

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Alecta pensionsförsäkring, ömsesidigt		Personnr/orgnr: 502014-6865			
Hyresgäst	Namn: Bildningsagenten 6564 AB u.ä. Hair & Face Sundbyberg AB		Personnr/orgnr: 556917-6984			
Lokalens adress m.m	Kommun: Sundbyberg	Fastighetsbeteckning: Plåten 3				
	Gata: Vasagatan 4-6	Trappor/hus:	Lokalens nr:			
	Aviseringsadress: Slöjdgatan 9, 111 57 Stockholm					
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Butik för hårvårds- och skönhetsprodukter samt skönhetssalong ☒ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga: 1					
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. ☐ En beskrivning av lokalens skick vid detta kontraktets tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll. Bilaga:					
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp Butiksarea	Plan 1	ca m ² 133	Areatyp	Plan	ca m ²
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelser inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.					
	☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga: 2					
	☐ Tillfart för bil för i- och urlastning	☐ Plats för skylt	☐ Plats för skyltskåp/ automat	☐ Parkeringsplats(er) för bil(ar)	☐ Garageplats(er) för bil(ar)	☐
Hyrestid	Från och med den: 2013-08-01		Till och med den: 2018-07-31			
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☒ 3 år ☐ månader					
Hyra	Kronor 465 500 per år exklusive nedan markerade tillägg					
Indexklausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga: 3					
Fastighetsskatt	☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga: 4					
Tillhanda- hållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer ☒ El ☒ va ☒ Värme ☒ Varmvatten ☒ Kyla ☒ Ventilation					
	Betalning:					
	El	☒ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga:	
	va	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 5	
	Värme	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 5	
	Varmvatten	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 5	
	Kyla	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 5	
Ventilation		☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 5		
Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av ☒ hyresvärden ☐ hyresgästen					

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avfalls- hantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande: ☐ Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. ☐ Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år. ☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. ☒ Annan reglering enligt bilaga			Bilaga: 6,7
Trappstädning	☒ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga	Bilaga:
Snöröjning och sandning	☒ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga	Bilaga:
Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska anses vara <u>0,9</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. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning 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 nedanstående regler om hyrans betalning.			
Mervärdesskatt (moms)	Hyresgästens momsplikt ☒ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. Hyresvärdens momsplikt ☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av Skatteverket blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden till följd av införande av obligatorisk skattskyldighet för moms vid uthyrning av lokal blir skattskyldig till moms för uthyrning av denna lokal gäller vad parterna särskilt kommit överens om enligt bifogad klausul.			
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje	PlusGiro nr:	BankGiro nr:	
	☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på	4151704-6	5911-1245	
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.			
Miljöpåverkan	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken. ☐ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. ☐ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.			Bilaga: Bilaga:
Byggvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.			
Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.			
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.			

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggnadssanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.	
Brandskydd	☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga: 8
Myndighetskrav m.m.	☐ Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. ☒ Hyresgästen	
Inredning	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga	
Underhåll	☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning ☒ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten. ☐ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.	
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskomits ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. ☐ Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va och ventilation. Installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämrats. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.	
Ledningar för telefoni och data-kommunikation	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. ☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.	
Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar. ☒ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.	
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda 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.	
Yttre åverkan	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.	
Låsanordningar	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.	
Avtalat skick m.m.	☐ 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.	
Sedvanligt underhåll	☒ Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. ☐ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.	

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Återställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick. ☐ Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskomits att hyresvärdens svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.	Bilaga:
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.	
Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärdens senast den 2013-07-15 lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☐ borgen ställd av ☒ bankgaranti intill ett belopp om ☐ annan säkerhet i form av 167 800 kr Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärdens före tillträdet så påfordrar.	Bilaga:
Person-uppgiftslagen	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)	Bilaga:
Särskilda bestämmelser	Se bilageförteckning Bilaga: Bilaga: Bilaga: Bilaga: Bilaga: Bilaga: Bilaga:	Bilaga: Bilaga: Bilaga: Bilaga: Bilaga: Bilaga: Bilaga:
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 2013-02-22 Ort/datum: Stockholm 2013-02 Hyresvärdens namn: Alecta pensionsförsäkring, ömsesidigt Hyresgästens namn: Bildningsagenten 6564 AB u.ä. Hair & Face Sundbyberg AB Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande: Johanna Höglund Hennings Namnförtydligande: Gabriel Shamo	
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.	
Underskrift	Frånträdande hyresgäst (namn): Tillträdande hyresgäst (namn): Personnr/orgnr: Namnteckning (frånträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnteckning (tillträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst): Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):	
Hyresvärdens godkännande	Hyresvärdens godkänner överlåtelsen Ort/datum: Hyresvärdens namn: Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):	

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också krävs att en bilaga fogas till kontraktet för att överenskommelsen i bilagan ska bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul och fastighetsskatteklausul. Se i övrigt handledningen till detta kontrakt som har tagits fram gemensamt av organisationerna nedan.

Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.2 upprättat 2008 i samråd med SABO, Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Reviderat 2011. Eftertryck förbjuds.

