(#1)

Upplysningsskylt får placeras på fast glas 100mm från kanten.

Belysning

Downlights, som styrs av hyresvärden, monteras centrerat i zon 2A och 2B.(#2) Underkant av downlight får ej vara lägre än glasfasadens högsta punkt. Om butiken har undertak ska belysningen vara infälld. Belysningen ska vara tänd under stationens öppettider (även om butiken är stängd).

Hyresvärden styr skyltbelysningen.

Undertecknande parter har denna dag träffat följande överenskommelse.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 31401-200-05	Fastighetsbeteckning: Norrmalm 5:3																																																								
Hyresvärd	Namn: Jernhusen Stationer AB	Personnr/Orgnr: 556616-7366																																																								
Hyresgäst	Namn: Sala Thai Longux AB	Personnr/Orgnr: 556567-9338																																																								
Samverkan, information och utbildning	Parterna har i samband med tecknande av denna överenskommelse utbytt information om sina miljöambitioner och sitt miljöarbete. I fortsättningen ska sådant informationsutbyte ske minst en gång vartannat år. Informationsutbytet ska dokumenteras Hyresvärden ska kalla till och leda samråds- och uppföljningsmöten med en av hyresgästen angiven representant. Under mötena ska status för åtagandena i denna överenskommelse gås igenom. Mötena ska dokumenteras och genomföras minst en gång vartannat år. Parterna ska gemensamt ta fram och minst en gång vartannat år se över och uppdatera en handlingsplan för minskning av lokalens och fastighetens miljöpåverkan. Hyresvärden ska förse hyresgästen med skriftlig information om hur hyresgästen kan bidra till att minska lokalens och fastighetens miljöpåverkan. Informationen ska minst omfatta områdena energi, materialval och avfallshantering i samband med hyresgästanpassning och löpande underhåll. Hyresvärden ska initiera informationsmöten hos hyresgästen där hyresvärden informerar om lokal- och fastighetsrelaterade miljöfrågor. Informationen ska ske genom att hyresvärden vid mötet informerar alt.1) ☐ hyresgästens medarbetare alt.2) ☒ det ombud som hyresgästen vid varje informationstillfälle utsett för att föra informationen vidare till hyresgästens medarbetare För båda alternativen gäller att informationsmötena ska genomföras i samband med tillträdet av lokalen. ☐ I fortsättningen ska informationsmöten genomföras minst en gång per år.																																																									
Miljöcertifiering av byggnaden och/eller lokalen																																																										
Energi och inomhusmiljö	I samband med tecknandet av denna överenskommelse ska hyresvärden genomföra och dokumentera en genomgång med hyresgästen av senast genomförd energideklaration inklusive identifierade förbättringsförslag avseende energiprestanda samt redovisad obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och radonmätning om sådan utförts. I samband med de årliga samråds- och uppföljningsmötena av denna överenskommelse ska parterna diskutera de identifierade förbättringsförslagen samt utfallet av undersökningar av energiprestanda, ventilation och radonhalt som utförts efter upprättande av energideklarationen.																																																									
Mängd energi	Parterna ska årligen utbyta information om resursanvändningen i lokalen avseende <table border="0"> <tr> <td>Verksamhetsel</td><td>Information baseras på</td><td>☒ mätning</td><td>☐ fördelning av total energianvändning</td></tr> <tr> <td></td><td>Information tillhandahålls av</td><td>☒ hyresvärden</td><td>☐ hyresgästen</td></tr> <tr> <td>Värme inklusive tappvarmvatten</td><td>Information baseras på</td><td>☐ mätning</td><td>☒ fördelning av total energianvändning</td></tr> <tr> <td></td><td>Information tillhandahålls av</td><td>☒ hyresvärden</td><td>☐ hyresgästen</td></tr> <tr> <td>Komfortkyla</td><td></td><td>☐ Komfortkyla finns ej i lokalen</td><td></td></tr> <tr> <td></td><td>Information baseras på</td><td>☐ mätning</td><td>☒ fördelning av total energianvändning</td></tr> <tr> <td></td><td>Information