

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

1. Parter	Hyresvärd		Namn: Stendörren Blästerugnen 2 AB	Personnr/orgnr: 556822-2268						
	Adress: Linnégatan 87 B, 115 23, Stockholm									
Hyresgäst	Namn: T-Wok Express AB		Personnr/orgnr: 559033-5989							
	Aviseringsadress: Rättarvägen 2, 633 48, Eskilstuna, c/o Oscar Luu									
Restaurangens namn/varumärke	Restaurangens namn/varumärke: Bamboo Express									
Hyresobjektets adress	Gata: Kokillgatan 7									
	Kommun: Västerås	Fastighetsbeteckning: Blästerugnen 2								
2. Rätten till restaurangens namn/varumärke	Rätten till restaurangens namn/varumärket och rätten att nyttja namnet/varumärket tillhör: <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen. Vid ett upphörande av hyresförhållandet ska hela nyttjanderätten till restaurangens namn/varumärke följa hyresgästen. Hyresvärden har inte rätt att, utan den ovan angivna hyresgästens skriftliga tillstånd, uthyra restaurangen till ny operatör under detta namn. <input type="checkbox"/> Hyresvärden. Hyresgästen medges rätt att nyttja namnet/varumärket i sin rörelse under den avtalade hyrestiden. Hyresgästen har inte rätt att nyttja namnet i annan verksamhet än vad som ryms inom ramen för detta kontrakt. Vid ett upphörande av hyresförhållandet ska hela nyttjanderätten till restaurangens namn/varumärke återgå till hyresvärden.									
3. Restauranglokalens skick och användning	Lokalen hyrs ut i befintligt skick för att användas till restaurangrörelse.: Bamboo Express <input type="checkbox"/> Lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogat besiktnings- och åtgärdsprotokoll.			Bilaga:						
4. Restauranglokalens storlek och omfattning	<input checked="" type="checkbox"/> Lokalens omfattning har markerats på bifogade ritning(ar). Lokalen omfattar totalt ca <u>192</u> m ² med följande fördelning: <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>Serveringsarea ca</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>Restaurangkök, ekonomiutrymmen, förråd ca</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>Övrig area ca</td> <td>192 m²</td> </tr> </table>			Serveringsarea ca	m ²	Restaurangkök, ekonomiutrymmen, förråd ca	m ²	Övrig area ca	192 m ²	Bilaga: 1
Serveringsarea ca	m ²									
Restaurangkök, ekonomiutrymmen, förråd ca	m ²									
Övrig area ca	192 m ²									
Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.										
5. Garage och parkeringsplatser	<input type="checkbox"/> I den förhyrda lokalen ingår _____ garageplatser för personbilar. <input type="checkbox"/> I förhyrningen ingår _____ parkeringsplatser på mark. <input type="checkbox"/> I förhyrningen ingår tillfart för bil för i- och urlastning. Hyresvärden ansvarar för skötsel av parkeringsytor på mark och för att de förhyrda platserna markeras och reserveras för hyresgästen.									
6. Gränsdragningslista	Fördelning av ägar- och underhållsansvar avseende fastigheten och lokalen har angetts i bifogad gränsdragningslista.			Bilaga: 3						
7. Inredning	<input checked="" type="checkbox"/> Lokalen hyrs ut utan särskild för verksamheten avsedd inredning. <input type="checkbox"/> Lokalen hyrs ut med den inredning, som framgår av den av båda parterna godkända förteckningen i gränsdragningslistan. Ansvar för underhåll, utbyte och ägande avseende inredningen framgår av gränsdragningslistan.									

Upplysning

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

Detta restauranghyreskontrakt, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 84, är framtaget 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Sverige och Visita. Reviderat 2014. Eftertryck förbjuds.

Sign	Sign
------	------

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

8. Skötsel, drift, reparationer och underhåll	Ansvar för skötsel, drift, reparationer och underhåll avseende fastigheten och lokalen har fördelats mellan hyresvärd och hyresgäst i gränsdragningslistan (se bilaga <u>3</u>). Hyresgästen har inte rätt att, utan hyresvärdens skriftliga godkännande, utföra ombyggnader eller andra ändringsåtgärder som medför ingrepp i eller påverkar fastighetens stomme, installationer eller anläggningar såsom exempelvis el, va och ventilation. I det fall hyresvärd eller hyresgäst åsidosätter sin underhållsskyldighet och inte vidtar rättelse inom skälig tid efter skriftlig uppmaning, har den andra parten rätt att fullgöra skyldigheten/åtgärden på bekostnad av den part som ska bära underhållsansvaret enligt fördelningen i gränsdragningslistan.																							
9. Återställande vid avflyttning	Hyresgästen ska vid avflyttning, om inte annat har överenskommits, på egen bekostnad lämna lokalen väl rengjord, medta och bortforsla hyresgästens tillhörig inredning och utrustning samt reparera uppkomna skador och i övrigt återställa lokalen i godtagbart skick. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen.																							
10. Hyrestid	Från och med den: 2022-08-01	Till och med den: 2028-07-31																						
11. Uppsägningstid och 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"/> _____ år <input checked="" type="checkbox"/> <u>36</u> månader.																							
12. Hyra	<input checked="" type="checkbox"/> Hyran uppgår till <u>458 010</u> kr per år, exklusive nedan markerade tillägg. <input type="checkbox"/> Hyran, exklusive nedan markerade tillägg, ska baseras på omsättningen i den rörelse som hyresgästen bedriver i lokalen, enligt villkor och beräkningsgrund som har angetts i bifogad omsättningshyresklausul.		Bilaga:																					
13. Indexklausul	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.		Bilaga: 2																					
14. Fastighetsskatt	<input checked="" type="checkbox"/> Ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga: 2																					
15. Värme och varmvatten	<input type="checkbox"/> Hyresgästen tecknar eget abonnemang avseende värme och varmvatten. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärdens ombesörjer erforderlig uppvärmning av lokalen. Hyresvärdens ska tillhandahålla varmvatten under hela året. Hyresgästen ska, som tillägg till hyran, ersätta kostnaden för uppvärmning och varmvatten enligt bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> I hyran ingår att hyresvärdens ska ombesörja erforderlig uppvärmning av lokalen och tillhandahålla varmvatten under hela året.		Bilaga: 2																					
16. Kyla och ventilation	<input type="checkbox"/> Hyresgästen tecknar eget abonnemang avseende kyla. <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;">Hyresvärdens tillhandahåller</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">ingår i hyran</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Rumskyla</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Frånluftsventilation</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Till- och frånluftsventilation</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Kyld till- och frånluftsventilation (komfortkyla)</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Kyla till data- och/eller serverrum</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Kyla till förvarings- och avfallsrum</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>			Hyresvärdens tillhandahåller	ingår i hyran	ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul	<input type="checkbox"/> Rumskyla	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Frånluftsventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Till- och frånluftsventilation	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Kyld till- och frånluftsventilation (komfortkyla)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Kyla till data- och/eller serverrum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Kyla till förvarings- och avfallsrum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hyresvärdens tillhandahåller	ingår i hyran	ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul																						
<input type="checkbox"/> Rumskyla	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																						
<input type="checkbox"/> Frånluftsventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																						
<input checked="" type="checkbox"/> Till- och frånluftsventilation	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																						
<input type="checkbox"/> Kyld till- och frånluftsventilation (komfortkyla)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																						
<input type="checkbox"/> Kyla till data- och/eller serverrum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																						
<input type="checkbox"/> Kyla till förvarings- och avfallsrum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																						
17. Vatten	<input type="checkbox"/> Hyresgästen tecknar eget abonnemang avseende vatten. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärdens ska tillhandahålla vatten under hela året. Hyresgästen ska, som tillägg till hyran, ersätta kostnaden för vattenförbrukningen enligt bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> I hyran ingår att hyresvärdens ska tillhandahålla vatten under hela året.		Bilaga: 2																					

Upplysning

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

Detta restauranghyreskontrakt, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 84, är framtaget 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Sverige och Visita. Reviderat 2014. Eftertryck förbjuds.

Sign	Sign
------	------

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

18. El	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen tecknar eget abonnemang för el. <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska, som tillägg till hyran, ersätta kostnaden för elförbrukningen enligt bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> El ingår i hyran.	Bilaga:
19. Avfalls-hantering	<p>I den omfattning hyresvärden är skyldig dels att tillhandahålla utrymmen för lagring av avfall dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Ägar- och underhållsansvar för avfallsutrymmen och kärl har angetts i gränsdragningslistan.</p> <input checked="" type="checkbox"/> 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. <input type="checkbox"/> Hyresgästen är skyldig att bekosta bortforsling av avfall som härrör från den verksamhet hyresgästen bedriver i lokalen. Hyresvärden samordnar hämtningen av avfall för flera hyresgäster i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av hämtningskostnaden. Lokalens andel av hämtningskostnaden ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år. <input type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.	Bilaga:
20. Trappstädning	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran <input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga Bilaga: 2
21. 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: 2
22. 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</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 anses vara <u>10,1</u> procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyrorna (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen.</p> <p>Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättningen för denna betalas i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt vad som avtalats om hyrans betalning.</p>	
23. Mervärdesskatt (moms)	<p>Hyresgästens momsplikt</p> <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <p>Hyresvärdens momsplikt</p> <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. <p>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.</p> <p>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.</p>	
24. Miljöpåverkan	<p>Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tid gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.</p> <input checked="" type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul.	

Upplysning

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

Detta restauranghyreskontrakt, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 84, är framtaget 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Sverige och Visita. Reviderat 2014. Eftertryck förbjuds.

Sign	Sign
------	------

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

25. Byggvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska han för hyresvärden i god tid före arbetets utförande företa byggvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.
26. Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Har hyresgästen inom nämnda tid inte åtgärdat fel och brister, har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten föreskrivit.
27. Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållande i hyresgästens verksamhet.
28. PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd härav enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden utge ersättning med motsvarande belopp.
29. Brandskydd	<input checked="" type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul. <div style="float: right;">Bilaga: 2</div>
30. Hyrans betalning	Hyran betalas i förskott senast sista vardagen före varje <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <input type="checkbox"/> kalendermånads början <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <input checked="" type="checkbox"/> genom insättning på PlusGiro nr _____ <input type="checkbox"/> bankgiro nr _____ <input checked="" type="checkbox"/> Enligt avi </div>
31. Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.
32. Nedsättning av hyra	<div> <div>Avtalat skick m.m.</div> <div>Sedvanligt underhåll</div> </div> Hyresgästen har inte rätt till nedsättning i hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor. <div style="margin-top: 10px;"> <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. </div> <div style="margin-top: 10px;"> <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. </div> <div style="margin-top: 10px;"> <input type="checkbox"/> Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller i fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga. <div style="float: right;">Bilaga:</div> </div>
33. Myndighetskrav m.m.	<div style="display: flex;"> <div style="flex: 1;"> <input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen </div> <div style="flex: 2;"> ska på eget ansvar och på egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag, med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller kontrakt fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. </div> </div>
34. Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp skylt som ger god exponering av restaurangen under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra detta och att hyresgästen har inhämtat erforderligt tillstånd av berörda myndigheter. <div style="margin-top: 10px;"> <input type="checkbox"/> Hyresvärdens skyltprogram, som hyresgästen förbinder sig att följa, har angetts i bilaga. <div style="float: right;">Bilaga:</div> </div> <p>Övriga anordningar som markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens skriftliga tillstånd. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll, såsom fasadrenovering, ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden.</p> <p>Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaderna i godtagbart skick.</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 sätta upp automater och skyltskåp på ifrågakvararande väggar.</p>
35. Yttre åverkan	<div style="display: flex;"> <div style="flex: 1;"> <input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen </div> <div style="flex: 2;"> ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen hörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder. </div> </div>

Uppllysning

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

Detta restauranghyreskontrakt, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 84, är framtaget 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Sverige och Visita. Reviderat 2014. Eftertryck förbjuds.

