

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

1. Parter	Hyresvärd	Namn: Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna	Personnr/orgnr: 815200-1148						
	Hyresgäst	Namn: Bergshamra Thai & Wok HB	Personnr/orgnr: 969767-6667						
	Restaurangens namn/varumärke	Restaurangens namn/varumärke: (Bergshamra Thai & Wok HB) <i>Liko Restaurang</i>							
	Hyresobjektets adress	Gata: Björnstigen 30, Bergshamra Torg							
		Kommun: Solna	Fastighetsbeteckning: Torsken 3						
2. Rätten till restaurangens namn/varumärke	Rätten till restaurangens namn/varumärket och rätten att nyttja namnet/varumärket tillhör: ☒ Hyresgästen. Vid ett upphörande av hyresförhållandet ska hela nyttjanderätten till restaurangens namn/varumärke följa hyresgästen. Hyresvärden har inte rätt att, utan den ovan angivna hyresgästens skriftliga tillstånd, uthyra restaurangen till ny operatör under detta namn. ☐ Hyresvärden. Hyresgästen medges rätt att nyttja namnet/varumärket i sin rörelse under den avtalade hyrestiden. Hyresgästen har inte rätt att nyttja namnet i annan verksamhet än vad som ryms inom ramen för detta kontrakt. Vid ett upphörande av hyresförhållandet ska hela nyttjanderätten till restaurangens namn/varumärke återgå till hyresvärden.								
3. Restauranglokalens skick och användning	Lokalen hyrs ut i befintligt skick för att användas till restaurangrörelse.: <i>Thai- och wokrestaurang, allé, park, skola, klubb / Aug</i> ☐ Lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogat besiktnings- och åtgärdsprotokoll. Bilaga:								
4. Restauranglokalens storlek och omfattning	☒ Lokalens omfattning har markerats på bifogade ritning(ar). Bilaga: 8-9 Lokalen omfattar totalt ca <u>149</u> m² med följande fördelning: <table border="1"> <tr> <td>Serveringsarea ca</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>Restaurangkök, ekonomiutrymmen, förråd ca</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>Övrig area ca</td> <td>m²</td> </tr> </table> Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avviken inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran			Serveringsarea ca	m ²	Restaurangkök, ekonomiutrymmen, förråd ca	m ²	Övrig area ca	m ²
Serveringsarea ca	m ²								
Restaurangkök, ekonomiutrymmen, förråd ca	m ²								
Övrig area ca	m ²								
5. Garage och parkeringsplatser	☐ I den förhyrda lokalen ingår _____ garageplatser för personbilar. ☐ I förhyrningen ingår _____ parkeringsplatser på mark. ☐ I förhyrningen ingår tillfart för bil för i- och urlastning. Hyresvärden ansvarar för skötsel av parkeringsytor på mark och för att de förhyrda platserna markeras och reserveras för hyresgästen.								
6. Gränsdragningslista	Fördelning av ägar- och underhållsansvar avseende fastigheten och lokalen har angetts i bifogad gränsdragningslista. Bilaga: 4								
7. Inredning	☒ Lokalen hyrs ut utan särskild för verksamheten avsedd inredning. ☐ Lokalen hyrs ut med den inredning, som framgår av den av båda parterna godkända förteckningen i gränsdragningslistan. Ansvar för underhåll, utbyte och ägande avseende inredningen framgår av gränsdragningslistan.								

Upplysning

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

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

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

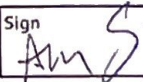
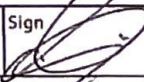
Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

8. Skötsel, drift, reparationer och underhåll	Ansvar för skötsel, drift, reparationer och underhåll avseende fastigheten och lokalen har fördelats mellan hyresvärd och hyresgäst i gränsdragningslistan (se bilaga 4).	
9. Återställande vid avflyttning	Hyresgästen ska vid avflyttning, om inte annat har överenskommit, på egen bekostnad lämna lokalen väl rengjord, medta och bortforsla hyresgästen tillhörig inredning och utrustning samt reparera uppkomna skador och i övrigt återställa lokalen i godtagbart skick. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen.	
10. Hyrestid	Från och med den: 1 februari 2014 20 januari 2014 / ACU	Till och med den: 31/3 2022 31 mars 2017 SC till 2022 / ACU
11. Uppsägningstid och förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 12 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☒ 3 år ☐ månader.	
12. Hyra	☒ Hyran uppgår till 185 000:- kr per år, exklusive nedan markerade tillägg. 2017-09-01: 210 400, SC till 2022 / ACU ☐ Hyran, exklusive nedan markerade tillägg, ska baseras på omsättningen i den rörelse som hyresgästen bedriver i lokalen, enligt villkor och beräkningsgrund som har angetts i bifogad omsättningshyresklausul. Bilaga: 1	
13. Indexklausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga: 1	
14. Fastighetsskatt	☒ Ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. ☐ Ingår i hyran. Bilaga: 2	
15. Värme och varmvatten	☐ Hyresgästen tecknar eget abonnemang avseende värme och varmvatten. ☒ Hyresvärden ombesörjer erforderlig uppvärmning av lokalen. Hyresvärden ska tillhandahålla varmvatten under hela året. Hyresgästen ska, som tillägg till hyran, ersätta kostnaden för uppvärmning och varmvatten enligt bifogad driftskostnadsklausul. Bilaga: 3 ☐ I hyran ingår att hyresvärden ska ombesörja erforderlig uppvärmning av lokalen och tillhandahålla varmvatten under hela året.	
16. Kyla och ventilation	☐ Hyresgästen tecknar eget abonnemang avseende kyla. Hyresvärden tillhandahåller ingår i hyran ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul ☐ Rumskylla ☐ ☐ Frånluftsventilation ☐ ☒ Till- och frånluftsventilation ☒ ☐ Kyld till- och frånluftsventilation (komfortkyla) ☐ ☐ Kyla till data- och/eller serverrum ☐ ☐ Kyla till förvarings- och avfallsrum ☐ Bilaga: 3	
17. Vatten	☐ Hyresgästen tecknar eget abonnemang avseende vatten. ☒ Hyresvärden ska tillhandahålla vatten under hela året. Hyresgästen ska, som tillägg till hyran, ersätta kostnaden för vattenförbrukningen enligt bifogad driftskostnadsklausul. Bilaga: 3 ☐ I hyran ingår att hyresvärden ska tillhandahålla vatten under hela året.	

