



Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd	Namn: Oiger Eskilstuna I AB		Personnr/orgnr: 556955-0758			
2. Hyresgäst	Namn: Familjen Trans Food AB		Personnr/orgnr: 556788-7566			
	Aviseringsadress: Kungsvägen 25, 633 49 Eskilstuna					
3. Lokalens adress m.m	Kommun: Eskilstuna		Fastighetsbeteckning: Vågskålen 22			
	Gata: Fristadstorget 8		Trappor/hus: Bv	Lokalens nr: 1440420105		
4. Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Restaurang					
	<input checked="" type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.			Bilaga: 2		
5. Hyrestid	Från och med den: Se bilaga 2		Till och med den: 2026-08-31			
6. Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>9</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input type="checkbox"/> <u>3</u> år <input type="checkbox"/> <u>0</u> månader					
7. Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. <input type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogat besiktning- och åtgärdsprotokoll.			Bilaga:		
8. Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²
	Restaurang	Bv	220	Lager	Källarplan	174
	Lager	Källarplan	116			
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra. <input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).				Bilaga: 1	
	<input type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning	<input type="checkbox"/> Plats för skylt	<input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/automat	<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/>
9. Inredning	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga				Bilaga:	
10. Underhåll	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.					
	<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.					
	<input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.				Bilaga: 6	
	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.					
Allmänna och gemensamma utrymmen	Om inte annat överenskommit mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse enligt bilaga					
11. Ledningar för telefoni och data-kommunikation	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. <input type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.					



Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

12. Skyltar, markiser m.m.	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.</p>	Bilaga:	
13. Hyra	Kronor Se bilaga 2 per år exklusive nedan markerade tillägg		
14. Index	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.	Bilaga: 3	
15. Fastighetsskatt	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.	<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.	Bilaga: 4
16. Driftskostnader	<p>Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> El <input checked="" type="checkbox"/> VA <input checked="" type="checkbox"/> Värme <input checked="" type="checkbox"/> Varmvatten <input type="checkbox"/> Kyla <input checked="" type="checkbox"/> Ventilation</p> <p>Betalning:</p> <p>El <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>VA <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>Värme <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>Varmvatten <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>Kyla <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>Ventilation <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p>	<p>Bilaga:</p> <p>Bilaga: 5</p> <p>Bilaga: 5</p> <p>Bilaga: 5</p> <p>Bilaga: 5</p>	
17. Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av <input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen		
18. Avfalls- hantering	<p>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:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontraktstecknande till _____ kronor per år.</p> <p><input type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.</p> <p><input type="checkbox"/> Särskild reglering enligt bilaga</p>	<p>Bilaga: 2</p>	
19. Snöröjning och sandning	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran <input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga	Bilaga:
20. Oförutsedda kostnader	<p>Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av</p> <p>a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller</p> <p>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</p> <p>ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.</p> <p>Lokalens andel ska under hyrestiden anses vara <u>20,1</u> procent.</p> <p>Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående hyror (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter. För lokaler och bostadslägenheter som inte är uthyrda görs därvid en uppskattning av marknadshyra respektive bruksvärdeshyra.</p> <p>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.</p>		



Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

21. Mervärdesskatt (moms) Hyresgästens momsplikt Hyresvärdens momsplikt	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. <input type="checkbox"/> 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.		
22. Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <input type="checkbox"/> kalendermånads början <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr:	BankGiro nr: enl. avi
23. 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.		
24. Nedsättning av hyra Avtalat skick m.m Sedvanligt underhåll	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor. <input type="checkbox"/> 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. <input checked="" type="checkbox"/> 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. <input type="checkbox"/> Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.	Bilaga:	
25. Miljöpåverkan	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken. <input type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. <input checked="" type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.	Bilaga: Bilaga: 9	
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. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.		
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 förhållanden i hyresgästens verksamhet.		
28. PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar avseende lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.		
29. Brandskydd	<input checked="" type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga: 7	
30. Myndighetskrav m.m.	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr. o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen		
31. Ombyggnads- och ändringsarbete Byggsvarudeklaration	Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt. Om inte annat framgår av hyresvärdens skriftliga tillstånd ska hyresgästen ansvara för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör. Hyresgästen ska bereda hyresvärden insyn i ombyggnadsprojektet, bjuda in hyresvärden till byggmöten och när hyresvärden begär det, ge hyresvärden tillträde till lokalen under ombyggnadstiden. Hyresgästen svarar för att hyresgästens arbeten i lokalen inte skadar byggnaden eller stör den verksamhet som andra hyresgäster i byggnaden bedriver och är skyldig att i skäligen omfattning ersätta hyresvärden om krav på nedsättning av hyra riktas mot denne med anledning av hinder eller men i annans nyttjanderätt. Om parterna kommer överens om och genomför en ombyggnation eller omdisponering av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse enligt bilaga.		

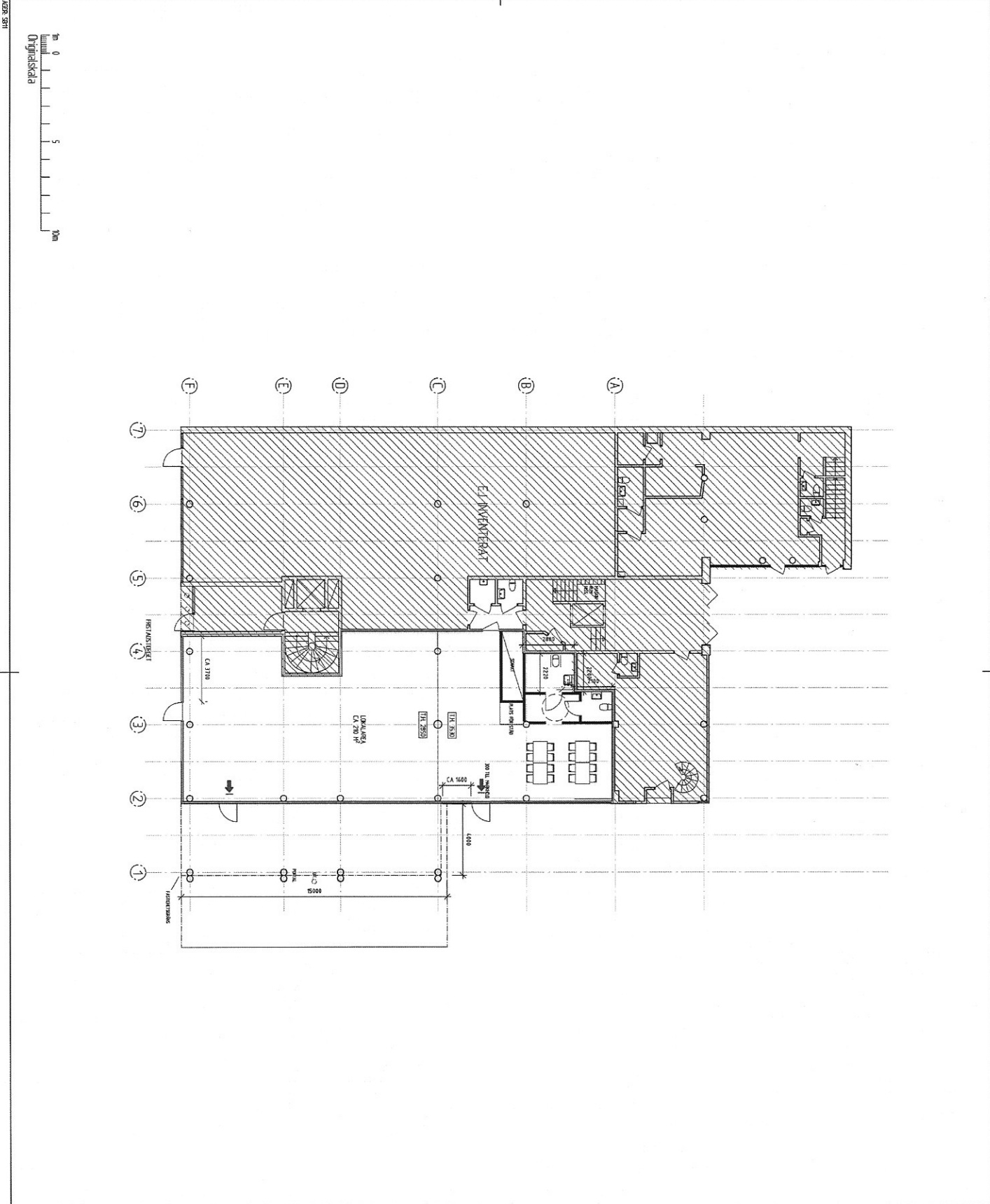


Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

32. Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den <u>2019-03-01</u> lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom <input type="checkbox"/> borgen ställd av <input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om <input checked="" type="checkbox"/> annan säkerhet i form av <u>Hyresdeponi om 500 000</u>	Bilaga: 12	
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. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga.	Bilaga: 2	
34. Yttre åverkan	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> 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. <input checked="" type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.	Bilaga: 2	
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 upplopp, 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	<input checked="" type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga.	Bilaga: 10	
39. Särskilda bestämmelser	Ritningsbilagor	Bilaga: 1	
	Särskilda bestämmelser	Bilaga: 2	
	Index, Fastighetsskatt	Bilaga: 3,4	
	Driftkostnader, Gränsdragningslista	Bilaga: 5,6	
	Brandskyddsklausul, Gränsdragningslista brandskyddsklausul	Bilaga: 7,8	
	Grön bilaga, Personuppgiftsklausul	Bilaga: 9,10	
Rumsfunktionsprogram, Bankgaranti, Konceptbeskrivning Kin Kitchen Bilaga: 11,12,13			
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: Eskilstuna 2019 - 02 - 21	Ort/datum: Eskilstuna 2019 - 02 - 21	
	Hyresvärdens namn: Oiger Eskilstuna I AB	Hyresgästens namn: Familjen Trans Food AB	
	Namnteckning(firmatecknare/ombud): 	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): 
	Namnförtydligande: Petter Myrehed	Namnförtydligande: Andy Tran	

REF: T:\u00f6ppan\4740 kv VÄSKÅLVS CAD\HerS6_bryggn\20180618_BYGGLIV_FASAD\20180522_Relativ_arkiv\en T:\u00f6ppan\4740 kv VÄSKÅLVS CAD\HerS6_relativbryggn\20180817_Relativ_kallplan.dwg



FÖRKLARINGAR
 ALIA MÅTT ANEES 1194

BEHÅLLE DÖRR

 NY DÖRR

ÖRS VÄRATON FINNS I UNDERLAG
 FÖR PELARÅREN, INKÄTTNING KRÄVS

Handwritten initials/signature

BET. LAG	ZONERING	ANVÄN.	ÖPPNA	SCEN
UTREDNINGSLUNDERLAG				
Carlstedt Ark.				
UPPDRAGSLEDARE: ANDERS SVENSSON PROJEKTLEDARE: ANDERS SVENSSON ARKITEKT: ANDERS SVENSSON 2019-02-05 G.L. KV VÄSKÅLVEN 22, ESKILSTUNA KOMMUN				
PLAN 1, GÅTERRÅN SKALA: 1:100 A1-40-1-101				

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

Bilaga 2 till hyreskontrakt nr. 1440120309-2

Oiger Eskilstuna I AB, org. Nr. 556955-0758

och

Familjen Trans Food AB, org. nr. 556788-7566

Per A

Innehåll

1. Parter	4
2. Lokalens skick och användning	4
2.1 Lokalens belägenhet och hyresgästens adress	4
2.2 Lokalens användning.....	4
2.3 Öppettider för verksamheten i lokalen.....	5
2.4 Ledningar för telefoni-/datakommunikation.....	5
2.5 Reparation, underhåll, utbyte m m inom lokal.....	6
2.6 Förändring av lokal.....	6
2.7 Skadliga produkter	6
3. Hyra	6
3.1 Kallhyra	6
3.2 Preliminär tillträdesdag och hyresperiod.....	6
3.2.2 Hyresperiod.....	7
3.3 Omsättningsredovisning	7
4 Hyrestillägg.....	7
4.1 Fastighetsskatt	7
4.2 El.....	8
4.3 Vatten & Avlopp.....	8
4.4 Värme/Varmvatten	8
4.5 Kyla.....	8
4.6 Emballage och sophämtning.....	8
4.7 Trappstädning/snöröjning	8
4.8 Hyresrabatter	8
5. Mervärdesskatt	9
5.1 Överlämnande av registreringsbevis	9
5.2 Hyresgästens skyldighet att dokumentera investeringar i Lokalen	9
5.3 Särskilt om mervärdesskatt på investeringar som Hyresgästen utfört eller låtit utföra i Lokalen	9
5.4 Frivillig skattskyldighet för uthyrningen	9
6. Gemensamma utrymmen och utvändiga markområden	10
6.1 Omfattning av gemensamma utrymmen och utvändiga markområden.....	10

Per dt

6.2 Villkor för brukande	10
7. Tillträde till hyresobjektet.....	11
8. Myndighetskrav m.m.	11
9. Underhåll och drift.....	11
10. Hyresgäst Anpassningar före tillträdesdag	11
11. Investeringar m.m.....	13
12. Arbete i lokalen.....	13
13. Avflyttning.....	14
14. Upplåtelse av hyresrätten.....	15
15. Övrigt.....	15
15.1 Ombyggnationer, underhåll m m utanför lokalen	15
15.2 Framdragande av ledningar m m i hyresgästens lokal	16
15.3 Avbrott, utrymning etc.....	16
15.4 Skyddsföreskrifter	16
15.5 Kvittningsförbud	16
15.6 Pantförskrivning och/eller säkerhetsöverlåtelse	17
15.7 Felanmälan.....	17
15.8 Skyltning, belysning m.m.	17
15.9 Försäkringar	17
15.10. Skada på fastighet.....	18
15.11. Överlåtelse av hyresrätten.....	18
16. Information avseende hyresgästen	19
17. Säkerhet	19
18. Ändringar m.m.	20
19. Företräde mellan kontraktshandlingar	20
20. Avtalets giltighet	20
21. Underskrifter.....	21

Undertecknade parter har idag träffat hyreskontrakt, nr. 1440120309-2, ("**Hyreskontraktet**") avseende lokal nr 1440420105 ("**Lokalen**") i fastigheten Vågskålen 22 ("**Fastigheten**"). Dessa Särskilda bestämmelser utgör bilaga till Hyreskontraktet. Hyreskontraktet jämte bilagor benämns gemensamt "**Hyresavtalet**".

