

Avser	Hyreskontrakt nr: 2580	Fastighetsbeteckning: Bolinders 7
Hyresvärd	Namn: Brf Kungsklippan i Stockholm	Personnr/orgnr: 702001-2253
Hyresgäst(er)	Namn: Restaurang Aktiebolaget Hongkong	Personnr/orgnr: 556088-1608
	Namn:	Personnr/orgnr:
Uppsägning till hyresgästen	Härmed uppsägs det mellan oss gällande hyresavtalet avseende er lokal i fastigheten Bolinders 7 i Stockholm kommun till upphörande den 2020-09-30.	
Meddelande	Alt. 1 ☒ För förlängning av hyresförhållandet begärs de villkor som framgår av bifogat förslag till hyresavtal. Alt. 2 ☐ För förlängning av hyresförhållandet begärs följande ändrade hyresvillkor: I övrigt ska hyresavtalet löpa på oförändrade villkor. Om förlängning av hyresförhållandet inte kan komma till stånd och ni inte går med på att flytta utan att få ersättning enligt 12 kap. 58 b § jordabalken, har ni att inom två månader från denna uppsägning hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling. Om ni har några frågor som rör denna uppsägning bör ni ta kontakt med undertecknad på följande telefonnummer	
Underskrift	Ort/datum: 2020-	
	Hyresvärdens namn: Brf Kungsklippan i Stockholm	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:	
Erkännande	Jag har denna dag tagit emot en med denna likalydande handling tillsammans med ett förslag till ett nytt hyresavtal.	
	Ort/datum:	
	Hyresgästens namn:	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:	

Upplysning

Denna blankett används när hyresvärden i första hand erbjuder en förlängning av hyresförhållandet på nya villkor. Hyresvärden måste i uppsägningen ange de villkor som han kräver för en förlängning av avtalet. Det görs enklast och säkrast genom att tillämpa alt. 1 under rubriken "Meddelande". Vilket alternativ som hyresvärden väljer markeras med kryss i aktuell ruta.

Om alt. 2 tillämpas och något nytt hyreskontrakt således inte bifogas bör orden "tillsammans med förslag till nytt hyresavtal" under rubriken "Erkännande" strykas.

Om hyresvärden önskar att hyresförhållandet inte ska förlängas används Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 20.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

12. Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar. ☒ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.	Bilaga: 7
13. Hyra	Kronor 1 114 750 per år exklusive nedan markerade tillägg	Bilaga: 2
14. Index	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.	Bilaga: 3
15. Fastighetsskatt	☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskattklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran.	Bilaga: 3
16. Driftskostnader	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer ☒ El ☒ VA ☒ Värme ☒ Varmvatten ☐ Kyla ☐ Ventilation Betalning: El ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran. VA ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☒ Ingår i hyran. Värme ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☒ Ingår i hyran. Varmvatten ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☒ Ingår i hyran. Kyla ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran. Ventilation ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 4 Bilaga: Bilaga: Bilaga: Bilaga: Bilaga: 4
17. Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av ☐ hyresvärden ☒ hyresgästen	
18. Avfalls-hantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande: ☒ Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock ligger det på hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. ☐ Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästernas verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontraktets tecknande till _____ kronor per år. ☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. ☐ Särskild reglering enligt bilaga	Bilaga:
19. Snöröjning och sandning	☐ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ annan reglering enligt bilaga	Bilaga:
20. 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 pålag som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska under hyrestiden 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 hyrorna (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter. För lokaler och bostadslägenheter som inte är uthyrda görs därvid en uppskattning av marknadshyran respektive bruksvärdehyran. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för dessa ska erläggas. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.	Bilaga:

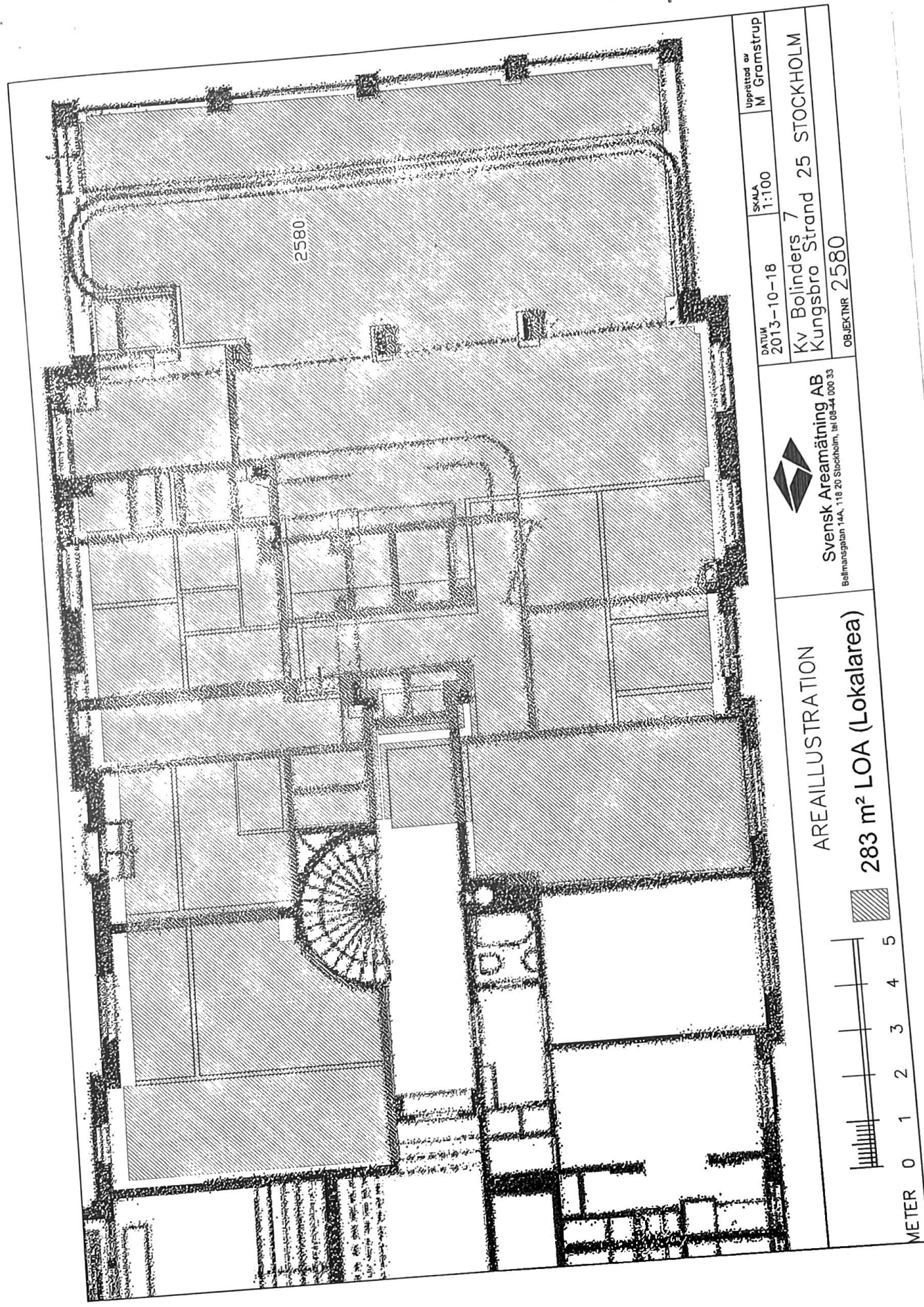
Sign

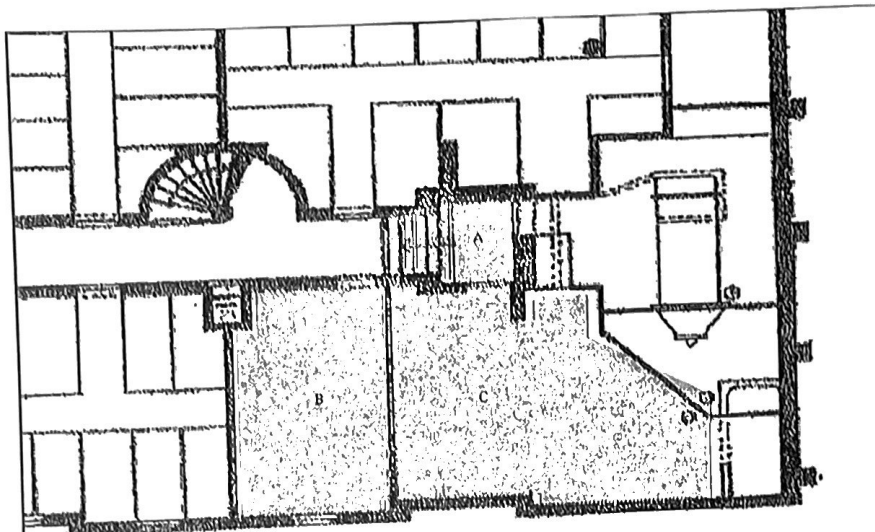
Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

32. Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☐ borgen ställd av _____ ☐ bankgaranti intill ett belopp om _____ ☐ annan säkerhet i form av _____ Bilaga: _____ Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.	
33. Försäkringar	Hyresvärden är skyldig att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen ligger. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring som innehåller egendomsskydd, avbrottskydd och ansvar för den egna verksamheten. Bilaga: _____ ☐ Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga.	
34. Yttre åverkan	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.	
35. Låsanordningar	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
36. Återställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick. Bilaga: _____ ☐ Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.	
37. Force majeure	Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplöpp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.	
38. Hantering av personuppgifter	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga. Bilaga: _____	
39. Särskilda bestämmelser	Ritning Bilaga: 1	
	Indexklausul Bilaga: 2	
	Fastighetsskatteklausul Bilaga: 3	
	Särskilda bestämmelser Bilaga: 4	
	Brandskyddsklausul Bilaga: 5	
	Gränsdragningslista Bilaga: 6	
	Skyltprogram Bilaga: 7	
40. Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr. o.m. detta kontrakts ikraftträdande.	
	Ort/datum: Stockholm	Ort/datum: Stockholm
	Hyresvärdens namn: Brf Kungsklippan i Stockholm genom Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB	Hyresgästens namn: Restaurang Aktiebolaget Hongkong
	Namnteckning(firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:	Namnförtydligande:

Bilaga 1

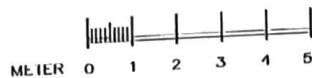
(4)





2502

-  A: 6 m² LOA (Lokalarea)
 B: 20 m² LOA (Lokalarea)
 C: 34 m² LOA (Lokalarea)



AREAILLUSTRATION



Svensk Areamätning AB

Bellevuegatan 14A, 110 20 Stockholm, tel 08-44 000 33

DATUM	2013-10-23	SKALA	1:100	Upprättad av	L. Nyberg
Kv Bolinders 7					
Kungsbro Strand 25 STOCKHOLM					
OBJEKT NR	2582				

M. Ryh

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 2580	Fastighetsbeteckning: Bolinders 7	Personnr/orgnr: 702001-2253
Hyresvärd	Namn: Brf Kungsklippan i Stockholm		Personnr/orgnr: 556088-1608
Hyresgäst	Namn: Restaurang Aktiebolaget Hongkong		
Klausul	Bashyra enligt denna klausul utgörs av ☒ 100 % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. 1 114 750 kronor. ☐ % av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga _____), dvs. _____ kronor. Summa bashyra 1 114 750 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 2020. 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 föränlett omräkning. På sidan 2 intagna anvisningar gäller för denna indexklausul.		
Underskrift	Ort/datum: Stockholm	Ort/datum: Stockholm	
	Hyresvärdens namn: Brf Kungsklippan i Stockholm genom Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB	Hyresgästens namn: Restaurang Aktiebolaget Hongkong	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	
	Namnfortydligande:	Namnfortydligande:	

Hyresvärdens egen notering om bastal:

Anvisningar för indexuppräknings av hyra för lokal

Bashyran

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

Bastalet

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

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

Beräkning av indextillägget

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

Exempel

Beräkning av indextillägg för år 2008

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

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

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

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 2580	Fastighetsbeteckning: Bolinders 7
Hyresvärd	Namn: Brf Kungsklippan i Stockholm	Personnr/orgnr: 702001-2253
Hyresgäst	Namn: Restaurang Aktiebolaget Hongkong	Personnr/orgnr: 556088-1608
Klausul	Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter. I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ. ☒ Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara <u>59,9</u> procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början <u>79 068</u> kronor per år. ☐ Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets tecknande _____ kronor. Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara _____ procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten. Skulle fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman. Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande: Lokalens andel av fastighetens totala lokalarea På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm	Ort/datum: Stockholm
	Hyresvärdens namn: Brf Kungsklippan i Stockholm genom Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB	Hyresgästens namn: Restaurang Aktiebolaget Hongkong
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:	Namnförtydligande:

Anvisningar

1.

Ersättning 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 uthyrningsslaget.

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 skalet 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 alltjämt 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.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

