

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

1. Parter Hyresvärd	Namn: Lennart Windenor	Personnr/orgnr: 390313-0916								
	Adress: Knut Wallenbergs väg 43, 133 34 Saltsjöbaden									
Hyresgäst	Namn: Leaves AB	Personnr/orgnr: 559223-6680								
	Aviseringsadress: Fyrspannsvägen 45, 131 48 Nacka									
Restaurangens namn/varu- märke	Restaurangens namn/varumärke: Handelshuset									
Hyresobjektets adress	Gata: Neglingevägen 33, 133 34 Saltsjöbaden									
	Kommun: Nacka	Fastighetsbeteckning: Neglinge 6:3								
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. Restaurang- lokalens skick och användning	Lokalen hyrs ut i befintligt skick för att användas till restaurangrörelse.: ☒ 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.									
4. Restaurang- lokalens storlek och omfattning	☒ Lokalens omfattning har markerats på bifogade ritning(ar). Bilaga:									
	Lokalen omfattar totalt ca 145 m ² med följande fördelning: <table><tr><td>Serveringsarea ca</td><td>120</td><td>m²</td></tr><tr><td>Restaurangkök, ekonomiutrymmen, förråd ca</td><td></td><td>m²</td></tr><tr><td>Övrig area ca</td><td>25</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 respektive hyresvärden rätt till högre hyra.		Serveringsarea ca	120	m ²	Restaurangkök, ekonomiutrymmen, förråd ca		m ²	Övrig area ca	25
Serveringsarea ca	120	m ²								
Restaurangkök, ekonomiutrymmen, förråd ca		m ²								
Övrig area ca	25	m ²								
5. Garage och parkerings- platser	☐ I den förhyrda lokalen ingår _____ garageplatser för personbilar. ☒ I förhyrningen ingår <u>se tillägg</u> 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. Gräns- dragningslista	Fördelning av ägar- och underhållsansvar avseende fastigheten och lokalen har angetts i bifogad gränsdragningslista. Bilaga:									
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 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 Visita. Reviderat 2014. Eftertryck förbjuds.

Sign

Sign

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 _____). Hyresgästen har inte rätt att, utan hyresvärdens skriftliga godkännande, utföra ombyggnader eller andra ändringsåtgärder som medför ingrepp i eller påverkar fastighetens stomme, installationer eller anläggningar såsom exempelvis el, va och ventilation. I det fall hyresvärd eller hyresgäst åsidosätter sin underhållsskyldighet och inte vidtar rättelse inom skälig tid efter skriftlig uppmaning, har den andra parten rätt att fullgöra skyldigheten/åtgärden på bekostnad av den part som ska bära underhållsansvaret enligt fördelningen i gränsdragningslistan.																						
9. Återställande vid avflyttning	Hyresgästen ska vid avflyttning, om inte annat har överenskommits, 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: 2022-02-01	Till och med den: 2032-01-31																					
11. Uppsägningstid och förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☒ 3 år ☐ _____ månader.																						
12. Hyra	☐ Hyran uppgår till 235 248 kr per år, exklusive nedan markerade tillägg. ☒ Hyran, exklusive nedan markerade tillägg, ska baseras på omsättningen i den rörelse som hyresgästen bedriver i lokalen, enligt villkor och beräkningsgrund som har angetts i bifogad omsättningshyresklausul.																						
13. Indexklausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.																						
14. Fastighetsskatt	☐ Ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskattklausul. ☒ Ingår i hyran.																						
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. ☒ 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. <table border="0"> <thead> <tr> <th>Hyresvärden tillhandahåller</th> <th>ingår i hyran</th> <th>ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>☐ Rumskylda</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>☒ Frånluftsventilation</td> <td>☒</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>☒ Till- och frånluftsventilation</td> <td>☒</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>☐ Kyld till- och frånluftsventilation (komfortkyla)</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>☐ Kyla till data- och/eller serverrum</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>☐ Kyla till förvarings- och avfallsrum</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> </tbody> </table>		Hyresvärden tillhandahåller	ingår i hyran	ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul	☐ Rumskylda	☐	☐	☒ Frånluftsventilation	☒	☐	☒ Till- och frånluftsventilation	☒	☐	☐ Kyld till- och frånluftsventilation (komfortkyla)	☐	☐	☐ Kyla till data- och/eller serverrum	☐	☐	☐ Kyla till förvarings- och avfallsrum	☐	☐
Hyresvärden tillhandahåller	ingår i hyran	ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul																					
☐ Rumskylda	☐	☐																					
☒ Frånluftsventilation	☒	☐																					
☒ Till- och frånluftsventilation	☒	☐																					
☐ Kyld till- och frånluftsventilation (komfortkyla)	☐	☐																					
☐ Kyla till data- och/eller serverrum	☐	☐																					
☐ Kyla till förvarings- och avfallsrum	☐	☐																					
17. Vatten	☐ Hyresgästen tecknar eget abonnemang avseende vatten. ☒ Hyresvärden ska tillhandahålla vatten under hela året. Hyresgästen ska, som tillägg till hyran, ersätta kostnaden för vattenförbrukningen enligt bifogad driftskostnadsklausul. ☐ 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 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 Visita. Reviderat 2014. Eftertryck förbjuds.