- Bilaga 1 Särskilda bestämmelser
- Bilaga 2 Ritningar
- Bilaga 3 Indexklausul
- Bilaga 4 Fastighetsskatteklausul
- Bilaga 5 Driftskostnadsklausul
- Bilaga 6 Avfallshanteringsklausul
- Bilaga 7 Avfallshantering Signalfabriken
- Bilaga 8 Brandskyddsklausul
- Bilaga 9 Bilaga till klausul om brandskydd
- Bilaga 10 Ansvarsfördelning
- Bilaga 11 Rums- och installationsbeskrivning
- Bilaga 12 Gränsdragningspecifikation
- Bilaga 13 Skyltmanual
- Bilaga 14 On demand Bankgaranti

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

BILAGA 1

1. Fastighetens inriktning

1.1 Mål och visioner för fastigheten

Signalfabrikens mångfald skall attrahera hyresgäster till kvarterets kommersiella lokaler likväl som förväntansfulla besökare till kvarterets butiker, serviceställen och mötesplatser

Signalfabriken ska bli en unik mötesplats, ”ett kvarter att trivas i”. Arkitekturen tar vara på den fina gamla industrikänslan och tillför samtidigt något nytt – mjukare, mänskligare och modernare. I husen blandas bostadslägenheter med butiker, bibliotek, hotell, kontor, restauranger och caféer. Mitt i allt växer två egna torg fram, där de som bor och jobbar i kvarteret möter butiksbesökare och hotellgäster.

Målet är att skapa ett levande kvarter med stark och tydlig identitet, som är unik med hjälp av Signalfabrikens varumärkesattribut, *mångfald, intimitet, trygghet, generositet, vitalitet och kvalitet*.

1.2 Hyresgästens verksamhet

Hyresgästen får använda lokalen endast för skönhetssalong för hårvård, nagelvård, hudvård samt försäljning av hårvårdsprodukter, kosmetik samt parfymer. Produkter som ingår i Head-Spots koncept och ordinarie sortiment. Se vidare 4.2 nedan.

2. Hyrestid

Den på s. 1 i hyreskontraktet angivna hyrestiden är preliminär. Hyresvärden har rätt att skjuta på tillträdesdagen till månadsskifte som inträffar senast 12 månader därefter, varvid upphörandedagen och andra tidpunkter i kontraktet förskjuts i motsvarande mån. Hyresvärdens meddelande om sådan definitiv tillträdesdag skall sändas i e-brev (morris.batan@headspot.com) minst tre månader i förväg.

En förskjutning av tillträdesdagen medför inte annan påföljd än att tillträdet flyttas till den dag då tillträde skall ske (se p. 3.1 nedan om tidpunkt från vilken hyra skall betalas). Förskjuts den preliminära tillträdesdagen mer än 12 månader äger hyresgästen rätt att annullera hyresavtalet alternativt kräva omförhandling av villkoren.

Hyresgästen skall påbörja sin avtalade försäljningsverksamhet i lokalen inom tre månader efter tillträdesdagen. Gör hyresgästen inte det skall hyresgästen omgående till

hyresvärden betala ett vite motsvarande ett halvt prisbasbelopp för varje påbörjad vecka under vilken förseningen varar.

3. Hyra och hyrestillägg

3.1 Hyra

Hyra (kallhyra) utgår med 8 procent av hyresgästens omsättning per år, exklusive mervärdesskatt. Hyran skall dock inte understiga en garanterad minimihyra om 465 500 kr per år. Minimihyran skall årligen justeras i enlighet med vad som anges i indexklausulen i bilaga 3.

Hyra och hyrestillägg ska betalas från och med dagen då Signalfabriken invigs (planeras f.n. vara den 23 september 2013).

Om inte restaurangen på andra sidan gången har öppnat vid invigningsdatumet erhåller hyresgästen en hyresrabatt motsvarande bashyran till den dag restaurangen öppnar. Hyresrabatten gäller dock längst fram till 2013-12-31. Under rabattperioden enligt ovan betalar hyresgästen samtliga tillägg såsom fastighetsskatt, driftkostnader mm enligt detta kontrakt.

Hyresgästen erhåller därutöver en rabatt under det första året med 93 100 kr

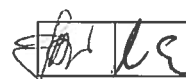
Utöver hyra skall hyresgästen alltid betala fastighetsskatt (i enlighet med fastighets-skattesklausulen, bilaga 4), driftkostnader avseende den förhyrda lokalen (i enlighet med driftkostnadsklausulen, bilaga 5), gemensamma kostnader och avgifter i enlighet med vad som följer av dessa särskilda bestämmelser.

3.2 Definition av omsättning

Med hyresgästens omsättning avses hyresgästens samtliga intäkter av all försäljning och andra tjänster exklusive mervärdesskatt som sker i de rörelser som bedrivs i eller från lokalen. Omsättningen avser även försäljning via internet och postorder där beställning görs i och/eller till lokalen. Om hyresgästen med hyresvärdens skriftliga medgivande upplåter hela eller delar av lokalen till annan rörelseidkare skall även den rörelseidkares försäljning inräknas i hyresgästens omsättning.

3.3 Redovisning av omsättning

Hyresgästen skall månadsvis redovisa hyresgästens omsättning till hyresvärden både inklusive och exklusive moms. Redovisningen skall lämnas till hyresvärden månadsvis i efterskott och vara hyresvärden tillhanda senast den tionde (10:e) vardagen efter varje månadsskifte.



Slutlig avräkning sker för varje kalenderår. Som första kalenderår skall anses den eventuellt kortare period som avslutas med kalenderårsskifte. Till underlag för sådan avräkning, skall hyresgästen senast 60 dagar efter utgången av varje kalenderår avge en undertecknad rapport avseende det gångna kalenderårets totala omsättning i verksamheten exklusive mervärdesskatt. Rapporten ska vara försedd med intyg från hyresgästens ordinarie revisor och behörig firmatecknare för hyresgästen.