BILAGA 4

till hyreskontrakt 2580

Hyresvärd	Bostadsrättsföreningen Kungsklippan i Stockholm	Org nr	702001-2253
Hyresgäst	Restaurang Aktiebolaget Hongkong	Org nr	556088-1608
Fastighet	Bolinders 7	Kommun	Stockholm
Adress	Kungsbro Strand 25, 112 26 Stockholm		
Verksamhet	Hyresgästens befintliga verksamhet har varit avgörande för hyresvärdens vilja att teckna avtal. Det är därför av yttersta vikt att annan verksamhet inte bedrivs i lokalen. Utan hyresvärdens skriftliga tillstånd får i den förhyrda lokalen därför inte bedrivas andra verksamheter.		
Drift	El ingår inte i hyran utan hyresgästen debiteras den verkliga förbrukningen i efterhand enligt hyresavi.		
Ventilation	Hyresgästen ansvarar för lokalens ventilation. Hyresgästen ska senast en månad efter tillträde tillhandahålla en hyresvärden en kopia på serviceavtal för ventilationsanläggningen som minst omfattar tillsyn och skötsel 4 gånger per år samt erforderliga filterbyten.		
Överenskommelse ventilation	Omfattning	Hyresgästen har på egen bekostnad demonterat följande åtgärder i den förhyrda lokalen samt fastighetens källare och vind. Hyresgästen har själv tagit fram förslaget och har fullt ansvar för funktionen. Åtgärden omfattar:	
		- Installation av brandfilter i restaurangkök - Tät lucka vid stigare på vind - Byte av fläkt på vind, ny modell Systemair KBT EC, inklusive injustering, efterlagningar, uppmärkningar etc. Fläkt monteras i befintligt utrymme som rengörs grundligt. - Byte av otäta sotningsluckor - Relining av imkanal till restaurangkök med VentiFlex RKV - Igenmurning och tätning av imkanal så ny botten placeras i restaurangens kök - Demontering av ventilationsrör i källare och pluggning av hållkanal - Städning av källare och källarförråd efter tidigare läckage av fett	
	Återställning	Hyresgästen åtar sig att demontera och omhänderta delar som efter åtgärderna inte längre är i drift samt efterlägga och städa samtliga berörda utrymmen.	
	Ingrepp i fastigheten	Överenskommelsen omfattar inga nya kanaldragningar, håltagningar, flytt av aggregat eller dylikt.	
	Myndigheter	Hyresgästen ansvarar för att installationen uppfyller samtliga myndighetskrav, exempelvis brand och ventilation.	
	Dokumentation	Hyresgästen skall omgående efter slutfört arbete tillhandahålla hyresvärden med dokumentation innefattande minst drift- och skötselinstruktioner för samtliga ingående delar, utförda egenkontroller, sotningsintyg och projekterat samt uppmätt ventilationsflöde.	
	Rätt till avhjälpande	Hyresvärden har rätt att på hyresgästens bekostnad avhjälpa fel eller brister som uppstår på grund av ingreppet samt ta fram dokumentation i de fall hyresgästen inte tillhandahåller detta.	

Sign

Sign

Var god vänd ->

Allmänna bestämmelser	Det åligger Hyresgästen att tillse att lokalen är i fullt brukbart skick för det avsedda ändamålet samt att anskaffa erforderliga tillstånd för lokalens nytjande för avsedd användning. Det åligger hyresgästen att tillse att lokalen och hyresgästens verksamhet sköts så att den inte är störande för boende och övriga hyresgäster i fastigheten. Uppstår klagomål från hyresgäst eller boende skall efter begäran från hyresvärden ljudmättningsfirma kontrollmäta ljudstörningarna på hyresgästens bekostnad. Om ljudstörningarna bedöms vara av olägenhet för grannar skall hyresgästen omedelbart anpassa verksamheten och/eller lokalen så att ljudstörningarna upphör. Om Hyresgästens verksamhet förorsakar olägenheter och/eller kostnader för Hyresvärden eller annan hyresgäst skall Hyresgästen ersätta sådana olägenheter och kostnader. För stopp i avloppsledning är hyresgästen ekonomiskt ansvarig. Hyresgästen svarar själv för skadedjursbekämpning inom den förhyrda lokalen. Det åligger Hyresgästen att inom lokalen hålla inredning, ytskikt eller dylikt väl rengjorda och avstädade. Vidare skall hyresgästen ombesörja och bekosta tvättning av skyltfönster och skyltyta samt rengöring av reklamskyltar tillhörande lokalen. För exponering av varor och lösa skyltar utanför lokalen erfordras godkännande av Hyresvärden. Hyresgästen får inte använda högtalare eller annan utrustning på ett sådant sätt att ljud tränger ut från lokalen. Hyresgästen är ansvarig för att tillse att kunder som besöker hyresgästen inte heller agerar på ett sådant sätt att det kan upplevas som störande för boende. Hyresgästen skall även utföra och bekosta de åtgärder som krävs i lokalen för att uppfylla gällande ljudkrav enligt miljö- och hälsovårdsförvaltningen. Åtagandena i denna punkt är av särskilt stor vikt i och kring den förhyrda lokalen då lokalen är belägen i en bostadsfastighet.
Andrahandsuthyrning och överlåtelse	Hyresgästen har rätt att överlåta hyresrätten eller upplåta hela lokalen i andra hand endast med hyresvärdens skriftliga medgivande. För det fall hyresvärden lämnar hyresgästen tillstånd till upplåtelse av lokalen ska skriftligt tillägg till hyresavtalet upprättas.
Skylt	Hyresgästen har rätt att på egen bekostnad, under förutsättning att hyresvärden skriftligen godkänt storlek, utformning och placering montera skylten samt inhämta bygglov. Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga tillstånd förändra fasaden till lokalen. t.ex. skyltfönster dörrar etc. Fönster får inte byggas för, täckas eller dylikt. Hyresgästen åtar sig att följa framtaget skyltprogram.
Utbyte av blandare/ Kranar	Blandare och kranar som installeras i lokalen skall vara typgodkända och klara av ett vattentryck på minst 7 bar.
Investeringar m.m. Hyresgästens bekostnad	Hyresgästen har rätt att, efter skriftlig överenskommelse med hyresvärden, på egen bekostnad utföra inrednings- och/eller installations- och/eller ändringsarbeten i lokalen ("Hyresgästens investeringar"). Hyresgästen skall till hyresvärden överlämna ritningar och beskrivningar för granskning samt anlitat av hyresvärden skriftligen godkänd entreprenör. Hyresgästen svarar för att arbetet utförs på ett fackmannamässigt sätt samt för att dylika arbeten inte skadar fastigheten eller dess byggnader eller föranleder ökade kostnader för hyresvärden. Om Hyresgästens investering förorsakar olägenheter och/eller kostnader för hyresvärden eller annan hyresgäst skall hyresgästen ersätta sådana olägenheter/kostnader. Hyresgästens investeringar i lokalen läggs nu inte till grund för hyressättningen. Hyran är för hyrestiden bestämd till ett sådant belopp, att hyresvärden vid hyrestidens utgång indirekt utgivit full ersättning för hyresgästens investeringar enligt ovan, vilka därför skall vid hyrestidens utgång, om hyresvärden så begär, med äganderätt vederlagsfritt övergå till hyresvärden. Hyresvärdens begäran kan avse hyresgästens investeringar helt eller delvis. Detta innebär att hyresvärden efter hyrestidens utgång får ta hänsyn till och tillgodogöra sig ovannämnda