Sign

Sign

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

36. Lås, larm och övervakning	Ansvaret för lås, larm och övervakning för fastigheten och lokalen har fördelats mellan hyresvärd och hyresgäst enligt gränsdragningslistan (se bilaga 3). Ägaransvar innebär att lokalen ska utrustas med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för giltigheten av hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring. I ansvaret ingår också att förse andra utrymmen som ingår i förhyrningen med lås- och säkerhetsanordningar i den omfattning som krävs för verksamheten.		
37. Försäkringar	Det åligger hyresvärdens att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.		
38. Force majeure	Hyresvärdens fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärdens inte råder över och inte heller kunnat förutse.		
39. Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärdens senast den 2022-08-01 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 Bilaga: 2 <u>Deposition enligt bilaga 2</u> Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärdens före tillträdet så påfordrar.		
40. Hantering av personuppgifter	<input type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga.		Bilaga:
41. Särskilda bestämmelser			Bilaga:
42. Bilagor	Besiktning- och åtgärdsprotokoll Ritningar Gränsdragningslista Omsättningshyresklausul Indexklausul Fastighetsskatteklausul Driftskostnadsklausul Trappstädning Snöröjning och sandning Miljöklausul Brandskyddsklausul Nedsättning av hyra Skyltprogram Säkerhet Personuppgiftsklausul	bilaga nr: bilaga nr: bilaga nr: bilaga nr: bilaga nr: bilaga nr: bilaga nr: bilaga nr: bilaga nr: bilaga nr: bilaga nr: bilaga nr: bilaga nr: bilaga nr: bilaga nr: bilaga nr:	 1 3 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2

Upplysning

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

Detta restauranghyreskontrakt, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 84, är framtaget 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Sverige och Visita. Reviderat 2014. Eftertryck förbjuds.

Sign	Sign
------	------

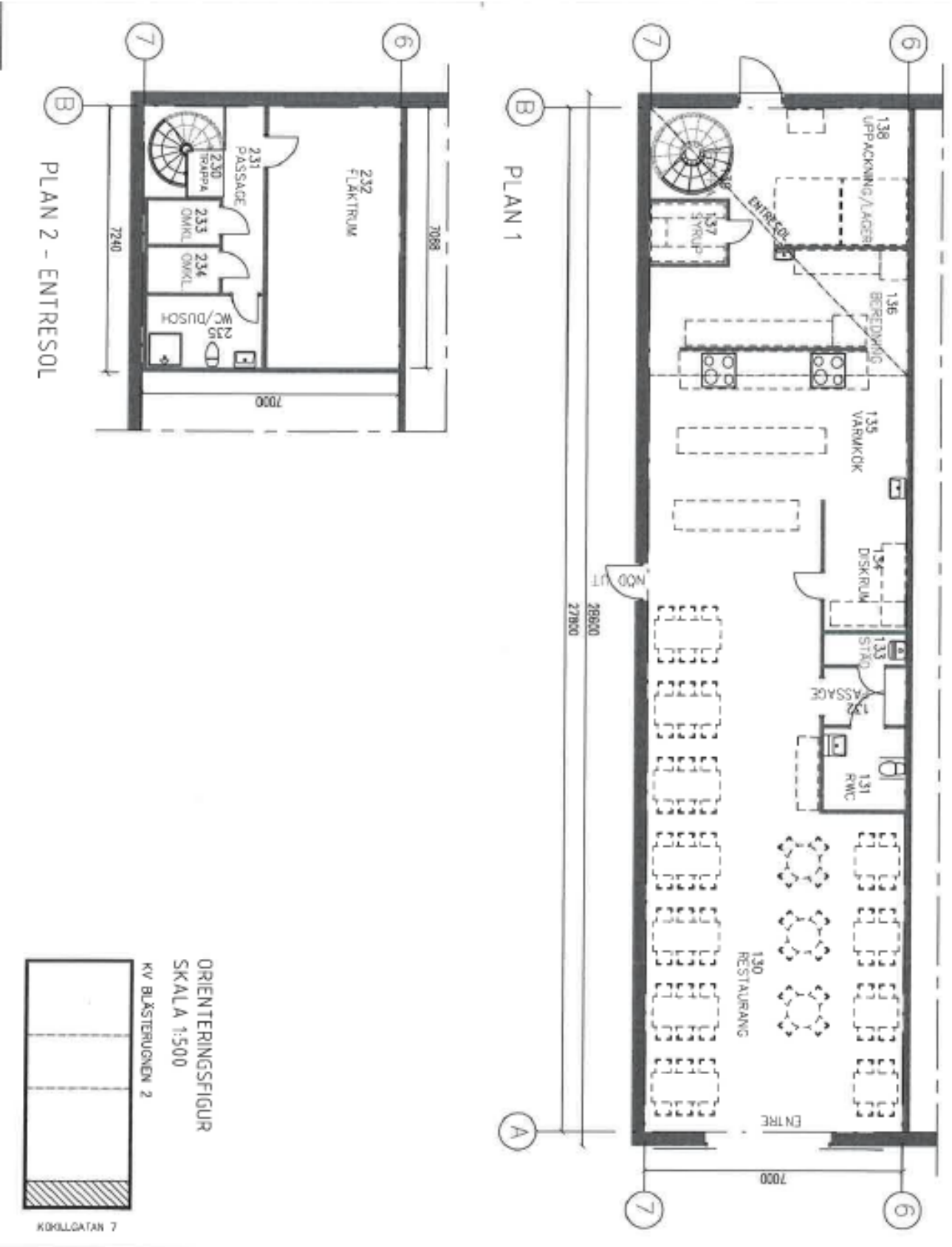
Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

43. Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.				
	Ort/datum: Stockholm 2022-06		Ort/datum: Västerås 2022-06		
	Hyresvärdens namn: Stendörren Blästerugnen 2 AB		Hyresgästens namn: T-Wok Express AB		
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt		Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt		
	Namnförtydligande: Pontus Sjögren Erik Ranje		Namnförtydligande: Oscar Luu		
44. Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.				
Underskrift	Frånträdande hyresgäst (namn):		Tillträdande hyresgäst (namn):		Personnr/orgnr:
	Namnteckning (frånträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt		Namnteckning (tillträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt		
	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):		Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):		
Hyresvärdens godkännande	Hyresvärden godkänner överlåtelsen		Namnteckning (firmatecknare/ombud)		<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Ort/datum:		Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):		
	Hyresvärdens namn:				

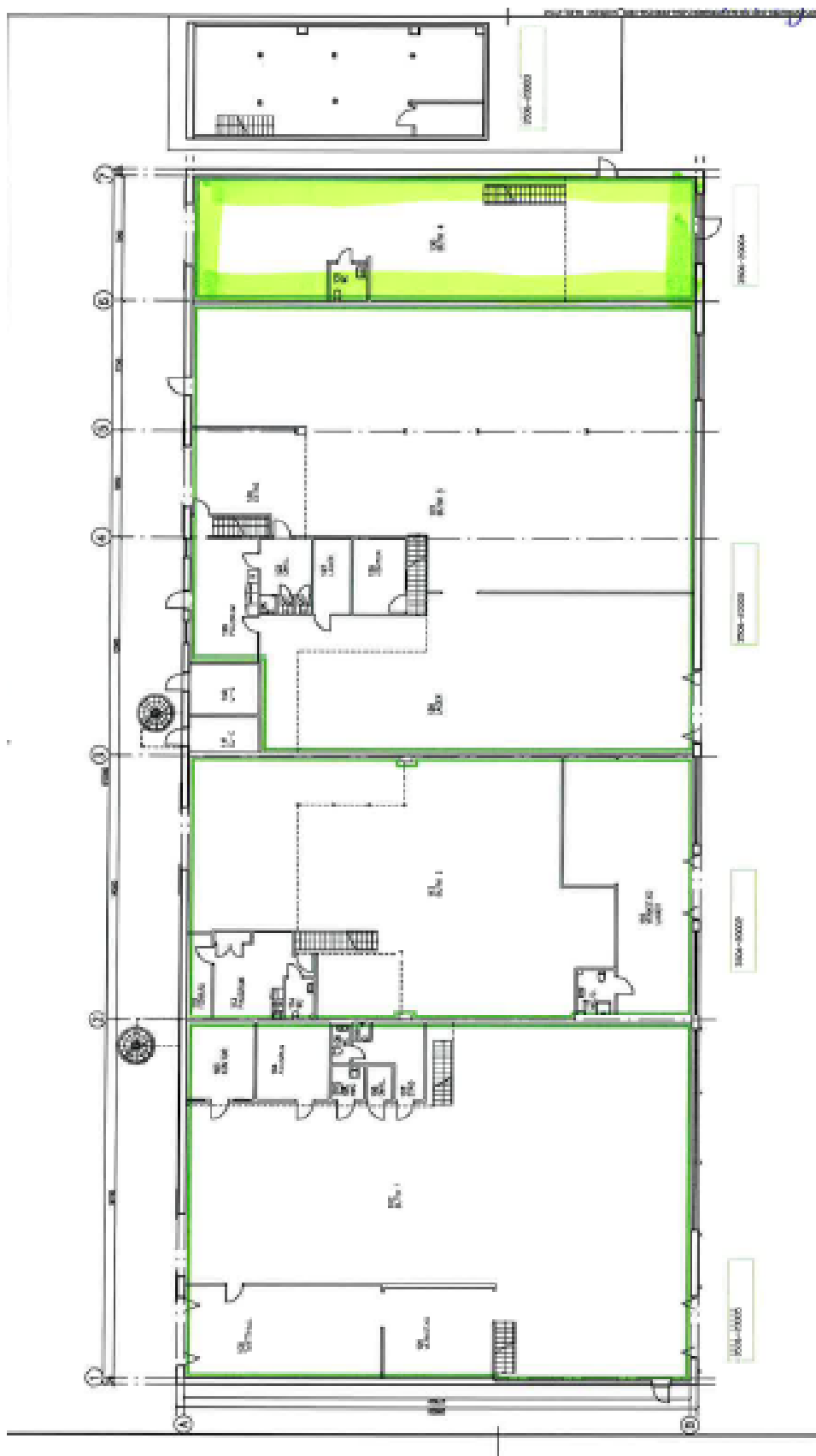
Upplysning

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

Detta restauranghyreskontrakt, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 84, är framtaget 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Visita. Reviderat 2014. Eftertryck förbjuds.