1. Parter

Hyresvärd: Oiger Eskilstuna I Ab, org. nr. 556955-0758 ("**Hyresvärden**"). **Hyresgäst:** Familjen Trans Food AB, org. nr. 556788-7566 ("**Hyresgästen**").

Hyresvärden och Hyresgästen benämns nedan gemensamt "**Parterna**".

2. Lokalens skick och användning

2.1 Lokalens belägenhet och hyresgästens adress

Lokalen är belägen i fastigheten Vågskålen 22 på Fristadstorget 8 i Eskilstuna kommun, nedan kallad för Fastigheten.

Hyresgästen förbinder sig att omgående underrätta Hyresvärden så snart ändring sker vad avser den adress under vilken Hyresvärden har att tillställa Hyresgästen meddelanden.

2.2 Lokalens användning

Lokalen uthyres för att användas som restaurang med bordsservering och buffé samt servering av dryck. Som framgår av bilag 13 skall maten som serveras vara av asiatisk stil och verksamheten skall bedrivas under varumärket "Kin Kitchen". Hyresgästen får inte ändra nyss angivna varumärke eller göra avsteg från koncept eller meny enligt bilaga 13 utan Hyresvärdens skriftliga godkännande. Under den tid Hyresgästen driver konceptet enligt bilaga 13 förbinder sig Hyresvärden att inte hyra ut lokal inom fastigheten till verksamhet som serverar buffé innehållande wook och sushi, likt det som visas i bilaga 13.

Utan Hyresvärdens skriftliga tillstånd får i Lokalen inte bedrivas annan verksamhet än vad som anges ovan. Hyresgästen är medveten om att det är av synnerlig vikt att endast den ovan angivna verksamheten bedrivs i Lokalen. Hyresgästen är vidare medveten om att det är viktigt för Hyresvärden att Lokalens, Fastighetens och omkringliggande fastigheters attraktivitet bibehålls.

Hyresgästen skall bedriva sin verksamhet i Lokalen så att övriga hyresgäster inte störs. Hyresgästen ansvarar således för att gästerna till Hyresgästens verksamhet inte ger upphov till störningar, hinder eller men i annans verksamhet, nyttjanderätt eller liknande. Hyresgästen svarar för eventuella utdömda ersättningsanspråk i anledning av störningar som hänför sig till Hyresgästens verksamhet. Hyresvärden skall i ärende om sådant ersättningsanspråk beakta och tillvarata Hyresgästens skäligen intressen.

Hyresgästen ansvarar för att utföra och bekosta städning framför och kring Lokalens entré. Hyresgästen skall även i övrigt tillse att god ordning vidmakthålles i och kring Lokalen.

Om *st*

Med anledning av de tekniska system som finns i Lokalen, såsom exempelvis ventilationssystem samt för Lokalen gällande brandkrav är Lokalen dimensionerad och anpassad enligt bilaga 1.

- 15 stadigvarande personer i personalen samt upp till 70 gäster

I övrigt är lokalen dimensionerad för ovan angiven verksamhet i enlighet med vad som framgår av ritning, Bilaga 1.

Hyresgästen är införstådd med att överträdelse av denna bestämmelse kan utgöra grund för hyresrättens förverkande.

2.3 Öppettider för verksamheten i lokalen

Hyresgästen förbinder sig att under hyrestiden driva aktiv försäljning i Lokalen under tider som anges av Eskilstuna Innerstad, vilka under hyrestiden skall vara följande:

Måndag-fredag kl. 11 - 21

Lördag kl. 12 - 21

Söndag valfritt

Hyresvärden godkänner att hyresgästen håller stängt för semester fem sammanhängande veckor per år.

Ovanstående tider utgör minimum vad gäller öppettider. Hyresgästen äger således rätt att driva aktiv försäljning i Lokalen utöver de tider som anges ovan. Eventuella tillstånd som krävs för att bedriva verksamhet ansvarar hyresgästen för att inhämta.

Hyresgästen skall sträva efter att vid efterföljande förändringar av de öppettider som anges av Eskilstuna Innerstad även följa dessa.

För det fall Hyresgästen åsidosätter sitt åtagande enligt denna bestämmelse och Hyresvärden skriftligen uppmärksammat Hyresgästen härom, skall Hyresgästen till Hyresvärden betala ett vite till ett belopp om 30 000 (TRETTIOTUSEN) kronor för varje påbörjad kalendervecka (sjudagarsperiod) från det att Hyresvärden lämnat sådant skriftligt meddelande som avses ovan, som underlåtenheten, helt eller delvis, varar.

Utöver Hyresgästens skyldighet att betala vite, är Hyresvärden oförhindrad att även göra gällande andra påföljder enligt Hyresavtalet och/eller lag. Hyresgästens skyldighet att erlagga vite, eller annan påföljd, gäller förutsatt att det inträffade inte beror på omständigheter som Hyresgästen visar är utanför dennes kontroll.

2.4 Ledningar för telefoni-/datakommunikation

Hyresgästen svarar själv för nödvändig dragning av ledningar för telefoni och/eller datakommunikation från den anslutningspunkt Hyresvärden anvisar i Fastigheten, till de ställen i lokalen som Hyresgästen väljer i samråd med Hyresvärden.

Pm at

2.5 Reparation, underhåll, utbyte m m inom lokal

Hyresgästen ansvarar för utförandet och bekostandet av underhåll och drift enligt bifogad gränsdragningslista, Bilaga 6, oavsett varför behov av åtgärd uppkommit, dvs. även om behovet uppstått genom skadegörelse eller oförutsedd olyckshändelse. Hyresgästen ansvarar dock inte för skada orsakad av Hyresvärdens. Underhåll skall utföras så att driften av Hyresvärdens eller andra hyresgästers anläggningar, installationer eller liknande inte påverkas negativt.

Avser Hyresgästen att själv bygga om i lokalen så ligger även underhåll samt utbyteansvar på Hyresgästen.

2.6 Förändring av lokal

Hyresgästen får inte under hyrestiden, utan Hyresvärdens skriftliga godkännande göra ändringar av annat än egen inredning.

2.7 Skadliga produkter

Hyresgästen äger inte rätt att i lokalen förvara petroleumprodukter eller annat som kan orsaka skada på byggnaden eller för omgivningen eller ökade försäkringskostnader för Hyresvärdens.

Hyresgästen är medveten om att det råder rökförbud i byggnadens alla utrymmen.

Förbudet omfattar även lokalen.

I det fall hyresgästen önskar förvara och/eller leda gasol inom fasigheten skall detta föranledas av ett skriftligt godkännande från hyresvärdens. Dessutom ansvarar hyresgästen själv för att inhämta nödvändiga tillstånd samt iordningställa, av myndigheter godkänd, förvaring av gasol på av hyresvärdens anvisad plats. Hyresgästen svarar själv för eventuella kostnader kopplat till både iordningställande av förvaring och/eller ledningar av gasol samt inhämtandet av tillstånd för att förvara, leda och nyttja gasol inom fastigheten.

3. Hyra

3.1 Kallhyra

Kallhyran uppgår till 947 300 (NIOHUNDRAFÖRTIOSJUTUSENTHUNDRA) per år, exkl. moms samt övriga tillägg. Hyran indexregleras årligen enligt bilaga 3.

3.2 Preliminär tillträdesdag och hyresperiod

Den i avsnitt "Hyrestid" i Hyreskontraktet angivna tillträdesdagen (2019-09-01) utgör endast preliminär tillträdesdag ("Preliminära Tillträdesdagen"). Hyresvärdens meddelar skriftligen Hyresgästen datum för den definitiva dagen för Hyresgästens tillträde till Lokalen ("Definitiva Tillträdesdagen"), senast sex (6) veckor innan Definitiva Tillträdesdagen infaller. Den Definitiva Tillträdesdagen skall, som utgångspunkt, infalla den 2019-09-01. Den Definitiva Tillträdesdagen får endast om Parterna är överens infalla före den Preliminära Tillträdesdagen. Hyresgästen äger inte rätt till ersättning för skada, hyresnedsättning eller

Bm A

annan påföljd enligt detta avtal eller hyreslagen (12 kap JB) som uppkommer till följd av att den Definitiva Tillträdesdagen infaller senare än den Preliminära Tillträdesdagen.

Den Definitiva Tillträdesdagen får inte infalla senare än tolv (12) månader efter den Preliminära Tillträdesdagen, såvida inte framflyttning av tillträdet skett på grund av omständigheter som Hyresgästen svarar för enligt detta Hyresavtal.

Hyrestiden enligt Hyresavtalet skall räknas från och med Definitiva Tillträdesdagen. Uppsägningstiden och förlängningstiden gäller dock oförändrat och i enlighet med vad som anges i Hyresavtalet.

3.2.2 Hyresperiod

Hyresperioden startar vid den Definitiva Tillträdesdagen och varar i 7 år.

3.3 Omsättningsredovisning

Varje kalenderår skall en slutlig avräkning avseende Omsättning utföras. Till underlag för sådan avräkning skall Hyresgästen, senast före februari månads utgång varje kalenderår, tillstålla Hyresvärden skriftlig redovisning för det gångna kalenderåret avseende Omsättning. Sådan redovisning skall vara bestyrkt av en auktoriserad eller godkänd revisor. För undvikande av missförstånd antecknas att kostnader för sådan revisor skall bäras av Hyresgästen.

Om hyresförhållandet upphör vid annan tidpunkt än vid utgången av kalenderår, skall Hyresgästen senast inom en månad från det att avflyttning skett, tillstålla Hyresvärden en av auktoriserad eller godkänd revisor bestyrkt skriftlig redovisning avseende Omsättning för den period som förflutit från årsskiftet till avflyttningstidpunkten.

All omsättningsredovisning skall behandlas konfidentiellt. Hyresvärden äger rätt att utse en egen auktoriserad revisor som skall ha rätt att granska det underlag som ovan nämnda redovisning grundar sig på. Hyresvärdens revisor äger inte för annan än Hyresgästen eller Hyresvärden yppa eller på annat sätt förmedla vad denne därvid har tagit del av. Kostnaderna för Hyresvärdens auktoriserade revisors arbete att granska underlaget skall bäras av Hyresvärden.

Om Hyresvärden inte skulle godkänna Hyresgästens bokföring inom tre månader eller tvist uppstår mellan Hyresvärden och Hyresgästen angående Hyresgästens redovisning eller den slutliga hyran, skall Hyresgästens redovisning granskas och den slutliga hyran fastställas av en auktoriserad revisor som i förhållande till Hyresvärden och Hyresgästen är oberoende.

Kostnaderna för den oberoende revisorns arbete skall delas lika mellan Hyresvärden och Hyresgästen.

4 Hyrestillägg

4.1 Fastighetsskatt

I den mån de delar av Fastigheten som utgörs av lokaler är eller blir skattepliktig till fastighetsskatt skall Hyresgästen samtidigt med hyran till Hyresvärden erlagga ersättning enligt Bilaga 4.

pm *dt*

4.2 El

Hyresgästen tecknar eget abonnemang.

Det åligger Hyresgästen att teckna sådana avtal, att samtliga uppkomna kostnader för elleverans och elnät, inklusive fasta kostnader, skatter och avgifter, debiteras Hyresgästen under hyreskontraktets giltighetstid.

För att möjliggöra för Hyresvärden att beräkna Fastighetens energibalans och kylbehov ger Hyresgästen fullmakt till Hyresvärden att hos nätägare inhämta uppgifter avseende Hyresgästens abonnemang och elförbrukning.

4.3 Vatten & Avlopp

Enligt bilaga 5.

4.4 Värme/Varmvatten

Enligt bilaga 5.

4.5 Kyla

Enligt bilaga 5.

4.6 Emballage och sophämtning

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.

4.7 Trappstädning/snöröjning

Snöröjning ingår i hyran.

Trappstädning bekostas av Hyresgästen.

4.8 Hyresrabatter

Hyresgästen erhåller hyresrabatt från avtalad hyra enligt följande.

För perioden från och med 2019-09-01 till och med 2020-02-28 skall en hyresrabatt om 500 000 (FEMHUNDRATUSEN) kronor utgå, motsvarande sex månadshyror.

Om den Definitiva Tillträdesdagen infaller senare än den Preliminära Tillträdesdagen (2019-09-01) och detta beror på omständigheter som Hyresvärden ansvarar för enligt detta Hyresavtal skall ovanstående perioder flyttas fram i motsvarande mån.

Parterna är, till undvikande av missförstånd, överens om att ingen framflyttning av perioderna enligt punkt a) ovan skall ske om den Definitiva Tillträdesdagen framflyttas på grund av orsak som inte är hänförlig till Hyresvärden.

Pm at

Under de perioder som hyresrabatt utgår enligt ovan skall, till undvikande av missförstånd, Hyresgästen erlagga hyrestillägg i enlighet med detta Hyresavtal.

5. Mervärdesskatt

5.1 Överlämnande av registreringsbevis

Hyresgästen skall överlämna aktuellt registreringsbevis för mervärdesskatt till Hyresvärden.

5.2 Hyresgästens skyldighet att dokumentera investeringar i Lokalen

Hyresgästen skall dokumentera de investeringar m.m. som Hyresgästen genomför på egen bekostnad i Lokalen och som utgör investeringsvaror i enlighet med 8a kap. 2 § mervärdesskattelagen (1994:200) ("ML"). Hyresgästen skall till Hyresvärden översända en uppdaterad kopia av angiven dokumentation, för att Hyresvärden skall kunna upprätta en fullständig handling avseende sådana investeringar enligt 8a kap. 15-17 §§ ML.