Sign

Sign

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

18. El	☒ Hyresgästen tecknar eget abonnemang för el. ☐ Hyresgästen ska, som tillägg till hyran, ersätta kostnaden för elförbrukningen enligt bifogad driftskostnadsklausul. Bilaga: ☐ El ingår i hyran.		
19. Avfalls- hantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig dels att tillhandahålla utrymmen för lagring av avfall dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Ägar- och underhållsansvar för avfallsutrymmen och kärl har angetts i gränsdragningslistan. ☒ Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen. Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. ☐ Hyresgästen är skyldig att bekosta bortforsling av avfall som härrör från den verksamhet hyresgästen bedriver i lokalen. Hyresvärden samordnar hämtningen av avfall för flera hyresgäster i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av hämtningskostnaden. Lokalens andel av hämtningskostnaden ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år. ☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. Bilaga:		
20. Trappstädning	☐ ingår i hyran	☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga Bilaga:
21. Snöröjning och sandning	☐ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☒ annan reglering enligt bilaga Bilaga: Bilaga 2-
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 _____ 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 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.		
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. Bilaga: ☐ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul.		

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 kantrubrikerna överensstämmer med motsvarande numrering i handledningen.

Detta restauranghyreskontrakt, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 84, är framtaget 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Sverige och Visita. Reviderat 2014. 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 hyresvärden 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:
30. Hyrans betalning	Hyran betalas i förskott senast sista vardagen före varje ☒ kalendermånads början ☐ kalenderkvartals början ☒ genom insättning på PlusGiro nr 395877-4 ☐ bankgiro nr ☐ 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. Avtalat skick m.m. Sedvanligt underhåll ☐ Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler. ☐ Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. ☐ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller i fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.	
33. Myndighetskrav m.m.	☐ Hyresvärden ska på eget ansvar och på egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag, med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller kontrakt fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. ☒ Hyresgästen	
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. Övriga anordningar som markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens skriftliga tillstånd. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll, såsom fasadenovering, ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaderna i godtagbart skick. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att sätta upp automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar.	
35. Yttre åverkan	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen hörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.	

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till kontraktet för att 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 Visita. Reviderat 2014. Eftertryck förbjuds.