Signatur Hyresvärd/Hyresgäst



Signatur Hyresvärd/Hyresgäst

Hyresavtal nr: 4841-20004

Fastighet: Blästerugnen 2

("Fastigheten")

Hyresvärd: Stendörren Blästerugnen 2 AB

org. nr: 556822-2268

("Hyresvärden")

Hyresgäst: T-Wok Express AB

org. nr: 559033-5989

("Hyresgästen")

Hyresvärden och Hyresgästen kallas nedan också var för sig "**Part**" och tillsammans "**Parterna**"**SÄRSKILDA BESTÄMMELSER**

1	BAKGRUND	3
2	LOKALENS ANVÄNDNING.....	3
3	HYRESTID OCH HYRESGÄSTENS TILLTRÄDE	3
4	LOKALENS UTFORMNING, SKICK OCH STORLEK.....	4
5	PARKERING	4
6	UNDERHÅLL OCH DRIFT	4
7	SKYLTAR	4
8	HYRA.....	5
9	OMBYGGNADSTILLÄGG	5
10	INDEXKLAUSUL	6
11	FASTIGHETSSKATTEKLAUSUL.....	6
12	MERVÄRDESSKATT	7
13	HYRESRABATT	7
14	TOMTRÄTTSAVGÄLD	7
15	DRIFTKOSTNADER.....	7
16	VENTILATION	8
17	KYLMASKINER.....	8
18	FASTIGHETSSKÖTSEL	9
19	AVFALLSHANTERING.....	9
20	MILJÖ	9
21	MYNDIGHETSKRAV	10
22	HYRESGÄSTENS ARBETEN INOM LOKALEN M.M.	11
23	HYRESVÄRDENS ARBETEN INOM LOKALEN M.M.	12

SIDA 1 AV 18

--	--

SIGNATUR

HYRESVÄRD/HYRESGÄST



24	BRANDSKYDD.....	12
25	FÖRSÄKRINGAR.....	14
26	SKADOR	14
27	LEDNINGAR.....	14
28	PASSERSYSTEM, LÅS- OCH LARMANORDNING	15
29	ÅTERSTÄLLANDE VID AVFLYTTNING	15
30	ANDRAHANDSUTHYRNING	16
31	ÖVERLÅTELSE.....	16
32	KVITTNING	16
33	SÄKERHET	16
34	SAMTLIGA AVTALSVILLKOR	17
35	ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG	17
36	FÖRHÅLLANDE MELLAN OLIKA AVTALSDOKUMENT	17
37	BILAGOR.....	17

SIDA 2 AV 18

--	--

SIGNATUR
HYRESVÄRD/HYRESGÄST

1 BAKGRUND

- 1.1 Hyresvärden är tomträttsinnehavare till Fastigheten. På Fastigheten finns en byggnad inom vilken Hyresvärden till Hyresgästen hyr ut en lokal (se punkt 4.1) på de villkor som följer av detta avtal med bilagor ("**Hyresavtalet**").
- 1.2 Det noteras att Hyresgästen tidigare hyrt samma yta inom Fastigheten enligt hyresavtal nr 4841-20004 (tidigare: 203506-20004) undertecknat den 2017-11-24. Parterna är överens om att detta Hyresavtal ersätter det tidigare träffade avtalet avseende Hyresgästens lokaler inom Fastigheten.
- 1.3 Genom detta Hyresavtal förbinder sig Hyresvärden att hyra ut och Hyresgästen att hyra de lokaler som definieras i punkt 4.1 nedan på de i Hyresavtalet angivna villkoren. Dessa särskilda bestämmelser utgör del av Hyresavtalet med ovan angivet kontraktsnummer och gäller som komplement till de villkor som framgår av den färsidiga blanketten nr 12 B.3 ("**Hyreskontraktsformuläret**").

2 LOKALENS ANVÄNDNING

- 2.1 Lokalen ska användas till Restaurang under varumärket Bamboo Express.
- 2.2 Hyresgästen förbinder sig att bedriva sin verksamhet under namnet Bamboo Express. Huvudverksamheten är Asiatisk restaurang. Hyresvärdens skriftliga medgivande krävs om det ska bedrivas annan verksamhet i Lokalen. Hyresgästen är dock införstådd med att denne inte har ensamrätt till försäljning med liknande varuutbud inom Fastigheten.
- 2.3 Hyresgästen ska vid bedrivande av sin verksamhet iaktta sundhet, ordning och gott skick inom Lokalen och Fastigheten. Därvid åligger det Hyresgästen att ansvara för erforderlig tillsyn av Lokalen samt vidta de åtgärder som behövs för att verksamheter och hyresgäster i samma byggnad och i byggnader på omkringliggande fastigheter inte störs på något sätt av den av Hyresgästen i Lokalen bedrivna verksamheten. Det är av synnerlig vikt för Hyresvärden att Hyresgästen efterlever detta. Om Hyresgästen ska genomföra planerade arbeten i Lokalen som kan riskera att medföra störningar ska Hyresgästen omgående informera Hyresvärden om detta.
- 2.4 Hyresgästen ska omedelbart vid upptäckt av fel, brister eller skador såväl utvändigt som invändigt anmäla detta till Hyresvärden.

3 HYRESTID OCH HYRESGÄSTENS TILLTRÄDE

- 3.1 Hyrestiden löper från och med den 2022-08-01 ("**Tillträdesdagen**") till och med den 2028-07-31.

SIDA 3 AV 18

--	--

SIGNATUR

HYRESVÄRD/HYRESGÄST



4 LOKALENS UTFORMNING, SKICK OCH STORLEK

- 4.1 Hyresgästen hyr lokal om ca 192 kvm och med den utformning som framgår av ritning, se Bilaga 1 ("Lokalen").
- 4.2 Om angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte att Hyresgästen har rätt till återbetalning eller sänkning av hyran.
- 4.3 Hyresvärden tillhandahåller Lokalen i befintligt skick.

5 PARKERING

- 5.1 Hyresgästens eventuella rätt att hyra parkerings-/garageplatser regleras enligt separat avtal.

6 UNDERHÅLL OCH DRIFT

- 6.1 Parternas respektive ansvar avseende drift, underhåll och utbyte framgår av gränsdragningslista, Bilaga 3.

7 SKYLTAR

- 7.1 Hyresgästen får efter anvisning och skriftligt godkännande av Hyresvärden sätta upp skylt på byggnadens fasad. Eventuell skyltplats regleras enligt separat avtal.
- 7.2 Vid eventuella fastighetsunderhåll, såsom till exempel fasadarbeten m.m., ska Hyresgästen nedmontera skylten efter anmodan från Hyresvärden. Det åligger Hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera, förvara och återuppmontera skylt.
- 7.3 Eventuell reklamskatt betalas av Hyresgästen. Skylt på fasad kräver bygglov, vilket söks och bekostas av Hyresgästen. För det fall Hyresgästens skylt ska vara belyst ombesörjer och bekostar Hyresgästen denna installation med anslutning till Hyresgästens elmätare. Är detta inte möjligt ska annan anslutning i förväg godkännas av Hyresvärden.
- 7.4 För det fall skylten, oavsett anledning, lossnar från sin infästning eller tappas istappar eller andra föremål och till följd därav orsakar skada på Fastigheten, person eller annans egendom svarar Hyresgästen för konsekvensen av dessa skador.
- 7.5 Hyresgästen ska fortlöpande tillse att skylten inte skämmer Fastigheten genom att eventuell belysning inte fungerar eller att skylten är trasig. I det fall skylten är störande

SIDA 4 AV 18

--	--

SIGNATUR
HYRESVÄRD/HYRESGÄST



eller annars inverkar menligt på annan hyresgäst eller verksamhet ska den avskärmas på ett tillfredsställande sätt eller nedmonteras.

- 7.6 Hyresgästen ansvarar för att skylten monteras ner på ett fackmannamässigt sätt och att byggnadens fasad återställs i ett godtagbart skick i samband med att Hyresgästen avflyttar från Lokalen. För det fall Hyresgästen inte nedmonterar skylten och återställer fasaden senast en (1) månad efter Hyresavtalets upphörande får Hyresvärden utföra arbetena på Hyresgästens bekostnad.
- 7.7 Markiser och persienner ingår inte. I den mån detta finns monterat på Tillträdesdagen, får Hyresgästen under hyrestiden nyttja denna utrustning. Hyresgästen svarar dock för reparationer och underhåll.

8 HYRA

- 8.1 Hyresgästen ska erlägga en bashyra om 458 010 kronor ("**Bashyran**") per år exklusive mervärdesskatt jämte de tillägg som anges i Hyresavtalet. Bashyran jämte samtliga tillägg ska erläggas från och med Tillträdesdagen.
- 8.2 Hyran jämte tillägg ska i dess helhet justeras upp enligt punkt 10 nedan.

9 OMBYGGNADSTILLÄGG

- 9.1 För det fall Parterna överenskommer att genomföra om-, till- eller nybyggnation av Lokalen och Hyresvärden ska utföra och bekosta sådana arbeten ska Hyresgästen erlägga tilläggshyra, s.k. ombyggnadstillägg.
- 9.2 Hur ombyggnadstillägget ska beräknas och under vilken tid det ska betalas ska regleras mellan Parterna i skriftligt tilläggsavtal till Hyresavtalet innan arbetena påbörjas.
- 9.3 Ombyggnadstillägget utgör hyra och ska således omfattas av indexjustering enligt Hyresavtalet.
- 9.4 Såvida inget annat framgår av tilläggsavtalet enligt punkt 9.2 ska ombyggnadstillägget debiteras fr. o. m. arbetenas färdigställandedatum och betalning ska ske i samband med ordinarie hyresbetalningar.
- 9.5 För det fall Hyresavtalet upphör innan ombyggnadstillägget i sin helhet har betalats av Hyresgästen ska slutlikvid motsvarande mellanskillnaden erläggas på avflyttningsdagen såvida annat inte framgår av tilläggsavtalet enligt punkt 9.2.

SIDA 5 AV 18

--	--

SIGNATUR
HYRESVÄRD/HYRESGÄST



10 INDEXKLAUSUL

100 procent av Bashyran ska utgöra underlag för beräkning enligt nedan indexklausul.

Bashyran ska uppräknas årligen per den 1 januari med förändringen mot föregående års konsumentprisindex för oktober månad, i enlighet med Statistiska Centralbyråns (SCB) konsumentprisindex (KPI) (totalindex med år 1980 = 100). I och med att Bashyran justeras varje år tillämpas således för varje år en ny bashyra.

Bashyran justeras såsom följer. Föregående års (i förekommande fall justerade) bashyra ska räknas upp med den procentsats med vilken senast fastställda oktoberindex har stigit i förhållande till oktoberindex året dessförinnan. Om indextalet skulle ha ökat med mindre än **3,00** procent eller sjunkit under den angivna perioden ska bashyran ändå alltid justeras upp med **3,00** procent. Den för varje år justerade bashyran kan därmed aldrig uppgå till lägre belopp än föregående års bashyra plus **3,00** procent, oaktat om indextalet har sjunkit i förhållande till föregående år.