tillhandahålls av</td><td>☒ hyresvärden</td><td>☐ hyresgästen</td></tr> <tr> <td>Särskild kyla (processkyla)</td><td></td><td>☒ Särskild kyla (processkyla) finns ej i lokalen</td><td></td></tr> <tr> <td></td><td>Information baseras på</td><td>☐ mätning</td><td>☐ fördelning av total energianvändning</td></tr> <tr> <td></td><td>Information tillhandahålls av</td><td>☐ hyresvärden</td><td>☐ hyresgästen</td></tr> <tr> <td>Fastighetsel</td><td>Information baseras på</td><td>☐ mätning</td><td>☒ fördelning av total energianvändning</td></tr> <tr> <td></td><td>Information tillhandahålls av</td><td>☒ hyresvärden</td><td>☐ hyresgästen</td></tr> <tr> <td>Vattenanvändning</td><td>Information baseras på</td><td>☒ mätning</td><td>☐ fördelning av total vattenanvändning</td></tr> <tr> <td></td><td>Information tillhandahålls av</td><td>☒ hyresvärden</td><td>☐ hyresgästen</td></tr> </table>		Verksamhetsel	Information baseras på	☒ mätning	☐ fördelning av total energianvändning		Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden	☐ hyresgästen	Värme inklusive tappvarmvatten	Information baseras på	☐ mätning	☒ fördelning av total energianvändning		Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden	☐ hyresgästen	Komfortkyla		☐ Komfortkyla finns ej i lokalen			Information baseras på	☐ mätning	☒ fördelning av total energianvändning		Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden	☐ hyresgästen	Särskild kyla (processkyla)		☒ Särskild kyla (processkyla) finns ej i lokalen			Information baseras på	☐ mätning	☐ fördelning av total energianvändning		Information tillhandahålls av	☐ hyresvärden	☐ hyresgästen	Fastighetsel	Information baseras på	☐ mätning	☒ fördelning av total energianvändning		Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden	☐ hyresgästen	Vattenanvändning	Information baseras på	☒ mätning	☐ fördelning av total vattenanvändning		Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden	☐ hyresgästen
Verksamhetsel	Information baseras på	☒ mätning	☐ fördelning av total energianvändning																																																							
	Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden	☐ hyresgästen																																																							
Värme inklusive tappvarmvatten	Information baseras på	☐ mätning	☒ fördelning av total energianvändning																																																							
	Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden	☐ hyresgästen																																																							
Komfortkyla		☐ Komfortkyla finns ej i lokalen																																																								
	Information baseras på	☐ mätning	☒ fördelning av total energianvändning																																																							
	Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden	☐ hyresgästen																																																							
Särskild kyla (processkyla)		☒ Särskild kyla (processkyla) finns ej i lokalen																																																								
	Information baseras på	☐ mätning	☐ fördelning av total energianvändning																																																							
	Information tillhandahålls av	☐ hyresvärden	☐ hyresgästen																																																							
Fastighetsel	Information baseras på	☐ mätning	☒ fördelning av total energianvändning																																																							
	Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden	☐ hyresgästen																																																							
Vattenanvändning	Information baseras på	☒ mätning	☐ fördelning av total vattenanvändning																																																							
	Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden	☐ hyresgästen																																																							
	Parterna ska samverka för att optimera drifttiderna för uppvärmning, kylning och ventilation i lokalen. Hyresgästens val av energidrivna system och utrustning ska utgå från en livscykelkostnadskalkyl där möjligt och ekonomiskt rimligt.																																																									