Sign

Sign

Var god vänd ->

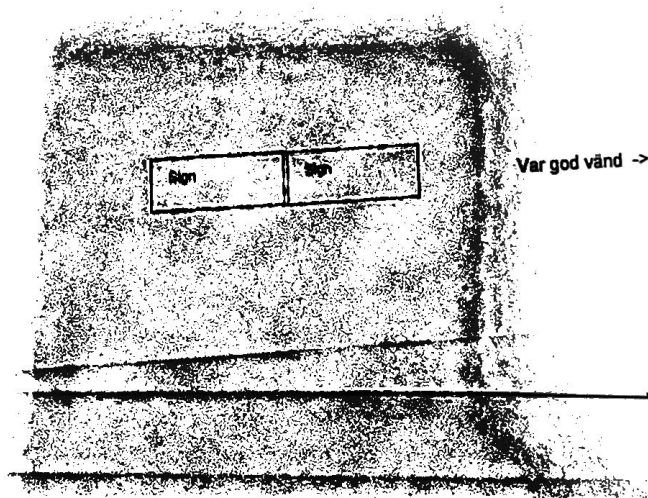
Hyresvärdens bekostnad för investering som ännu inte avtalats	investering, vid bestämmande av hyran, till den del hyresvärden begär att äganderätten till de ovannämnda investeringarna skall övergå till hyresvärden. Om hyresvärden inte önskar erhålla äganderätten till ovannämnda investeringar, helt eller delvis, gäller hyresavtalets bestämmelser om återställandeskyldighet m.m., d.v.s. vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan skriftlig överenskommelse träffats med hyresvärden, bortföra honom tillhörig egendom och återställa lokalen i godtagbart skick. För investering som enligt särskild senare skriftlig överenskommelse bekostas av, och därmed ägs av hyresvärden ("Hyresvärdens investeringar"), skall tillägg till hyran utgå. Tillägget skall jämföras med hyra. Ansvar för drift och skötsel av investeringen samt hyrestilläggets storlek och betalningstidpunkt skall bestämmas i den särskilda överenskommelsen.
Myndighetskrav m.m.	Hyresgästen är skyldig att inneha erforderliga tillstånd för verksamhetens bedrivande från hyresvärden, myndigheter, domstol eller annat beslutande organ. Erforderliga tillstånd skall innehas från och med tillträdesdagen fram till och med hyresförhållandets upphörande. Hyresgästen skall för lokalens nyttjande följa berörda myndigheters bestämmelser och anvisningar och på egen bekostnad utföra myndigheters eventuella förelägganden eller motsvarande. För det fall att lokalen används på ett sätt som inte är förenligt med vid var tid gällande lag och förordningar etc., skall hyresgästen hålla hyresvärden skadeslös avseende eventuella krav som framställs från myndighet eller annan. Hyresgästen skall omgående underrätta hyresvärden i händelse av myndighetskrav och till hyresvärden överlämna kopia av myndighetens krav.
Försäkringar	Hyresgästen är skyldig att teckna företagsförsäkring för den rörelse som bedrivs i lokalen. Försäkringen ska omfatta skada orsakad av tredje man. Fastighetsförsäkring tecknas och bekostas av hyresvärden. Hyresgästen svara för hyresvärdens självrisk i det fall skada vållas av hyresgästen.
Soppantering	Hyresgästen är skyldig att teckna abonnemang för hämtning hushållsavfall med en entreprenör som är upphandlad av kommunen samt valfri entreprenör för hämtning av övriga fraktioner. Hyresgästen har det fulla ansvaret för att sopor och avfall hanteras enligt gällande miljöregler och bestämmelser. Hyresgästen har en skyldighet att informera sina anställda om gällande miljöregler och bestämmelser. Hyresgästen ansvarar även för sopor och nedskräpning i direkt anslutning till lokalen i den mån det härrör från Hyresgästens kunder, gäster eller besökande.
Ändringar i lokalen	Hyresvärden får, utan rätt till ersättning eller nedsättning av hyran för hyresgästen, inom den förhyrda lokalen framdraga sådana ledningar för värme, el, bredband, vatten, avlopp, gas eller elektricitet, som är nödvändigt för användningen av byggnaden och lokalens funktion inte påverkas. Hyresgästen äger ej rätt att utan hyresvärdens skriftliga godkännande i lokalen eller eljest inom fastigheten, utföra installations- eller ändringsarbeten.
Ändringar m.m.	Samtliga överenskommelser, utfästelser och uppgifter av betydelse mellan hyresvärd och hyresgäst rörande hyresförhållandet har intagits i detta hyresavtal med bilagor. Utöver vad som däri anges har inga överenskommelser, utfästelser eller uppgifter gjorts eller lämnats i samband med avtalets tillkomst. Ändringar och tillägg till detta hyresavtal med bilagor skall för att vara bindande upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

Sign

Sign

Var god vänd ->

Underskrift	Ort Stockholm	Datum	Ort Stockholm	Datum
	Hyresvärd Brf Kungsklippan i Stockholm gm Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB		Hyresgäst Restaurang Aktiebolaget Hongkong	
	Namnförtydligande		Namnförtydligande	



EM EINAR MATSSON BRANDSKYDDSKLAUSUL FÖR LOKALHYRESAVTAL

Sid 1 (2)

Bilaga nr: 5

Avser	Hyreskontrakt nr: 2580	Fastighetsbeteckning: Bolinders 7
Hyresvärd	Namn: Brf Kungsklippan i Stockholm	
Hyresgäst	Namn: Restaurang Aktiebolaget Hongkong	
Klausul	Personnr/orgnr: 702001-2253 Personnr/orgnr: 556088-1608 Om denna klausul strider mot bestämmelse i huvudavtalet, gäller i första hand denna klausul. Enligt lagen om skydd mot olyckor ska fastighetsägare eller nyttjanderättshavare i skäligen omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka. Samma lag föreskriver att ägare och nyttjanderättshavare i övrigt ska vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. ☐ Hyresvärden ansvarar för att lokalen vid tillträdet uppfyller kraven på brandskydd som krävs för det avtalade användningsändamålet med förhyrningen. ☐ Parterna har kommit överens om fördelningen av ansvaret för brandskydd inför tillträdet. Parternas ansvar för att ordna brandskydd inför tillträdet regleras i bilaga. Hyresgästen ansvarar för underhåll och utbyte av sådant brandskydd i lokalen som är synligt och åtkomligt för denne, såsom exempelvis nödutgångsskyltar och andra brandskyddsanordningar som enbart betjänar lokalen och som inte är styrda av byggnadens centrala system. Hyresgästen svarar också för sådana brandskyddsanordningar som hyresgästen har tillfört lokalen. Hyresgästen ansvarar för och bekostar därutöver sådant brandskydd som efter tillträdet kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska utan dröjsmål anmäla brister som denne upptäcker eller borde upptäcka, i det brandskydd som hyresvärden tillhandahåller och svarar för. <u>Systematiskt brandskyddsarbete</u> Parterna åtar sig att bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete i enlighet med de allmänna råd som behörig myndighet meddelat. Vardera 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. Hyresgästen förbinder sig att se till - att räddnings- och utrymningsvägar alltid hålls öppna och inte vare sig helt eller delvis blockeras - att funktionen av sprinkler- och andra brandskyddsanordningar aldrig försämrats genom t.ex. förbyggnad eller uppställning av föremål, - att branddörrar hålls stängda och brandceller är intakta - att plomberingar av handtag aldrig bryts annat än i händelse av brand eller brandövning.	