Exempel 1: Om oktoberindex mellan de aktuella åren ökar med **0,65** procent ska bashyran räknas upp med **3,0** procent.

Exempel 2: Om oktoberindex mellan de aktuella åren sjunker med **0,65** procent ska bashyran räknas upp med **3,0** procent.

För bestämmande av ändringar i KPI vid första uppräknings jämförs indextalet för oktober månad år 2021 (= basår 346,44 med motsvarande indextal för oktober månad före det årsskifte fr.o.m. vilket den ändrade bashyran ska gälla.

11 FASTIGHETSSKATTEKLAUSUL

11.1 Som tillägg till hyran ska Hyresgästen samtidigt med hyran erlägga ersättning för fastighetsskatt enligt följande.

Hyresgästen ska årligen erlägga ersättning till Hyresvärden för Hyresgästens andel av vid var tid för Fastigheten utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel, som ska vara oförändrad under hyrestiden, är 10,1 procent. Enligt de regler som är kända vid Hyresavtalets tecknande utgör ersättningen som Hyresgästen ska betala vid hyrestidens början 13 735 kronor. Hyresgästens procentuella andel ska motsvara Lokalens area i förhållande till Fastighetens totala uthyrningsbara area (lokalernas andel inom Fastigheten uppgår gemensamt till 100 procent).

Skulle under hyresförhållandet kostnadsökningar för fastighetsskatt uppkomma på grund av exempelvis högre taxeringsvärde eller höjd skattesats ska Hyresgästen stå för Lokalens procentuella andel av dessa kostnadsökningar.

SIDA 6 AV 18

--	--

SIGNATUR
HYRESVÄRD/HYRESGÄST



12 MERVÄRDESSKATT

- 12.1 Enligt vad som närmare framgår av kontraktsformuläret ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden för bl.a. förlorad avdragsrätt och ökade driftkostnader om Hyresvärden blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen pga. Hyresgästens självständiga agerande, andrahandsuthyrning eller överlåtelse. Om Hyresvärden så begär ska Hyresgästen utan dröjsmål ställa godtagbar säkerhet för nu nämnda betalningsskyldighet.

13 HYRESRABATT

- 13.1 Under hyrestiden utgår en rabatt på Bashyran enligt följande:

2022-08-01 till 2022-10-31 med 114 505 kronor

- 13.2 Överenskommelse om hyresrabatt förutsätter att samtliga hyresbetalningar görs i tid. För det fall Hyresgästen betalar någon hyra för sent upphör överenskommelsen om hyresrabatt enligt denna punkt och Hyresgästen blir skyldig att framgent erlægga Bashyran jämte övriga tillägg utan rabatt.

14 TOMTRÄTTSAVGÄLD

- 14.1 Hyresgästen ska årligen erlægga ersättning till Hyresvärden för Hyresgästens andel av vid var tid för Fastigheten utgående tomträttsavgäld. Hyresgästens andel, som ska vara oförändrad under hyrestiden, är 10,1 procent. Hyresgästen ska, vid hyrestidens början, betala 7 560 kronor.

15 DRIFTKOSTNADER

För förbrukning av hyresgäst-el för lokalen tecknar Hyresgästen eget abonnemang.

Hyresgästen ska samtidigt med hyran och som tillägg till denna betala ersättning för Hyresgästens driftkostnader med 35 000 kronor per år avseende; Värme, fastighetsel, ventilation.

Ersättningen ska justeras jämte index enligt samma princip och på motsvarande sätt som anges i punkt 10 ovan.

Hyresgästen ska samtidigt med hyran och som tillägg till denna betala ersättning för Hyresgästens kostnader för Vattenförbrukning. Hyresgästen ska ersätta Hyresvärden enligt självkostnadsprincipen. För kostnader som mäts och regleras genom undermätare erlägger Hyresgästen vid hyrestidens början ett preliminärt

SIDA 7 AV 18

--	--

SIGNATUR

HYRESVÄRD/HYRESGÄST



schablonbelopp motsvarande uppskattad kostnad. Därefter sker avräkning årsvis i efterskott senast den 30 juni varje år. För det fall faktisk förbrukning och Hyresvärdens självkostnader för tillhandahållandet av relevant media överstiger det av Hyresgästen erlagda schablonbeloppet ska Hyresgästen erlægga betalning för den överskjutande delen.

Det preliminära schablonbeloppet ska efter år ett fortlöpande justeras varje år så att det motsvarar Hyresgästens faktiska förbrukning och Hyresvärdens självkostnader för tillhandahållandet enligt närmast föregående år.

Kostnaden (kr/liter m.m.) kan variera över tid beroende på Hyresvärdens avtal med leverantör. Hyresvärden äger rätt att årligen indexjustera beloppet på motsvarande sätt som Bashyran enligt punkt 10 ovan.

16 VENTILATION

- 16.1 Hyresvärden håller Lokalen med ventilation helgfria vardagar kl. 10:00-21:00.
- 16.2 Erforderlig komplettering av ventilationssystem för att uppfylla myndighetskrav relaterat till Hyresgästens specifika verksamhet bekostas av Hyresgästen.
- 16.3 Om Hyresgästen installerar egen ventilationsanläggning åligger det Hyresgästen att inhämta Hyresvärdens skriftliga tillstånd samt att tillhandahålla erforderliga handlingar och ansvara för och bekosta den obligatoriska funktionskontrollen, samt att ombesörja och bekosta drift och underhåll av ventilationsanläggningen. Skulle Hyresvärden åläggas att utföra den obligatoriska funktionskontrollen, ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden kostnaderna härför liksom för framtagandet av erforderliga handlingar och åtgärdandet av eventuella brister.

17 KYLMASKINER

- 17.1 Det noteras att Hyresgästen inte får nyttja kall- eller varmvatten i sin verksamhet för process eller kylning av kylaggregat etc. utan Hyresvärdens skriftliga tillstånd. Hyresgästen får heller inte installera kylaggregat etc. utan Hyresvärdens skriftliga tillstånd.
- 17.2 För det fall Hyresgästen önskar nyttja kall- och varmvatten i sin verksamhet för process eller kylning av kylaggregat etc. ska Hyresgästen bekosta särskild mätare och erlægga betalning motsvarande faktisk förbrukning. Hyresgästen ansvarar för underhåll, reparationer och utbyte av köldmaskin. Drift av eventuell kylmaskinen bekostas av Hyresgästen.

SIDA 8 AV 18

--	--

SIGNATUR
HYRESVÄRD/HYRESGÄST



18 FASTIGHETSSKÖTSEL

- 18.1 Hyresgästen godkänner och accepterar att vissa problem med framkomligheten kan förekomma vid extraordinära vädersituationer. Frekvensen på snöröjning och sandning kan variera något beroende på faktorer som är svåra att förutse såsom till exempel hastigt väderomslag. Maskinell snöröjning och sandning av ej inhägnad gårdsplan utförs och bekostas av Hyresvärden. Snöskottning och sandning utanför egna dörrar och portar samt egen inhägnad markyta utförs och bekostas av Hyresgästen.

19 AVFALLSHANTERING

- 19.1 Hyresgästen ska själv ansvara för och bekosta uppsamling, sortering, lagring och borttransportering av samtliga hos Hyresgästen förekommande avfallsfraktioner. Hantering sker inom Lokalen.

Hyresgästen ansvarar för samtligt övrigt avfall från Hyresgästens verksamhet. Hyresgästen åtar sig därutöver att verka för trivsel och renlighet inom alla ytor inom Fastigheten. Material från Hyresgästen eller från Hyresgästens verksamhet får endast placeras inom Lokalen på ett sätt som inte påverkar brandsäkerheten inom Lokalen eller Fastigheten. Uppläggning av material får under inga omständigheter förekomma utanför de av Hyresgästen förhyrda Lokalerna. Sker sådan uppläggning åger Hyresvärden rätt att bortforsla detta på Hyresgästens bekostnad.

Hyresgästen ansvarar för sopor och nedskräpning i direkt anslutning till Lokalen i den mån det härrör från Hyresgästen, Hyresgästens kunder, gäster eller besökande. Hyresgästen har även en skyldighet att informera sina anställda om gällande miljöbestämmelser.

För det fall Hyresgästen inte efterlever sina åtaganden enligt denna paragraf är Hyresgästen skyldig att ersätta Hyresvärden för alla avgifter och kostnader som Hyresvärden drabbas av.

20 MILJÖ

- 20.1 Hyresgästen ska före Tillträdesdagen 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.
- 20.2 Hyresgästen åtar sig att informera Hyresvärden om Hyresgästen bedriver hälso- eller miljöfarlig verksamhet samt om iakttagelser rörande Fastigheten som kan vara av betydelse för miljö eller hälsa. Hyresgästen ska skriftligen genast underrätta Hyresvärden om föroreningar som upptäcks i Lokalen eller på Fastigheten i övrigt.

SIDA 9 AV 18

--	--

SIGNATUR
HYRESVÄRD/HYRESGÄST



- 20.3 Hyresgästen ska under hyrestiden följa de anvisningar som Hyresvärden lämnar för hantering av avfall, farligt avfall och kemiska produkter. Miljöfarligt avfall eller riskavfall får ej lämnas i Fastighetens soputrymme, i allmänna utrymmen eller på annan plats inom Fastigheten eller angränsande fastighet.
- 20.4 Ändringar i Hyresgästens verksamhet i Lokalen som kan innebära risk för skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön, ska skriftligen meddelas till Hyresvärden. Till meddelandet ska fogas en utredning om ändringarnas miljöpåverkan. Ändringar som ligger utanför användningsändamålet för Lokalen får inte vidtas utan Hyresvärdens skriftliga samtycke i varje enskilt fall.
- 20.5 Hyresgästen ska samråda med Hyresvärden i frågor om val av material, teknisk utrustning för fasta installationer och ombyggnationer som sker genom Hyresgästens försorg samt lämna Hyresvärden erforderlig miljöinformation.
- 20.6 Hyresgästen ansvarar i förekommande fall för att de köldmedieanläggningar som Hyresgästen vid var tid använder i sin verksamhet uppfyller samtliga krav enligt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Detta innebär bland annat att Hyresgästen för dessa anläggningar är skyldig att tillse att regler för anmälan, årlig kontroll och rapportering till myndigheter efterföljs. Hyresgästens ansvar omfattar även underhåll, erforderligt utbyte, nyinstallation av köldmedieanläggning etc. och anmälan därav.
- 20.7 Hyresgästen ska ansvara för utredning och efterbehandling av föroreningar som härrör från Hyresgästens verksamhet. Hyresgästen ska vidare gentemot Hyresvärden svara för av myndighet eller domstol fastställd ersättning (inkl. ersättning för rättegångskostnader) till tredje man för skada eller hinder och men i nyttjanderätt till följd av miljöpåverkan från Hyresgästens verksamhet inom Fastigheten. Hyresgästen ska också i övrigt ensam svara för och bekosta utredning eller åtgärd samt utge ersättning för skada eller annat i Lokalen till följd av miljöpåverkan från Hyresgästens verksamhet inom Fastigheten.
- 20.8 Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter Hyresavtalets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.