Lämnas inte ovan nämnda redovisningar inom utsatt tid har hyresvärden, efter att hyresvärden anmodat hyresgästen att inkomma med redovisningen, rätt att debitera hyresgästen ett vite om 1 basbelopp för varje påbörjad vecka som förseningen fortgår.

Alla uppgifter beträffande hyresgästens omsättning kommer att hanteras konfidentiellt.

3.4 Marknadsföringsbidrag

Hyresgästen ska som tillägg till och samtidigt med hyran årligen betala ett till lokalens yta relaterat marknadsföringsbidrag enligt följande (bidrag beräknas för varje intervall).

0 -100 m ²	200 kr/m ²
101 - 200 m ²	150 kr/m ²
201 - 300 m ²	125 kr/m ²
301 -	75 kr/m ²

Exempel: Lokalens yta är 150 m² och hyresgästen ska således i marknadsföringsbidrag betala (100 x 200) + (50 x 150) = 27 500 kr.

Hyresgästens marknadsföringsbidrag, som ska indexregleras enligt bilaga 3, ska dock aldrig understiga 20 000 kr per år. I detta fall blir marknadsföringsbidraget **24 950 kr** per år.

Marknadsföringsbidraget indexregleras enligt de grunder för indexberäkning som gäller för hyran och som framgår av bilaga 3, och skall anses vara anpassat till KPI oktober 2012 och uppräknas från den tidpunkten.

Om hyresgästens inte betalar det avtalade marknadsföringsbidraget är påföljden densamma som vid utebliven hyresbetalning.

Därutöver förbinder sig hyresgästen att varje hyresår på egen hand genomföra marknadsföringsaktiviteter för en kostnad/summa motsvarande minst 1,5 % av hyresgästens beräknande årsomsättning varvid fastighetens populärnamn *Signalfabriken* skall användas och anges som inköpsställe, i förekommande fall jämte hyresgästens eget varumärke.



3.5 Gemensamma kostnader (övriga tillägg redovisas i separata bilagor)

Det åligger hyresvärden att ombesörja drift och underhåll av nedan punkt 6 uppräknade gemensamma utrymmena och tekniska anordningarna. Kostnaderna för dessa skall bäras av hyresgästerna i förhållande till total uthyrningsbar lokalyta i fastigheten.

Hyresgästen ska betala sin andel av kostnaderna som särskilt hyrestillägg. Gör hyresgästen inte det är påföljden densamma som vid utebliven hyresbetalning.

.

Hyresgästens andel av de totala kostnaderna beräknas som en relation mellan hyresgästens yta (exklusive separata lagerlokaler eller kontorslokaler) och den totala uthyrningsbara lokalytan i fastigheten. Det åligger hyresvärden att bära den del av gemensamma kostnader som är hänförlig till outhyrda lokaler, enligt beräkningsgrunden ovan.

De gemensamma kostnaderna avseende de gemensamma utrymmena omfattar följande:

- a). Energi
Värme och el.
- b). Säkerhet
Vakthållning inklusive skötsel och underhåll av yttre larmskydd, öppning och stängning av fastigheten, bevakning.
- c). Renhållning
Städning, renhållning, sophämtning, snöröjning, sandning, fönsterputs.
- d). Tillsyn, underhåll och reparationer
Avseende golv, tak, väggar, dörrar, glasrutor, tekniska försörjningssystem samt t ex, hissar, vilobänkar, sittgrupper, växter, papperskorgar, askfat, dekorationer, anvisningsskyltar, armaturer, lysrör, glödlampor, högtalaranläggningar, skyltar.

Utöver de totala kostnaderna avseende åtgärder under punkt a-d tillkommer hyresvärdens administrativa kostnader om 10 procent.

Hyresgästen skall kvartalsvis i förskott betala ett a-contobelopp för de beräknade gemensamma kostnaderna. A-contobeloppet uppgår för närvarande till 300 kr per m² lokalyta och år, exklusive mervärdesskatt.

Efter kalenderårets slut skall mellanskillnaden mellan den slutliga kostnaden och betalt a-contobelopp redovisas av hyresvärden senast den 1 april i en separat avräkning samt betalas av hyresgästen separat eller i samband med hyresbetalningen närmast efter hyresvärdens avräkning.



3.6 Betalning av hyra och tillägg

Samtliga hyrestillägg, ersättningar och avgifter erläggs utan anfordran i förskott senast samtidigt med erläggande av hyran.

Vid försenad betalning skall hyresgästen betala dels dröjsmålsränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse och inkassokostnader enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m. m.

4. Lokalen och dess användning

4.1 Lokalens storlek och utformning

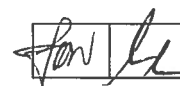
Hyresvärden äger rätt att med hänvisning till konstruktionstekniska skäl ändra lokalytan med maximalt $\pm 5\%$, förutsatt att hyresgästen inte kan visa att detta leder till påtagligt negativa följder för hyresgästens kommersiella förutsättningar att nyttja lokalen. Efter sådan ytförändring skall lokalytan kontrolleras och ytberoende hyrestillägg justeras i förhållande till förändringen.