Upplysning

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

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

Sign  Sign 

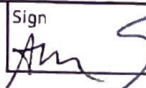
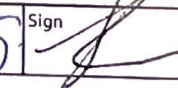
Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

18. El	☒ Hyresgästen tecknar eget abonnemang för el. ☐ Hyresgästen ska, som tillägg till hyran, ersätta kostnaden för elförbrukningen enligt bifogad driftskostnadsklausul. Bilaga: ☐ El ingår i hyran.		
19. Avfalls- hantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig dels att tillhandahålla utrymmen för lagring av avfall dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Ägar- och underhållsansvar för avfallsutrymmen och kärl har angetts i gränsdragningslistan. ☒ Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen. Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. ☐ Hyresgästen är skyldig att bekosta bortforsling av avfall som härrör från den verksamhet hyresgästen bedriver i lokalen. Hyresvärden samordnar hämtningen av avfall för flera hyresgäster i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av hämtningskostnaden. Lokalens andel av hämtningskostnaden ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år. ☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. Bilaga:		
20. Trappstädning	☐ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☒ annan reglering enligt bilaga ☐ annan reglering enligt bilaga	Bilaga: 6
21. Snöröjning och sandning	☒ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga	Bilaga:
22. Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska anses vara 4 procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyrorna (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättningen för denna betalas i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt vad som avtalats om hyrans betalning.		
23. Mervärdesskatt (moms)	Hyresgästens momsplikt ☒ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. Hyresvärdens momsplikt ☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av Skatteverket blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen som ska betalas samtidigt med hyran beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden till följd av införande av obligatorisk skattskyldighet för moms vid uthyrning av lokal blir skattskyldig till moms för uthyrning av denna lokal gäller vad parterna särskilt kommit överens om enligt bifogad klausul. Bilaga:		
24. Miljöpåverkan	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tid gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § Jordabalken. ☐ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. Bilaga:		

Upplysning

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

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

Sign	Sign
	

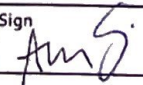
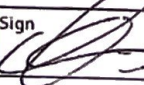
Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

25. Byggsvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska han för hyresvärdens i god tid före arbetets utförande förete byggsvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.
26. Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Har hyresgästen inom nämnda tid inte åtgärdat fel och brister, har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten föreskrivit.
27. Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållande i hyresgästens verksamhet.
28. PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd härav enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden utge ersättning med motsvarande belopp.
29. Brandskydd	☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul. Bilaga: 5
30. Hyrans betalning	Hyran betalas i förskott senast sista vardagen före varje ☒ kalendermånads början ☐ kalenderkvartals början ☐ genom insättning på PlusGiro nr _____ används inte ☒ bankgiro nr 317-2202 ☐ Enligt avi
31. Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.
32. Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning i hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor. ☐ Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler. ☒ Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. ☐ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller i fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga. Bilaga:
33. Myndighetskrav m.m.	☐ Hyresvärden ska på eget ansvar och på egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag, med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller kontrakt f.r.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. ☒ Hyresgästen
34. Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp skylt som ger god exponering av restaurangen under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra detta och att hyresgästen har inhämtat erforderligt tillstånd av berörda myndigheter. ☒ Hyresvärdens skyltprogram, som hyresgästen förbinder sig att följa, har angetts i bilaga. Bilaga: 6, 6a Övriga anordningar som markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens skriftliga tillstånd. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll, såsom fasadrenovering, ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaderna i godtagbart skick. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att sätta upp automater och skyltskåp på ifrågakommande väggar.
35. Yttre åverkan	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen hörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.