5.3 Särskilt om mervärdesskatt på investeringar som Hyresgästen utfört eller låtit utföra i Lokalen

Hyresgästen förbinder sig att senast den 1 februari varje år lämna upplysning om ovan nämnda investeringar (dvs. ny- till- och ombyggnad) som har gjorts i Lokalen under föregående kalenderår. Dokumentationen skall inkludera uppgift om den totala ingående mervärdesskatt som belöper på investeringarna ifråga samt hur stor del av den ingående mervärdesskatten som Hyresgästen gjort avdrag för.

Om Hyresvärden, till följd av att Hyresgästen inte uppfyllt ovan angiven upplysningsplikt, i sin redovisning inte behandlar en viss investering som utgörande investeringsvara enligt 8a kap. 2 § ML och senare blir skyldig att jämka avdragen ingående mervärdesskatt avseende sådan investering skall Hyresgästen fullt ut ersätta Hyresvärden för den ingående mervärdesskatt Hyresvärden blir skyldig att jämka (återbetala till Skatteverket), samtliga kostnader (innefattande eventuella utredningskostnader) som Hyresvärden åsamkats på grund av att den aktuella investeringen i redovisningen ej behandlats i enlighet med reglerna i 8a kap. ML samt eventuellt skattetillägg och kostnadsränta som belöper på det jämkade (återbetalda) beloppet.

5.4 Frivillig skattskyldighet för uthyrningen

Om Hyresgästen hyr ut Lokalen eller del av denna i andra hand skall Hyresgästen tillse att förutsättningarna för frivillig skattskyldighet för moms är uppfyllda för sådan andrahandsuthyrning samt debitera moms på hyran till andrahands-hyresgästen. Debitering av moms skall ske i enlighet med vad som vid var tid anges i ML eller annan tillämplig lagstiftning. Hyresgästen skall på Hyresvärdens begäran tillhandahålla kopior av Hyresgästens fakturering av hyra till andrahands-hyresgäster.

Utöver vad som anges i avsnitt "Mervärdesskatt (moms)" i Hyreskontraktet är Hyresvärden och Hyresgästen ense om att följande skall gälla avseende hyresförhållandet. Om Hyresvärden blir jämnings eller återbetalningsskyldig för moms till följd av att Hyresgästens verksamhet inte längre anses

Pm at

momspliktig enligt ML eller till följd av Hyresgästens självständiga agerande – såsom upplåtelse av Lokalen i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), överlåtelse eller genom att Hyresgästen upphör att bedriva momspliktig verksamhet – skall Hyresgästen fullt ut ersätta Hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen skall även ersätta Hyresvärden för skattetillägg och ränta som utgått på grund av Hyresgästens självständiga agerande. Hyresgästen skall vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av Hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på underhålls- och/eller driftskostnaderna som uppstår.

6. Gemensamma utrymmen och utvändiga markområden

6.1 Omfattning av gemensamma utrymmen och utvändiga markområden

De gemensamma utrymmena är hela det för gemensamt brukande avsedda området inom Fastigheten och inkluderar, utan att uppräkningsen är uttömmande, följande ytor inklusive inredning och utrustning:

- Lastbryggor och transportkorridorer
- Invändig kommunikationsarea
- Rulltrappor, hissar och trapphus
- Apparatur
- Soprum, sop- och sorteringsgårdar
- Yttre planteringar och grönområden samt därtill hörande anordningar, t.ex. belysning, skyltar, papperskorgar, flaggstänger etc.

6.2 Villkor för brukande

Följande villkor gäller för brukande av gemensamma utrymmen och utvändiga markområden;

Gemensamma lastnings- och lossningsutrymmen samt utrymmen för interna varutransporter skall hållas fria från hinder. Det åligger därför Hyresgästen att snarast möjligt bortföra levererade varor och material från dessa områden och att inte nyttja dem som uppställningsplats.

Hyresvärden förbehåller sig rätten att av säkerhets- eller ordningsskäl tillfälligt stänga Fastigheten. För det fall avstängning av fastigheten av dessa skäl är längre än en dag i sänder så har hyresgästen rätt till nedsättning av hyra från och med dag två av avstängningen.

Hyresgästen förbinder sig att respektera samtliga vid varje tidpunkt gällande regler och bestämmelser för de gemensamma utrymmena. Detsamma gäller Hyresgästens anställda och leverantörer, vilket Hyresgästen ansvarar för.

Skulle Hyresgästen överträda ovan angivna bestämmelser och inte efter anmaning vidta rättelse, äger Hyresvärden rätt att på Hyresgästens bekostnad exempelvis transportera bort gods.

PM at

7. Tillträde till hyresobjektet

Inom lokalytan finns ett ventilations utrymme som hyresvärd eller någon som företräder hyresvärd, eller personal från servicebolag måste ha tillträde till dygnet runt. Dörren till utrymmet får ej blockeras. Hyresgästen måste senast tillträdesdagen till Hyresvärden kvittera ut 2 st nycklar till lokalen samt informera om eventuella larminstallationer.

8. Myndighetskrav m.m.

Hyresgästen skall följa för Lokalen och för Hyresgästens verksamhet i Lokalen tillämpliga bestämmelser i lag, förordning eller föreskrift samt krav från myndigheter och eventuella för verksamheten erhållna tillstånd. Hyresgästen skall omgående underrätta och informera Hyresvärden om eventuella krav från myndigheter.

För det fall Hyresgästen inte följer vad som anges ovan, skall Hyresgästen hålla Hyresvärden skadeslös avseende eventuella krav, straffavgifter eller andra avgifter som framställs från myndighet eller annan.

Hyresgästen är särskilt medveten om att - enligt lagen om skydd mot olyckor (2 kap. 3 §)- en ägare av byggnader är skyldig att i skriftlig form till kommunen lämna en redogörelse för brandskyddet och att Hyresgästen är skyldig att lämna fastighetsägaren de uppgifter som behövs för att denne skall kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.

9. Underhåll och drift

Hyresgästen ansvarar för utförande och bekostande av underhåll och drift enligt bifogad gränsdragningslista, Bilaga 6, oavsett varför behov av åtgärd uppkommit, dvs. även om behovet uppstått genom skadegörelse eller oförutsedd olyckshändelse. Hyresgästen ansvarar dock inte för skada orsakad av Hyresvärden. Underhåll skall utföras så att driften av Hyresvärdens eller andra hyresgästers anläggningar, installationer eller liknande inte påverkas negativt.

Hyresvärden råder inte över samtliga omständigheter som kan vara av betydelse för leveransen av kyla. Hyresgästen är medveten om den begränsning som råder i driftsäkerheten och rekommenderas att överväga kompletterande lösningar om ökad driftsäkerhet önskas. Beslut om utformning och installation av eventuell kompletterande lösning skall fattas i samråd med Hyresvärden. Sådana kompletterande lösningar bekostas av Hyresgästen. Vid installation, utförande av arbeten samt övriga åtgärder med anledning av eventuell kompletterande lösning skall vad som anges i Hyresavtalet tillämpas.

10. Hyresgästanpassningar före tillträdesdag

Hyresvärden skall inför tillträdesdagen utföra och bekosta ombyggnad för att iordningsställa Lokalen i enlighet med vad som överenskommits mellan Hyresvärden och Hyresgästen i Bilaga 1 och 11.

Hyresvärden skall vara beställare av den entreprenad som Hyresvärdens hyresgästanpassningar medför och har rätt att utföra sådana ändringar av entreprenaden som är betingade av byggnadstekniska eller

fm at

liknande skäl eller som påkallas av myndigheter. Hyresvärden skall härvid ta skälig hänsyn till Hyresgästen.

Hyresvärden respektive Hyresgästen har utsett var sitt ombud som har fullmakt att ingå bindande avtal i projektrelaterade frågor för Hyresvärdens respektive Hyresgästens räkning i samband med aktuell hyresgästanpassning av Lokalen. Vid byte av ombud skall detta skriftligen meddelas den andra parten.

Hyresvärdens ombud är Ulf Söderström.

Hyresgästens ombud är Andy Tran.

Hyresgästens eventuella önskemål om ändringar och/eller tilläggsarbeten skall framföras skriftligen till Hyresvärden. Om Hyresgästens önskemål om ändringar och/eller tilläggsarbeten kräver att Hyresgästen lämnar besked till Hyresvärden om val av utförande eller annat ställningstagande skall Hyresgästen lämna skriftligt besked till Hyresvärden fem (5) arbetsdagar från det att Hyresvärden har begärt besked. Som arbetsdag räknas vardagar som inte utgör helgdagar. Om Hyresgästen inte lämnar besked, får Hyresvärden fritt välja utförande för att om möjligt undvika ekonomiska och/eller tidsmässiga konsekvenser. Hyresgästen svarar för skada som Hyresvärden orsakas på grund av för sent lämnat eller uteblivet besked. Hyresvärden är endast skyldig att godkänna sådana önskemål som Hyresvärden har möjlighet att låta utföra innan tillträdesdagen. Hyresvärden har vidare rätt att neka ändrings- och tilläggsarbete som inte är förenliga med beviljade bygglov och andra myndighetstillstånd eller som, i sådan utsträckning som Hyresvärden inte bedömer vara rimlig, negativt påverkar Fastighetens värde ur ett fastighetsägarperspektiv, eller som i övrigt är negativa för Hyresvärden. Hyresgästen skall svara för de merkostnader som Hyresgästens önskemål medför för Hyresvärden.

Om Hyresgästens uteblivna besked eller något ändrings- och tilläggsarbete eller någon annan omständighet som Hyresgästen svarar för medför tidsförlängning av hyresgästanpassning av Lokalen eller del därav och därmed framflyttning av den Definitiva Tillträdesdagen skall Hyresgästen erlægga hyra samt fullgöra andra skyldigheter enligt Hyresavtalet under tidsförlängningen som om tillträde hade skett per den Preliminära Tillträdesdagen eller den senare dag som tillträde hade kunnat ske om inte framflyttning av den Definitiva Tillträdesdagen hade skett.

Hyresgästen är medveten om att slutbesked för de åtgärder som Hyresvärden skall utföra enligt Bilaga 1 och 11 eventuellt inte kommer att ha erhållits per den Definitiva Tillträdesdagen. Parterna är överens om att detta inte utgör hinder för Hyresgästens tillträde till Lokalen. Hyresvärden ansvarar för att slutbesked för Hyresvärdens arbeten enligt Bilaga 1 och 11 erhållits senast den dag som infaller fjorton (14) veckor efter den Definitiva Tillträdesdagen.

För det fall såväl Hyresvärden som Hyresgästen skall utföra vissa arbeten för Lokalens iordningställande antecknas att Hyresgästen är medveten om och accepterar att Hyresvärden och Hyresgästen eventuellt kommer att utföra arbeten parallellt i Lokalen. Hyresgästen är medveten om och accepterar att vissa arbeten för Lokalens iordningsställande som skall utföras av Hyresvärden av viss anledning kan komma att behöva utföras efter tillträdesdagen fram till dess att hyresgästen färdigställt sin del av anpassningen. I de fall av Hyresvärden och Hyresgästen utförda parallella arbeten medför

pm at

tidsförlängning av hyresgästanpassning av Lokalen eller del därav och därmed framflyttning av tillträdesdagen skall Hyresgästen erlægga hyra samt fullgöra andra skyldigheter enligt Hyresavtalet under tidsförlängningen som om tillträde hade skett vid tillträdesdagen.

11. Investeringar m.m.

För det fall Hyresgästen, utöver vad som anges ovan, på egen bekostnad önskar utföra investeringar i Lokalen, kan Hyresgästen och Hyresvärden skriftligen särskilt överenskomma om tillstånd till sådana investeringar. Hyresvärden har dock ingen skyldighet att träffa sådan överenskommelse med Hyresgästen.

För Hyresgästens ansvar vid utförande av arbete och/eller för att arbeten utförs gäller vad som anges i avsnitt "Arbete i Lokalen".

Hyresgästens investeringar i Lokalen samt sådana investeringar som Hyresvärden, till förmån för Hyresgästen, har ombesörjt, bekostat eller utgett bidrag till, ägs av Hyresvärden. Hyran är bestämd till sådant belopp, att Hyresvärden vid hyresförhållandets utgång indirekt utgivit full ersättning för nämnda investeringar.

Om Hyresvärden vid hyresförhållandets slut inte önskar behålla äganderätten till ovan nämnda investeringar, helt eller delvis, gäller Hyresavtalets bestämmelser om återställandeskyldighet m.m., dvs. vid hyresförhållandets upphörande skall Hyresgästen, om inte annan skriftlig överenskommelse träffats med Hyresvärden, bortföra egendomen och återställa Lokalen i godtagbart skick.

12. Arbete i lokalen

Utöver vad som anges i Hyreskontraktet, avsnitt "Skötsel, drift och ändringsarbeten", skall följande gälla mellan Hyresvärden och Hyresgästen.

Hyresgästen får inte utan Hyresvärdens skriftliga godkännande utföra inrednings-, installations- eller ändringsarbeten i Lokalen eller eljest inom Fastigheten. Detta omfattar dock inte ringa åtgärder såsom t.ex. ommålning eller upphängning av hyllor eller tavlor.

För att erhålla Hyresvärdens godkännande skall Hyresgästen till Hyresvärden överlämna ritningar och beskrivningar för planerade arbeten samt entreprenadavtal. Vidare skall Hyresgästen, sedan arbetena färdigställts, överlämna handlingar såsom relationshandlingar, digitala ritningar, scheman och produktblad till Hyresvärden. Vid utförande av inredningsarbete skall Hyresgästen tillse att funktionen hos radiatorer och andra klimatpåverkande installationer bibehålls.

Innan arbetenas utförande skall Hyresgästen inhämta erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Hyresgästen skall teckna ansvarsförsäkring som omfattar arbetenas utförande och ansvar mot Hyresvärden och tredje part. Hyresgästen skall vidare tillse att entreprenören ha s.k. ROT-försäkring avseende Hyresvärdens respektive Hyresgästens egendom.