4.2 Lokalens skick och användning

Lokalen hyrs ut i det skick som framgår av bilagorna Rumsbeskrivning, bilaga 11 och Gränsdragningsspecifikation, bilaga 12. Alla övriga lokal- och hyresgästpassningar ombesörjs och bekostas av hyresgästen. Det är alltså hyresgästens ansvar att se till att lokalen efter sådana modifieringar är i fullt brukbart skick för det avtalade och avsedda ändamålet.

Hyresvärden har rätt att av väsentligt säkerhets- eller ordningsskäl tillfälligt stänga fastigheten helt eller delvis utan att detta skall ge hyresgästen rätt till någon ersättning eller reduktion av hyra. Hyresvärden förbehåller sig vidare rätten att vid behov förändra de gemensamma ytornas (inklusive andra gemensamma utrymmen) utformning, placering och funktion förutsatt att detta inte leder till nämnvärda negativa följder för hyresgästens kommersiella förutsättningar att nyttja lokalen.

Hyresgästen förbinder sig att bedriva verksamheten i lokalen under namnet Head-Spot och att däri endast försälja produkter ingående i Head-Spot AB:s koncept och ordinarie sortiment. Endast med hyresvärdens skriftliga tillstånd får bedrivas annan verksamhet eller försäljas annat. Detta är av synnerlig vikt för hyresvärden, som måste se till att fastighetens attraktivitet bibehålls och att butiksmixen i fastigheten utvecklas på ett gynnsamt sätt. Om hyresgästen åsidosätter sin skyldighet eller överkrider sin rätt och inte rättar sig efter tillsägelse, skall hyresgästen till hyresvärden genast betala ett vite om ett halvt prisbasbelopp för varje påbörjad vecka under vilken avtalsbrottet varar varjämte hyresgästen riskerar hyresavtalets upphörande i för tid.



Hyresgästen är införstådd med och accepterar att hyresgästen inte har någon exklusiv rätt att försälja de varuslag som hyresgästen skall marknadsföra i lokalen och att andra verksamheter (inklusive med hyresgästen konkurrerande verksamheter) förekommer i fastigheten och på handelsplatsen.

Hyresgästen får endast bedriva sin verksamhet på sådant sätt att andra hyresgäster inte drabbas av störning eller olägenhet. Hyresgästen är ansvarig för hyresvärdens eventuella skadeståndsskyldighet gentemot tredje man till följd av hyresgästens verksamhet. Hyresgästen skall hålla hyresvärden skadeslös för all skada som hyresvärden kan komma att orsakas genom hyresgästens verksamhet, såsom annan hyresgästs krav på hyresnedsättning eller skadestånd.

Hyresgästen är skyldig att följa de krav på kassaregister som vid var tid föreskrivs enligt författning eller av myndigheter. Hyresgästen är skyldig att tillse att kunder i lokalen kan erlägga betalning i lokalen med betalnings- och kreditkort, till exempel VISA och MASTER

4.3 Underhåll och skötsel av lokalen

Hyresvärden skall fortlöpande underhålla lokalen vad avser byggnadsstomme och byggnadens fasta installationer. Hyresvärden har rätt att utan uppskov få tillträde till lokalen för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra förbättringsåtgärder som inte kan uppskjutas utan skada.

Hyresgästen skall ansvara för och bekosta allt inre underhåll i lokalen av ytskikt på golv, väggar och butiksspecifikt undertak samt av eventuell utrustning och installationer tillhandahållen av hyresvärden. Hyresgästen svarar dessutom för och bekostar underhåll och reparationer av hyresgästens egen inredning, utrustning samt egna installationer. Med underhåll avses även utbyte av sådant som är förbrukat.

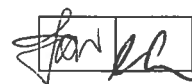
Hyresgästen skall tillse att lokalen löpande underhålls och att den ger ett fräscht och attraktivt intryck.

Hyresvärdens och hyresgästens respektive ansvar och skyldigheter specificeras närmare i bilagan Ansvarsfördelning, bilaga 10.

4.4 Hyresvärdens arbeten före och efter tillträdesdagen

Hyresvärden har rätt att efter tillträdesdagen utföra smärre kompletterande byggnads- och installationsarbeten i lokalen, såsom regleringar och justeringar av värme- och ventilationsanläggningar, dörrar och fönster samt målningskompletteringar och dylikt. Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran eller ersättning på grund av sådana arbeten.

Hyresgästen är medveten om och accepterar att byggnads- och installationsarbeten kan pågå i fastigheten och/eller i andra lokaler efter tillträdesdagen. Hyresvärden för binder sig att i så god tid som möjligt underrätta hyresgästen om sådana planerade



åtgärder som anges i denna bestämmelse i den mån de kan antas beröra hyresgästens verksamhet på ett negativt sätt.

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden utför arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt.

4.5 Hyresgästens arbeten efter tillträdesdagen

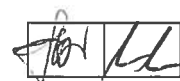
Hyresgästen får endast med hyresvärdens skriftliga medgivande vidta ombyggnads-, installations-, inredningsarbeten eller andra ändringar inom lokalen samt är skyldig att inhämta och följa för fastighetens gällande ombyggnadsregler samt att i förekommande fall göra erforderlig bygglovsansökan eller bygganmälan och inhämta annat nödvändigt myndighetstillstånd. Det åligger hyresgästen att utföra arbetena på sådant sätt och under sådana tider att övriga hyresgästers verksamhet inte störs. Hyresgästen skall i god tid före arbetets påbörjande informera hyresvärden samt övriga berörda hyresgäster inom fastigheten om tidplanen för arbetena och dess omfattning.