Uppllysning

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

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

Sign  Sign 

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

36. Lås, larm och övervakning	Ansaret för lås, larm och övervakning för fastigheten och lokalen har fördelats mellan hyresvärd och hyresgäst enligt gränsdragningslistan (se bilaga 4). Ägaransvar innebär att lokalen ska utrustas med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för giltigheten av hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring. I ansvaret ingår också att förse andra utrymmen som ingår i förhyrningen med lås- och säkerhetsanordningar i den omfattning som krävs för verksamheten.		
37. Försäkringar	Det åligger hyresvärdens att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.		
38. Force majeure	Hyresvärdens fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplöpp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärdens inte råder över och inte heller kunnat förutse.		
39. Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärdens senast den _____ 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 hyresvärdens före tillträdet så påfordrar.		
40. Personuppgiftslagen	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.) Bilaga: _____		
41. Särskilda bestämmelser	Bilaga: _____		
42. Bilagor	Besiktning- och åtgärdsprotokoll	bilaga nr:	_____
	Ritningar	bilaga nr:	8-9
	Gränsdragningslista	bilaga nr:	4
	Omsättningshyresklausul	bilaga nr:	_____
	Indexklausul	bilaga nr:	1
	Fastighetsskatteklausul	bilaga nr:	2
	Driftskostnadsklausul	bilaga nr:	3
	Trappstädning	bilaga nr:	6
	Snöröjning och sandning	bilaga nr:	_____
	Miljöklousul	bilaga nr:	_____
	Brandskyddsklausul	bilaga nr:	5
	Nedsättning av hyra	bilaga nr:	_____
	Skyltprogram	bilaga nr:	6, 6a
	Säkerhet	bilaga nr:	_____
	Personuppgiftsklausul	bilaga nr:	_____
	Äganderättsövergång	_____	7
	Särskilda bestämmelser	_____	6

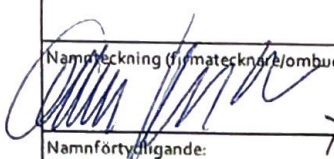
Upplysning

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

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

Sign _____ Sign _____

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

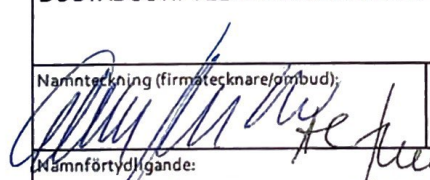
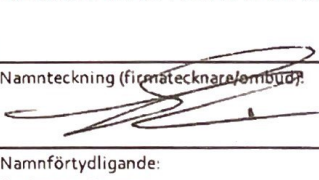
43. Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.			
	Ort/datum: Solna den 18/10 2013	Ort/datum: Solna den 18/10 2013		
	Hyresvärdens namn: BOSTADSSTIFTELSEN SIGNALISTEN I SOLNA		Hyresgästens namn: BERGSHAMRA THAI & WOK HB	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: C Johansson Nyman A/C Hultgren		Namnförtydligande: Lokman Demir	
44. 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	Hyresvärdens godkänner överlåtelsen Ort/datum:		Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	
	Hyresvärdens namn:		Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):	

Upplysning

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

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

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 5023-0031		Fastighetsbeteckning: Torsken 3	
Hyresvärd	Namn: Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna			Personnr/orgnr: 815200-1148
Hyresgäst	Namn: Bergshamra Thai & Wok HB			Personnr/orgnr: 969767-6667
Klausul	Bashyra enligt denna klausul utgörs av ☒ 100 % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. 185 000:- kronor. ☐ % av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga _____), dvs. _____ kronor. Summa bashyra 185 000:- kronor per år. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg utgå med en viss procent av bashyran enligt de grunder som anges i det följande. – För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. – För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 – 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid. – Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år _____. Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad. Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg enligt ovan. Hyresändringen sker alltid fr.o.m. den 1 januari efter det att oktoberindex förärett omräkning. På sidan 2 intagna anvisningar gäller för denna indexklausul.			
Underskrift	Ort/datum: Solna den 18/10 2013		Ort/datum: Solna den 18/10 2013	
	Hyresvärdens namn: BOSTADSSSTIFTELSEN SIGNALISTEN I SOLNA		Hyresgästens namn: BERGSHAMRA THAI & WOK HB	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):  C Johansson Nyman		Namnteckning (firmatecknare/ombud):  Lokman Demir	
	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt		☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	

Hyresvärdens egen notering om bastal:
Oktober 2013, ännu inte känt.