21 MYNDIGHETSKRAV

- 21.1 Hyresgästen ansvarar, på egen bekostnad, för verksamhetsspecifika myndighetskrav för att Hyresgästens verksamhet ska kunna bedrivas i Lokalen. Hyresvärden ansvarar för att Fastigheterna uppfyller icke verksamhetsspecifika myndighetskrav som åligger Hyresvärden i egenskap av fastighetsägare.
- 21.2 Hyresgästen ska under avtalstiden tillse att erforderliga tillstånd innehas för Hyresgästens verksamhet.

SIDA 10 AV 18

--	--

SIGNATUR

HYRESVÄRD/HYRESGÄST



- 21.3 Hyresgästen ska på eget ansvar och egen bekostnad ansvara 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.

22 HYRESGÄSTENS ARBETEN INOM LOKALEN M.M.

- 22.1 Hyresgästen får inte utföra några ändringsarbeten, såsom t. ex. installations- och/eller ombyggnadsarbeten eller annat arbete, i Lokalen eller inom Fastigheten utan Hyresvärdens i förväg inhämtade skriftliga godkännande.
- 22.2 Vid utförande av ändringsarbeten åligger det Hyresgästen att tillställa Hyresvärden aktuella ritningar samt teknisk dokumentation i erforderlig omfattning.
- 22.3 Hyresgästen ska inhämta och bekosta erforderliga tillstånd från myndigheter och eventuella efterkommande krav och förelägganden från myndigheter samt bekosta ändringar i Fastighetens relationsritningar som föranleds av ändringsarbetena samt på egen bekostnad låta upprätta nya relationshandlingar.
- 22.4 Hyresgästen ansvarar för att ändringsarbeten i Lokalen utförs fackmannamässigt och enligt myndighetskrav och råd samt att åtgärderna inte skadar Fastigheten eller Lokalen eller föranleder ökade kostnader för Hyresvärden. Hyresgästen ska tillse att anlitad entreprenör har erforderliga försäkringar. Hyresgästen ansvarar även för att utförandet av ändringsarbetena inte medför störningar eller andra olägenheter för övriga hyresgäster inom Fastigheten, omgivningen i övrigt eller tredje part.
- 22.5 För det fall Hyresvärden på grund av Hyresgästens ändringsarbeten i Lokalen orsakas kostnader, vite, avgift eller annan skada ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden för detta. Om Hyresgästen underlåter att till Hyresvärden tillhandahålla erforderliga handlingar enligt punkt 22.3 ovan äger Hyresvärden rätt att upprätta dessa på Hyresgästens bekostnad. Hyresgästen har ett strikt ansvar och ska hålla Hyresvärden skadeslös i anledning av utförda ändringsarbeten.
- 22.6 När ändringsarbetena är färdigställda ska Hyresgästen anmäla detta till Hyresvärden varefter dessa ska besiktigas och godkännas av Hyresvärden.
- 22.7 Vid avflyttning från Lokalen ska Hyresgästen återställa samtliga ändringsarbeten som utförts av Hyresgästen oaktat Hyresvärdens godkännande. Efter skriftlig överenskommelse kan Parterna dock komma överens om annat.
- 22.8 Om inte annat skriftligen överenskommits ansvarar Hyresgästen för skötsel, drift, underhåll och utbyte avseende de installationer som tillförts Lokalen genom av Hyresgästen utfört ändringsarbete.

SIDA 11 AV 18

--	--

SIGNATUR
HYRESVÄRD/HYRESGÄST

23 HYRESVÄRDENS ARBETEN INOM LOKALEN M.M.

- 23.1 Hyresvärden har rätt att vid behov avbryta leverans av värme, vatten, avlopp, kyla, ventilation eller el inom Fastigheten vid fara för person- eller egendomsskada oavsett om Hyresvärden tillhandahåller relevant media eller inte. Samma rätt gäller för Hyresvärdens arbeten som är nödvändiga för att utföra underhåll inom Fastigheten eller Lokalen eller andra nödvändiga arbeten. För det fall Hyresvärden kan förutse avbrott i leveransen av media ska Hyresgästen om möjligt underrättas på lämpligt sätt.
- 23.2 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 skälig tid underrätta Hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbete ska utföras.
- 23.3 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 inom Lokalen/Fastigheten oavsett om det genomförs efter Tillträdesdagen.

24 BRANDSKYDD

- 24.1 Hyresvärden utför och bekostar installation av de fasta brandskyddsanordningar inom Lokalen som enligt myndighetskrav krävs för Fastighetens allmänna nyttjande på Tillträdesdagen. Hyresvärden utför och bekostar underhåll och utbyte av de fasta brandskyddsanordningar inom Lokalen som enligt myndighetskrav krävs för Fastighetens allmänna nyttjande på Tillträdesdagen.
- 24.2 Hyresgästen ansvarar för och bekostar sådant brandskydd som efter Tillträdesdagen kan komma att krävas för Lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen utför och bekostar samtliga installationer av det tekniska brandskydd som kan komma att krävas för Hyresgästens verksamhet (exempelvis brandlarm, handbrandsläckare, brandfilt m.m.).
- 24.3 Hyresgästen åtar sig att vidta erforderliga åtgärder för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand under hyresförhållandet.
- 24.4 Hyresgästen ska utan dröjsmål anmäla sådana brister som denne upptäcker eller borde upptäcka i det brandskydd som Hyresvärden tillhandahåller och ansvarar för.
- 24.5 Hyresgästen utför och bekostar underhåll, utbyte och funktionskontroll av allt tekniskt brandskydd i Lokalen, oavsett vem som försett Lokalen med sådan anordning eller utrustning. Hyresgästen utför och bekostar även underhåll och utbyte av sådant brandskydd som är synligt och åtkomligt för denne, såsom exempelvis ljuskällor i nödutrymningsskyltar och andra brandskyddsanordningar, oaktat vem som har försett

SIDA 12 AV 18

--	--

SIGNATUR

HYRESVÄRD/HYRESGÄST



Lokalen med sådan utrustning, samt nödvändiga service- och underhållsåtgärder av nödvred.

- 24.6 Hyresgästen förbinder sig att tillse att räddningsvägar, utrymningsvägar, sprinkleranordningar och andra brandskyddsanordningar vid varje tidpunkt hålls fria från hindrande föremål och aldrig försämrats genom till exempel förbyggnad eller uppställning av föremål samt att genomföringar som görs i brandcell förses med varaktiga brandtätningar.
- 24.7 Hyresgästen ska tillse att branddörrar hålls stängda, att brandceller är intakta samt att plombering av handtag aldrig bryts annat än i händelse av brand eller brandövning.
- 24.8 Det är under inga omständigheter tillåtet att lämna brännbart material intill fasader eller under skärmtak. Sopkärl får inte placeras närmare än 3 meter från byggnad. Lastpallar och container avsedd för brännbart material får inte placeras närmare än 6 meter från byggnad. Hyresgästen är skyldig att ersätta all skada som är en följd av brister i utrustning eller anordning som Hyresgästen installerat eller som i annat fall inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av Hyresgästen eller som uppkommit till följd av att Hyresgästen inte utfört en åtgärd som denna varit skyldig att utföra.

Ansvar för systematiskt brandskyddsarbete

- 24.9 Parterna förbinder sig att fortlöpande vidta, förutom de tekniska åtgärder som reglerats i det föregående, även de organisatoriska åtgärder som behövs för att minska risken för brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Hyresgästen ska utse en brandskyddsansvarig person och vid varje tidpunkt hålla Hyresvärden underrättad om vem det är.
- 24.10 Hyresvärden och Hyresgästen ska samråda med varandra innan mer omfattande åtgärder vidtas. Part ska vidare på begäran av den andra Parten lämna den information om Fastigheten respektive verksamheten som Part behöver för att kunna fullgöra sitt åtagande enligt denna punkt 24 och sina skyldigheter enligt vid var tid gällande lydelse av lag om skydd mot olyckor. Hyresgästen är dessutom skyldig att en gång om året bereda Hyresvärden tillfälle att få ta del av dokumentation och få information om uppföljning av Hyresgästens systematiska brandskyddsarbete.

Krav på skriftlig redogörelse

- 24.11 Byggnaden omfattas inte av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet. Ändringar avseende Fastigheten eller i Hyresgästens verksamhet som innebär att Lokalen kommer att omfattas av redogörelseskyldigheten ska genast anmälas till Hyresvärden. Part ska därefter på begäran av den andre Parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.

SIDA 13 AV 18

--	--

SIGNATUR
HYRESVÄRD/HYRESGÄST



25 FÖRSÄKRINGAR

- 25.1 Hyresvärden är skyldig att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende Fastigheten.
- 25.2 Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring som innehåller egendomsskydd, avbrottsskydd och ansvar för den egna verksamheten.

26 SKADOR

- 26.1 Hyresgästen ansvarar för samtliga skador på Fastigheten som uppkommer på grund av, eller som en direkt följd av brottsligt angrepp mot Hyresgästen, Hyresgästens personal, Hyresgästens verksamhet eller Lokal, t.ex. inbrottsförsök, anlagd brand eller sprängning.
- 26.2 Hyresgästen ansvarar 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.
- 26.3 Skador på grund av inre eller yttre åverkan orsakad av Hyresgästen, dennes personal eller annan part hänförlig till Hyresgästen, betalas av Hyresgästen. Hyresgästen ansvarar för samtliga skador som uppkommer i Lokalen under hyresförhållandet. Detta gäller oavsett vem som är skyldig till skadan, d.v.s. även om den orsakats av utomstående. Det åligger Hyresgästen att teckna och vidmakthålla försäkring som täcker Hyresgästens ansvar, se även punkt 25 ovan. Om Fastigheten i övrigt skadas under hyresförhållandet och skadan uppkommit på grund av vållande av någon som Hyresgästen svarar för enligt detta Hyresavtal eller 12 kap. jordabalken, ska Hyresgästen hålla Hyresvärden skadeslös.
- 26.4 Samtliga vattenanslutna maskiner som kaffe- och vattenmaskiner, AC samt vitvaror som disk- och tvättmaskiner, förses med flödesvakt som automatiskt bryter flödet vid läckage eller slangbrott.

27 LEDNINGAR

- 27.1 Hyresvärden har rätt att installera ledningar för värme, vatten och avlopp, elenergi och dylikt inom Lokalen och Fastigheten. Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för att Hyresvärden installerar ledningar för värme, vatten och avlopp, elenergi och dylikt inom Lokalen och Fastigheten. Hyresvärden ska i skälig tid underrätta Hyresgästen om sådana planerade åtgärder.
- 27.2 Hyresgästen tecknar eget abonnemang avseende eventuella anslutningar till nätverk för tele- och datakommunikation. Hyresgästen ska i samråd med Hyresvärden

SIDA 14 AV 18

--	--

SIGNATUR

HYRESVÄRD/HYRESGÄST



ombesörja och bekosta eventuell dragning av ledningar för tele- och datakommunikation.