Arbeten får endast utföras enligt av hyresvärden på förhand granskade och skriftligen godkända ritningar samt av entreprenör som hyresvärden skriftligen godkännt.

Hyresgästen skall stå för samtliga kostnader i samband med åtgärderna. För det fall nämnda arbeten påverkar fastighetens tekniska installationer skall hyresgästen svara för de kostnader som uppstår i samband med dessa. Hyresgästen skall även ombesörja och bekosta upprättande/revidering av relationshandlingar för berörd del av fastigheten/byggnaden samt efter genomförande i digital form överlämna sådana handlingar i original till hyresvärden. Om så ej sker inom en månad efter det att arbetena färdigställts äger hyresvärden rätt att ombesörja upprättande/revidering av relationshandlingar på hyresgästens bekostnad.

Hyresgästens åtgärder enligt ovan skall vid färdigställandet besiktigas av hyresvärden på hyresgästens bekostnad. Besiktningsman utses av hyresvärden. Det åligger hyresgästen att utan dröjsmål och på egen bekostnad åtgärda besiktningsmannens anmärkningar beträffande hyresgästens ombyggnadsåtgärder eller andra förändringar. Åtgärdade anmärkningar skall provas och kunna godkännas av besiktningsman vid efterbesiktning som hyresgästen betalar. Vid besiktning skall protokoll upprättas och undertecknas av parterna.

Hyresgästen är ansvarig för hyresvärdens eventuella skadeståndsskyldighet gentemot tredje man till följd av hyresgästens ombyggnadsarbeten och åtgärder enligt ovan. Hyresgästen skall hålla hyresvärden skadeslös för all skada som hyresvärden kan komma att orsakas genom hyresgästens ombyggnadsarbeten, såsom annan hyresgästs krav på hyresnedsättning eller skadestånd.



Hyresgäst får inte utföra s.k. heta arbeten utan att anlita behörig entreprenör. Entreprenören skall uppvisa godkänt certifikat för heta arbeten för hyresvärden samt er-hålla hyresvärdens skriftliga godkännande innan arbeten påbörjas.

Om Hyresgästen anlitar en entreprenör (som skall godkännas av hyresvärden) för ut-förande av ombyggnads-, installations-, inredningsarbeten eller andra åtgärder inom lokalen svarar hyresgästen för att anlitad entreprenör tillser att de som arbetar hos entreprenören följer av entreprenören upprättad arbetsmiljöplan för arbetsplatsen samt de anvisningar som samordningsansvarig i entreprenörens projektledningen lämnar. Hyresgästen skall genom skriftligt avtal tillse att entreprenören är arbetsmil-jöansvarig inom den egna entreprenaden samt inom hela arbetsområdet enligt vid var tid gällande ändringsföreskrifter till Arbetarskyddsstyrelsens föreskrifter (AFS 1999:3) om byggnads- och anläggningsarbete. Försummar entreprenören sina skyldigheter avseende arbetsmiljö har hyresvärlden rätt att utan föregående uppmaning stoppa entreprenörens arbete och utföra skyddsarbetet på hyresgästens bekostnad. Hyres-gästen är ansvarig för hyresvärdens eventuella skadeståndsskyldighet gentemot tredje man till följd av hyresgästens brott mot denna bestämmelse eller motsvarande.

Trots vad som nämnts ovan behöver hyresgästen inte inhämta hyresvärdens skriftliga medgivande avseende mindre ombyggnads-, installations-, inredningsarbeten eller andra ändringar inom lokalen förutsatt att sådana arbeten inte berör eller har inver-kan på centrala funktioner, t.ex. värme och ventilation, för fastigheten. Hyresgästen är dock alltid skyldig att utföra arbetena på ett fackmässigt sätt.

5. Öppethållande

Hyresgästen förbinder sig att driva aktiv affärsverksamhet i lokalen på tider som be-stäms av hyresvärden. Varje avvikelse från de generella öppettiderna skall avtalas skriftligen mellan hyresvärden och hyresgästen. Intill dess hyresvärden skriftligen meddelar annat gäller följande minimiöppettider:

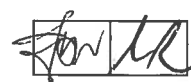
Mån – Fre kl 10.00 – 19.00

Lör kl 10.00 – 17.00

Sön kl 11.00 – 16.00

Om hyresgästen inte iakttar minimiöppettiderna och ej rättar sig efter tillsägelse skall hyresgästen-omgående betala ett vite med ett belopp om ett halvt prisbasbelopp för varje dag under vilken åsidosättandet varar.

Om hyresgästen vill hålla verksamheten i lokalen öppen under annan tid än mi-nimiöppettider måste detta i förväg meddelas hyresvärden och hyresgästen skall i så fall ersätta hyresvärdens ökade kostnad för vakthållning inom fastigheten.



6. Gemensamma ytor

6.1 Omfattning av gemensamma ytor

De "gemensamma utrymmena/ytorna" omfattar samtliga utrymmen - med inredning och inventarier - som är avsedda för gemensamt brukande eller fyller gemensamma funktioner. De inkluderar, utan att uppräkningsen är uttömmande, bl.a. följande utrymmen:

- Transportkorridorer, transporthissar, kundhissar i den mån de inte förhyrs av hyresgäst.
- Utomhustorg och invändiga kundgångar.
- Skyltar inom de gemensamma utrymmena.
- Hissar, gemensamma personalutrymmen.
- Allmänna bekvämligheter såsom sittplatser, etc.
- Yttre planteringar och därtill hörande anordningar, t ex belysning, skyltar, kundvagnsställ, papperskorgar, flaggstänger etc.