Anvisningar för indexuppräkning av hyra för lokal

Bashyran

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

Bastalet

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

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

Beräkning av indextillägget

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

Exempel

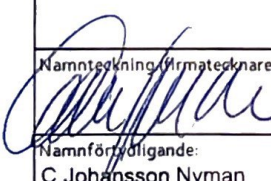
Beräkning av indextillägg för år 2008

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

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

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

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 5023-0031	Fastighetsbeteckning: Torsken 3
Hyresvärd	Namn: Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna	Personnr/orgnr: 815200-1148
Hyresgäst	Namn: Bergshamra Thai & Wok HB	Personnr/orgnr: 969767-6667
Klausul	Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter. I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärdens betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ. ☒ Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara <u>4</u> procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början <u>11 600</u> kronor per år. ☐ Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets tecknande _____ kronor. Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara _____ procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten. Skulde fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman. Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande: Total lokalyta ca 3 182 m² varav hyresgästens yta ca 149 m², d v s 5 %. På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.	
Underskrift	Ort/datum: Solna den <u>18 11 0</u> 2013 Hyresvärdens namn: BOSTADSSSTIFTELSEN SIGNALISTEN I SOLNA Namn/teckning (firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande: C Johansson Nyman ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Ort/datum: Solna den <u>18 11 0</u> 2013 Hyresgästens namn: BERGSHAMRA THAI & WOK HB Namn/teckning (firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande: Lokman Demir ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt

Anvisningar

1.

Klausulen är utformad i juni 1995, dvs före den tidpunkt (normalt den 1 januari 1996) från vilken fastighetsskatt gäller för lokaler. Klausulen har därför en lydelse som gör att den kan införas i avtal som tecknas innan skatt utgår liksom i avtal som tecknas när skatt faktiskt utgår.

2.

Ersättningen ska kompensera för ökade kostnader i förvaltningen oavsett vem som faktiskt är skattskyldig. Skattskyldig är fastighetsägare/hyresvärd. Om handelsbolag är fastighetsägare/ hyresvärd var enligt tidigare regler delägarna skattskyldiga. Tillägget skulle givetvis ändå betalas till hyresvärden. Efter den 1 januari 1997 är däremot handelsbolag som ägare skattskyldigt till fastighetsskatt.

3.

Enligt 19 § hyreslagen ska hyran – med några undantag – vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Om hyrestiden är bestämd och minst tre år gäller dessutom förbehåll om att hyran ska utgå med belopp som bestäms enligt en "annan beräkningsgrund", t ex indexreglering. Det innebär också att hyrestiden måste vara bestämd och minst tre år för att hyresvärden ska kunna ta ut kompensation för fastighetsskatt med ett belopp som kan variera allt efter som skatten ändras. Vidare måste beräkningsgrunden vara angiven i avtalet. Klausulen förutsätter därför att parterna anger hur stor andel av skatten hyresgästen ska betala ersättning för.

Enligt de regler som gäller vid denna klausuls utarbetande utgör skatten en viss procent av taxeringsvärdet för lokaler (både mark och byggnader). Uppgiften finns redovisad på taxeringsbeskedet. Hyresgästens andel av skatten för lokalen kan bestämmas som förhållandet mellan den area hyresgästen hyr och uthyrningsbar lokalarea i fastigheten eller som förhållandet mellan hyresgästens hyra och de totala lokalhyrorna i fastigheten.

Det blir en förhandlingsfråga vilket beräkningssätt parterna väljer. Även andra beräkningsgrunder kan användas. För enkelhetens skull bör dock hyresgästens andel vara oförändrad under hyrestiden och därmed oberoende av bl a hur skatten fortsättningsvis kan komma att beräknas och eventuella förändringar i uthyrningsläget.

Det är lämpligt att på därför avsett ställe ange hur lokalens andel har beräknats. Skulle uppgift om detta inte fyllas i ska det dock inte medföra att överenskommelsen blir ogiltig. På en fastighet kan finnas olika byggnader med olika värdeår och olika typer av taxeringsenhet (småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet och specialenhet). Den skatt – för vilken hyresgästen ska betala ersättning – ska endast avse den byggnad där lokalen är belägen. Med byggnad avses normalt varje byggnadskropp. Behövliga uppgifter kan hämtas från den underrättelse om beslut om allmän fastighetstaxering som skattemyndigheten skickat till fastighetsägaren. Den fastighetsägare som har problem med att beräkna hyresgästens andel bör ta kontakt med sin fastighetsägareförening för att få hjälp.

Fyll i hyresgästens andel!

4.

Klausulen innehåller två alternativ. I det första utgår ersättning för skatten som ett tillägg "vid sidan" om det i avtalet angivna hyresbeloppet. Försvinner skatten försvinner tillägget automatiskt. Det andra alternativet förutsätter att parterna enas om en viss hyra vari bl a ingår ersättning för den vid tillfället gällande skatten. Skulle skatten höjas oavsett skälet här till (t ex höjd skattesats, ökat taxeringsvärde m m) ska hyresgästen dock betala ersättning för den ökade kostnaden. Skulle skatten försvinna återgår hyran till ursprungsbeloppet, dvs den överenskomna hyran (som inkluderar ersättning för den inledningsvis gällande skatten som upphört). Givetvis ska hyresgästen alltså betala andra förekommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.

5.

I den mån hyresgästen ska betala tillägg för fastighetsskatt bör tillägget redovisas separat på hyresavin.