Sign 	Sign 
--	--

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

36. Lås, larm och övervakning	Ansvar för lås, larm och övervakning för fastigheten och lokalen har fördelats mellan hyresvärd och hyresgäst enligt gränsdragningslistan (se bilaga _____). Ägaransvar innebär att lokalen ska utrustas med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för giltigheten av hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring. I ansvaret ingår också att förse andra utrymmen som ingår i förhyrningen med lås- och säkerhetsanordningar i den omfattning som krävs för verksamheten.																																																				
37. Försäkringar	Det åligger hyresvärdens att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.																																																				
38. Force majeure	Hyresvärdens fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, 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. Hantering av personuppgifter	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga. Bilaga: _____																																																				
41. Särskilda bestämmelser	Bilaga: _____																																																				
42. Bilagor	<table border="0"> <tr> <td>Besiktning- och åtgärdsprotokoll</td> <td>bilaga nr:</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Ritningar</td> <td>bilaga nr:</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Gränsdragningslista</td> <td>bilaga nr:</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Omsättningshyresklausul</td> <td>bilaga nr:</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Indexklausul</td> <td>bilaga nr:</td> <td>Bilaga 1-index</td> </tr> <tr> <td>Fastighetsskatteklausul</td> <td>bilaga nr:</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Driftskostnadsklausul</td> <td>bilaga nr:</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Trappstädning</td> <td>bilaga nr:</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Snöröjning och sandning</td> <td>bilaga nr:</td> <td>Bilaga 2- tillägg</td> </tr> <tr> <td>Miljöklausul</td> <td>bilaga nr:</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Brandskyddsklausul</td> <td>bilaga nr:</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Nedsättning av hyra</td> <td>bilaga nr:</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Skyltprogram</td> <td>bilaga nr:</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Säkerhet</td> <td>bilaga nr:</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Personuppgiftsklausul</td> <td>bilaga nr:</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Vatten-bilaga nr:</td> <td></td> <td>Bilaga 2-tillägg</td> </tr> <tr> <td>Perkering-bilaga nr</td> <td></td> <td>Bilaga 2-tillägg</td> </tr> </table>		Besiktning- och åtgärdsprotokoll	bilaga nr:	_____	Ritningar	bilaga nr:	_____	Gränsdragningslista	bilaga nr:	_____	Omsättningshyresklausul	bilaga nr:	_____	Indexklausul	bilaga nr:	Bilaga 1-index	Fastighetsskatteklausul	bilaga nr:	_____	Driftskostnadsklausul	bilaga nr:	_____	Trappstädning	bilaga nr:	_____	Snöröjning och sandning	bilaga nr:	Bilaga 2- tillägg	Miljöklausul	bilaga nr:	_____	Brandskyddsklausul	bilaga nr:	_____	Nedsättning av hyra	bilaga nr:	_____	Skyltprogram	bilaga nr:	_____	Säkerhet	bilaga nr:	_____	Personuppgiftsklausul	bilaga nr:	_____	Vatten-bilaga nr:		Bilaga 2-tillägg	Perkering-bilaga nr		Bilaga 2-tillägg
Besiktning- och åtgärdsprotokoll	bilaga nr:	_____																																																			
Ritningar	bilaga nr:	_____																																																			
Gränsdragningslista	bilaga nr:	_____																																																			
Omsättningshyresklausul	bilaga nr:	_____																																																			
Indexklausul	bilaga nr:	Bilaga 1-index																																																			
Fastighetsskatteklausul	bilaga nr:	_____																																																			
Driftskostnadsklausul	bilaga nr:	_____																																																			
Trappstädning	bilaga nr:	_____																																																			
Snöröjning och sandning	bilaga nr:	Bilaga 2- tillägg																																																			
Miljöklausul	bilaga nr:	_____																																																			
Brandskyddsklausul	bilaga nr:	_____																																																			
Nedsättning av hyra	bilaga nr:	_____																																																			
Skyltprogram	bilaga nr:	_____																																																			
Säkerhet	bilaga nr:	_____																																																			
Personuppgiftsklausul	bilaga nr:	_____																																																			
Vatten-bilaga nr:		Bilaga 2-tillägg																																																			
Perkering-bilaga nr		Bilaga 2-tillägg																																																			

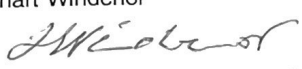
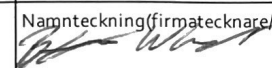
Upplysning

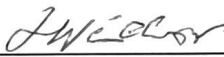
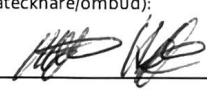
Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till kontraktet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul och klausul om fastighetsskatt. Till ledning för ifyllandet av kontraktet finns en av organisationerna utarbetad 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 Visita. Reviderat 2014. Eftertryck förbjuds.

Sign 	Sign 
--	--

Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg.