Undertecknande parter har denna dag träffat följande överenskommelse.

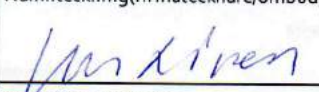
Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 31401-200-05		Fastighetsbeteckning: Norrmalm 5:3																																																									
Hyresvärd	Namn: Jernhusen Stationer AB		Personnr/Orgnr: 556616-7366																																																									
Hyresgäst	Namn: Sala Thai Longux AB		Personnr/Orgnr: 556567-9338																																																									
Samverkan, information och utbildning	Parterna har i samband med tecknande av denna överenskommelse utbytt information om sina miljöambitioner och sitt miljöarbete. I fortsättningen ska sådant informationsutbyte ske minst en gång vartannat år. Informationsutbytet ska dokumenteras Hyresvärden ska kalla till och leda samråds- och uppföljningsmöten med en av hyresgästen angiven representant. Under mötena ska status för åtagandena i denna överenskommelse gås igenom. Mötena ska dokumenteras och genomföras minst en gång vartannat år. Parterna ska gemensamt ta fram och minst en gång vartannat år se över och uppdatera en handlingsplan för minskning av lokalens och fastighetens miljöpåverkan. Hyresvärden ska förse hyresgästen med skriftlig information om hur hyresgästen kan bidra till att minska lokalens och fastighetens miljöpåverkan. Informationen ska minst omfatta områdena energi, materialval och avfallshantering i samband med hyresgästpassning och löpande underhåll. Hyresvärden ska initiera informationsmöten hos hyresgästen där hyresvärden informerar om lokal- och fastighetsrelaterade miljöfrågor. Informationen ska ske genom att hyresvärden vid mötet informerar alt.1) ☐ hyresgästens medarbetare alt.2) ☒ det ombud som hyresgästen vid varje informationstillfälle utsett för att föra informationen vidare till hyresgästens medarbetare För båda alternativen gäller att informationsmötena ska genomföras i samband med tillträdet av lokalen. ☐ I fortsättningen ska informationsmöten genomföras minst en gång per år.																																																											
Miljöcertifiering av byggnaden och/eller lokalen																																																												
Energi och inomhusmiljö	I samband med tecknandet av denna överenskommelse ska hyresvärden genomföra och dokumentera en genomgång med hyresgästen av senast genomförd energideklaration inklusive identifierade förbättringsförslag avseende energiprestanda samt redovisad obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och radonmätning om sådan utförts. I samband med de årliga samråds- och uppföljningsmötena av denna överenskommelse ska parterna diskutera de identifierade förbättringsförslagen samt utfallet av undersökningar av energiprestanda, ventilation och radonhalt som utförts efter upprättande av energideklarationen.																																																											
Mängd energi	Parterna ska årligen utbyta information om resursanvändningen i lokalen avseende <table border="0"> <tr> <td>Verksamhetsel</td> <td>Information baseras på</td> <td>☒ mätning</td> <td>☐ fördelning av total energianvändning</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Information tillhandahålls av</td> <td>☒ hyresvärden</td> <td>☐ hyresgästen</td> </tr> <tr> <td>Värme inklusive tappvarmvatten</td> <td>Information baseras på</td> <td>☐ mätning</td> <td>☒ fördelning av total energianvändning</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Information tillhandahålls av</td> <td>☒ hyresvärden</td> <td>☐ hyresgästen</td> </tr> <tr> <td>Komfortkyla</td> <td></td> <td>☐ Komfortkyla finns ej i lokalen</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Information baseras på</td> <td>☐ mätning</td> <td>☒ fördelning av total energianvändning</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Information tillhandahålls av</td> <td>☒ hyresvärden</td> <td>☐ hyresgästen</td> </tr> <tr> <td>Särskild kyla (processkyla)</td> <td></td> <td>☒ Särskild kyla (processkyla) finns ej i lokalen</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Information baseras på</td> <td>☐ mätning</td> <td>☐ fördelning av total energianvändning</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Information tillhandahålls av</td> <td>☐ hyresvärden</td> <td>☐ hyresgästen</td> </tr> <tr> <td>Fastighetsel</td> <td>Information baseras på</td> <td>☐ mätning</td> <td>☒ fördelning av total energianvändning</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Information tillhandahålls av</td> <td>☒ hyresvärden</td> <td>☐ hyresgästen</td> </tr> <tr> <td>Vattenanvändning</td> <td>Information baseras på</td> <td>☒ mätning</td> <td>☐ fördelning av total vattenanvändning</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Information tillhandahålls av</td> <td>☒ hyresvärden</td> <td>☐ hyresgästen</td> </tr> </table> Parterna ska samverka för att optimera drifttiderna för uppvärmning, kylning och ventilation i lokalen. Hyresgästens val av energidrivna system och utrustning ska utgå från en livscykelkostnadskalkyl där möjligt och ekonomiskt rimligt.				Verksamhetsel	Information baseras på	☒ mätning	☐ fördelning av total energianvändning		Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden	☐ hyresgästen	Värme inklusive tappvarmvatten	Information baseras på	☐ mätning	☒ fördelning av total energianvändning		Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden	☐ hyresgästen	Komfortkyla		☐ Komfortkyla finns ej i lokalen			Information baseras på	☐ mätning	☒ fördelning av total energianvändning		Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden	☐ hyresgästen	Särskild kyla (processkyla)		☒ Särskild kyla (processkyla) finns ej i lokalen			Information baseras på	☐ mätning	☐ fördelning av total energianvändning		Information tillhandahålls av	☐ hyresvärden	☐ hyresgästen	Fastighetsel	Information baseras på	☐ mätning	☒ fördelning av total energianvändning		Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden	☐ hyresgästen	Vattenanvändning	Information baseras på	☒ mätning	☐ fördelning av total vattenanvändning		Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden	☐ hyresgästen
Verksamhetsel	Information baseras på	☒ mätning	☐ fördelning av total energianvändning																																																									
	Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden	☐ hyresgästen																																																									
Värme inklusive tappvarmvatten	Information baseras på	☐ mätning	☒ fördelning av total energianvändning																																																									
	Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden	☐ hyresgästen																																																									
Komfortkyla		☐ Komfortkyla finns ej i lokalen																																																										
	Information baseras på	☐ mätning	☒ fördelning av total energianvändning																																																									
	Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden	☐ hyresgästen																																																									
Särskild kyla (processkyla)		☒ Särskild kyla (processkyla) finns ej i lokalen																																																										
	Information baseras på	☐ mätning	☐ fördelning av total energianvändning																																																									
	Information tillhandahålls av	☐ hyresvärden	☐ hyresgästen																																																									
Fastighetsel	Information baseras på	☐ mätning	☒ fördelning av total energianvändning																																																									
	Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden	☐ hyresgästen																																																									
Vattenanvändning	Information baseras på	☒ mätning	☐ fördelning av total vattenanvändning																																																									
	Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden	☐ hyresgästen																																																									