PM at

Hyresgästen skall i god tid innan arbetenas påbörjande skriftligen informera Hyresvärden om de kommande arbetena. Hyresvärden skall i sin tur informera övriga berörda hyresgäster. Arbeten skall utföras på sådant sätt att det stör Hyresvärden eller hyresgäster i Fastigheten eller närliggande fastigheter så lite som möjligt. Arbeten som kan uppfattas som störande till exempel borring, håltagning, bilning och proppning, skall utföras på ett sätt som så långt möjligt och till skälig kostnad minimerar störningarna.

Hyresgästen ansvarar för alla skador i och på Lokalen, på Fastigheten i övrigt eller andra kostnader som uppkommer för Hyresvärden genom arbete som utförs av Hyresgästen eller av Hyresgästen anlitad entreprenör/leverantör.

Hyresgästen svarar även för alla kostnader som Hyresvärden har på grund av störningar eller andra olägenheter, till exempel reducering av hyror som Hyresvärden är skyldig att betala till övriga Hyresgäster i Fastigheten enligt 12 kap jordabalken och hyresrättslig praxis. Hyresgästen skall till Hyresvärden betala motsvarande belopp som Hyresvärden nödgas betala till övriga hyresgäster eller annan på grund av hinder och men eller skada på grund av Hyresgästens arbete. Till undvikande av missförstånd skall Hyresgästen inte ansvara för störningar eller olägenheter som uppstår på grund av Hyresvärdens arbeten i enlighet med punkt 9. Härmed likställs belopp som lämnas såsom hyresrabatter, nedsättning av hyra och dylikt. Hyresvärden skall i sådant ärende beakta och tillvarata Hyresgästens skäliga intressen. Vid störningar eller olägenheter som uppstår i samband med de arbeten som Hyresgästen utför i enlighet med punkt 10 skall Hyresgästen endast ansvara enligt denna punkt i den mån störningen eller olägenheten orsakats genom vårdslöshet från Hyresgästens sida eller om Hyresgästen eller dennes entreprenör avviker från vad som särskilt överenskommit i detta Hyrsavtal avseende ombyggnad (se särskilt punkt 11, st 5 ovan).

Samtliga arbeten i och i anslutning till Lokalen skall ske fackmannamässigt. S.k. heta arbeten skall utföras enligt Svenska brandskyddsföreningens säkerhetsbestämmelser och av behörig personal.

Entreprenör eller underentreprenör som anlitas av Familjen Trans Food AB. skall godkännas skriftligen av Hyresvärden innan arbeten i Lokalen inleds. Hyresvärden får endast vägra godkänna av Hyresgästen föreslagen entreprenör om det föreligger godtagbara skäl härtill.

13. Avflyttning

Utöver vad som anges i avsnitt "Återställande vid avflyttning" i Hyreskontraktet är Hyresgästen och Hyresvärden ense om att följande skall gälla.

Den i Hyreskontraktet nämnda avflyttningsbesiktningen protokollförs av Hyresvärden.

Vid detta hyresförhållandes upphörande skall Hyresgästen på egen bekostnad bortföra Hyresgästen tillhörig egendom samt lämna de förhyrda lokalerna i godtagbart skick. Detta innebär att Hyresgästen vid avflyttning skall lämna Lokalen väl rengjord, medta och bortforsla av Hyresgästen särskild bekostad inredning och utrustning, exempelvis receptionsdisk, kylmaskin för serverkyla, larm, tele- och datakablar, samt reparera eventuell uppkommen skada på Lokalen eller Fastigheten i övrigt.

Bm ats

Hyresgästen skall överlämna samtliga port- och dörrnycklar eller motsvarande till Hyresvärden, även om de anskaffats av Hyresgästen.

I annat fall äger Hyresvärden rätt till omgående tillträde till lokalerna samt rätt att på Hyresgästens bekostnad återställa lokalen i godtagbart skick.

Om lokalen vid återlämnandet brister i städning eller underhåll äger Hyresvärden rätt att låta städa respektive reparera lokalen eller Fastigheten på Hyresgästens bekostnad. Hyresvärden har även rätt att bortforsla sopor och dylikt på Hyresgästens bekostnad.

Egendom som inte avlägsnats senast avflyttningsdagen omhändertas av Hyresvärden på Hyresgästens bekostnad. Om Hyresgästen inte inom tre månader från anmaning eller inom sex månader från det att lokalen lämnades har hämtat egendomen, tillfaller den Hyresvärden utan lösen.

Egendom som Hyresgästen har installerat i eller tillfört lokalen eller Fastigheten i övrigt och som inte alls kan föras bort eller som inte kan föras bort utan att lokalen eller Fastigheten blir mer än obetydligt skadat, blir omedelbart och utan särskild ersättning Hyresvärdens egendom.

Ingen ersättning utgår för förändringar, tillägg och förbättringar i lokalen, som utförts av Hyresgästen om inte annat skriftligen överenskommits eller följer av Jordabalkens 12 kap.

Hyresvärden har rätt att på Hyresgästens bekostnad återställa Lokalen till godtagbart skick om inte Hyresgästen fullgör sina skyldigheter enligt denna punkt. Hyresvärden äger även rätt till ersättning för eventuellt hyresbortfall och skada. I bedömningen av vad som skall anses utgöra godtagbart skick skall hänsyn tas till normalt slitage under hyrestiden samt av Hyresgästen normalt underhåll av Lokalen.

14. Upplåtelse av hyresrätten

Hyresgästen äger inte rätt att utan Hyresvärdens skriftliga godkännande upplåta del av eller hela Lokalen i andra hand, om inte annat följer av lag eller förordning. För det fall Hyresvärden godkänner att Hyresgästen hyr ut Lokalen i andra hand skall Hyresvärden skriftligen godkänna utkast till Hyresgästens hyresavtal med andrahandshyresgästen innan sådant bindande hyresavtal ingås. Vidare är Hyresgästen skyldig att tillse att andrahandshyresgästen, i särskilt upprättad handling, avstår från sitt eventuella besittningsskydd enligt 12 kap. 57-60 §§ JB.

Hyresgästen förbinder sig att inte utan Hyresvärdens skriftliga tillstånd medge annan att bedriva någon form av rörelse eller verksamhet i Lokalen.

15. Övrigt

15.1 Ombyggnationer, underhåll m m utanför lokalen

Hyresgästen är införstådd med att Hyresvärden samt övriga hyresgäster i Fastigheten har rätt att iordningsställa och löpande bygga om och renovera övriga lokaler och gemensamma utrymmen.

Pm att

Hyresgästen har inte rätt till ersättning eller nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten på grund av att Hyresvärden eller andra hyresgäster låter utföra arbeten i sina förhyrda lokaler eller Fastigheten i övrigt såsom sedvanligt underhåll och ombyggnationer.

För det fall ombyggnationer eller större underhåll av fastigheten väsentligt påverkar hyresgästens verksamhet har hyresgästen rätt till nedsättning av hyran.

Det åligger dock den part som utför åtgärder att i god tid underrätta såväl hyresgästen som andra hyresgäster och andra, som kan bli störda eller berörda av arbetet.

15.2 Framdragande av ledningar m m i hyresgästens lokal

Hyresvärden äger rätt att genom lokalen framdra ledningar för värme, kyla, vatten, avlopp, elenergi, data och dylikt utan rätt för Hyresgästen att för intrånget erhålla nedsättning i hyran. Hyresvärden förbinder sig att i god tid underrätta Hyresgästen om sådana planerade åtgärder.

15.3 Avbrott, utrymning etc.

Hyresgästen äger inte rätt till nedsättning av hyra p g a avbrott i t.ex. kylanläggning, värme, ventilation, hissar eller andra anordningar eller med anledning av att Fastigheten till följd av bombhot, brand eller annat säkerhets- eller ordningskäl måste utrymmas eller stängas.

15.4 Skyddsföreskrifter

Utöver vad som framgår i bilaga 8 Brandskydd Gränsdragningslista, förbinder sig hyresgästen att:

- hålla utrymningsvägar fria
- Svensk brandlagstiftning uppfylls och efterlevs under hela hyresförhållandet
- inte skymma utrymningsskyltar
- inte blockera eller ställa upp branddörrar
- följa regler om rökförbud
- inte förvara brännbart material i allmänna utrymmen, entréer, portar eller utomhus
- brandredskap skall finnas och ej vara blockerade
- ej blockera elcentraler och förvara lösa föremål i sådana centraler eller skåp
- förvara brandfarliga varor på därför avsedd plats
- tillåtna förvaringsmängder för olika klasser ej överskrids
- angivna lagringshöjder ej överskrids

Hyresgästen förbinder sig att i förekommande fall följa andra för Fastigheten av Hyresvärden, myndighet eller försäkringsbolag beslutade och vid var tid gällande skyddsföreskrifter och ordningsregler.

15.5 Kvittningsförbud

Hyresgästen äger inte rätt att, mot den vid varje tid utgående hyran inkl. tillägg, kvitta eventuella motfordringar som Hyresgästen anser sig ha mot Hyresvärden genom avdrag på hyran eller liknande. Sådana eventuella motfordringar skall parterna hantera på annat sätt, exempelvis förhandlingsvägen, via allmän domstol eller på annat sätt som parterna särskilt kommer överens om.

Om at,

15.6 Pantförskrivning och/eller säkerhetsöverlåtelse

Hyresgästen äger inte rätt att pantförskriva eller säkerhetsöverlåta hyresrätten till Lokalen, av vad skäl det än må vara.

15.7 Felanmälan

Hyresgästen skall omedelbart vid upptäckt av fel, brister eller skador såväl utvändigt som invändigt anmäla detta enligt Hyresvärdens, vid var tid, meddelade instruktion.

15.8 Skyltning, belysning m.m.

Med ändring av vad som anges i Hyreskontraktet får Hyresgästen endast uppsätta skyltar, markiser och/eller antenner om Hyresvärdens har lämnat skriftligt godkännande till detta och ett i förhållande till Hyresavtalet separat avtal om skylt, markis etc. har träffats mellan Hyresgästen och Hyresvärdens, och under förutsättning att Hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter samt svarar för samtliga uppkommande kostnader. För undvikande av missförstånd antecknas att Hyresgästen inte heller har rätt att, utan Hyresvärdens skriftliga godkännande samt separat avtal härom, placera gatuskyltar, skyltställ eller andra typer av skyltar i gemensamma utrymmen eller på områden i nära anslutning till Lokalen, såsom exempelvis trottoar utanför Lokalen. För det fall godkännande lämnats samt avtal ingåtts avseende skylt, markis och/eller antenn svarar Hyresgästen alltjämt för att sådan skylt, markis och/eller antenn uppfyller gällande lagar och föreskrifter. Hyresgästen har vidare skyldighet att tillse att samtliga dekorationer, skyltar och markiser m.m. jämte anslutande fasad vid var tid håller, enligt hyresvärdens bedömning, godtagbart skick.

Underhåll och skötsel av nämnda anordningar ombesörjs och bekostas av Hyresgästen.

Vid fastighetsunderhåll åligger det Hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återmontera skyltar, markiser, antenner, parabol器等. Vid avflyttning skall Hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick.

Hyresgästen ansvarar för skador på samtliga till lokalerna hörande fönster, skyltfönster, dörrar, såsom entrédörrar, bakdörrar, sidodörrar samt lokalernas innerdörrar, vindsluckor, flaggstänger, parabol器等, antenner o dyl.

Hyresgästen får inte utan Hyresvärdens skriftliga medgivande, anbringa affischer, flaggor, banderoller och dylikt på fastigheten. Inga högtalare, radioapparater, ljusprojektering, rökeffekter eller dylika arrangemang får användas så att de hörs eller syns utanför det förhyrda utrymmet.

15.9 Försäkringar

Utöver vad som anges i avsnitt "Försäkringar" i Hyreskontraktet gäller följande.

Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla erforderliga försäkringar för sin verksamhet, såsom t ex sak- och ansvarsförsäkringar beträffande produkter, inredning, inventarier, personal och annat som

finns i lokalerna. Försäkringarna skall i varje enskilt fall uppgå till för verksamheten fullt betryggande belopp och det åligger Hyresgästen att på Hyresvärdens begäran framlägga gällande försäkringsbrev.

Hyresgästen är därmed skyldig att teckna, bekosta och vidmakthålla bland annat följande försäkringar.

(a) Fullgod företagsförsäkring för den rörelse som bedrivs i Lokalen som, utöver vad som anges i Hyreskontraktet, även omfattar intäktsbortfall och eventuella förluster med anledning av avbrott i leverans av värme, el, vatten och kyla.

(b) Fullgod glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar.

(c) Fullgod försäkring avseende Hyresgästens investeringar i Lokalen.

(d) Fullgod försäkring avseende de investeringar som Hyresvärden har ombesörjt, bekostat eller utgett bidrag till.

På Hyresvärdens begäran skall Hyresgästen förete försäkringsbevis för ovan och i Hyreskontraktet angivna försäkringar.

Fastighetsförsäkring tecknas av Hyresvärden.

15.10. Skada på fastighet

För det fall skada uppkommer på Lokalen eller i Fastigheten (så som till exempel en läckande diskmaskin) hänförligt till förvaltningsobjekt som Hyresgästen svarar för enligt Bilaga 6 eller annan installation eller inredning som Hyresgästen har i lokalen eller på grund av skadegörande handling av tredje man riktad mot den verksamhet Hyresgästen bedriver i Lokalen är Hyresgästen skyldig att ersätta Hyresvärden för den självrisk upp till ett belopp om 10 basbelopp som Hyresvärden har att utge till sitt försäkringsbolag för att utfå försäkringsersättning härför.

Om skada uppkommer i Lokalen eller Fastigheten i annat fall än vad som anges ovan svarar Hyresgästen enligt vad som anges i 12 kap 24 § jordabalken.

15.11. Överlåtelse av hyresrätten

Hyresgästen äger inte rätt att överlåta hyresrätten till Lokalen eller någon rättighet respektive förpliktelse enligt Hyresavtalet utan Hyresvärdens skriftliga godkännande, om inte annat följer av lag eller förordning.

Vid överlåtelse av hyresrätten enligt första och/eller andra stycket ovan skall Hyresgästen tillse att den säkerhet som Hyresvärden erhåller enligt avsnitt "Säkerhet" i Hyreskontraktet och avsnitt "Säkerhet" nedan, även gäller det fortsatta hyresförhållandet, eller om detta inte är möjligt, tillse att motsvarande säkerhet avseende det fortsatta hyresförhållandet ställs.

pm at.