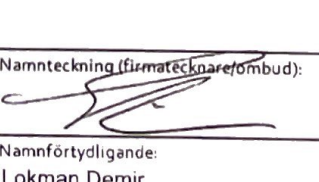
6.

Markera med kryss vilket alternativ som väljs. I det valda alternativet anges hyresgästens andel samt aktuellt belopp. Ange vidare hur hyresgästens andel beräknats.

EL, VA, VÄRME, VARMVATTEN, KYLA OCH VENTILATION

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

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 5023-0031	Fastighetsbeteckning: Torsken 3						
Hyresvärd	Namn: Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna	Personnr/orgnr: 815200-1148						
Hyresgäst	Namn: Bergshamra Thai & Wok HB	Personnr/orgnr: 969767-6667						
1. Fast hyrestillägg	Hyresgästen ska genom årliga fasta hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärdens. Tilläggen utgår med följande belopp: <table border="0"> <tr> <td>☐ el kr per år _____</td> <td>☐ va kr per år _____</td> <td>☐ värme kr per år _____</td> </tr> <tr> <td>☐ varmvatten kr per år _____</td> <td>☐ kyla kr per år _____</td> <td>☐ ventilation kr per år _____</td> </tr> </table> Summa årligt fast hyrestillägg: _____ kronor ☐ Ändring av de fasta hyrestilläggen sker i enlighet med bifogad indexklausul.		☐ el kr per år _____	☐ va kr per år _____	☐ värme kr per år _____	☐ varmvatten kr per år _____	☐ kyla kr per år _____	☐ ventilation kr per år _____
☐ el kr per år _____	☐ va kr per år _____	☐ värme kr per år _____						
☐ varmvatten kr per år _____	☐ kyla kr per år _____	☐ ventilation kr per år _____						
2. Självkostnads-anknutet hyrestillägg	Hyresgästen ska genom årliga preliminära hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärdens. Tilläggen utgår med följande belopp: <table border="0"> <tr> <td>☐ el kr per år _____</td> <td>☒ va kr per år 4 000:-</td> <td>☐ värme kr per år _____</td> </tr> <tr> <td>☒ varmvatten kr per år 9 000:-</td> <td>☐ kyla kr per år _____</td> <td>☐ ventilation kr per år _____</td> </tr> </table> Summa årligt preliminärt hyrestillägg: 13 000:- kronor Avstämning av det preliminära hyrestillägget ska göras med dels hyresvärdens faktiska kostnader för tillhandahållandet, dels hyresgästens förbrukning. Avstämningen ska översändas till hyresgästen senast tre månader efter varje kalenderårs utgång. Hyresvärdens måste framställa eventuella anspråk med anledning av avstämningen senast två år efter den dag som avstämning enligt föregående mening senast skulle ha översänts till hyresgästen. Annars förfaller hyresvärdens rätt till eventuell mellanskillnad som framgår av avstämningen. Om hyresavtalet upphör ska en slutlig avstämning översändas till hyresgästen senast tre månader efter dagen för avtalets upphörande. Hyresgästen har alltid rätt att ta del av hyresvärdens underlag för avstämningen. Saknas mätare görs avstämningen med utgångspunkt i lokalens andel av fastigheten. Lokalens andel ska anses vara _____ procent. Har andelen inte angetts fördelas kostnaden i förhållande till hyresgästens förhyrda yta av den totala uthyrningsbara ytan. Om hyresvärdens faktiska kostnader för hyresgästens förbrukning skulle överstiga det preliminära hyrestillägget, ska hyresgästen, efter begäran från hyresvärdens, betala det överskjutande beloppet. Skulle hyresvärdens faktiska kostnader understiga det preliminära hyrestillägget, har hyresgästen rätt att få tillbaka mellanskillnaden.		☐ el kr per år _____	☒ va kr per år 4 000:-	☐ värme kr per år _____	☒ varmvatten kr per år 9 000:-	☐ kyla kr per år _____	☐ ventilation kr per år _____
☐ el kr per år _____	☒ va kr per år 4 000:-	☐ värme kr per år _____						
☒ varmvatten kr per år 9 000:-	☐ kyla kr per år _____	☐ ventilation kr per år _____						
Underskrift	Ort/datum: Solna den 18/10 2013 Hyresvärdens namn: BOSTADSSTIFTELSEN SIGNALISTEN I SOLNA Namnteckning (firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande: C Johansson Nyman ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Ort/datum: Solna den 18/10 2013 Hyresgästens namn: BERGSHAMRA THAI & WOK HB Namnteckning (firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande: Lokman Demir ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt						

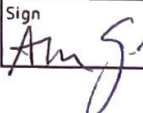
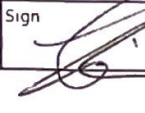
GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR RESTAURANGLOKAL FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH UNDERHÅLLSANSVAR

Sid 1 (5)