Avser	Hyreskontrakt nr: 1-15	Fastighetsbeteckning: Neglinge 6:3
Hyresvärd	Namn: Lennart Windenor	Personnr/Orgnr: 390313-0916
Hyresgäst(er)	Namn: Leaves AB	Personnr/Orgnr: 559223-6680
	Namn:	Personnr/Orgnr:
Tillägg	1) Index enligt bilaga 1 + tillägg, 1 procent per år med början 1 februari-2022. 2) Moms tillkommer på hyran. 3) I lokalhyran ingår trädgårdsmark/mark/p-platser-ca 300 kvm, fastighetsskatt, del av källarlokal om ca 25 kvm. 4) Hyresnivån gäller med lokalerna i befintligt skick som grund. 5) Endast dämpad musik, vissa events med tider och ljudnivå skall klarläggas och godkännas av hyresvärden. 6) Alla ändringar för verksamheter inne- och ute står hyresgästen själv för, efter godkännande inklusive underhåll invändiga lokalytor och marken ute. 7) Öppethållande max till 23.00 alla dagar. 8) Upplysning - Hyresgästen har rätt att när som helst sälja verksamheten med överlåtelse av kontraktet till godkänd efterträdare enligt 12 kap 36 (jordabalken). Fiberkabel finns dragen till fastigheten och kan senare användas efter avtal. 9) Snöröjning och sandning skall diskuteras och regleras mellan Hyresvärd och Hyresgäst. 10) Parkering enligt ritning. 11) Vatten föreslås halva fakturan på fastighetens vattenförbrukning varje kvartal. Beräkning om hela fastighetens förbrukning är 48 kbm/månad varav restaurangen 36 kbm och övriga fastigheten 12 kbm normalt. Restaurangen betalar då 67 procent av egenförbrukning och fastigheten betalar då 33 procent av restaurangens del. Vid högre förbrukning ökar fastighetens betalnings del av restaurangens förbrukning. Vid lägre förbrukning minskar andelen. Fakturan på tre (3) månaders förbrukning ger genomsnittet samma kbm för alla tre (3) månader. 12) Tillkommer vid 10 års-kontrakt - 3 procent omsättningsbaserad hyra efter 5 Mkr på årsbasis. 13) Uppsägningstid - Uppsägning av detta kontrakt av hyresvärd skall ske skriftligen minst nio (9) månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet förlängt med tre (3) år varje gång. Hyresvärden har rätt att säga upp detta avtal om hyresgästen Leaves AB i väsentlig grad brister i fullgörande av sina åtaganden eller detta avtal trots att missförhållande påtalats, underlåter att omgående vidta rättelse. 14) Hyresvärden åtagande - hyresvärden skall åtgärda fönster, fasadlagning, utsida/entrédörr, lagning butikstrappan samt byte av trasiga fönster i köket och att fasadskylten Handelshuset förbättras under sommaren- 22. 15) Hyresgästen ska redovisa omsättning kvartalsvis till hyresvärd.	
Underskrift	Ort/datum: Saltsjöbaden 2021-12-27	Ort/datum: Saltsjöbaden
	Hyresvärdens namn: Lennart Windenor 	Hyresgästens namn: Leaves AB
	Namnteckning(firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud):  ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Lennart Windenor	Namnförtydligande: Björn Werelius/Mattias Hyllengren

Avser	Hyreskontrakt nr: 1-15	Fastighetsbeteckning: Neglinge 6:3
Hyresvärd	Namn: Lennart Windenor	Personnr/orgnr: 390301-0916
Hyresgäst	Namn: Leaves AB	Personnr/orgnr: 559223-6680
Klausul	Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor <u>19 604</u> ska _____ % eller _____ kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder. - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 - 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. - För hyresavtalet 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 <u>2021</u>. 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. Hyresändringen sker alltid fr o m den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning. På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.	
Underskrift	Ort/datum: Saltsjöbaden <u>2021-12-27</u> Hyresvärd: Lennart Windenor  Namnteckning(firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Ort/datum: Saltsjöbaden <u>2021-12-27</u> Hyresgäst: Leaves AB Namnteckning(firmatecknare/ombud):  ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande: Björn Werelius/Mattias Johansson

Hyresvärdens egna noteringar om bastal:

Anvisningar till Indexklausul för lokal

Bashyra

Om hela eller viss andel av det i avtalet angivna hyresbeloppet ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans i kr/m² och år samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen mm).

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 sker så snart årets oktoberindex blir känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

Beräkning av tillägget

- 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 hyrestillägg för år 2002

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 1999, som är 259,7 (bastalet). Oktoberindex för år 2001 är 269,1.