16. Information avseende hyresgästen

För det fall Hyresvärden så begär, förbinder sig Hyresgästen att årligen, utöver det som står angivet i §6 Hyra ovan, senast en månad efter fastställandet av årsredovisningen respektive årsbokslutet, till Hyresvärden överlämna årsredovisning eller årsbokslut, revisionsberättelse för de bolag som bedriver verksamhet i Lokalen.

Hyresgästen förbinder sig att i nära anslutning till gjord förändring, meddela Hyresvärden alla för Hyresavtalet väsentliga förändringar avseende Hyresgästen, såsom exempelvis ändring av företagets firma Familjen Trans Food AB, ändringar av firmatecknare och ändring av adress till vilken Hyresvärden har att tillställa Hyresgästen uppsägning eller meddelande enligt jordabalken. Hyresgästens meddelande skall ske skriftligen genom översändande av nytt bolags-, registrerings- eller ändringsbevis, i vilket förändringen tydligt framgår, till Hyresvärden.

Hyresgästen förbinder sig att vid Bolagsverket registrera/anmäla en i Sverige delgivningsbar fysisk person för bolaget, alternativt till Hyresvärden överlämna en originalfullmakt innehållande rätt för ombudet att ta emot alla slags handlingar och annars företräda bolaget i alla frågor rörande hyresförhållandet. Hyresgästen skall fullgöra denna skyldigheten före Tillträdesdagen samt senast på Tillträdesdagen uppvisa för Hyresvärden att skyldigheten fullgjorts.

17. Säkerhet

Utöver vad som anges i avsnitt "Säkerhet" i Hyreskontraktet gäller följande.

Om Hyresvärden inte erhållit säkerhet i enlighet med Hyreskontraktet och Hyresavtalet förfaller skall Hyresvärden ersättas för de faktiska kostnader som åsamkats Hyresvärden på grund av att Hyresavtalet förfaller.

För det fall föreskriven säkerhet inte lämnats, och Hyresgästen tillträtt Lokalen utan att Hyresvärden förklarat Hyresavtalet förfallet, kan Hyresvärden begära att säkerhet skall lämnas vid en senare tidpunkt.

Hyresvärden får ta av Hyresgästen ställd säkerhet i anspråk i samband med hyresgästanpassningar för det fall att:

(a) Hyresgästen inte ersätter Hyresvärden för de ändrings- och tilläggsarbeten som Hyresvärden beställer hos entreprenören och som är hänförliga till Hyresgästens specifika önskemål och Hyresvärden i anledning härav drabbas av kostnader;

(b) framflyttning av tillträdesdagen måste ske och hyra skall utgå under tidsförlängningen som om tillträde hade skett vid den ursprungliga tillträdesdagen, men Hyresgästen inte erlägger hyra under tidsförlängningen; eller

(c) Hyresgästen försätts i konkurs och Hyresvärdens hyresgästanpassningar av denna anledning inte kommer till nytta och Lokalen måste återställas i rent skick, och Hyresvärden i anledning härav drabbas av kostnader för utförd hyresgästanpassning samt för att återställa Lokalen i rent skick.

BM at

18. Ändringar m.m.

Samtliga överenskommelser, utfästelser och uppgifter av betydelse mellan Hyresvärden och Hyresgästen rörande hyresförhållandet har intagits i Hyresavtalet. Utöver vad som däri anges har inga överenskommelser, utfästelser eller uppgifter gjorts eller lämnats i samband med Hyresavtalets tillkomst. Ändringar och tillägg till Hyresavtalet skall för att vara bindande upprättas skriftligen och undertecknas av Hyresvärden och Hyresgästen.

19. Företräde mellan kontraktshandlingar

Förekommande mot varandra stridande uppgifter enligt detta kontrakt skall följande företrädesordning gälla mellan handlingarna:

1. Särskildabestämmelser bilaga 2 (denna bilaga)
2. Huvudkontrakt (SFFs formulär 12B.2)
3. Bilaga 3 (indexklausul)
4. Bilaga 4 (Fastighetskatt)
5. Bilaga 1 (Ritning)

20. Avtalets giltighet

Detta hyresavtal är villkorat av godkänt beslut av Oiger Eskilstuna I AB:s styrelse.

Detta hyresavtal är villkorat av att Hyresgästen senast 2019-03-01 kan uppvisa att bankgaranti erlagts enligt bilaga 12.

Detta hyresavtal är villkorat att bygglov ges för de anpassningar kopplat till hyresavtalet som hyresvärden ämnar göra i enighet med Bilaga 1 och Bilaga 11.

Hyresavtalet är inte gällande mellan Parterna förrän det undertecknats av Hyresvärden och Hyresgästen.

Ingendera parten äger rätt att göra någon påföljd gällande på grund av att Hyresavtalet inte träder i kraft eller blir ogiltigt till följd av vad som anges under denna punkt.

Parterna är införstådda med att villkoren i detta hyresavtal är konfidentiellt innan det har blivit offentlig handling.

pm at

21. Underskrifter

Ort: Eskilstuna
Datum: 2019-02-21

Ort: Eskilstuna
Datum: 2019-02-21

Oiger Eskilstuna I AB

Familjen Trans Food AB



Namnförtydligande:
Petter Myrehed



Namnförtydligande:
Andy Tran



Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 1440120309-2	Fastighetsbeteckning: Vågskålen 22	
Hyresvärd	Namn: Oiger Eskilstuna I AB	Personnr/orgnr: 556955-0758	
Hyresgäst	Namn: Familjen Trans Food AB	Personnr/orgnr: 556788-7566	
Klausul	<p>Bashyra enligt denna klausul utgörs av</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 100 % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. <u>se bilaga 2</u> kronor.</p> <p><input type="checkbox"/> % av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga _____), dvs. _____ kronor.</p> <p>Summa bashyra _____ kronor per år.</p> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 bastalet såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastalet, nämligen indextalet för oktober månad år _____. <p>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.</p> <p>Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg enligt ovan.</p> <p>Hyresändringen sker alltid fr.o.m. den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för denna indexklausul.</p>		
Underskrift	Ort/datum: Eskilstuna 2019 - 02 - 21	Ort/datum: Eskilstuna 2019 - 02 - 21	
	Hyresvärdens namn: Oiger Eskilstuna I AB	Hyresgästens namn: Familjen Trans Food AB	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 
	Namnförtydligande: Petter Myrehed	<input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnförtydligande: Andy Tran

Hyresvärdens egen notering om bastalet:



Anvisningar för indexuppräknig 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: 1440120309-2	Fastighetsbeteckning: Vågskålen 22	
Hyresvärd	Namn: Oiger Eskilstuna I AB	Personnr/orgnr: 556955-0758	
Hyresgäst	Namn: Familjen Trans Food AB	Personnr/orgnr: 556788-7566	
Klausul	<p>Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter.</p> <p>I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärderna betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 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>20,1</u> procent.</p> <p>Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början <u>43337</u> kronor per år.</p> <p><input type="checkbox"/> 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande:</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>		
Underskrift	Ort/datum: Eskilstuna 2019 - 02 - 21	Ort/datum: Eskilstuna 2019 - 02 - 21	
	Hyresvärdens namn: Oiger Eskilstuna I AB	Hyresgästens namn: Familjen Trans Food AB	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 
	Namnförtydligande: Petter Myrehed	<input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnförtydligande: Andy Tran



Anvisningar

1.

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

2.

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

3.

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

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

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

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

Fyll i hyresgästens andel!

4.

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

5.

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

6.

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

Pm at



EL, VA, VÄRME, VARMVATTEN, KYLA OCH VENTILATION

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

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 1440120309-2	Fastighetsbeteckning: Vågskålen 22
Hyresvärd	Namn: Oiger Eskilstuna I AB	Personnr/orgnr: 556955-0758
Hyresgäst	Namn: Familjen Trans Food AB	Personnr/orgnr: 556788-7566
1. Fast hyrestillägg	<p>Hyresgästen ska genom årliga fasta hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärdens. Tilläggen utgår med följande belopp:</p> <p><input type="checkbox"/> el kr per år _____</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> va kr per år <u>5100</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> värme kr per år <u>45900</u></p> <p><input type="checkbox"/> varmvatten kr per år _____</p> <p><input type="checkbox"/> kyla kr per år _____</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ventilation kr per år <u>51000</u></p> <p>Summa årligt fast hyrestillägg: <u>102000</u> kronor</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ändring av de fasta hyrestilläggen sker i enlighet med bifogad indexklausul.</p>	
2. Självkostnadsanknutet hyrestillägg	<p>Hyresgästen ska genom årliga preliminära hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärdens. Tilläggen utgår med följande belopp:</p> <p><input type="checkbox"/> el kr per år _____</p> <p><input type="checkbox"/> va kr per år _____</p> <p><input type="checkbox"/> värme kr per år _____</p> <p><input type="checkbox"/> varmvatten kr per år _____</p> <p><input type="checkbox"/> kyla kr per år _____</p> <p><input type="checkbox"/> ventilation kr per år _____</p> <p>Summa årligt preliminärt hyrestillägg: _____ kronor</p> <p>Avstämning av det preliminära hyrestillägget ska göras med dels hyresvärdens faktiska kostnader för tillhandahållandet, dels hyresgästens förbrukning.</p> <p>Avstämningen ska översändas till hyresgästen senast tre månader efter varje kalenderårs utgång. Hyresvärdens måste framställa eventuella anspråk med anledning av avstämningen senast två år efter den dag som avstämning enligt föregående mening senast skulle ha översänts till hyresgästen. Annars förfaller hyresvärdens rätt till eventuell mellanskillnad som frångår av avstämningen. Om hyresavtalet upphör ska en slutlig avstämning översändas till hyresgästen senast tre månader efter dagen för avtalets upphörande. Hyresgästen har alltid rätt att ta del av hyresvärdens underlag för avstämningen.</p> <p>Saknas mätare görs avstämningen med utgångspunkt i lokalens andel av fastigheten. Lokalens andel ska anses vara _____ procent. Har andelen inte angetts fördelas kostnaden i förhållande till hyresgästens förhyrda yta av den totala uthyrningsbara ytan.</p> <p>Om hyresvärdens faktiska kostnader för hyresgästens förbrukning skulle överstiga det preliminära hyrestillägget, ska hyresgästen, efter begäran från hyresvärdens, betala det överskjutande beloppet. Skulle hyresvärdens faktiska kostnader understiga det preliminära hyrestillägget, har hyresgästen rätt att få tillbaka mellanskillnaden.</p>	
Underskrift	Ort/datum: Eskilstuna 2019 - 02 - 21	Ort/datum: Eskilstuna 2019 - 02 - 21
	Hyresvärdens namn: Oiger Eskilstuna I AB	Hyresgästens namn: Familjen Trans Food AB
	Namnsteckning (firmatecknare/ombud): 	Namnsteckning (firmatecknare/ombud):
	Namnförtydligande: Petter Myrehed	Namnförtydligande: Andy Tran

Avser	Hyreskontrakt nr: 1440120309-2	Fastighetsbeteckning: Vågskålen 22
Hyresvärd	Namn: Oiger Eskilstuna I AB	Personnr/Orgnr: 556955-0758
Hyresgäst	Namn: Familjen Trans Food AB	Personnr/Orgnr: 556788-7566
	Resturangens namn: Kin Kitchen	
	Adress: Fristadstorget 8	

Rekommendationer om hur gränsdragningslistan bör fyllas i

1. Markera ägar- och underhållsansvar med X vid varje punkt nedan. Observera att installationer avser såväl lokalen som byggnaden och fastigheten i övrigt. Var noggrann med att gå igenom hela gränsdragningslistan. Markera även om utrustning saknas, genom anteckning eller strykning av punkten. Detta är viktigt för att undvika framtida tvister mellan parterna.
2. Parterna kan, till ledning för ett ställningstagande när en viss utrustning bör bytas, göra en anmärkning om den förväntade återstående användningstiden med hänsyn till t.ex. teknisk eller ekonomisk livslängd.
3. Om ett särskilt underhållsansvar krävs för viss utrustning bör det göras en anmärkning om detta.

Generella villkor

Framgår det inte av gränsdragningslistan eller annan överenskommelse vem som har ägar- eller underhållsansvar för viss utrustning, inredning eller annat gäller följande.

1. Fastighetsägaren/hyresvärden ansvarar för allt som enligt jordabalkens bestämmelser kan hänföras till fastighets- eller byggnadstillbehör.
2. Hyresgästen ansvarar för all lös utrustning och inredning och allt som hyresgästen för sin verksamhet anskaffar och även bygger in i lokalerna under pågående kontraktstid.
3. Markerad ägare ansvarar för att viss angiven installation finns.
4. Markerad ägare ansvarar för nödvändiga utbyten oavsett vem som har underhållsansvar.
5. Den som har markerats som underhållsansvarig för viss utrustning, inredning eller annan anordning ansvarar i förekommande fall också för att serviceavtal beträffande utrustningen etc. tecknas och vidmakthålls.