Omfattningen av de gemensamma ytorna kan komma att förändras från tid till annan. Gemensamma ytor är avsedda för gemensamt brukande av hyresgästen tillsammans med andra hyresgäster och besökande till handelsplatsen m.fl. Gemensamma ytor får av hyresgästen enbart användas för det ändamål de är avsedda och i enlighet med vad som anges i dessa särskilda bestämmelser. Hyresvärden förbehåller sig rätt att bestämma om hur dessa ytor i övrigt ska användas.

Hyresvärden har en ensidig rätt att korttidsupplåta ytor inom de gemensamma utrymmena för försäljning eller marknadsföring.

6.2 Brukandet av gemensamma ytor

Hyresgästen har rätt att bruka de gemensamma utrymmena enligt följande villkor:

- (a) Gemensamma lastnings- och lossningsutrymmen samt utrymmen för interna varutransporter skall hållas fria från hinder. Det åligger därför hyresgästen att snarast möjligt bortföra levererat gods från dessa områden och att inte nyttja dem som uppställningsplats. Det kommer att vara tillåtet för hyresgästen att lasta varor mellan kl. 06.00 och 10.00 samt efter stängningstid i två timmar.
- (b) Exponering eller uppställning av varor, skyltställ eller dylikt samt utdelning av flygblad inom de gemensamma utrymmena är inte tillåtet utan hyresvärdens skriftligt tillstånd. Detsamma gäller för uppställning av byggnadsmaterial och inredning.



- (c) Sopor och avfall skall av hyresgästen transporteras till därför avsedd plats för sophämtning och återvinning/källsortering ske i vid varje tillfälle tillämpade fraktioner. Sopor och avfall får under inga omständigheter placeras i kundutrymmen.

Hyresgästen förbinder sig att respektera samtliga vid varje tidpunkt gällande ordningsregler som hyresvärden upprättat för fastigheten och handelsplatsen samt att tillse att de respekteras av hyresgästens anställda och leverantörer.

Hyresgästen ansvarar för skador på gemensamma ytor som uppkommit genom hyresgästens vållande eller genom försummelse av hyresgästen, dennes anställda, leverantörer eller annan som utfört arbete eller motsvarande för hyresgästens räkning.

För det fall hyresgästen överträder dessa bestämmelser och inte efter anmaning vidtar rättelse, har hyresvärden rätt att avhjälpa missförhållandet på hyresgästens bekostnad.

6.3 Öppethållande av gemensamma ytor

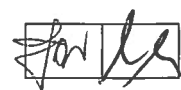
Hyresvärden ansvarar för fastighetens egen öppnings-, låsnings- och larmtillkopplingsutrustning. Hyresgästen bekostar samtliga utryckningskostnader, reparationer och dylikt som åsamkas av hyresgästen, dennes personal eller andra personer som är hänförliga till den verksamhet som bedrivs i den förhyrda lokalen.

Gemensamma ytorna hålls öppna och tillgängliga för allmänhet och hyresgäster under tider som fastställs av hyresvärden. Under normala förhållanden har hyresgästen tillträde till handelsplatsen vid var tid gällande öppettider samt ytterligare en timme före och efter stängning. Hyresgästen är fullt medveten om att hyresvärdens skriftliga tillstånd erfordras vid vistelse i fastigheten och lokalen under övriga tider. Hyresgästen skall ersätta hyresvärden för de ökade bevakningskostnader, städkostnader samt driftskostnader (el, värme ventilation och kyla) m.m. som föranleds av hyresgästens vistelse inom fastigheten och/eller lokalen utöver de tider som anges i denna punkt.

7. Marknadsföring, skyltar och affischer

7.1 Marknadsföring

Hyresgästen är förbjuden att exponera varor utanför lokalen. Hyresgästen får enbart efter hyresvärdens godkännande sätta upp prisskyltar, affischer, flaggor, skyltställ, varuvagnar, banderoller och liknande direkt på fasader eller i skyltfönster (utsida eller insida). Förutsatt att hyresvärden ger sitt godkännande ska eventuella åtgärder alltid utföras på ett snyggt, enhetligt och professionellt sätt. Högtalare, radioapparater, ljusprojektering eller liknande arrangemang får inte användas så att det hörs eller syns utanför lokalen.



Hyresgästen får inte utan att först inhämta hyresvärdens skriftliga tillstånd själv dela ut reklamblad eller på något sätt biträda, betala eller subventionera annan att dela ut reklamblad inom fastigheten.

Hyresgästen är skyldig att i samband med all marknadsföring där Signalfabrikens nämns, använda, i förekommande fall, handelsplatsens fastställda grafiska manual och dess logotyper. Som adress till den förhyrda lokalen skall alltid handelsplatsen anges. Hyresgästen äger inte i övrigt utan hyresvärdens skriftliga tillstånd använda varukännetecken (logotyp, varumärken etc) som tillhör hyresvärden.

7.2 Skyltar och affisivering

I hyresavtalet ingår inte rätt till utvändig skyltplats. För det fall särskild skyltplats kan erbjudas ska separat skyltplatsavtal upprättas. Alla skatter och avgifter som t.ex. reklamskatt m.m. skall betalas av hyresgästen.