Bilaga nr: 4

Avser	Hyreskontrakt nr: 5023-0031	Fastighetsbeteckning: Torsken 3				
Hyresvärd	Namn: Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna				Personnr/orgnr: 815200-1148	
Hyresgäst	Namn: Bergshamra Thai & Wok HB				Personnr/orgnr: 969767-6667	
	Restaurangens namn: Bergshamra Thai & Wok HB					
	Adress: Björnstigen 30, Bergshamra Torg, Solna					
Rekommendationer om hur gränsdragningslistan bör fyllas i	1. Markera ägar- och underhållsansvar med X vid varje punkt nedan. Observera att installationer avser såväl lokalen som byggnaden och fastigheten i övrigt. Var noggrann med att gå igenom hela gränsdragningslistan. Markera även om utrustning saknas, genom anteckning eller strykning av punkten. Detta är viktigt för att undvika framtida tvister mellan parterna. 2. Parterna kan, till ledning för ett ställningstagande när en viss utrustning bör bytas, göra en anmärkning om den förväntade återstående användningstiden med hänsyn till t.ex. teknisk eller ekonomisk livslängd. 3. Om ett särskilt underhållsansvar krävs för viss utrustning bör det göras en anmärkning om detta.					
Generella villkor	Framgår det inte av gränsdragningslistan eller annan överenskommelse vem som har ägar- eller underhållsansvar för viss utrustning, inredning eller annat gäller följande. 1. Fastighetsägaren/hyresvärden ansvarar för allt som enligt Jordabalkens bestämmelser kan hänföras till fastighets- eller byggnadstillbehör. 2. Hyresgästen ansvarar för all lös utrustning och inredning och allt som hyresgästen för sin verksamhet anskaffar och även bygger in i lokalerna under pågående kontraktstid. 3. Markerad ägare ansvarar för att viss angiven installation finns. 4. Markerad ägare ansvarar för nödvändiga utbyten oavsett vem som har underhållsansvar. 5. Den som har markerats som underhållsansvarig för viss utrustning, inredning eller annan anordning ansvarar i förekommande fall också för att serviceavtal beträffande utrustningen etc. tecknas och vidmakthålls.					
FASTIGHETEN		Ägare Hyresvärd Hyresgäst		Underhållsansvar Hyresvärd Hyresgäst		Anmärkning
Byggnaden	Tak och fasader	☒	☐	☒	☐	
	Entré- och andra dörrar som leder till eller från lokalen	☒	☐	☐	☒	
	Glaspartier, skyltytor	☒	☐	☐	☒	
	Fönster	☒	☐	☐	☒	
	Fasadskyltar	☐	☒	☐	☒	
	Markiser	☐	☒	☐	☒	
	Flaggstänger	☐	☐	☐	☐	saknas
	Kylida avfallsutrymmen	☐	☒	☐	☒	
	Övriga avfallsutrymmen	☐	☒	☐	☒	
	Kylida kärl för avfall	☐	☒	☐	☒	
	Övriga kärl för avfall	☐	☒	☐	☒	
	Lastintag/-kaj	☐	☐	☐	☐	saknas
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Utomhusytor/ tomtmark	Entréytor	☒	☐	☐	☒	
	Angöringsytor	☒	☐	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
INSTALLATIONER						
Värme	Luftvärme	☐	☐	☐	☐	
	Värmecentraler	☐	☐	☐	☐	
	Värmeväxlare	☐	☐	☐	☐	
	Värmeåtervinningssystem	☐	☐	☐	☐	

Denna gränsdragningslista, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 85, är framtagen 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Sverige och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjuds.

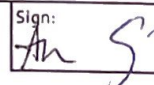
Sign  Sign 

INSTALLATIONER forts.		Ägare Hyresvärd Hyresgäst	Underhållsansvar Hyresvärd Hyresgäst	Anmärkning
Värme forts.	Övriga värmeanläggningar	☐ ☐	☐ ☐	
	Mätare	☐ ☐	☐ ☐	
	Ledningar	☒ ☐	☒ ☐	
		☐ ☐	☐ ☐	
		☐ ☐	☐ ☐	
Vatten, avlopp	Brandpostledningar	☐ ☐	☐ ☐	
	Sprinkleranläggning	☐ ☐	☐ ☐	
	Värmvattenberedare	☐ ☐	☐ ☐	
	Övriga anläggningar för vatten	☐ ☐	☐ ☐	
	Utslagsbackar	☐ ☒	☐ ☒	
	Fettavskiljare	☐ ☒	☐ ☒	
	Avloppsanläggningar	☐ ☐	☐ ☐	
	Mätare	☐ ☒	☐ ☒	
	Ledningar vatten / <i>1 km</i>	☒ ☐	☒ ☐	fram till avstängn.ventil
	Ledningar avlopp	☒ ☐	☐ ☒	
EI	Mätare	☒ ☐	☐ ☒	
	Ledningar	☒ ☐	☐ ☒	
		☐ ☐	☐ ☐	
Kyla och ventilation	Rumskyla	☐ ☐	☐ ☐	
	Frånluftsventilation	☒ ☐	☒ ☐	
	Till- och frånluftsventilation	☒ ☐	☒ ☐	
	Kylid till och frånluftsventilation	☐ ☐	☐ ☐	
	Kyla till data och/eller serverrum	☐ ☐	☐ ☐	
	Kyla till förvarings- och avfallsrum	☒ ☐	☐ ☒	
	Andra fläktanordningar än köksfläktar	☒ ☐	☐ ☒	
	Mätare	☐ ☐	☐ ☐	
	Ledningar <i>1 km</i>	☒ ☐	☐ ☒	
		☐ ☐	☐ ☐	
Imkanaler och rengöring	Filter och spjäll	☐ ☒	☐ ☒	
	Imkåpor	☐ ☒	☐ ☒	
	Anordning för köksfläktar	☐ ☒	☐ ☒	
	Sotning	☐ ☒	☐ ☒	
	uv-anläggning	☐ ☒	☐ ☒	
		☐ ☐	☐ ☐	
Lås, larm, övervakning	Inbrottslarm	☐ ☒	☐ ☒	
	Överfallslarm	☐ ☒	☐ ☒	
	Övervakningskameror	☐ ☒	☐ ☒	