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 68 upprättat i juni 2005 och reviderat 2005 i samråd med Svensk Handel och Visita, samt 2018 även i samråd med SABO. Eftertryck förbjuds.

gregat

Klausul forts.	<u>Krav på skriftlig redogörelse</u> ☒ Byggnaden omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet. Part förbinder sig att på begäran av den andra lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet ☐ Byggnaden omfattas inte av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet. Ändringar avseende fastigheten eller i hyresgästens verksamhet som innebär att lokalen kommer att omfattas av redogörelseskyldigheten ska genast anmälas till hyresvärdens respektive redogörelseskyldighet. Part ska därefter på begäran av den andra parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.			
Underskrift	Ort/datum: Stockholm		Ort/datum: Stockholm	
	Hyresvärdens namn: Brf Kungsklippan i Stockholm genom Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB		Hyresgästens namn: Restaurang Aktiebolaget Hongkong	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:		Namnförtydligande:	

GRÄNSDRAGNINGSLISTA
FÖR LOKAL
FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH
UTBYTESANSVAR

Sid 1 (4)

Bilaga nr: 6

Avser	Hyreskontrakt nr: 2580	Fastighetsbeteckning: Bolinders 7	
Hyresvärd	Namn: Brf Kungsklippan i Stockholm		Personnr/Orgnr: 702001-2253
Hyresgäst	Namn: Restaurang Aktiebolaget Hongkong		Personnr/Orgnr: 556088-1608

Framgår det inte av gränsdragningslistan eller annan överenskommelse vem som har underhålls- eller utbytesansvar gäller följande.

1. Fastighetsägaren/hyresvärden ansvarar för allt som enligt jordabalkens bestämmelser kan hänföras till fastighets- eller byggnadstillbehör.
2. Hyresgästen ansvarar för all lös egendom. Hyresgästen ansvarar också för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna under pågående kontraktstid, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör.

Hur gräns-
dragningslistan
ska fyllas i

1. Gränsdragningslistan rör bara objekt som ingår i upplåtelsen enligt hyresavtalet.
2. Markera underhålls- och utbytesansvar med X vid varje punkt nedan. 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.
3. 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.
4. Om ett särskilt underhållsansvar krävs för viss utrustning, exempelvis att serviceavtal ska tecknas, bör en anmärkning göras om detta.
5. Om en part har underhållsansvar men kostnaden ska bäras av den andra parten, bör en anmärkning göras om detta.

Definitioner

1. Underhåll

Åtgärder vilka syftar till att löpande upprätthålla funktionen hos ett objekt så att objektet uppnår normal livslängd. Den funktion som ska upprätthållas är den för objektet avsedda med hänsyn till objektets skick vid hyresförhållandets början, objektets ålder och prestanda. Åtagandet omfattar planerad skötsel av objektet såväl som reparation och byte av engångsartiklar och förslitningsdetaljer. Åtgärder ska utföras fackmässigt.

2. Utbyte

Med utbyte avses att byta ut ett nedan markerat objekt i sin helhet. Utbyte ska ske när livslängden uppnåtts, när underhåll inte längre kan utföras eller inte längre kan utföras till en skäligen kostnad.

ALLMÄNT

Lokalen,
utvändigt

	Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
	Hv	Hg	Hv	Hg	
Entré- och andra dörrar som leder till eller från lokalen	☒	☐	☒	☐	Gäller ej glas
Dörröppnare och dörrstängare	☐	☒	☐	☒	
Skyltar, skyltskåp	☐	☒	☐	☒	
Fönster och karmar	☒	☐	☒	☐	Gäller ej glas
Markiser	☐	☐	☐	☐	Finns ej
Lastintag/-kaj	☐	☐	☐	☐	Finns ej
Belysningsarmaturer	☐	☐	☐	☐	Finns ej
Skyltbelysning	☐	☒	☐	☒	
	☐	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐	
Lokalen, invändigt					
Ytskikt väggar	☐	☒	☐	☒	
Ytskikt tak	☐	☒	☐	☒	
Ytskikt golv	☐	☒	☐	☒	
Innerdörr, inklusive beslag, dörrstängare	☐	☒	☐	☒	
Dörröppnare och dörrstängare	☐	☒	☐	☒	

**GRÄNSDRAGNINGSLISTA
FÖR LOKAL
FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH
UTBYTESANSVAR**

Sid 2 (4)

Bilaga nr: 6

ALLMÄNT forts.		Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
		Hv	Hg	Hv	Hg	
Lokalen, invändigt forts.	Fönster och karmar	☐	☒	☐	☒	
	Glaspartier i lokalen	☐	☒	☐	☒	
	Skyltar	☐	☒	☐	☒	
	Rulljalousier	☐	☐	☐	☐	Finns ej
	Fast belysning	☐	☒	☐	☒	
	Särskilt anpassad belysning för verksamheten	☐	☒	☐	☒	
	Golvbrunn	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
Våtrum	Sanitetsporسلin	☐	☒	☐	☒	Duscharmatur och kabiner
	Duschar	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt golv	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt väggar	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt tak	☐	☒	☐	☒	
	Tätskikt	☐	☒	☐	☒	
	Golvbrunn	☐	☒	☐	☒	
Toalett	Sanitetsporسلin	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt golv	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt väggar	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt tak	☐	☒	☐	☒	
	Tätskikt	☐	☒	☐	☒	
	Golvbrunn	☐	☒	☐	☒	
Pentry	Maskiner i kök och pentry	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Inredning som hyresvärden särskilt tillhand- håller för verksam- heten		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
INSTALLATIONER						
Värme	Luftvärme	☐	☐	☐	☐	
	Värmecentraler	☐	☐	☐	☐	
	Värmeväxlare	☐	☒	☐	☒	VVX i/vid ventilationsaggregat
	Värmeåtervinningssystem	☐	☒	☐	☒	
	Övriga värmeanläggningar	☐	☐	☐	☐	
	Mätare	☐	☐	☐	☐	

Sign

Sign

**GRÄNSDRAGNINGSLISTA
FÖR LOKAL
FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH
UTBYTESANSVAR**

Sid 3 (4)

Bilaga nr: 6

INSTALLATIONER forts.		Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
		Hv	Hg	Hv	Hg	
Värme forts.	Radiatorer	☒	☐	☒	☐	HG ansvarar för målning
		☐	☐	☐	☐	
Vatten, avlopp	Varmvattenberedare	☐	☐	☐	☐	
	Utslagsbackar	☐	☒	☐	☒	
	Mätare	☐	☐	☐	☐	
	Golvbrunnar	☐	☒	☐	☒	
	Fettavskiljare	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
EI	Elmätare	☒	☐	☒	☐	
	Elcentraler	☐	☒	☐	☒	
	Eluttag och dosor	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Kyla och ventilation	Särskilt kylaggregat	☐	☐	☐	☐	
	Till- och frånluftsdon	☐	☒	☐	☒	
	Kylaggregat till data- och/eller serverrum	☐	☐	☐	☐	
	Kylaggregat till förvarings- och avfallsrum	☐	☐	☐	☐	
	Andra flaktanordningar	☐	☐	☐	☐	
	Mätare	☐	☒	☐	☒	
	Ventilationsaggregat	☐	☒	☐	☒	
	☐	☐	☐	☐		
Lås och säkerhet, i lokalen	Lås	☐	☒	☐	☒	
	Larm	☐	☒	☐	☒	
	Monitorer och detektorer	☐	☐	☐	☐	Finns ej
	Övervakningskameror	☐	☐	☐	☐	Finns ej
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Lås och säkerhet, skalskydd	Dörrlås till entréer och andra dörrar som leder till eller från lokalen	☐	☒	☐	☒	
	Övervakningskameror	☐	☐	☐	☐	Finns ej
	Monitorer och detektorer	☐	☐	☐	☐	Finns ej
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Hissar och rulltrappor	Personhissar	☐	☐	☐	☐	Finns ej
	Gods-/varuhissar	☐	☐	☐	☐	Finns ej
	Rulltrappor	☐	☐	☐	☐	Finns ej