28 PASSERSYSTEM, LÅS- OCH LARMANORDNING

- 28.1 Det åligger Hyresgästen att ombesörja och bekosta att Lokalen, innefattande samtliga entrédörrar samt övriga dörrar inom Lokalen, fönster etc., förses med erforderliga passersystem, samt lås-, larm- och stöldskyddsanordningar som krävs för Hyresgästens verksamhet.
- 28.2 Hyresvärden ansvarar inte i något fall för av tidigare hyresgäst eventuellt kvarlämnat passersystem, lås- och larmanordning. Hyresvärden ansvarar således inte i något fall för skick och funktion av inom Lokalen förekommande passersystem, lås- och larmanordning.

29 ÅTERSTÄLLANDE VID AVFLYTTNING

- 29.1 Har Hyresvärden eller Hyresgästen sagt upp Hyresavtalet eller har Parterna kommit överens om att Hyresavtalet ska upphöra gäller följande. Hyresgästen är skyldig att låta Hyresvärden visa Lokalen för ny potentiell hyresgäst. Hyresvärden har även rätt att få tillträde till Lokalen för att utöva nödvändig tillsyn av Lokalen och för att skaffa sig en uppfattning om Lokalens skick och utformning inför framtida uthyrning.
- 29.2 Vid hyresförhållandets upphörande ska Hyresgästen, om inte annan skriftlig överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt Lokalen i godtagbart skick eller i av Hyresvärden godkänt skick. Hyresgästen och Hyresvärden ska gemensamt genomföra en avflyttningsbesiktning av Lokalen. Besiktningen ska protokollföras och brister noteras.
- 29.3 I Hyresgästens ansvar att återställa Lokalen i godtagbart eller i av Hyresvärden godkänt skick ingår att återställa samtliga ändringar som Hyresgästen utfört i Lokalen, oavsett om dessa godkänts av Hyresvärden eller inte, om Parterna inte skriftligen kommer överens om annat.
- 29.4 Om Lokalen vid återlämnandet brister i städning, underhåll eller återställande har Hyresvärden rätt att städa respektive reparera Lokalen på Hyresgästens bekostnad.
- 29.5 För det fall Hyresgästen underlåter att, senast sista dagen av hyrestiden eller om hyresförhållandet dessförinnan upphör, vid tidpunkten vid sådant upphörande, avlägsna denne tillhörande egendom såsom lös inredning, affärsinventarier, skyltar och varor m.m ska dessa anses som övergivna och tillfaller Hyresvärden. Hyresvärden har rätt att på Hyresgästens bekostnad bortforsla övergiven egendom, sopor, miljöfarligt avfall och dylikt.

SIDA 15 AV 18

--	--

SIGNATUR
HYRESVÄRD/HYRESGÄST



- 29.6 Om Hyresgästen utfört ändring, förbättringsarbete eller annan installation, är Hyresgästen på Hyresvärdens anmodan, skyldig att i samband med avflyttning på egen bekostnad återställa Lokalen i ursprungligt skick (innefattande även återställande av håltagning i väggar, borttagande av kablage etc.).
- 29.7 Ingen ersättning utgår för förändringar, tillägg eller förbättringar som utförts av Hyresgästen.
- 29.8 Hyresgästen ska på avflyttningsdagen till Hyresvärden överlämna samtliga port- och dörrnycklar, eller motsvarande, även om de anskaffats av Hyresgästen. Hyresvärden äger rätt att på Hyresgästens bekostnad omlägga samtliga lås som ingår i huvudnyckelsystemet i den förhyrda Lokalen, om ej samtliga utkvitterade nycklar och nycklar som Hyresgästen låtit tillverka återlämnas till Hyresvärden senast på avflyttningsdagen.

30 ANDRAHANDSUTHYRNING

- 30.1 Hyresgästen får inte utan Hyresvärdens skriftliga samtycke hyra ut Lokalen i andra hand.

31 ÖVERLÅTELSE

- 31.1 Hyresgästen får inte utan Hyresvärdens skriftliga samtycke överlåta Hyresavtalet.

32 KVITTNING

- 32.1 Hyresgästen får inte kvitta fordringar som Hyresgästen anser sig ha mot Hyresvärden genom avdrag på hyran.

33 SÄKERHET

Hyresgästen ska ställa säkerhet för Hyresgästens rätta fullgörande av samtliga Hyresgästens förpliktelser under hyresförhållandet, som följer av Hyresavtalet och 12 kap jordabalken eller annan lag, inklusive men inte begränsat till skadestånd för såväl direkt som indirekt skada, genom deponering av 104 672 kronor. Depositionen ska erläggas enligt avisering från Hyresvärden med 30 dagars betalning. Om Hyresgästen inte betalar depositionen enligt denna punkt, och heller inte inom en månad från anfordran av Hyresvärden, har Hyresvärden rätt att skriftligen säga upp Hyresavtalet varvid Hyresavtalet upphör att gälla. Om Hyresavtalet blir utan verkan enligt ovan ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden för all den skada som Hyresvärden lider till följd av Hyresgästens avtalsbrott såsom till exempel ersättning för att hyresgästanpassa lokalen och ersättning för utebliven hyra avseende resterande del av hyrestiden.

SIDA 16 AV 18

--	--

SIGNATUR
HYRESVÄRD/HYRESGÄST

34 SAMTLIGA AVTALSVILLKOR

- 34.1 Detta Hyresavtal innefattar samtliga mellan Hyresvärden och Hyresgästen avtalade villkor såvitt avser den hyrda Lokalen och ersätter således alla eventuella tidigare, såväl muntliga som skriftliga, ingångna överenskommelser mellan Parterna.

35 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

- 35.1 Alla ändringar och tillägg till detta Hyresavtal ska ske skriftligen och undertecknas av behöriga firmatecknare för respektive Part.

36 FÖRHÅLLANDE MELLAN OLIKA AVTALSDOKUMENT

- 36.1 För det fall det förekommer motstridiga uppgifter mellan kontraktsformuläret och dess bilagor ska vad som anges i bilagorna äga företräde. För det fall bilagorna innehåller motstridiga uppgifter ska bilaga med lägre nummer äga företräde framför bilaga med högre nummer om inte omständigheterna uppenbart föranleder annat.

37 BILAGOR

- 37.1 Bilaga 1 – Ritning
Bilaga 2 – Särskilda bestämmelser
Bilaga 3 – Gränsdragningslista
Bilaga 4 – Grön Bilaga

(Signatursida följer)

SIDA 17 AV 18

--	--

SIGNATUR
HYRESVÄRD/HYRESGÄST



Detta Hyresavtal har upprättats i två (2) exemplar varav vardera Parten tagit ett.

Stockholm den 2022-06

Västerås den 2022-06

Stendörren Blåsterugnen 2 AB

T-Wok Express AB

Pontus Sjögren

Oscar Luu

☐ Behörig firmatecknare

☒ Behörig firmatecknare

☐ Enligt fullmakt

☐ Enligt fullmakt

Erik Ranje

Namnförtydligande

☐ Behörig firmatecknare

☐ Behörig firmatecknare

☐ Enligt fullmakt

☐ Enligt fullmakt

SIDA 18 AV 18

--	--

SIGNATUR
HYRESVÄRD/HYRESGÄST



Hyresavtal nr: 4841-20004

Fastighet: Blästerugnen 2

("Fastigheten")

Hyresvärd: Stendörren Blästerugnen 2 AB

org. nr: 556822-2268

("Hyresvärden")

Hyresgäst: T-Wok Express AB

org. nr: 559370-1237

("Hyresgästen")

Hyresvärden och Hyresgästen kallas nedan också var för sig "**Part**" och tillsammans "**Parterna**"

GRÄNSDRAGNINGSLISTA

1 DEFINITIONER

- 1.1 Definitionerna i denna Bilaga 3 ska ha samma betydelse som definitionerna i Bilaga 2, Särskilda bestämmelser om inte annat uttryckligen anges.
- 1.2 Tekniska definitioner ska ha den betydelse som framgår nedan och av AFF-definitioner 15.

Drift: Tekniska åtgärder som syftar till att upprätthålla funktionen hos ett objekt inklusive tillförsel av media (el och vatten etc.). Drift innefattar tillsyn och skötsel och utförs med ett förväntat intervall minst en gång per år. Den funktion som ska upprätthållas är den för tillfället möjliga med hänsyn till slitage, objektets ålder, prestationsförmåga samt till den verksamhet som bedrivs.

Underhåll: Tekniska åtgärder som syftar till att återställa funktionen hos ett objekt inklusive avhjälpande underhåll och planerat underhåll. Återställa inkluderar eventuell förbättrad prestanda på material, vara eller komponent. Underhåll omfattar arbetsprestation, hjälpmedel och byte av material, vara eller komponent.

Utbyte: Avses arbete som syftar till att åtgärda defekt objekt eller funktion som uppkommit på grund av ålder, längre tids normalt nyttjande och fullgott underhåll, inklusive nyanskaffning av uttjänt objekt till likvärdig alternativt ursprunglig standard.

Installatör/ägare: Anger objektets ägare och den som svarat för grundinvesteringen (förstagångsinstallationen). Om installatör och ägare inte är samma ska detta framgå av kommentarsfältet.

2 ANSVARSPRINCIPER FÖR DRIFT, UNDERHÅLL OCH UTBYTE

- 2.1 Denna Gränsdragningslista ("**Gränsdragningslistan**") reglerar Parternas respektive ansvar för drift och underhåll av Lokalen och Fastigheten. För det fall denna Bilaga 3

- 2.2 i något eller några avseenden inte skulle vara fullständig ska följande ansvarsprinciper vara vägledande för bedömning av vilken Part som ska vara ansvarig.
- 2.3 Hyresvärden svarar för och bekostar drift och underhåll av alla fastighetsgemensamma anläggningar och fastighetsrelaterade system som t.ex. system för värme-, el-, kyla-, ventilations-, VA- och liknande anläggningar enligt myndighetskrav för Fastighetens och Lokalens allmänna funktion och drift. Hyresgästen svarar för och bekostar inre underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak liksom för inredning i Lokalen som Hyresvärden tillhandahållit samt för installationer, utrustning, inredning och dylikt som är kopplade till Hyresgästens verksamhet eller sådana som bekostats av Hyresgästen.
- 2.4 Hyresgästens underhållsansvar omfattar även återanskaffning och utbyte av inredning och utrustning som tillhandahållits av Hyresvärden som skadas eller av annan orsak blir obrukbar. Inredning eller utrustning som återanskaffas av Hyresgästen ska vara minst likvärdig den inredning eller utrustning som tillhandahållits av Hyresvärden. Hyresvärdens godkännande ska inhämtas före återanskaffning och utbyte. Skador, tillsyn, underhåll eller skötsel som förorsakats av onormalt slitage bekostad av Hyresgästen.
- 2.5 Om motstridighet föreligger mellan ovan angivna ansvarsprinciper och uppgifter i punkt 3 nedan, ska punkt 3 äga företräde.
- 2.6 För det fall det i Gränsdragningslistan återfinns rutor som saknar HV/HG eller punkter som inte är tillämpliga för Lokalen eller avser objekt som inte fanns i Lokalen vid hyrestidens början ska dessa lämnas utan hänseende och därmed inte äga tillämpning för Hyresavtalet. Den omständighet att något felaktigt anges som en tillämplig punkt i Gränsdragningslistan ska inte på något vis utöka Lokalens omfattning och innehåll eller Hyresvärdens underhållsansvar.
- 2.7 Om Hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet äger Hyresvärden rätt att, genast och utan föregående kontakt med Hyresgästen, fullgöra skyldigheten på Hyresgästens bekostnad.
- 2.8 Ansvar för att Lokalen uppfyller gällande myndighetskrav regleras i Bilaga 2 Särskilda bestämmelser.