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

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

Denna gränsdragningslista, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 85, är framtagen 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Sverige och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjuds.

Sign:  Sign: 

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

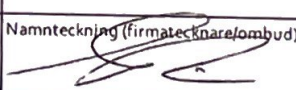
RESTAURANGENS LOKALER forts.		Ägare		Underhållsansvar		Anmärkning
		Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
Restaurangkök	Golvbeläggning	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt	☐	☒	☐	☒	
	Väggar, dörrar	☐	☒	☐	☒	
	Undertak	☐	☒	☐	☒	
	Köksmaskiner, fasta	☐	☒	☐	☒	
	Stekbord	☐	☒	☐	☒	
	Spisar	☐	☒	☐	☒	
	Kåpor	☐	☒	☐	☒	
	Fettfilter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

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

Sid 5 (5)

Bilaga nr: 4

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

RESTAURANGENS LOKALER forts.		Ägare Hyresvärd Hyresgäst		Underhållsansvar Hyresvärd Hyresgäst		Anmärkning
Våtrum forts.	Pappershållare, m.m.	☐	☒	☐	☒	
	Tvåautomater, m.m.	☐	☒	☐	☒	
	Fast skåpinredning	☐	☒	☐	☒	
	Hyllor	☐	☒	☐	☒	
	Blandare, kranar	☒	☐	☐	☒	
	Fasta speglar	☐	☒	☐	☒	
	Lös inredning, bänkar, m.m.	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
Kompletteringar		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
	Underskrift	Ort/datum: Solna den 18/10 2013			Ort/datum: Solna den 18/10 2013	
Hyresvärdens namn: BOSTADSSTIFTELSEN SIGNALISTEN I SOLNA			Hyresgästens namn: BERGSHAMRA THAI & WOK HB			
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 		☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 		☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: C Johansson Nyman		Namnförtydligande: Lokman Demir			

Avser	Hyreskontrakt nr: 5023-0031	Fastighetsbeteckning: Torsken 3
Hyresvärd	Namn: Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna	Personnr/orgnr: 815200-1148
Hyresgäst	Namn: Bergshamra Thai & Wok HB	Personnr/orgnr: 969767-6667
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 hinderande 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 överenskommit. <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: Solna den 18/10 2013 Hyresvärdens namn: BOSTADSSTIFTELSEN SIGNALISTEN I SOLNA Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande: C Johansson Nyman A-C Hultgren	Ort/datum: Solna den 18/10 2013 Hyresgästens namn: BERGSHAMRA THAI & WOK HB Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande: Lokman Demir

Tillhör hyreskontrakt 5023-0031 mellan
BOSTADSSTIFTELSEN SIGNALISTEN I SOLNA, hyresvärd, och
BERGSHAMRA THAI & WOK HB, hyresgäst,
avseende en lokal om ca 149 m² i kv Torsken 3, Björnstigen 30, Bergshamra Torg i Solna.

Särskilda bestämmelser

1. Hyra

Hyra samt tillägg utgår från 2014-03-01.

2. Underhåll m m

Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte inredning tillhandahållen av hyresvärden.

Underhåll av ytskikt innebär i förekommande fall även utbyte av ytskikt på golv, väggar och tak samt av inredning tillhandahållen av hyresvärden.

Hyresgästen svarar även för underhåll, skötsel och utbyte av all verksamhetsspecifik utrustning och inredning. Till inredning räknas även belysningsarmaturer, eventuella markiser, fönstergaller, jalousier och liknande utrustning och inredning.

3. Uteservering

Uteserveringens bredd får inte överstiga skyltfönsterbredden.

4. Trappstädning

Hyresvärden svarar för trappstädning avseende s k offentliga trapphus. I det här fallet avses de med bostäderna gemensamma trapphusen.