Sign

Sign

INSTALLATIONER forts.			Underhållsansvar Hv Hg		Utbytesansvar Hv Hg		Anmärkning	
Hissar och rulltrappor forts.	Andra flyttanordningar		☐	☐	☐	☐	Finns ej	
			☐	☐	☐	☐		
			☐	☐	☐	☐		
Tele- och datakom- munikation	Ledning för telefoni		☐	☒	☐	☒		
	Ledning för data		☐	☒	☐	☒		
	Ledning för bredband		☐	☒	☐	☒		
	Ledning för kabeltv		☐	☒	☐	☒		
	Anordningar för trådlös tv		☐	☐	☐	☐	Finns ej	
			☐	☐	☐	☐		
			☐	☐	☐	☐		
Särskilda underhållsavtal	Underhållsavtal med extern leverantör fordras för följande utrustning/installation:					Avtal tecknas av Hv Hg		Anmärkning
	Rulltrappor					☐		☐
	Personhiss					☐		☐
	Varuhiss					☐		☐
	Kylaggregat					☐		☐
	Fjärrkyla					☐		☐
	Ventilation					☐		☒
	Fettavskiljare					☐		☒
	Sotning					☐		☒
	Underskrift	Ort/datum: Stockholm				Ort/datum: Stockholm		
Hyresvärdens namn: Brf Kungsklippan i Stockholm genom Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB				Hyresgästens namn: Restaurang Aktiebolaget Hongkong				
Namnteckning(firmatecknare/ombud):		☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt		Namnteckning(firmatecknare/ombud):		☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt		
Namnförtydligande:				Namnförtydligande:				

2015

SIGNEPOSTEN BR Kungsklippan



Allmänt om lokala skyltprogram

Fastighetsägare, som vill ha en sammanhållen skyltning, kan upprätta ett lokalt skyltprogram till vägledning för sina hyresgästers skyltning.

Finns speciellt skyltprogram för byggnaden eller en yta anvisad för skyltning, ska dessa rekommendationer följas.

Lokalt skyltprogram med detaljerat angivna skyltar beträffande placering, storlek och utförande kan utgöra underlag för beslut om bygglov. Detta innebär att man senare kan byta ut skyltar utan att söka lov, förutsatt att man följer det fastställda och lovgivna skyltprogrammet.

Skyltprogrammets målsättning för Brf Kungsklippan

Skyltningen i Brf. Kungsklippans områden har flera målsättningar.

Det ena är att hjälpa allmänhet att hitta service och affärer på dessa gator.

Den andra målsättningen är att ge Brf. Kungsklippans gaturum och byggnader ett enhetligt utseende och på så vis stärka Brf Kungsklippans profil och ge känslan av ett sammanhållet koncept för byggnader och gaturum.

Byggnadsbeståndet i Brf Kungsklippan har en funktionalistisk stil och är sparsmakade och stiliserade i sitt arkitektoniska uttryck. Färgskalan är enkel och ren och detsamma bör gälla för skyltningen av verksamheter som bedrivs i Brf Kungsklippans lokaler.

Skyltarna skall även utformas för att nå god tillgänglighet för människor med olika funktionshinder. Särskild hänsyn ska tas till god läsbarhet av skyltarna.

Detta åstadkommer man genom att följa ett antal principer. I vissa fall kan det dock komma att krävas speciallösningar. Skyltar skall förekomma i en måttlig omfattning för tydligare informationsflöde.

Skyltprogrammet omfattar förekommande utomhusskyltning med undantag för vägmärken trafik- och parkeringsskyltar.

Brf Kungsklippans skyltprogram ger anvisningar om skyltning för butiker och annan verksamhet i föreningens tre olika stadsmiljöer;

Kungsholmsstrand, Kungsholmsgatan/ Pipersgatan och Kungsklippan

Allmänt om skyltning

UTFORMNING

Skylden ska samspela med byggnaden och platsens arkitektur. Man bör titta noga hur fasaden ser ut? Vilket gaturum befinner man sig i?

En skylt placeras i ett sammanhang. På en fasad i ett gaturum. Skylden anpassas till platsen där den ska framföra sitt budskap, till platsens stadsbild.

Det handlar om skyltens uttryck, dess färg, form och storlek, men också om hänsyn till trafiksäkerhet och framkomlighet.

Längs gator med affärsverksamhet bidrar skyltar till att forma och ge gaturummet karaktär.

Skyltar ska, med avseende på antal, storlek, utförande och innehåll, vara underordnade och anpassade till platsen - till stadsrummets skala, till kulturhistoriska värden och arkitektoniska särdrag.

Skyltar ska placeras inom fastighet där verksamhet bedrivs, i omedelbar anslutning till verksamheten och så nära entrén som möjligt. Hänvisningsskyltar angående allmän service placerade på annan plats tillåts endast i mycket begränsad omfattning.

Stockholms stads skyltprogram som är vägledande information inför ansökan om bygglov.

Den ger råd och tips om olika slags skyltning, samt information om vilka bestämmelser som gäller i allmänhet.

BUDSKAP

Skylden kan vara en betraktarens första intryck av verksamheten. En tydlig skylt med lite text och en vacker grafisk form är att eftersträva. Den största skylten syns inte alltid bäst! Flera skyltar som säger samma sak ger ett stökigt intryck liksom reklam för produktnamn på skylten. Skyltar med reklam för varumärken tillåts inte.

Det kan krävas lokalanpassning av olika butikkedjors redan inarbetade skyltar.

Skyltar får inte vara störande eller ha ett anstötligt budskap.

Skylden ska endast upplysa om verksamheten där den är placerad.

PLACERING

Skylden kan ha en avskärmande effekt på utblickar och siktlinjer - hänsyn måste tas till trafiksäkerheten, särskilt vid placering i gatuhörn.

Skyltar ska utformas och placeras så att de inte utgör fara för trafiksäkerheten, hindrar framkomlighet för personer med nedsatt orienterings- eller rörelseförmåga eller räddningstjänst, snöröjning och renhållning.

I stadsmiljö är fasadskyltar monterade på traditionellt sätt, antingen längs fasad eller vinkelställda mot fasad, mest lämpliga.

Allmänt om placering enligt Stockholms skyltprogram:

Skyltar, markiser, banderoller och flaggor, som skjuter ut över en gångbana får inte placeras på lägre höjd än 2,5 meter till underkant av skylt.