FASTIGHETEN		Ägare		Underhållsansvar		Anmärkning
		Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
Byggnaden	Tak och fasader	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Entré- och andra dörrar som leder till eller från lokalen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Hg står ansvarar för åverkan
	Glaspartier, skyltytor	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Hg står ansvarar för åverkan
	Fönster	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Hg står ansvarar för åverkan
	Fasadskyltar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Markiser	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Flaggstänger	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Kyllda avfallsutrymmen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Övriga avfallsutrymmen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Kyllda kärl för avfall	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Övriga kärl för avfall	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Lastintag/-kaj	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Utomhusytor/ tomtmark	Entréytor	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Angöringsytor	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	



INSTALLATIONER						
Värme		Ägare		Underhållsansvar		Anmärkning
		Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
	Luftvärme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Värmecentraler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Värmeväxlare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Värmeåtervinningssystem	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

INSTALLATIONER forts.		Ägare		Underhållsansvar		Anmärkning
		Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
Värme forts.	Övriga värmeanläggningar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Mätare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Ledningar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Vatten, avlopp	Brandpostledningar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Sprinkleranläggning	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Om det installeras av Hg
	Varmvattenberedare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Övriga anläggningar för vatten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Utslagsbackar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Fettavskiljare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Hg Tecknar serviceavtal
	Avloppsanläggningar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Hg ansvarar för rensning.
	Mätare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Ledningar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Sprinkler i ventilationskåpa	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
EI	Mätare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Ledningar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kyla och ventilation	Rumskyla	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Frånluftsventilation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Till- och frånluftsventilation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Hyresvärd ansvarar för OVK
	Kyld till- och frånluftsventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Finns ej
	Kyla till data- och/eller serverrum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Finns ej
	Kyla till förvarings- och avfallsrum	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Andra fläktanordningar än köksfläktar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Mätare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Ledningar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Imkanaler och ventilation	Filter och spjäll	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Imkåpor	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Anordning för köksfläktar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Sotning	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Lås, larm, övervakning	Inbrottslarm	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Överfallslarm	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Övervakningskameror	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	



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

RESTAURANGENS LOKALER forts.		Ägare		Underhållsansvar		Anmärkning
		Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
Restaurangkök	Golvbeläggning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Ytskikt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Väggar, dörrar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Undertak	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Köksmaskiner, fasta	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Stekbord	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Spisar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Kåpor	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Fettfilter	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Pizzaugn/vedugn	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Finns ej
	Salamander(ugn)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Finns ej
	Diskrumsinredning	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Diskmaskin/rullbanor	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Grovdiskmaskin	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Kyl- och frysrum	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Hyllställning	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Rangerställ	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Övrig köksinredning, t.ex. dryckesmaskiner	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Förråd/ ekonomi- utrymmen	Golvbeläggning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Ytskikt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Väggar, dörrar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Undertak	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Personal- utrymmen	Golvbeläggning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Ytskikt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Väggar, dörrar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Undertak	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Fast skåpinredning	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Hyllor	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Fasta speglar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Lösinredning, bänkar, m.m.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Vätrum	Golvbeläggning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Ytskikt, väggar, dörrar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Undertak	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Sanitetsporslin	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Duschar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

RESTAURANGENS LOKALER forts.		Ägare		Underhållsansvar		Anmärkning	
		Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst		
Våtrum forts.	Pappershållare, m.m.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Tvåläutomater, m.m.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Fast skåpinredning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Hyllor	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Blandare, kranar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Fasta speglar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Lös inredning, bänkar, m.m.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kompletteringar	Förvaringsutrymme för gasoltuber	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Ledningar för gasol	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Underskrift	Ort/datum: Eskilstuna 2019 - 02 - 21	Ort/datum: Eskilstuna 2019 - 02 - 21					
	Hyresvärdens namn: Oiger Eskilstuna I AB	Hyresgästens namn: Familjen Trans Food AB					
	Namn-teckning(firmatecknare/ombud): 	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namn-teckning(firmatecknare/ombud): 			<input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	
	Namn-förtydligande: Petter Myrehed	Namn-förtydligande: Andy Tran					

BRANDSKYDDSKLAUSUL TILL LOKALHYRESAVTAL

Bilaga Nr 7

Avser hyreskontrakt nr: 1440120309-2	I fastigheten: Vågskålen 22
Hyresvärd: Oiger Eskilstuna I AB	Organisationsnummer: 556955-0758
Hyresgäst: Familjen Trans Food AB	Organisationsnummer: 556788-7566
Klausul	<p>Notera att om denna klausul har företräde om den skulle strida mot annan bestämmelse i avtalet.</p> <p><u>Fördelning av ansvar för tekniska brandskyddsåtgärder</u></p> <p>Denna brandskyddsklausul jämte tillhörande gränsdragningslista, Bilaga 8, syftar till att tydliggöra vem som har ansvaret för hantering, skötsel, tillgång på skyddsutrustning, underhåll av installationerna och organisation/utbildning för eventuella nödsituationer. Gränsdragningslistan, Bilaga 8, innehåller de vanligast förekommande brandskyddstekniska installationerna och viss information av organisatorisk karaktär.</p> <p><i>Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta nedan:</i></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ansvarar för att de brandtekniska krav som ställs på aktuell lokal är uppfyllda inför ingåendet av hyresförhållandet, det vill säga då Hyresgästen första gången tar lokalen i anspråk.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresvärden ansvarar för de brandtekniska krav som ställs på aktuell lokal är uppfyllda inför ingåendet av hyresförhållandet, det vill säga då Hyresgästen första gången tar lokalen i anspråk. Om denna gränsdragningslista avser ett redan befintligt hyresförhållande gäller det sagda endast om inte annat följer av hyresavtalet avseende lokalen.</p> <p>Därefter, under hyresförhållandet, fördelas ansvar och kontroll för lokalens/byggnadens brandskydd i enlighet med gränsdragningslistan, Bilaga 8, dock med följande undantag.</p> <ul style="list-style-type: none">- I det fall hyresgästen hyr en hel fastighet/byggnad faller såväl ansvaret för som kontrollen av samtliga delar av fastighetens brandskydd (alltså även allmänna utrymmen) på hyresgästen.- De installationer som installeras som frivilligt skydd hos hyresgästen, dvs. när myndighetskrav inte finns, ansvarar alltid hyresgästen för oavsett fördelning enligt gränsdragningslistan om annat ej anges i hyreskontrakt. <p>Hyresvärden liksom hyresgästen förbinder sig att, för sin del, se till att räddningsvägar, utrymningsvägar, sprinkleranordningar och andra brandskyddsanordningar alltid hålls fria från hindrande föremål samt att genomföringar som görs i brandceller förses med varaktiga brandtätningar.</p> <p>Hyresvärden respektive Hyresgästen är skyldig att ersätta all skada som är en följd av brister i utrustning eller anordning som part installerat eller som i annat fall inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av parten eller som uppkommit till följd av att parten inte utfört en åtgärd som denne varit skyldig att vidta.</p>

pm *at*

Systematiskt brandskyddsarbete m.m.

Gränsdragningslistan, Bilaga 8, ligger till grund för upprättande av Hyresvärdens respektive Hyresgästens dokumenterade systematiska brandskyddsarbete (SBA) med där tillhörande checklistor i enlighet med kraven i lagen om skydd mot olyckor SFS 2003:778.

Hyresvärden och Hyresgästen skall samråda innan mer omfattande åtgärder vidtas. Part skall på begäran av den andra parten lämna den information om fastigheten respektive verksamheten som parten behöver för att kunna fullgöra sitt åtagande enligt denna klausul och sina skyldigheter enligt lagstiftningen om skydd för olyckor.

Hyresgästen är skyldig att minst en gång om året ge Hyresvärden tillfälle att ta del av dokumentation och uppföljning av Hyresgästens systematiska brandskyddsarbete.

Hyresvärden har vidare rätt att minst en gång om året inspektera lokalens/fastighetens brandskydd och att Hyresgästen uppfyller sina skyldigheter enligt denna brandskyddsklausul. Hyresvärden skall dock underrätta Hyresgästen härom skriftligen minst 30 dagar före planerad inspektion.

Räddningstjänstens tillsyn

Vid räddningstjänstens tillsyn tydliggör gränsdragningslistan, Bilaga 8, omfattningen av Hyresvärdens respektive Hyresgästens systematiska brandskyddsarbete.

Redogörelse för brandskydd

Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta nedan:

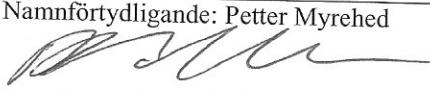
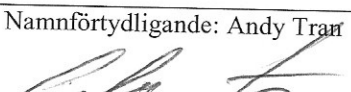
- Lokalen omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Hyresgästen respektive Hyresvärden förbinder sig härmed att på begäran av den andre lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.
- Lokalen omfattas inte av kravet på redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Ändringar avseende fastigheten eller i hyresgästens verksamhet som innebär att lokalen kommer att omfattas av redogörelseskyldigheten skall genast anmälas till hyresgästen respektive hyresvärden. Part skall därefter på begäran av den andre parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.

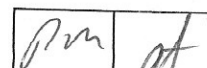
Förklaring av gränsdragningslistan Bilaga 8

Första kolumnen "Ansvarar för" markerar vem som bär ansvaret för att respektive punkt finns och är i funktion. Andra kolumnen "Kontroll av" visar vem som ansvarar för att kontrollera och rapportera brister vid respektive punkt. X i rubrikfältet innebär att samtliga punkter i kolumnen under den rubriken ansvaras för.

AU = Allmänna utrymmen (trapphus, källare, vind, teknikutrymmen etc.)

HL = Hyresgästs lokaler

Underskrift	Ort, Datum Eskilstuna 2019-02-21	Ort, Datum Eskilstuna 2019-02-21
	Hyresvärd: Oiger Eskilstuna I AB	Hyresgäst: Familjen Trans Food AB
	Namnförtydligande: Petter Myrehed 	Namnförtydligande: Andy Tran 



GRÄNSDRAGNINGSLISTA TILL BRANDSKYDDSKLAUSUL Bilaga 8

Installation	Hyresvärd		Hyresgäst		Kommentar
	Ansvarar för	Kontroll av	Ansvarar för	Kontroll av	
Organisation					
Personalens utb. avseende brand och riskhantering			X	X	
Personalens utbildning kring brandtekniska installationer			X	X	
Organisation vid utrymning			X	X	
Organisation för nödläge			X	X	
Tillståndsansvarig Heta Arbeten			X	X	Skall sökas hos Hyresvärd
Automatiskt brandlarm					Beror på om det är hela fastigheten alt bara hyresgäst
Underhåll/revisionsbesiktning			X	X	Inom lokal
Larmtryckknappar			X	X	Inom lokal
Larmdon			X	X	Inom lokal
Nödström för drift			X	X	Inom lokal
Orienteringsritningar för brandlarmet			X	X	Inom lokal
Överföring till räddningstjänsten			X	X	Inom lokal
Centralapparat/UC			X	X	Inom lokal
Larmlagring			X	X	Inom lokal
Anläggningsskötare			X	X	Inom lokal
Utrymningslarm					
Larmtryckknappar			X	X	
Larmdon			X	X	
Nödström för drift			X	X	
Orienteringsritningar för utrymningslarmet			X	X	
Utrymningsskyltar					
Genomlysta/ belysta utrymningsskyltar			X	X	
Nödströmsförsörjning utrymningsskyltar	X			X	
Efterlysande utrymningsskyltar			X	X	
Utrymningsväg					
Framkomlighet	X	X	X	X	Utom lokalen HV inom HG



pm at

Installation	Hyresvärd		Hyresgäst		Kommentar
	Ansvarar för	Kontroll av	Ansvarar för	Kontroll av	
Utrymningsplaner					
Upprättande			X	X	
Revidering			X	X	
Nödbelysning					
Funktion			X	X	Inom lokal
Reservkraftaggregat			X	X	
Sprinklerinstallation					
Underhåll/revisions- besiktning	X	X			
Orienteringsritningar Sprinklerinstallationen	X	X			
Lagerhantering, placering av gods och liknande i närhet av sprinklerutrustning			X	X	
Andra släcksystem					n/a
CO ₂ sprinkler			X	X	I anslutning till flätkåpa
Ansulex köksbrandsläckning					
Släcksystem datarum					
Annat:					
Brandsläckningsutrustning					
Stigarledning	X	X			
Inomhusbrandposter	X	X			
Handbrandsläckare			X	X	
Brandfilter			X	X	
Brandcellsgränser					
Branddörrar	X	X			HV vid lokalgräns HG inom lokal
Dörrhållarmagneter			X	X	- : -
Dörrstängare			X	X	
Genomföringar	X	X			Vid lokalgräns

Installation	Hyresvärd		Hyresgäst		Kommentar
	Ansvarar för	Kontroll av	Ansvarar för	Kontroll av	
Lås- och öppningsfunktion			X	X	
Ventilationsanläggning					
Funktion på styrningar	X	X			
Funktion på installationer	X	X			
Imkanaler	X	X			
Sotning		X	X		
Brandventilation					
Luckor/fönster för brandgasventilation	X	X			
Brandgasfläktar	X	X			
Styrningar för brandventilation	X	X			
Lagerhantering, placering av gods och liknande i närhet av brandventilation			X	X	
Brandfarlig vara					
Tillstånd			X	X	
Föreståndare			X	X	
Förvaring t.ex. skåp, rum			X	X	
Utmärkning, skyltar			X	X	
Brandvägar					
Tillgång	X	X			
Snöröjning	X	X			
Framkomlighet	X	X			
Insatsplan för fastigheten					
Upprättande	X	X			
Revidering	X	X			

Installation	Hyresvärd		Hyresgäst		Kommentar
	Ansvarar för	Kontroll av	Ansvarar för	Kontroll av	
Evenemang					
Utrymningstrygghet			X	X	
Skriftliga instruktioner			X	X	
Övrigt					
Första hjälpen stationer			X	X	
Skalskydd			X	X	
Övriga larm			X	X	

Underskrift

Ort/Datum Eskilstuna 2019-02-21	Ort/Datum Eskilstuna 2019-02-21
Hyresvärd: Oiger Eskilstuna I AB	Hyresgäst: Familjen Trans Food AB
Namnförtydligande: Petter Myrehed 	Namnförtydligande: Andy Tran 



Undertecknande parter har denna dag träffat följande överenskommelse.