3 GRÄNSDRAGNINGSLISTA

	Ägare	Drift och Underhåll	Utbyte	Anmärkning
MARK				
Parkering (beläggningar)	HV	HV	HV	
Angöringsytor	HV	HV	HV	
Kör och uppställning (beläggningar)	HV	HG	HG	Del förhyrd av hyresgästen
Belysningsstolpar	HV	HV	HV	
EL-ledningar	HV	HV	HV	

2(8)

SIGNATUR HYRESVÄRD/HYRESGÄST

Motorvärmare (inklusive ledningar)	HV	HG	HG	I det fall platser med motorvärmare förhyrs
VVS-ledningar	HV	HV	HV	
Brunnar	HV	HV	HV	
	Ägare	Drift och Underhåll	Utbyte	Anmärkning
Inhägnader (staket m.m.)	HV	HG	HG	Inhägnad del som hyresgäst förhyr
Grindar	HV	HG	HG	In till del som hyresgäst förhyr
Trafikskyltar	HV	HV	HV	
Kantsten och markanläggningar	HV	HV	HV	
Grönytor, plantering och träd m.m.	HV	HV	HV	
Flaggstänger	HV	HG	HG	I det fall flaggstång förhyrs
BYGGNAD UTVÄNDIGT				
Fasad	HV	HV	HV	
Yttertak	HV	HV	HV	
Skärmtak	HV	HG	HG	Till hyresgästens lokal
Rännor, rör och snörasskydd	HV	HV	HV	
Dörrar, portar och lastbryggor (inkl. ev. automatik)	HV	HG	HG	Till hyresgästens lokal
Fönster (yttre och inre inklusive beslag)	HV	HG	HG	
Glas i dörrar, fönster och portar	HV	HG	HG	Till hyresgästens lokal
Markiser och solskydd	HV	HG	HG	Till hyresgästens lokal
Kajer inklusive kantskoning	HV	HG	HG	Till hyresgästens lokal
Påkörningsskydd	HV	HV	HV	
Tak- och brandstegar	HV	HV	HV	
Tak- och fasadskyltar	HG	HG	HG	Hyresgästens egna skyltar
Takbrunnar	HV	HV	HV	
Fönstertvätt	HG	HG	HG	Avser samtliga fönster och dörrar till hyresgästens lokal
Skalskydd och inbrottslarm	HG	HG	HG	
Porttelefon	HG	HG	HG	
BYGGNAD INVÄNDIGT				
Stomme och stomkomplettering	HV	HV	HV	
Teknikutrymmen - Golv, väggar och tak	HV	HV	HV	
Allmänna utrymmen - Golv, väggar och tak	HV	HV	HV	
Glas i dörrar	HV	HG	HG	Till hyresgästens lokal
Sanitetsporslin	HV	HG	HG	
Köksutrustning i pentry exempelvis kyl, frys, ugn, fläkt och spis.	HV	HG	HG	
Diskmaskin	HV	HG	HG	
Mikrovågsugn	HV	HG	HG	
Persienner	HV	HG	HG	

3(8)

SIGNATUR HYRESVÄRD/HYRESGÄST

VÄRME				
Ledningar	HV	HV	HV	
Radiatorer och värmebatterier	HV	HV	HV	
Värmepannor och värmeväxlare	HV	HV	HV	
Fjärrvärme (värmeväxlare och reglerutrustning)	HV	HV	HV	
	Ägare	Drift och Underhåll	Utbyte	Anmärkning
Värmecentraler	HV	HV	HV	
Rökanaler	HV	HV	HV	
Sotning	HV	HV	HV	
Varmvattenberedare och värmeväxlare	HV	HV	HV	
Styr och reglerutrustning	HV	HV	HV	
Infravärmare	HG	HG	HG	I hyresgästens lokal
Luftvärmare (aerotemprar)	HV	HG	HG	I hyresgästens lokal
Lufttridåer	HV	HG	HG	I Hyresgästens lokal eller i anslutning till
Serviceavtal värme, styr och reglerutrustning	HV	HV	HV	
Värmeackumulatorer	HV	HV	HV	
KOMFORTKYLA (Finns ej i lokalen)				
Styr och reglersystem	HV	HV	HV	
Kompressorer och kylaggregat	HV	HV	HV	
Fläktar	HV	HV	HV	
Köldbärarsystem	HV	HV	HV	
Köldmedia	HV	HV	HV	
Serviceavtal kyla	HV	HV	HV	
PROCESSKYLA I HYRESGÄSTENS LOKAL (TE.X SERVERRUM)				
Styr och reglersystem	HG	HG	HG	
Kompressorer och kylaggregat	HG	HG	HG	
Fläktar	HG	HG	HG	
Köldbärarsystem	HG	HG	HG	
Köldmedia	HG	HG	Hg	
Serviceavtal kyla	HG	HG	HG	
Kyl/frysrum och kylpaneler	HG	Hg	HG	
Kylrumsundertak och golv	HG	HG	HG	
VENTILATION				
Aggregat centralanläggning/ar	HV	HV	HV	
Styr- och reglerutrustning	HV	HV	HV	
Filterbyten centralanläggning	HV	HV	HV	
Serviceavtal centralanläggning/ar	HV	HV	HV	
Lokala anläggningar verksamhet	HG	HG	HG	
Filterbyte lokal anläggning	HG	HG	HG	
Serviceavtal lokala anläggningar	HG	HG	HG	

4(8)

SIGNATUR HYRESVÄRD/HYRESGÄST

Ventilationsdon	HG	HG	HG	
Imkanal	HV	HG	HG	För hyresgästens verksamhet. HG tecknar aval med sotare gällande rensning av imkanaler i kök.
VATTEN OCH AVLOPP				
Avloppsledningar	HV	HV	HV	
Kall- och varmvattenledningar	HV	HV	HV	
	Ägare	Drift och underhåll	Utbyte	Anmärkning
Kranar och tappställen	HV	HG	HG	I hyresgästens lokal
Sanitetsutrustning	HV	HG	HG	I hyresgästens lokal
Packningar	HV	HG	HG	I hyresgästens lokal
Pumpar	HV	HG	HG	I hyresgästens lokal
Pumpgropar	HV	HG	HG	I hyresgästens lokal
Brandposter	HV	HG	HG	
Spolslangar	HV	HG	HG	I hyresgästens lokal
Ögondusch	HG	HG	HG	I hyresgästens lokal
Avskiljare fett, bensin, olja m.m.	HV	HG	HG	I det fall den används av hyresgästen
Golvbrunnar	HV	HG	HV	I hyresgästens lokal
Dag/spillvattenanläggningar	HV	HV	HV	
Springvattenanläggningar (te.x fontän)	HG	HG	HG	
Tryckstegringsanläggning	HV	HV	HV	
Sprinkleranläggning	HV	HG	HG	I hyresgästens lokal
Varmvattenberedare	HV	HV	HV	
Utslagsbackar	HV	HG	HG	I hyresgästens lokal
EL				
Fastighetens Huvudcentral	HV	HV	HV	
Undercentraler	HV	HG	HG	Som nyttjas av hyresgästen i förhyrd lokal
Uttag 230V	HV	HG	HG	Som nyttjas av hyresgästen i förhyrd lokal
Uttag 400V	HV	HG	HG	Som nyttjas av hyresgästen i förhyrd lokal
Armaturer allmänbelysning	HV	HG	HG	Hyresgästen ansvarar för belysningen i förhyrd lokal
Ljuskällor och tändare dito	HV	HG	HG	Hyresgästen ansvarar för belysningen i förhyrd lokal
Armaturer nödbelysning	HV	HG	HG	Hyresgästen ansvarar för belysningen i förhyrd lokal
Ljuskällor/tändare dito	HV	HG	HG	Hyresgästen ansvarar för belysningen i förhyrd lokal
Armaturer skyltar	HV	HG	HG	Hyresgästens skyltar
Fasadbelysning	HV	HV	HV	
Kanalisation	HV	HG	HV	I hyresgästens lokal

5(8)

SIGNATUR HYRESVÄRD/HYRESGÄST

Nedföringsstavar	HV	HG	HG	
Arbetsplatsbelysning	HV	HG	HG	
Övrig belysning och miljö/inredningsbelysning	HV	HG	HG	
Reservkraft, batteri/generatorer till datorer, kyla o dyl.	HV	HG	HG	
TELETEKNIK				
Telefoni	HG	HG	HG	
Kanalisation	HV	HG	HG	
Kablage inklusive korskoppling	HG	HG	HG	
	Ägare	Drift och underhåll	Utbyte	Anmärkning
Radio och TV	HG	HG	HG	
DATAINSTALLATIONER				
Kanalisation	HG	HG	HG	
Centralutrustning	HV	HG	HG	
Kablage inklusive korskoppling	HG	HG	HG	
Datauttag	HG	HG	HG	
LÅS- OCH PASSERSYSTEM; ÖVERVAKNINGS- OCH INDIKERINGSANLÄGGNINGAR				
Låscylindrar/nycklar till lokal	HG	HG	HG	
Passagesystem (kort/kod) till lokal	HG	HG	HG	
Brandlarm, enligt myndighetskrav	HG	HG	HG	
Brandsläckare	HG	HG	HG	
Inbrottslarm	HG	HG	HG	
Larm RWC	HV	HG	HG	
Larm hiss	HV	HV	HV	
Driftlarm fastighet	HV	HV	HV	
Driftlarm övrigt	HV	HV	HV	
Åskskydd	HV	HV	HV	
LYFTANORDNINGAR				
Hissar (person)	HV	HG	HG	I det fall de betjänar hyresgästens förhyrda lokal
Lyftbord och varuhiss	HV	HG	HG	I det fall de betjänar hyresgästens förhyrda lokal
Traverser och telfrar	HV	HG	HG	I det fall de betjänar hyresgästens förhyrda lokal
Lastbryggor	HV	HG	HG	I det fall de betjänar hyresgästens förhyrda lokal
RENHÅLLNING MM		Ombesörjes av	Bekostas av	
Lokalvård allmänna ytor		HV	HG	

6(8)