Uppsättning av skyltar etc. får endast ske i enlighet med av hyresvärden upprättat skyltprogram, grafisk manual, designmanual eller särskilt upprättade ordningsföreskrifter. Förslag i enlighet med hyresvärdens riktlinjer upprättas av hyresgästen och skall underställas hyresvärden för skriftliga godkännande. Hyresgästen skall inhämta och bekosta nödvändiga handlingar och erforderliga myndighetstillstånd från berörda myndigheter. Hyresgästen bekostar även framtagandet och produktionen av andra skyltar avseende hyresgästens verksamhet än sådan orienteringskarta/orienteringsskylt som hyresvärden ansvarar för.

Hyresgästen svarar för drift och underhåll av ljusreklam eller annan skyltning, t.ex. rengöring och byte av ljuskällor beträffande hyresgästens egna skyltar, om inte hyresvärden meddelar annat. Om hyresgästen åsidosätter denna underhållsskyldighet får hyresvärden utföra underhållet på hyresgästens bekostnad.

Vid upp- och nedmontering av skyltar m.m. ansvarar hyresgästen för att allt arbete utförs fackmässigt och på sådant sätt att inga skador uppstår på byggnaden eller föranleder ökade kostnader för hyresvärden. Uppkommer skada på hyresvärdens egendom, tredje man eller tredje mans egendom föranledd av skyltningen, ansvarar hyresgästen för detta.

Vid fastighetsunderhåll åligger det hyresgästen att på egen bekostnad, och utan ersättning av något slag, nedmontera (och därefter uppmontera) skyltar. Vid avflyttning skall skylt nedmonteras och fasaden återställas i godtagbart skick.

8. Uthyrning i andra hand och överlåtelse

Hyresgästen får inte utan hyresvärdens särskilda skriftliga tillstånd hyra ut lokalen i andra hand.

Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga tillstånd överlåta hyresrätten.



9. Avflyttning

Vid detta hyresförhållandes upphörande skall hyresgästens återlämna den hyrda lokalen i tömd, välstädd och i övrigt godtagbart skick eller i enlighet med mellan parterna separat träffad överenskommelse. Om lokalen vid återlämnandet brister i städning eller underhåll äger hyresvärden rätt att låta städa respektive reparera/underhålla lokalen på hyresgästens bekostnad.

Hyresvärden förbehåller sig rätten att kvitta varje skuld till hyresgästen mot varje fordran. Detta avser även fordran eller skuld som inte har förfallit till betalning.

På eller före sista dagen av hyresförhållandet, skall hyresgästen på egen bekostnad avlägsna sin egendom, varor, affärsinventarier, lös inredning, skyltar etc.

Hyresgästen får endast efter skriftlig överenskommelse med hyresvärden lämna kvar avfall, kemiska produkter, utrustning eller installationer som kan innebära risk eller olägenhet för miljö och hälsa vid avflyttning.

Ingen ersättning utgår för förändringar, tillägg och förbättringar i den förhyrda lokalen, som utförts av hyresgästen (om inte tvingande lag stadgar annat). Äganderätten till sådana förändringar, tillägg och förbättringar tillkommer hyresvärden under alla förhållanden.

Vid hyresgästens avflyttning skall lokalen besiktigas. Ersättning för därvid konstaterade skador, och/eller reparationer på grund av onormalt slitage eller eftersatt underhåll skall betalas av hyresgästen. Vid besiktning skall protokoll upprättas och undertecknas av parterna. Besiktningsman skall utses av hyresvärden.

Vid avflyttning skall samtliga utkvitterade nycklar och/eller passerkort enligt hyresvärdens lässtatistik återlämnas. Föreligger det brist i fråga om antalet nycklar och/eller passerkort för skalskyddet har hyresvärden rätt till ersättning från hyresgästen vad gäller utbyte av befintligt skalskydd totalt inom handelsplatsen.

10. Företagarförening/Marknadsråd

Ett marknadsråd upprättas för handelsplatsen med ett antal deltagare från hyresgästerna samt centrumledningen.

En av rådets främsta funktioner är att i samråd med hyresvärden genomföra marknadsföringsaktiviteter för handelsplatsen i sin helhet. För detta ändamål upprättas av den av hyresvärden utsedde marknadsansvarige/centrumledaren en marknadsplan/aktivitetsplan i samråd med marknadsrådet. Hyresgästen betalar marknadsföringsbidrag för sådana aktiviteter enligt vad som framgår av ovan.

Hyresgästen förväntas inträda i den befintliga företagarföreningen i Sundbyberg.



11. Miljö/Energibesparing

11.1 Miljö m.m.

Hyresgästen skall förutom att följa bestämmelserna i Miljöbalken (1998:808) informera hyresvärden om man bedriver hälso- och miljöfarlig verksamhet samt om iakttagelser rörande fastigheten som kan vara av betydelse för miljö och hälsa.

Hyresgästen skall under hyrestiden följa de anvisningar som hyresvärden lämnar för hantering av avfall, farligt avfall och kemiska produkter enligt särskild bilaga om avfallshantering, bilaga 6,7.

Hyresgästen ansvarar för att de verksamhetsspecifika köldmedieanläggningar som hyresgästen vid var tid använder i sin verksamhet uppfyller samtliga krav som miljöbalken och med stöd av miljöbalken utfärdade föreskrifter uppställer. Detta innebär bland annat att hyresgästen för dessa anläggningar är skyldig att tillse att regler för anmälan, årlig kontroll och rapportering till myndigheter efterföljs. Hyresvärden ansvarar för de för fastigheten centrala, och ej för någon specifik verksamhetsutövare, anlagda köldmedieanläggningar.