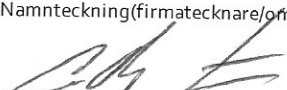
Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 1440120309-2	Fastighetsbeteckning: Vågskålen 22
Hyresvärd	Namn: Oiger Eskilstuna I AB	Personnr/Orgnr: 556955-0758
Hyresgäst	Namn: Familjen Trans Food AB	Personnr/Orgnr: 556788-7566
Samverkan, information och utbildning	Parterna har i samband med tecknande av denna överenskommelse utbytt information om sina miljöambitioner och sitt miljöarbete. I fortsättningen ska sådant informationsutbyte ske minst en gång vartannat år. Informationsutbytet ska dokumenteras	
	Hyresvärden ska kalla till och leda samråds- och uppföljningsmöten med en av hyresgästen angiven representant. Under mötena ska status för åtagandena i denna överenskommelse gås igenom. Mötena ska dokumenteras och genomföras minst en gång vartannat år.	
	Parterna ska gemensamt ta fram och minst en gång vartannat år se över och uppdatera en handlingsplan för minskning av lokalens och fastighetens miljöpåverkan.	
	Hyresvärden ska förse hyresgästen med skriftlig information om hur hyresgästen kan bidra till att minska lokalens och fastighetens miljöpåverkan. Informationen ska minst omfatta områdena energi, materialval och avfallshantering i samband med hyresgästanpassning och löpande underhåll.	
	Hyresvärden ska initiera informationsmöten hos hyresgästen där hyresvärden informerar om lokal- och fastighetsrelaterade miljöfrågor. Informationen ska ske genom att hyresvärden vid mötet informerar alt.1) <input type="checkbox"/> hyresgästens medarbetare alt.2) <input checked="" type="checkbox"/> det ombud som hyresgästen vid varje informationstillfälle utsett för att föra informationen vidare till hyresgästens medarbetare För båda alternativen gäller att informationsmötena ska genomföras i samband med tillträdet av lokalen. <input checked="" type="checkbox"/> I fortsättningen ska informationsmöten genomföras minst en gång per år.	
Energi och inomhusmiljö Mängd energi	I samband med tecknandet av denna överenskommelse ska hyresvärden genomföra och dokumentera en genomgång med hyresgästen av senast genomförd energideklaration inklusive identifierade förbättringsförslag avseende energiprestanda samt redovisad obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och radonmätning om sådan utförts. I samband med de årliga samråds- och uppföljningsmötena av denna överenskommelse ska parterna diskutera de identifierade förbättringsförslagen samt utfallet av undersökningar av energiprestanda, ventilation och radonhalt som utförts efter upprättande av energideklarationen.	
	Parterna ska årligen utbyta information om resursanvändningen i lokalen avseende	
	Verksamhetsel	Information baseras på <input checked="" type="checkbox"/> mätning <input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning Information tillhandahålls av <input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen
	Värme inklusive tappvarmvatten	Information baseras på <input type="checkbox"/> mätning <input checked="" type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning Information tillhandahålls av <input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen
	Komfortkyla	<input type="checkbox"/> Komfortkyla finns ej i lokalen Information baseras på <input type="checkbox"/> mätning <input checked="" type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning Information tillhandahålls av <input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen
	Särskild kyla (processkyla)	<input checked="" type="checkbox"/> Särskild kyla (processkyla) finns ej i lokalen Information baseras på <input type="checkbox"/> mätning <input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning Information tillhandahålls av <input type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen
	Fastighetsel	Information baseras på <input checked="" type="checkbox"/> mätning <input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning Information tillhandahålls av <input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen
	Vattenanvändning	Information baseras på <input type="checkbox"/> mätning <input checked="" type="checkbox"/> fördelning av total vattenanvändning Information tillhandahålls av <input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen
	Parterna ska samverka för att optimera drifttiderna för uppvärmning, kylning och ventilation i lokalen.	
Energislag	Hyresvärden ska köpa produktionsspecificerad förnybar el. <input type="checkbox"/> Från tillträdet <input checked="" type="checkbox"/> Snarast med hänsyn till ingångna avtal, dock senast (datum) <u>2028-01-01</u>	
	Hyresgästen ska köpa produktionsspecificerad förnybar el. <input type="checkbox"/> Från tillträdet <input checked="" type="checkbox"/> Snarast med hänsyn till ingångna avtal, dock senast (datum) <u>2028-01-01</u>	



Undertecknande parter har denna dag träffat följande överenskommelse.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Inomhusmiljö	Parterna är överens om att styrningen av den operativa temperaturen i lokalen under kontorstid ska utgå från den möbleringsplan hyresgästen tar fram vid avtalstecknandet och därefter överenskomna förändringar. Börvärden som ska eftersträvas är 21°C under vintern och 24°C under sommaren, dock tillåts den operativa temperaturen variera med utomhustemperaturen mellan 20°C och 26°C. Vid underskridande av ortens dimensionerande utomhustemperatur vinter eller överskridande av dimensionerande värden för sommar, tillåts inomhustemperaturen variera i motsvarande grad.	
	Hyresvärden ska informera hyresgästen om funktionen för befintlig solavskärmning samt nyttan med att använda denna.	
Hyresgäst-anpassning och löpande underhåll	Hyresvärden ska i samband med tecknandet av denna överenskommelse informera hyresgästen om en optimal inplacering av arbetsytor med hänsyn till lokalens tekniska förutsättningar.	
Lokalutformning	Hyresgästen ska i samband med tecknandet av denna överenskommelse delge hyresvärden en möbleringsplan som beaktar lokalens tekniska förutsättningar. Hyresgästen ska löpande meddela hyresvärden om användningen av lokalen ändras på ett sätt som påverkar inomhusmiljön.	
Materialval	Parterna ska ta miljöhänsyn vid materialval i lokalen.	
Val av inredning och utrustning	Parterna ska välja vitvaror med låg energianvändning i lokalen.	
Avfallshantering	Parterna ska dokumentera hanteringen av demonterat och bortfört byggmaterial samt inredning (återanvändning, materialåtervinning, energiåtervinning och deponering) i samband med hyresgäst Anpassning i befintlig lokal.	
	Hyresvärden ska initiera en diskussion med hyresgästen om lämpliga källsorteringsfraktioner. Frågan diskuteras inför inflyttning och därefter minst en gång per år.	
Lokalunderhåll	Hyresgästen ska vid utövande av sin vårdnadsplikt och underhållsskyldighet i lokalen ta miljöhänsyn vid val av metoder.	
	Hyresvärden ska vid underhåll, skötsel och drift i fastigheten ta miljöhänsyn vid val av metoder.	
Resor	Hyresvärden ska, på de villkor som framgår av bilagan, i anslutning till lokalen erbjuda tillgång till	
Övriga avtalspunkter	Ytterligare avtalspunkter bifogas	
	Bilaga: _____	
Underskrift	Denna avtalsbilaga har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.	
	Ort/datum: Eskilstuna 2019 - 02 - 21	Ort/datum: Eskilstuna 2019 - 02 - 21
	Hyresvärdens namn: Oiger Eskilstuna I AB	Hyresgästens namn: Familjen Trans Food AB
	Namnteckning(firmatecknare/ombud): 	Namnteckning(firmatecknare/ombud): 
	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	<input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Petter Myrehed	Namnförtydligande: Andy Tran



Avser	Hyreskontrakt nr: 1440120309-2	Fastighetsbeteckning: Vågskålen 22
Hyresvärd	Namn: Oiger Eskilstuna I AB	Personnr/Orgnr: 556955-0758
Hyresgäst	Namn: Familjen Trans Food AB	Personnr/Orgnr: 556788-7566
Information om behandling av personuppgifter	<p>Behandling av personuppgifter Vi behandlar alltid personuppgifterna på ett ansvarsfullt sätt och i enlighet med gällande lag. I det här dokumentet ger vi närmare information om behandlingen och uppmuntrar därför hyresgästen och dennes kontaktperson att läsa igenom dokumentet noggrant.</p> <p>Hyresgästen ansvarar för att se till att denna information lämnas till kontaktpersoner, representanter eller andra individer vars personuppgifter kan komma att behandlas under hyresförhållandet.</p> <p>Personuppgiftsansvarig Vi är personuppgiftsansvariga för den behandling som utförs av oss eller för vår räkning. Det innebär att vi ansvarar för de personuppgifter vi har och för hur vi behandlar dem. Vid frågor om behandlingen av personuppgifter, är du välkommen att kontakta oss.</p> <p>Vilka personuppgifter behandlar vi? En personuppgift är all information som kan kopplas till en individ. Inom ramen för ett hyresförhållande är det främst personuppgifter för kontaktpersoner och hyresgäster (som är enskild firma eller privatperson) som vi behandlar. Sådana uppgifter kan t.ex. omfatta namn, adress, kontaktuppgifter, personnummer och information om lokalen. I vissa fall inhämtar vi även en kreditupplysning för att säkerställa att det finns ekonomiska förutsättningar att erlagga hyra för lokalen.</p> <p>För vilka syften behandlar vi personuppgifterna? Personuppgifterna behandlas i syfte att:</p> <ul style="list-style-type: none">* Fullgöra och administrera våra rättigheter och skyldigheter enligt hyresavtalet, vilket bl.a. inkluderar hyresaviseringar och hyresförhandlingar.* Utföra löpande förvaltning och underhåll av lokalen, vilket bl.a. inkluderar kommunikation med kontaktperson.* Fastställa eller styrka eventuella rättsliga anspråk, exempelvis genom kontroller under hyresförhållandet i syfte att säkerställa att lokalen används i enlighet med tillämplig lag och i enlighet med hyresavtalet.* Skicka information och marknadsföring till kontaktperson via de kontaktuppgifter som vi har tillgång till.* Skicka information och marknadsföring till kontaktperson om andra företags produkter/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet t.ex. försäkringsbolag.* Ta fram statistik, göra kundundersökningar och följa upp interna rutiner och policyer. <p>När raderar vi personuppgifterna? Vi sparar uppgifter om kontaktperson så länge denne är registrerad som kontaktperson. Informationen uppdateras om hyresgästen anmäler annan kontaktperson.</p> <p>För det fall vi erhåller uppgifter om störningar i lokalen och inte vidtar någon åtgärd, kommer sådana uppgifter som regel att sparas två år, varefter radering sker. Detsamma gäller uppgifter om otillåten andrahandsuthyrning eller överlåtelse av lokalen. Uppgifter om betalning av hyra sparas under sju år (utöver innevarande år) då detta krävs enligt bokföringsregler. Övriga uppgifter raderar vi när de inte längre är relevanta/korrekta, vilket innebär att de som regel bevaras under den tid som hyresförhållandet består.</p> <p>När hyresförhållandet upphör raderar vi merparten av uppgifterna. Men om det finns några kvarstående rättsliga anspråk, t.ex. hyresfordringar, kommer vi att bevara de uppgifter som krävs för att kunna driva anspråket. Sådana uppgifter sparas med hyresavtalet som rättslig grund. Vi sparar dessa uppgifter, samt uppgifter om eventuell misskötsamhet, som bidragit till att uppsägning skett, i två år efter att hyresförhållandet upphört.</p>	



Avser	Hyseskontrakt nr: 1440120309-2	Fastighetsbeteckning: Vågskålen 22
Information om behandling av personuppgifter	<p>Laglig grund för behandlingen av personuppgifterna Vår behandling av personuppgifter sker i huvudsak för att fullgöra och administrera våra skyldigheter enligt hyresavtalet med hyresgästen. För det fall hyresgästen är en privatperson eller enskild firma, sker denna behandling med stöd av den rättsliga grunden fullgörande av avtal medan behandlingen sker med stöd av ett berättigat intresse om hyresgästen är en juridisk person. För annan behandling som utförs har vi ett berättigat intresse av att behandla personuppgifterna, t.ex. för att skicka information, göra kundundersökningar och marknadsföring samt tillhandahålla tjänster som är relaterade till uthyrningen.</p> <p>Vilka får ta del av personuppgifterna? Inom ramen för hyresförhållandet, kan vi komma att lämna ut personuppgifter till andra bolag som tillhandahåller tjänster till oss (t.ex. IT-tjänster eller förvaltningstjänster) eller bolag som tillhandahåller varor/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet (t.ex. försäkringsbolag). Om uppgifterna överförs till ett land utanför EU/EES, säkerställer vi att sådan överföring är laglig, t.ex. genom att avtal innehåller de standardiserade modellklausuler för dataöverföring som antagits av EU-kommissionen och som finns tillgängliga på EU-kommissionens webbplats.</p> <p>Om det förekommer störningar, betalningsförsummelser eller andra överträdelser av hyresavtalet eller tillämpliga bestämmelser kan vi komma att lämna ut uppgifter till berörda myndigheter. Vi lämnar även ut personuppgifter om det följer av lag eller myndighetsbeslut.</p> <p>Rättigheter enligt dataskyddslagstiftningen Individer har vissa rättigheter vid behandling av dennes personuppgifter.</p> <ul style="list-style-type: none">* Rätt till tillgång (registerutdrag), d.v.s. en rätt att få bekräftelse på och information om vår behandling av personuppgifter.* Rätt till rättelse, d.v.s. en rätt att få felaktiga uppgifter rättade.* Rätt till radering, d.v.s. en rätt att få uppgifter borttagna.* Rätt till begränsad behandling, d.v.s. en rätt att kräva att vår behandling begränsas.* Rätt till dataportabilitet, d.v.s. en rätt att begära att uppgifter flyttas från oss till ett annat bolag.* Rätt att invända mot vår behandling av personuppgifter.* Rätt att inge klagomål till myndighet om att vi inte behandlar personuppgifterna enligt lag. <p>Vissa av rättigheterna gäller enbart i vissa situationer. För det fall kontaktpersonen skulle vilja utöva någon av rättigheterna kan denne kontakta oss via de kontaktuppgifter som framgår på vår webbplats och ovan.</p>	
Övrigt		

RUMSBESKRIVNING

Fastighet: Vågskålen 22, Eskilstuna
Hyresavtal nr: 1440120309-2
Hyresvärd: Oiger Eskilstuna I AB
Hyresgäst: Familjen Trans Food AB

Lokal. Fd Fin-Jan

2019-02-12

Hyresvärden levererar förhyrd lokal på tillträdesdagen i grundstandard enl. följande:

Försäljningsyta:

Golv: Betong, färdigt för hyresgästens egen finspackling och golvbeläggning. Ytjämnhet och toleranskrav enl Tabell AMA 43. DC/1. Klass B Undergolv (max +/- 5 mm på 2 meters mätlängd)

Väggar: Befintliga lokalomslutande väggar av betong och gips, ej spacklade eller målade.
Nya väggar med gips och bakomvarande OSB-skiva, ej spacklade eller målade.