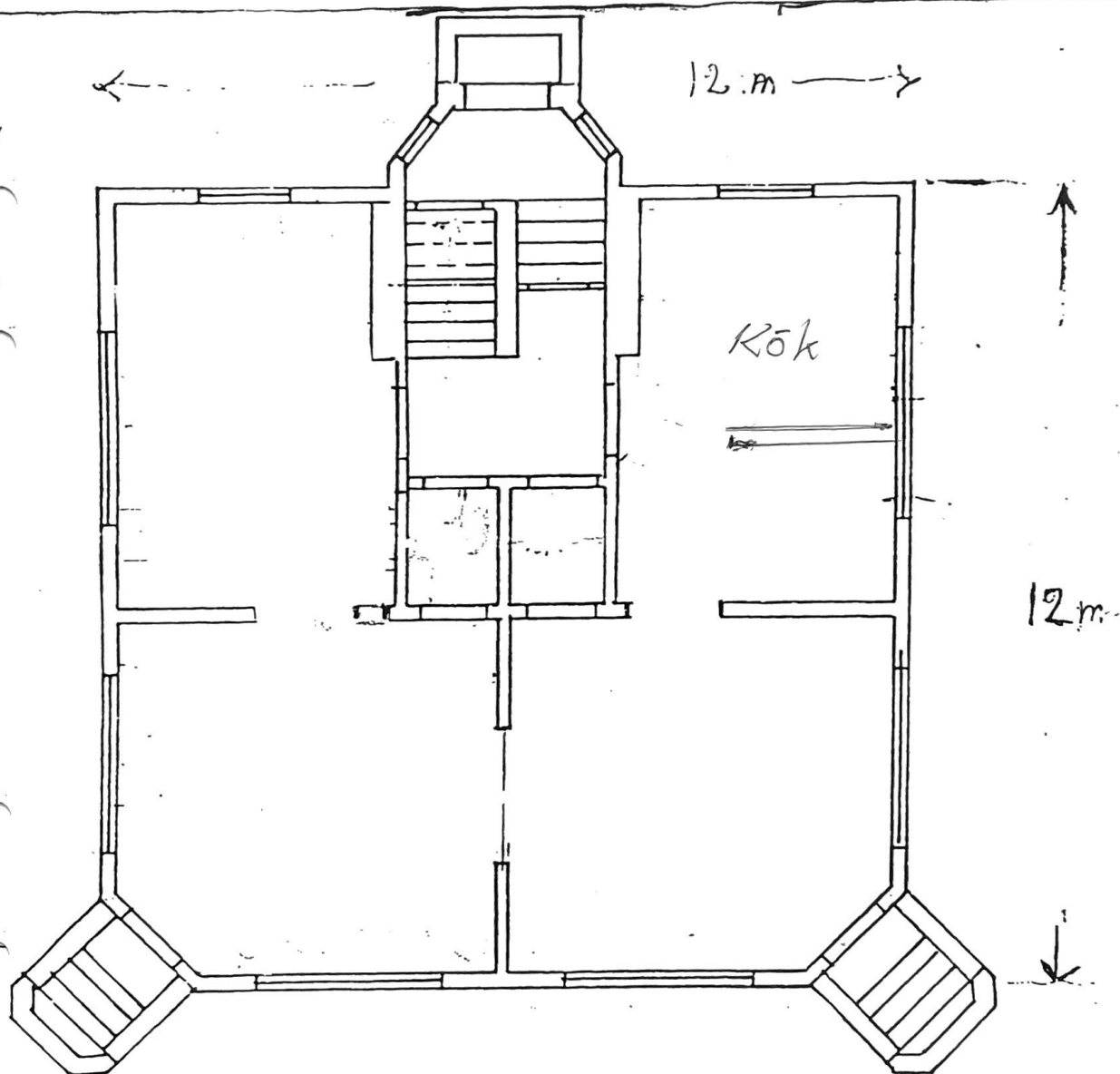
1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 269,1 och 259,7. Skillnaden är positiv och uppgår 9,4.
2. Dividera 9,4 med 259,7 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 3 619,56 kr och utgör hyrestillägget för år 2002 enligt klausulen.

Alternativ A: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än året innan t ex 262,0 (oktoberindex år 2000 var 262,6).

Skillnaden mellan antagna 262,0 och bastalet 259,7 hade fortfarande blivit positiv och uppgått till 2,3. Kvoten mellan 2,3 och bastalet 259,7, multiplicerad med bashyran 100 000 kr hade resulterat i ett hyrestillägg på 885,63 kr. Den sammalagda hyran hade dock blivit lägre än för år 2001.

Alternativ B: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än bastalet 259,7 t ex 259,5.

Skillnaden mellan 259,5 och bastalet 259,7 hade då varit negativ. Inget hyrestillägg skulle då utgå. Det i avtalet angivna hyresbeloppet skulle gälla.



Skala 1:100

1 cm = 1 m

200 100

Neglingevägen

77276

SOPTUNNOR
PRIV. PLATS P.

P-plaster

Berst

Genomgång

ca 7 m

E: 166340
N: 6574760