SIGNATUR HYRESVÅRD/HYRESGÄST

Lokalvård Hg ytor		HG	HG	
Fönsterputs allmänna ytor		HV	HG	
Sophämtning hushållssopor		HG	HG	Anpassas efter lösning i fastigheten
Sophämtning verksamhetssopor		HG	HG	Anpassas efter lösning i fastigheten
Rengöring brunnar mm Hg ytor		HG	HG	
Tömning olje- och/eller fettavskiljare		HV	HG	Hg tecknar avtal med entreprenör för tömning av fettavskiljare.
Snöröjning och sandning		HV	HG	
Takskottning		HV	HG	
Sandsopning		HV	HG	
MYNDIGHETS- OCH BESIKTNINGSKRAV		Ombesörjes av	Bekostas av	
Hälsovårdsnämnd		HG	HG	HG bekostar samtliga besiktningsanmärkningar avseende förhyrd lokal
Yrkesinspektion		HG	HG	HG bekostar samtliga besiktningsanmärkningar avseende förhyrd lokal
Hiss (person)		HV	HG	HG bekostar samtliga besiktningsanmärkningar avseende förhyrd lokal
Lyftbord och varuhiss		HV	HG	HG bekostar samtliga besiktningsanmärkningar avseende förhyrd lokal
Lastbrygga och docka		HV	HG	HG bekostar samtliga besiktningsanmärkningar avseende förhyrd lokal
Tryckkärl fastighetsdrift		HG	HG	HG bekostar samtliga besiktningsanmärkningar avseende förhyrd lokal
Dörrar och portar		HV	HG	HG bekostar samtliga besiktningsanmärkningar avseende förhyrd lokal
Traverser		HG	HG	HG bekostar samtliga besiktningsanmärkningar avseende förhyrd lokal
El revision		HV	HG	HG bekostar samtliga besiktningsanmärkningar avseende förhyrd lokal
Brandlarm och syn		HG	HG	HG bekostar samtliga besiktningsanmärkningar avseende förhyrd lokal
Utrymningsplan med tillbehör		HG	HG	HG bekostar samtliga besiktningsanmärkningar avseende förhyrd lokal
Systematiskt brandskyddsarbete		HG	HG	HG bekostar samtliga besiktningsanmärkningar avseende förhyrd lokal
OVK		HV	HG	HG bekostar samtliga besiktningsanmärkningar avseende förhyrd lokal
GARAGE/PARKERING				
Garageparkeringsplats för motorfordon	HV	HG	HG	
Markparkeringsplats för motorfordon	HV	HG	HG	
Nummerskyltning i anslutning till parkeringsplats	HV	HG	HG	
Parkeringsplats cykel	HV	HG	HG	
SKYLTAR				
Skyltar - fastighets-/byggnadsspecifika	HV	HV	HV	
Skyltar - verksamhetsspecifika	HG	HG	HG	
Skyltar - myndighetskrav utrymning	HV	HG	HG	
Skyltar - myndighetskrav verksamhet	HG	HG	HG	

7(8)

SIGNATUR HYRESVÄRD/HYRESGÄST

Denna Gränsdragningslista har upprättats i två (2) exemplar, varav Parterna har tagit var sitt.

Ort och datum

Stendörren Blåsterugnen 2

Erik Ranje

Pontus Sjögren

Ort och datum

T-Wok Express AB

Oscar Luu

8(8)

SIGNATUR HYRESVÄRD/HYRESGÄST



Undertecknande parter har denna dag träffat följande överenskommelse.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 4841-20004	Fastighetsbeteckning: Blåsterugnen 2																																																								
Hyresvärd	Namn: Stendörren Blåsterugnen 2 AB	Personnr/Orgnr: 556822-2268																																																								
Hyresgäst	Namn: T-Wok Express AB	Personnr/Orgnr: 559033-5989																																																								
Samverkan, information och utbildning	<p>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</p> <p>Hyresvärderna 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.</p> <p>Parterna ska gemensamt ta fram och minst en gång vartannat år se över och uppdatera en handlingsplan för minskning av lokalens och fastighetens miljöpåverkan.</p> <p>Hyresvärderna 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 hyresgäst Anpassning och löpande underhåll.</p>																																																									
Energi och inomhusmiljö	<p>I samband med tecknandet av denna överenskommelse ska hyresvärderna 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.</p>																																																									
Mängd energi	<p>Parterna ska årligen utbyta information om resursanvändningen i lokalen avseende</p> <table border="0"> <tr> <td>Verksamhetsel</td><td>Information baseras på</td><td><input checked="" type="checkbox"/> mätning</td><td><input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning</td></tr> <tr> <td></td><td>Information tillhandahålls av</td><td><input type="checkbox"/> hyresvärderna</td><td><input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen</td></tr> <tr> <td>Värme inklusive tappvarmvatten</td><td>Information baseras på</td><td><input type="checkbox"/> mätning</td><td><input checked="" type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning</td></tr> <tr> <td></td><td>Information tillhandahålls av</td><td><input checked="" type="checkbox"/> hyresvärderna</td><td><input type="checkbox"/> hyresgästen</td></tr> <tr> <td>Komfortkyla</td><td></td><td><input checked="" type="checkbox"/> Komfortkyla finns ej i lokalen</td><td></td></tr> <tr> <td></td><td>Information baseras på</td><td><input type="checkbox"/> mätning</td><td><input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning</td></tr> <tr> <td></td><td>Information tillhandahålls av</td><td><input type="checkbox"/> hyresvärderna</td><td><input type="checkbox"/> hyresgästen</td></tr> <tr> <td>Särskild kyla (processkyla)</td><td></td><td><input checked="" type="checkbox"/> Särskild kyla (processkyla) finns ej i lokalen</td><td></td></tr> <tr> <td></td><td>Information baseras på</td><td><input type="checkbox"/> mätning</td><td><input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning</td></tr> <tr> <td></td><td>Information tillhandahålls av</td><td><input type="checkbox"/> hyresvärderna</td><td><input type="checkbox"/> hyresgästen</td></tr> <tr> <td>Fastighetsel</td><td>Information baseras på</td><td><input type="checkbox"/> mätning</td><td><input checked="" type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning</td></tr> <tr> <td></td><td>Information tillhandahålls av</td><td><input checked="" type="checkbox"/> hyresvärderna</td><td><input type="checkbox"/> hyresgästen</td></tr> <tr> <td>Vattenanvändning</td><td>Information baseras på</td><td><input type="checkbox"/> mätning</td><td><input checked="" type="checkbox"/> fördelning av total vattenanvändning</td></tr> <tr> <td></td><td>Information tillhandahålls av</td><td><input checked="" type="checkbox"/> hyresvärderna</td><td><input type="checkbox"/> hyresgästen</td></tr> </table>		Verksamhetsel	Information baseras på	<input checked="" type="checkbox"/> mätning	<input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning		Information tillhandahålls av	<input type="checkbox"/> hyresvärderna	<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"/> hyresvärderna	<input type="checkbox"/> hyresgästen	Komfortkyla		<input checked="" type="checkbox"/> Komfortkyla finns ej i lokalen			Information baseras på	<input type="checkbox"/> mätning	<input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning		Information tillhandahålls av	<input type="checkbox"/> hyresvärderna	<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"/> hyresvärderna	<input type="checkbox"/> hyresgästen	Fastighetsel	Information baseras på	<input type="checkbox"/> mätning	<input checked="" type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning		Information tillhandahålls av	<input checked="" type="checkbox"/> hyresvärderna	<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"/> hyresvärderna	<input type="checkbox"/> hyresgästen
Verksamhetsel	Information baseras på	<input checked="" type="checkbox"/> mätning	<input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning																																																							
	Information tillhandahålls av	<input type="checkbox"/> hyresvärderna	<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"/> hyresvärderna	<input type="checkbox"/> hyresgästen																																																							
Komfortkyla		<input checked="" type="checkbox"/> Komfortkyla finns ej i lokalen																																																								
	Information baseras på	<input type="checkbox"/> mätning	<input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning																																																							
	Information tillhandahålls av	<input type="checkbox"/> hyresvärderna	<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"/> hyresvärderna	<input type="checkbox"/> hyresgästen																																																							
Fastighetsel	Information baseras på	<input type="checkbox"/> mätning	<input checked="" type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning																																																							
	Information tillhandahålls av	<input checked="" type="checkbox"/> hyresvärderna	<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"/> hyresvärderna	<input type="checkbox"/> hyresgästen																																																							
	Parterna ska samverka för att optimera drifttiderna för uppvärmning, kylning och ventilation i lokalen.																																																									
Energislag	<p>Hyresvärderna ska köpa produktionsspecifierad förnybar el.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Från tillträdet <input type="checkbox"/> Snarast med hänsyn till ingångna avtal, dock senast (datum) _____</p> <p>Hyresgästen ska köpa produktionsspecifierad förnybar el.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Från tillträdet <input type="checkbox"/> Snarast med hänsyn till ingångna avtal, dock senast (datum) _____</p>																																																									
Inomhusmiljö																																																										
Hyresgäst-anpassning och löpande underhåll	Hyresvärderna 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 hyresvärderna en möbleringsplan som beaktar lokalens tekniska förutsättningar. Hyresgästen ska löpande meddela hyresvärderna 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.																																																									

Undertecknande parter har denna dag träffat följande överenskommelse.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

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.		
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: Stockholm 2022-06		Ort/datum: Västerås 2022-06
	Hyresvärdens namn: Stendörren Blåsterugnen 2 AB		Hyresgästens namn: T-Wok Express AB
	Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	
	Namnförtydligande: Pontus Sjögren Erik Ranje		Namnförtydligande: Oscar Luu

Verifikat

Transaktion 09222115557472400006

Dokument

4841-20004 T Wok express nytt avtal Skarpt 20220628 rev
1
Huvuddokument
36 sidor
Startades 2022-06-28 23:45:49 CEST (+0200) av Pontus
Sjögren (PS1)
Färdigställt 2022-07-01 10:27:00 CEST (+0200)

Initierare

Pontus Sjögren (PS1)
Stendörren Fastigheter AB
pontus.sjogren@stendorren.se

Signerande parter

Oscar Luu (OL)
T-Wok Express AB
Personnummer 681012-9277
oscar.luu@hotmail.com
Oscar Luu <oscar.luu@hotmail.com>



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"OSCAR LUU"
Signerade 2022-06-30 10:34:43 CEST (+0200)

Pontus Sjögren (PS2)
Stendörren Fastigheter AB
pontus.sjogren@stendorren.se
0701441271
Signerade 2022-06-30 10:48:59 CEST (+0200)

Kristian Pamp (KP)
Stendörren Fastigheter AB
kristian.pamp@stendorren.se
0768101078
Signerade 2022-07-01 09:13:02 CEST (+0200)

Anders Nilsson (AN)
Stendörren Fastigheter AB
anders.nilsson@stendorren.se
Signerade 2022-07-01 10:16:32 CEST (+0200)

Erik Ranje (ER)
Stendörren Fastigheter AB
erik.ranje@stendorren.se
Signerade 2022-07-01 10:27:00 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557472400006

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