Om de skjuter ut över en cykelbana får de inte placeras på lägre höjd än 3,2 meter.

Vid körbanor, där utrymmet i första hand är reserverat för trafikskyltning, gäller placering med lägsta höjd 4,7 meter.



Lämpliga ytor enligt Stockholms skyltprogram för placering av skyltar.

OLIKA TYPER AV SKYLTAR

1. FASADSKYLTAR

Skyltar monterade utmed fasad benämns fasadskyltar,

Exempel olika fasadskyltar

- målade bokstäver direkt på fasad,
- friliggande skyltbokstäver
- Skivskyltar av tex plåt, ev med utskuren text och bakomliggande belysning.

Fasadens uttryck och material styr val av skylt och ger den dess grafiska form.

2. FLAGGSKYLTAR = vinkelställda fasadskyltar

Namnet talar om vilket uttryck skylten ska ha, en flagga. Skyltar som är monterade vinkelställda mot fasad ses från sidan och är synliga utefter en gata. Skyltens storlek och tjocklek påverkar resultatet, liksom konsolens utformning och dess infästning i fasad.

Enligt gammal sed hängdes den vara som salufördes på käpp utanför affären så om en frisör idag hänger ut en sax, en målare pensel, osv fungerar det som bra skyltning för verksamheter även idag.

3. FRISTÅENDE SKYLTAR

Fristående skyltar som plockas bort nattetid, s.k. vippställ eller gatupratare passar inte i trånga gaturum. Skylten ska placeras i nära anslutning till verksamheten, och tillåts endast undantagsvis.

OBS Enligt ordningslagen krävs det tillstånd när denna typ av skyltning sker på offentlig platsmark, vilket söks hos polisen.

4. AFFISCHTAVLOR:

Vid butiker och kiosker förekommer ofta annonser av olika slag.

För att undvika ett skräpigt intryck kan all information samlas på en affischtavla.

Sådana tavlor ska monteras på insidan av entrén.

Obs att en sådan tavla utomhus betraktas som en fasadändring och bygglov krävs.

5. REKLAM PÅ JALUSIER OCH MARKISER EJ BYGGLOVSPLIKTIGT

Reklam mindre än 0,2 kvm på jalusier och markiser.

Skyltar mindre än 0,2 kvm som är placerade innanför fönster, men har ett budskap som riktar sig utåt.

Reklambärande jalusier och fällbara markiser samt skyltar i fönster är lovpliktiga om reklamytan är större än 0,2 kvm (Obs. ej genomsiktliga, heltäckande jalusier, som placeras utanför skyltfönster, betraktas som fasadändring och bygglov krävs).

BELYSNING

En skylt kan fungera med och utan belysning, den omgivande allmänbelysningen spelar roll, liksom skyltens egen tydlighet. Det finns lysande respektive belysta skyltar.

Lysande skyltar kan vara i form av skyltlådor eller som friliggande lysande bokstäver.

Stora lysande ytor som ger ett kallt ljus ska undvikas.

Lysande skyltar bör undvikas där bevarandebelystheten är stora.

Skylten kan också belysas i form av ett dolt lysrör i ovankanten eller i form av spotlights monterade på stänger. Nackdelen är att stängerna kan bli väldigt iögonfallande dagtid!

Skylten kan också belysas av en vanlig väggarmatur, där fasad, skylt och armatur kan bli en fin helhet. Ledarmaturer ska användas. Endast fast sken.

Skyltar får inte ha sådan ljusstyrka att de medför olägenhet.

Område 1. Kungsbrostrand

UTFORMNING - MILJÖ

Kungsbrostrand ligger i vattennära läge och därför gäller det enligt Stockholms stad restriktioner i vattennära miljö. På Kungsbrostrand bör skyltningen främst utgöras av skyltar som antingen hänger och/eller står ut från fasaden i pelargången för att leda folk rätt på avstånd.

Antalet skyltar ska hållas nere och utformningen neutral, mer informativ än reklamorienterad. Skyltning endast i sockelvåningen/ nedersta delen av fasaden.

BUDSKAP

Skyltning som anger verksamhetsområdet.

1 st fasadskylt på specifikt företagsnamn per företag .

PLACERING

Skyltarna hängs från tak eller ut på stång från vägg inne i arkaden.

Skyltfästen görs neutrala och likvärdiga så att vid behov endast skylten kan hakas av och bytas ut mot ett nytt. Åverkan på husfasad minskas därmed.

Ingen utskjutande skyltning från fasad mot gaturummet tillåts pga utrymmesbrist. Informationen vilket företag det rör sig om ska sitta vid/ovanför entrén.

FASADSKYLTA

Storleken av heltäckande ogenomskinliga skyltar ska begränsas till ca 50 % av angiven yta . Bakgrunden bör helst utgöras av byggnadens fasad eller dyl. I de fall, där detta inte går, bör bakgrundsskivan minimeras och samtidigt anpassas till bakomliggande fasad i ljushet och kulör.

1. Fristående bokstäver på fasad är att föredra.
2. Skyltskiva som är genomskinlig med text tryckt på plexiglas är att föredra framför målad skylt. Måladskylt med vit/ljusgrå bakgrund. Text/figurer i svart /mörkgrå/ alternativt nertonade kulörer grön/brun/blå/röd/

Färggranna Logotyp ska inte förekomma.

FLAGGSKYLTA

Frihängande eller vinkelställda fasadskyltar, som anger verksamhetsområdet ex. FRISÖR, KONTOR, SPORT med tydligt, lätt läst typsnitt.

Utförande i svart smide med ljus/urfräst text eller figur.

Storlek max b x h 600 x 400 mm. Oval eller rektangulär. Fäste i svart kulör.

Höjd till underkant min 2,5 m.

VÄGVISNINGSSKYLTA

Vägvisningsskyltar i gammaldags stil för lokaler belägna längre inne på gårdarna. Pilskyltarna kan monteras en eller två på varje rad och monteras med klämförband, pilskyltarna justeras enkelt till rätt riktning.

Stolpar med fotplåt med hål i som skruvas fast i mark eller i nedjuthningsfot .

Fristående skyltar ej tillåtna på Kungsholmstrand

BELYSNING

Ett dolt lysrör i ovankanten av fasadskylt eller spotlights monterade på stänger med rätt ljustemperatur.

Lysande skyltar ej tillåtna.



Illustration flaggskyltar på Kungsbrostrand

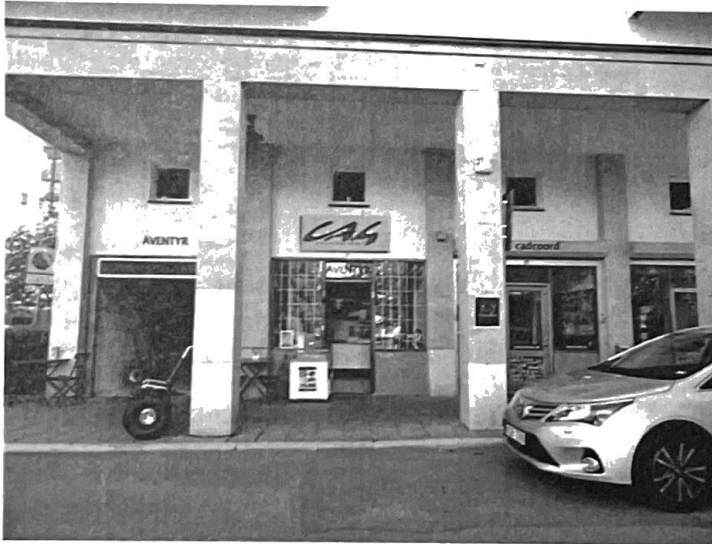


Illustration fasadskyltar på Kungsbrostrand



Illustration stolpe med vägvisnings.skyltar.