5. Skyddsrum

Om något av de förhyrda utrymmena är belägna i fastighetens skyddsrum ska de utrymmas enligt civilförsvarets anvisningar om vederbörande myndigheter så kräver. Hyresvärden fritar sig från allt ansvar och alla ersättningsanspråk på grund av ovanstående. Hyresgästen ska hålla lokalen tillgänglig för skyddsrumsbesiktning.

6. Registreringsbevis

Hyresgästen är skyldig att meddela hyresvärden alla förändringar i bolaget vad gäller;

- Ändring av styrelseledamot
- Namnändring
- Ändring av firmatecknare

Meddelandet ska ske skriftligen genom att hyresgästen översänder nytt registreringsbevis till hyresvärden där ändringarna framgår.



7. Pantförskrivning

Hyresgästen har inte rätt att pantförskriva detta hyreskontrakt.

8. Företagarförening

Hyresgästen förbinder sig att inträda i och, så länge hyresförhållandet består, tillhöra den företagarförening som hyresvärden avser att bilda för butikslokalhyresgäster. Det är endast butikslokalhyresgäster som kan vara med i företagarföreningen. Det är hyresvärden som avgör vilka hyresgäster som räknas till denna grupp.

Hyresgästen förbinder sig att följa föreningens stadgar, övriga beslut samt betala de avgifter som föreningen enskilt eller tillsammans med hyresvärden beslutar om.

Det är butikslokalhyresgästerna enligt ovan som driver och administrerar företagarföreningen.

9. Marknadsföring m m, Bergshamra Torg

Marknadsföring och reklam ska ske med profilering av respektive företag. Dock ska i annonsering och andra marknadsföringsåtgärder anges anläggningens gemensamma namn.

Exponering av varor i till lokalen hörande skyltfönster, ska ske på ett fackmannamässigt sätt. För exponering av varor och lösa skyltar utanför butiken erfordras hyresvärdens skriftliga tillstånd.

Hyresgästen får inte sätta upp affischer, flaggor, reklamtexter eller likande på fasader eller på gemensamma utrymmen inomhus utan hyresvärdens skriftliga tillstånd.

10. Skyltning, skyltprogram

Hyresvärden medger hyresgästen tillstånd att montera skylt/skyltar på fasaden till fastigheten Torsken 3 med adress Björnstigen 30 i Solna eller annan av hyresvärden anvisad plats. Utförande och montering ska redovisas för hyresvärden innan godkännande. Förutsättning för hyresvärdens godkännande är att bygglov och eventuella övriga erforderliga myndighetstillstånd erhålles samt att hyresvärdens skyltprogram följs. Hyresgästen förbinder sig att underteckna det skyltprogram som tas fram och som kommer att utgöra bilaga 6a till hyresavtalet.

Hyresgästen ska ombesörja och bekosta montering, infästning, drift och underhåll av skylten och tillhörande installationer. I detta ingår att hyresgästen svarar för att åtgärderna utförs på fackmannamässigt sätt. Skyltens/skyltarnas fästkonstruktion ska vara av rostfritt eller rostbeständigt material och skylten/skyltarna ska fortlöpande underhållas och rengöras, så att den/de alltid är i gott skick. Skylten/skyltarna distanseras från fasadmateriel för att undvika fukt- och/eller fasadskador och i övrigt monteras på ett sätt så att den/de inte förorsakar skador eller underhållsbehov på fastigheten. Skyltens elförsörjning ska ske via hyresgästens elmätare.

Vid arbeten och underhållsbehov av fastigheten som kräver att skylten/skyltarna tas bort ska hyresgästen ombesörja och bekosta demontering och återmontering av skylten/skyltarna och tillhörande installationer.

Hyresgästen förpliktar sig att minst årligen se över infästningen av skylten.

För skada på fastigheten eller tredje man som skylten/skyltarna och tillhörande installationer kan förorsaka är hyresgästen ensam ansvarig. Hyresgästen svarar även för skada på skylten/skyltarna och tillhörande installationer.

Vid avflyttning från lokalen ska hyresgästen ombesörja och bekosta nedmontering av skylt/skyltarna och därtill hörande installationer samt återställa eventuella skador på fasaden. Fasaden ska återställas i för hyresvärdens godtagbart skick.

11. Fönstergaller, jalousier

Det är endast tillåtet att montera fönstergaller och/eller jalousier på till lokalen hörande fönster och/eller dörrar efter hyresvärdens skriftliga tillstånd.

I normalfallet, avser fönster och/eller dörrar till lokaler i bottenvåning, kommer det inte vara tillåtet att montera fönstergaller eller jalousier på till lokalen hörande fönster och/eller dörrar.

Solna den 18/10 2013

BOSTADSSTIFTELSEN SIGNALISTEN I SOLNA



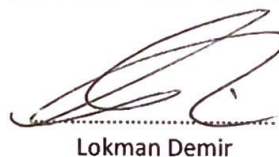
Catarina Johansson Nyman



Ann-Christin Hultgren

Solna den 18/10 2013

BERGSHAMRA THAI & WOK HB



Lokman Demir