Undertecknande parter har denna dag träffat följande överenskommelse.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Energislag	Hyresvärden ska köpa produktionsspecifierad förnybar el. ☒ Från tillträdet ☐ Snarast med hänsyn till ingångna avtal, dock senast (datum) _____ Hyresgästen ska köpa produktionsspecifierad förnybar el. ☒ Från tillträdet ☐ Snarast med hänsyn till ingångna avtal, dock senast (datum) _____
Inomhusmiljö	Parterna är överens om att styrningen av den operativa temperaturen i lokalen under kontorstid ska utgå från den möbleringsplan hyresgästen tar fram vid avtalstecknandet och därefter överenskomna förändringar. Börvärden som ska eftersträvas är 21°C under vintern och 24°C under sommaren, dock tillåts den operativa temperaturen variera med utomhustemperaturen mellan 20°C och 26°C. Vid underskridande av ortens dimensionerande utomhustemperatur vinter eller överskridande av dimensionerande värden för sommar, tillåts inomhustemperaturen variera i motsvarande grad.
Hyresgäst-anpassning och löpande underhåll	Hyresvärden ska i samband med tecknandet av denna överenskommelse informera hyresgästen om en optimal inplacering av arbetsytor med hänsyn till lokalens tekniska förutsättningar. Hyresgästen ska i samband med tecknandet av denna överenskommelse delge hyresvärden en möbleringsplan som beaktar lokalens tekniska förutsättningar. Hyresgästen ska löpande meddela hyresvärden om användningen av lokalen ändras på ett sätt som påverkar inomhusmiljön.
Lokalutformning	
Materialval	Parterna ska ta miljöhänsyn vid materialval i lokalen. Parterna ska dokumentera valt material i ett digitalt system som ägs och administreras av hyresvärden.
Val av inredning och utrustning	Parterna ska välja vitvaror med låg energianvändning i lokalen. Parterna ska där så är möjligt välja snålspolande utrustning i lokalen.
Avfallshantering	Parterna ska dokumentera hanteringen av demonterat och bortfört byggmaterial samt inredning (återanvändning, materialåtervinning, energiåtervinning och deponering) i samband med hyresgäst Anpassning i befintlig lokal. Hyresvärden ska initiera en diskussion med hyresgästen om lämpliga källsorteringsfraktioner. Frågan diskuteras inför inflyttning och därefter minst en gång per år.
Lokalunderhåll	Hyresgästen ska vid utövande av sin vårdnadsplikt och underhållsskyldighet i lokalen ta miljöhänsyn vid val av metoder. Hyresvärden ska vid underhåll, skötsel och drift i fastigheten ta miljöhänsyn vid val av metoder.
Resor	Hyresvärden ska, på de villkor som framgår av bilagan, i anslutning till lokalen erbjuda tillgång till ☒ cykelparkering
Övriga avtalspunkter	Ytterligare avtalspunkter bifogas Bilaga: _____
Underskrift	Denna avtalsbilaga har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.
	Ort/datum: <u>Stockholm 2018-08-24</u>
	Hyresvärdens namn: <u>Jernhusen Stationer AB</u>
	Hyresgästens namn: <u>Sala Thai Longux AB</u>
Namnteckning(firmatecknare/ombud): 	☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande: <u>Annelie Bergholm Raymon Levin</u>	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnteckning(firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande: <u>Xiren Hu</u>