Område 2. Kungsholmsgatan / Pipersgatan

UTFORMNING

Kungsholmsgatan och Pipersgatan är mer verksamhetstäta gator än de två andra områden och därmed tillåts det mer omfattande skyltning enligt anvisningar nedan. Egna butiksskyltar med given utformning och kulör måste eventuellt omarbetas. Storleken av heltäckande ogenomskinliga skyltar ska begränsas till ca 60 % av angiven yta.

BUDSKAP

I huvudsak ska fasadskyltar som verksamhetsskylt användas och flaggskylt med ev.logotype/företagsnamn som kan ses på håll längs gatan.

PLACERING

Vinkelställda fasadskylt från fasad mot gaturummet Obs Stockholms stads höjdanvisningar.

Täckande fasadskyltar 1 st per företag och max 60 % i sockelvåningen/ nedersta delen av fasaden.

FASADSKYLTA

1. Fristående bokstäver
2. Tryck på genomskinlig plexiglas.
3. Enkelt utformade målade skyltar. Bakgrundsskivan minimeras och samtidigt anpassas till bakomliggande fasad i ljushet och kulör, tex vit/ljusgrå, text/figur i nertonad kulör.

FLAGGSKYLTA

Flaggskyltar/Vinkelställda fasadskyltar :

1. Hängande plåt/smideskyltar på arm
2. Skyltlådor, Tunn utformning av skyltlådor ska eftersträvas .

Skyltlådans front ska kunna bytas ut vid byte av hyresgäst.

Likasa ska hängande skylt på arm kunna bytas ut utan byte av fäste.

Det utskjutande måttet bör vara högst 1,0 meter och skyltytan högst 0,8 kvm.

Höjd till underkant min 2,5 meter över gångbana.

FRISTÅENDE SKYLTA

Ej tillåtna på Kungsgatan/Pipersgatan.

BELYSNING

- Lysande skyltar i form av tunn ljuslåda med fast sken, enkelsidiga eller dubbelsidiga.
- Ett dolt lysrör i ovankanten eller spotlights monterade på stänger för längs fasaden monterade skivskyltar.
- Fristående bokstäver med eller utan belysning samt profilskylt med ljusramp.



Illustration på bra form och placering av skyltar på Kungsholmsgatan



Exempel på bra form och placering av fristående bokstäver på Kungsholmsgatan



Exempel på flaggskylt med integrerad belysning samt markis som skyltyta.

Område 3. Kungsklippan

UTFORMNING

Gatumiljön på Kungsklippan är mer av bostadskaraktär och därmed mera i behov av informativ skyltning. Men enkla riktlinjer nedan för framtida affärsidkare.

BUDSKAP

I huvudsak ska små flaggskyltar som verksamhetsskylt användas.

PLACERING

Flaggskyltar placeras lämpligen under balkongerna i den ändan av gatan där höjderna är lägre. Övrigt i betongfasadytan ovanför glasperiera. Överdelar av glasytor ska utnyttjas först och främst. Skyltning endast i sockelvåningen/ nedersta delen av fasaden.

FASADSKYLTAR

Fasadskyltar på ljus marmor ej tillåtna. Skyltning i övre del av glaspartier och över dörrar samt mindre fasadskyltar på putsad fasadyta. Mått ca 0,3x 1 m.

FLAGGSKYLTAR

Vinkelställda fasadskyltar i form av ljuslådor, enkla eller dubbelsidiga alternativt plåtskyltar på arm/ upphängningsanordning. Det utskjutande måttet bör vara högst 0,8 meter och skyltytan högst 0,4 kvm.

Höjd till underkant av skylt minst 2,5 meter över gångbana.

Skytlådans front ska kunna bytas ut vid byte av hyresgäst. Likaså bör plåtskyltens fäste kunna återanvändas.

Endast en flaggskylt per verksamhet.

FRISTÅENDE SKYLTAR

Kan tillåtas i måttlig mängd där utrymmen tillåter. Bedöms från fall till fall. Då ska den sk "överdagen" skylten användas. Se figur nedan.

BELYSNING

Flaggskyltar belyses med i upphängningsarmen integrerad armatur med fast vit sken.



En sk. "Överdagen" skylt



Illustration flaggskylt och fönsterskyltning på Kungsklippan

Utdrag ur Stockholms stads skyltprogram

Generellt för skyltar, ljusanordningar, banderoller och vepor

Stadsbyggnadsnämnden beslutade år 2006 om ett nytt skyltprogram för staden. I programmet finns definitioner av olika typer av skyltar, information om allmänna reklamplatser och information om lokala skyltprogram.

Det här är viktigt att tänka på när man utformar och placerar skyltar :

- Anpassa skylten till byggnadens arkitektur och detaljer.
Det handlar till exempel om hur stor skylten är och var den placeras i förhållande till fönster och dörrar och att man lämnar listverk fria. Samordna form, färg och storlek om det finns andra skyltar på byggnaden. Använd skyltplatser på byggnader som redan är utpekade.
- Placera skylten i första hand vid verksamhetens entré eller ovanför fönster i bottenvåningen. Skylta med måtta och undvik hänvisningsskyltar (exempelvis pilar som leder fram till entrén). Tänk på att byggnaden och andra verksamheter också ska komma till sin rätt. Lyft fram verksamhetens namn så att besökare hittar dit.
- Utforma skylten med samma höga kvalitet som byggnaden den ska sitta på. Ju fler som kommer att se skylten, desto viktigare är att den håller hög kvalitet.
- Konstruktionen ska hålla för belastning i form av vind och nederbörd. Skyltar bör utföras i material och med en konstruktion som kan underhållas och åldras vackert.
- Sträva efter tydlig text och tilltalande grafisk form. Med bra utformning kan även en mindre skylt synas på långt håll och läsas av den som har nedsatt syn.
- Anpassa skyltars ljus och eventuellt ljud från tekniken så att boende inte störs.
- Undvik blinkande, rörliga och ljudande skyltar som kan störa trafiksäkerheten. Skylten får inte utformas så att den liknar trafiksignaler, vägmärken eller utryckningsfordonens ljussignaler.
- Skylten får inte heller hindra framkomligheten på trottoarer, gångvägar eller vid exempelvis återvinningsstationer.
- Anpassa skylten efter gaturummet, till exempel genom att koncentrera ljuset från skyltarna kring entrévåningen och gatans nivå.
- Undvik skyltar längs infarter, kajer och broar och vid stadens övriga vattenrum.