Butiksfasad: Glasparti/glasdörrar av glas och lackerat aluminium
Lokalen förses med ny entré mot torg och entré samt utrymningsväg mot portal. Entrédörrar mot torg förses med elektrisk luftvärmare och automatisk dörröppnare med armbågskontakter.

Tak: Bjälklag med synliga installationer, kanalsystem för tilluft, synlig installation.

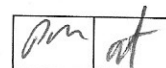
Kund RWC *Utförs helt klart*

Golv: Klinker

Väggar: Väggar med gips och bakomvarande OSB-skiva. Kakel.

Tak: Fast undertak, spacklas och målas

El: RWC-larm med summer och lampa utanför dörr.
Dubbla armaturer, automatisk tändning



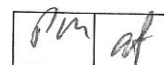
Övrigt:	WC-stol, handfat, Toalettarmstöd ska monteras i vägg, ej i wc-stol Spegel uk 900 öfg. Kakel anpassas efter det på ett snyggt sätt Toalettppappers hållare. Elektrisk handtork. Papperskorg, Sanitetsppappershållare. Klädkrok
Kund WC	<i>Utförs helt klart</i>
Golv:	Klinker
Väggar:	Väggar med gips och bakomvarande OSB-skiva. Kakel.
Tak:	Fast undertak, spacklas och målas
El:	Belysningsarmaturer, automatisk tändning
Övrigt:	WC-stol, handfat, Spegel uk 900 öfg. Kakel anpassas efter det på ett snyggt sätt. Toalettppappers hållare. Elektrisk handtork. Papperskorg, Sanitetsppappershållare. Klädkrok
Kök/beredning:	<i>Utförs helt klart utan inredning som installeras och inkopplas av HG</i>
Golv:	Epoxigolv
Väggar:	Väggar kaklas med bakomvarande gips OSB-skiva.
Tak:	Hygienundertak i synligt bärverk
Nedre plan:	Befintligt utförande
Installationer:	
El:	Ny undercentral, matarledning dimensioneras för max 125 A Eget elabonnemang. Matning till apparater/maskiner med brytare enligt specifikation ingår. I serveringsytan ingår endast 20 eluttag i tak samt tändning av dessa. Belysning ingår i alla rum utom servering
VVS:	4 st golvbrunnar och 3 golvrännor monteras som ansluts till fettavskiljare i källare. Avsättning för varm och kallvatten på en plats i tak i kök beredning
Nödbelysning/Brandlarm	Nödbelysning och brandlarm installeras enl. myndighetskrav.
Tele:	HG kopplar själv in sig på fastighetens inkopplingspunkt
Fiber:	HG kopplar själv in sig på fastighetens inkopplingspunkt
Inbrottslarm	HG larmar själv sin egen lokal.

<i>fm</i>	<i>at</i>
-----------	-----------

- Brand: HV upprättar brandskyddsbeskrivning och utför arbetet enligt myndighetskrav. HG ansvarar själv för handbrandsläckare och utrymningsplaner enligt myndighetskrav.
- Uppvärmning: Vattenradiatorer vid glasfasader
- Ventilation/Kyla: Lokalen utrustas med till-/ frånluftsventilation enl. myndighetskrav. Komfortkyla, installerad kyleffekt ca 35 W/m²
1 st kåpa Airmade Ozonreningen och släckutrustning installeras och ytterligare 2 kåpor (i kör och i diskrum) och ansluts till separat frånluftssystem, imkanal. Hyresgästen är medveten om att takhöjden i lokalen varierar vilket kan medföra att ventilationskåporna kan hamna på en lägre nivå höjdmässigt än vad som kan anses vara standard. Luftmängd maximalt 3 m³/s enligt uppgift från Hg
- Övrigt: Lås, passersystem mm ingår ej. Dörrar levereras med beslagning, ej cylindrar och nycklar.
På bifogade lista sida 4, framgår el och gasoleffekter.

<i>Pm</i>	<i>at</i>
-----------	-----------

Effekt Kin Kitchen		
Lager nedervåning	Effekt (kW)	Kommentar
2 x kylrum 2x3m a 2kw	4	
Frysrum 2x3m	4	3-fas
Belysning och maskin	2	
Förberedningsrum nedervåning		
Dubbel kylskåp 1400liter	0,6	
Kylbänk med dörr 2230x600	0,5	
Nedkylningsskåp	4,7	
Belysning och beredningsmaskin	6	
Kök övervåning		
Dubbel kylskåp 1400 liter	0,6	
Frysskåp	0,8	
Stekbord 8,5 kw 65 liter B80xD70	8,5	3-Fas
Fritös 2x9 liter 18 Kw	18	3-fas
Gasolspis 4 brännare á 21kW	84	Gasol
Gasolspis 4 brännare á 14kW	56	Gasol
2x elspis á 5kw	10	3-fas
2x Kylbänk med ränna á 0,5 kW	1	
4x kylar á 0,6kW	2,4	
Varmvattenbad bubbel	2,6	
2x Riskokare á 2,2 kW	4,5	
Kombiugn Rational cm61	11	
Kylbänk	0,4	
Servering		
Varmbuffévagn	10	
2x Kallbuffévagn	1	
Sushikyl	0,4	
Övrigt	2	
Bar / Kassa		
Kassa 0,2	0,2	
Kylbänk	0,4	
Kylskåp	0,5	
Ismaskin BREMA CB 425W 46/25kg	0,5	
3xTV	1,5	
Övrigt	2	
Diskrum		
Diskmaskin WD 6	10	
Uteplats		
Markiser	2	
7xInfravärmare	14	
Belysning	1,2	



Ort: Eskilstuna
Datum: 2019-02-21

Ort: Eskilstuna
Datum: 2019-02-21

Oiger Eskilstuna I AB

Familjen Trans Food AB



Namnförtydligande:
Petter Myrehed



Namnförtydligande:
Andy Tran

BANKGARANTI VID LOKALHYRA (ON DEMAND)

Bilaga Nr 12

Lokalen tillhör: Oiger Eskilstuna I AB	Hyreskontrakt nr: 1440120309-2	i fastigheten: Vågskålen 22	upprättat den: 2018-12-07
Hyresvärd: Oiger Eskilstuna I AB	Organisationsnummer: 559172-4652	Adress: Jakobsgatan 6, SE-111 52, Stockholm	
Hyresgäst: Familjen Trans Food AB	Organisationsnummer: 556788-7566	Adress: Kungsvägen 25, 633 49 Eskilstuna	
Bank:	Organisationsnummer:	Adress:	

Ovannämnda Hyreskontrakt jämte bilagor ("Hyresavtalet") har ingåtts mellan Hyresvärden och Hyresgästen.

Garantiåtagande:

Undertecknad Bank förbinder sig härmed att omedelbart på Hyresvärdens skriftliga begäran svara för det rätta fullgörandet av Hyresgästens samtliga förpliktelser, inklusive ränta, såväl enligt Hyresavtalet som 12 kapitlet jordabalken ("Hyreslagen").

Banken skall även ersätta Hyresvärden för de kostnader hänförliga till Hyresavtalet och Hyreslagen som Hyresvärden ådrar sig inklusive

- inkassokostnader
- av domstol utdömda rättegångskostnader
- kostnader för hyresgästens avhysning
- kostnader uppkomna i anledning av mål som handlagts vid kronofogdemyndigheten enligt lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

Banken skall dock på grund av detta Garantiåtagande inte kunna åläggas att utge mer än sammanlagt högst 500 000 kronor.

Detta Garantiåtagande gäller även vid förlängning av Hyresavtalet.

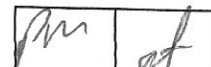
Detta Garantiåtagande kan inte återkallas av Banken och skall gälla intill dess samtliga förpliktelser enligt Hyresavtalet och Hyreslagen blivit fullgjorda.

Giltigheten av detta Garantiåtagande skall inte påverkas av eventuella ändringar i Hyresavtalet.

Banken skall inte ha rätt att till kvittning åberopa motfordran mot Hyresvärden.

Svensk lag skall äga tillämpning på detta Garantiåtagande.

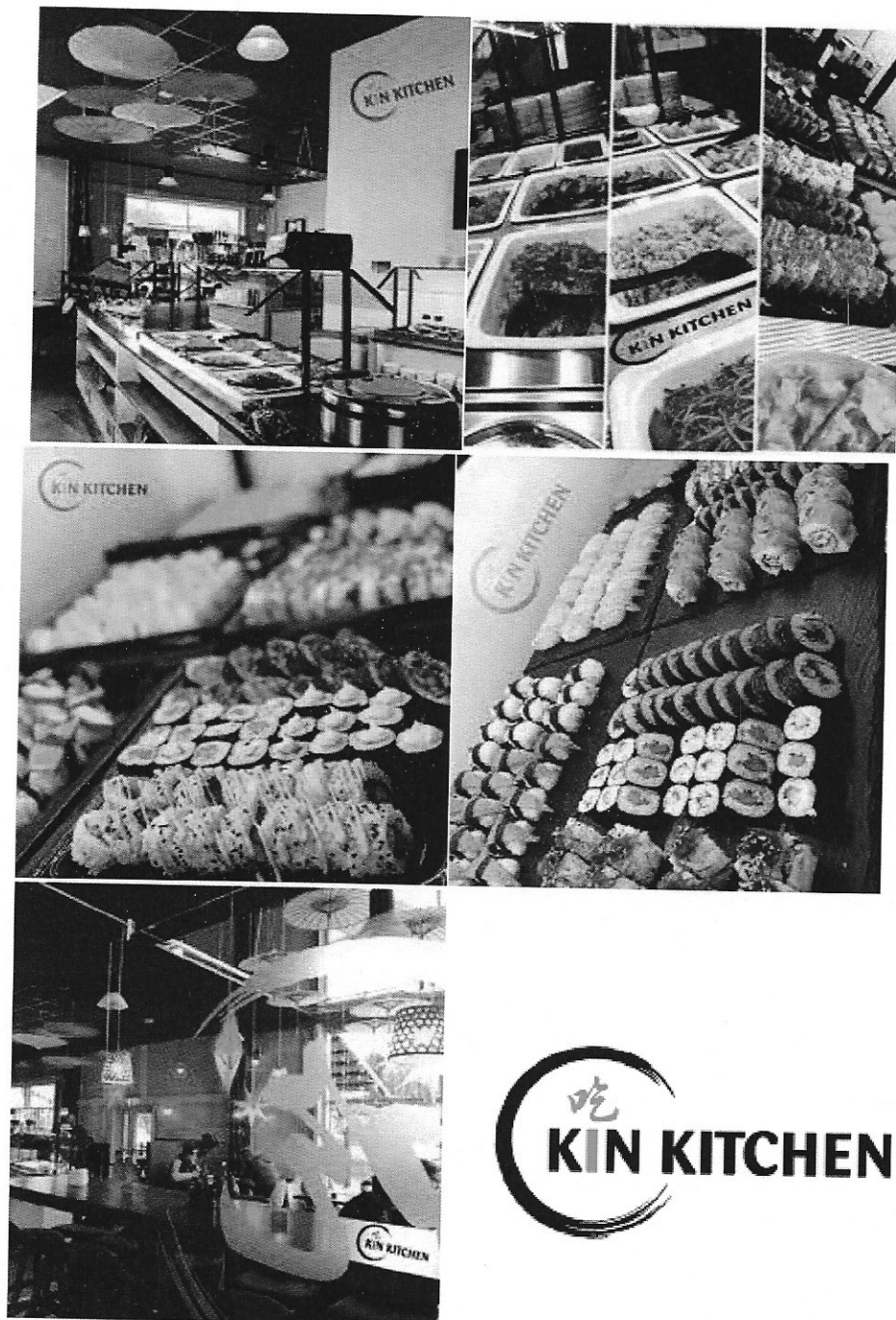
Tvist i anledning av detta Garantiåtagande skall avgöras av svensk domstol med Stockholms tingsrätt som första instans.



Bilaga 13 Konceptbeskrivning Kin Kitchen

Parterna är ense om att hyresgästen endast skall bedriva restaurangverksamhet i lokalen. Verksamheten skall vidare bedrivas under varumärket Kin Kitchen, med servering av mat från det thailändska, vietnamesiska och östasiatiska köket.

Referensbilder befintlig restaurang samt logotyp:



Sign. Hv <i>[Signature]</i>	Sign. Hg <i>[Signature]</i>
--------------------------------	--------------------------------

Parterna är överens om att meny som skall serveras i Kin Kitchen skall vara:

Helg/lunchbuffé

- Dumplings
- Sushi, thai- & wokrätter
- Vietnamesisk "pho" risnudlesoppa
- Hong kongnesisk "char siu" grillad fläsk i BBQ-sås
- Japansk teriyaki kycklinglår
- Hai nam kycklingilé
- Friterad banan med glass el. hem gjorda dessert & kaffe efter maten

Varmrätter

- Kyckling med cashewnötter
- Kyckling Thai Curry
- Orange Chicken
- Kycklingspett i jordnötssås
- Friterad kycklingfile
- Vitlök o Chili Biff
- Ryggbiff med grönsaker
- Spicy mix (kyckling & ryggbiff)
- Basilika med ryggbiff
- Chow mien med kyckling
- Pad Thai (risnudlar)
- Yaki Udon (Japansk nudlar)
- Fried rice med kyckling
- Friterade Scampi
- Ginger Scampi
- Scampi Salt & peppar
- Teriyaki Chicken
- Chicken Katsu
- Yakiniku
- Teriyaki Salmon

Inklusive servering av alkoholhaltiga drycker.

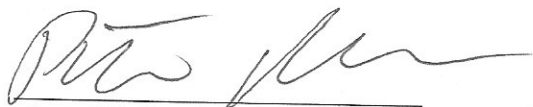
Avvikelser från meny eller koncept ovan måste skriftligen godkännas av hyresvärden.

Ort: Eskilstuna
Datum: 2019-02-21

Ort: Eskilstuna
Datum: 2019-02-21

Oiger Eskilstuna I AB

Familjen Trans Food AB



Namnförtydligande:
Petter Myrehed



Namnförtydligande:
Andy Tran