11.2 Energibesparingsmål

Hyresvärden och hyresgästen ska gemensamt verka för en låg energiförbrukning inom lokalen och handelsplatsen.

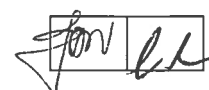
12. Mervärdesskatt

Fastigheten är registrerad för mervärdesskatt. Detta innebär att hyresgästen utöver angiven hyra jämte hyrestillägg, ersättningar och avgifter skall betala vid varje tidpunkt enligt lag och gällande bestämmelser utgående mervärdesskatt på hyra, hyrestillägg, ersättningar och avgifter som hyresgästen har att betala till hyresvärden.

Hyresgästen är skyldig att omedelbart skriftligen anmäla till hyresvärden:

- (a) om hyresgästens verksamhet inte längre medför skattskyldighet till mervärdesskatt eller rätt till återbetalning;
- (b) om hyresgästen avser att överlåta hyresrätten. För tydlighets skull anmärks att sådan överlåtelse kräver att hyresvärden skriftligen godkännt överlåtelsen; eller
- (c) om hyresgästen avser att till någon del upplåta lokalen i andra hand. Med upplåtelse i andra hand avses även uthyrning till franchisetagare och upplåtelse till eget bolag. För tydlighets skull anmärks att sådan upplåtelse kräver att hyresvärden skriftligen godkännt upplåtelsen.

Hyresgästen är skyldig att ansöka om frivillig skattskyldighet vid eventuell andrahandsupplåtelse och skall skriftligen anmäla detta till hyresvärden i god tid innan



andrahandsupplåtelsen påbörjas samt tillhandahålla kopia av ingiven ansökan till Skatteverket avseende frivillig skattskyldighet.

Om hyresvärden till följd av hyresgästens agerande blir återbetalningsskyldig för mervärdesskatt enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden med det belopp hyresvärden blir skyldig att återbetala till skattemyndigheten. Hyresgästen skall också betala ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående mervärdesskatt på driftskostnaderna och dessutom ersätta alla andra kostnader som uppstår för hyresvärden genom hyresgästens agerande. I det belopp som hyresgästen skall betala till hyresvärden skall även inräknas sanktionsavgifter och räntor m m som skattemyndigheten påför hyresvärden.

13. Skydd mot olyckor

Hyresgästen svarar för att det inom lokalen finns erforderlig utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka. Det åligger hyresgästen att vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Hyresgästen ska bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete inom lokalen och i detta arbete följa såväl hyresvärdens riktlinjer för systematiskt brandskyddsarbete som från tid till annan från myndigheter lämnade riktlinjer för sådant arbete. Hyresvärden har rätt att besikta lokalen för att kontrollera att hyresgästen uppfyller dessa sina åtaganden. Hyresvärden ska i god tid underrätta hyresgästen om dagen för sådan besiktning. En närmare reglering om parternas ansvar avseende brandskydd fastställs i brandskyddsklausulen, bilaga 7,8.

Hyresgästen ska lämna hyresvärden de uppgifter som denne behöver för att fullgöra sin skyldighet att lämna skriftlig redogörelse för brandskyddet för lokalen enlighet med 2 kap 3 § lagen (2003:778) om skydd mot olyckor.

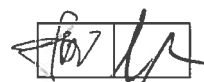
14. Försäkring

Hyresvärden åtar sig att teckna och vidmakthålla fullvärdesförsäkring för fastigheten.

Med komplettering av bestämmelsen i hyreskontraktet (sid. 3) skall gälla följande. Hyresgästens företagsförsäkring skall omfatta glasförsäkring för butiksfönster, ansvarsförsäkring, skada orsakad av tredje man samt avbrottsförsäkring/stilleståndsförsäkring. Försäkringen ska vidmakthållas under hyresförhållandets bestånd.

15. Pantsättning

Hyresgästen har inte rätt att upplåta panträtt eller annan säkerhet i hyresrätten till lokalen som säkerhet för egen eller annans skuld av vad slag det vara må.



16. Inskrivning

Hyresavtalet får inte till någon del inskrivas.

17. Force majeure

Hyresvärden och hyresgästen fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att betala skadestånd om hans åtaganden inte alls eller endast till onormal hög kostnad kan fullföljas på grund av krig eller upplopp eller sådan naturkatastrof, terroristattack, arbetsinställelse, blockad, eller ingrepp av offentlig myndighet som han inte råder över och inte heller kunnat förutse eller skäligen kunde ha undvikit eller övervunnit.

18. Investeringsbidrag

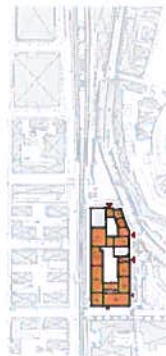
Hyresgästen erhåller ett investeringsbidrag om 500.000 kronor exkl. moms för åtgärder som åligger hyresgästen att färdigställa i lokalen. Reglering sker genom att hyresgästens entreprenörer fakturerar hyresvärden löpande kostnader upp till ovanstående belopp. Hyresvärden kan dock aldrig krävas på belopp överstigande investeringsbidraget. För överstigande anpassningskostnader svarar hyresgästen. Äganderätten för varor och material bekostade via investeringsbidraget tillfaller Alecta.



LOKAL 2
HUS D
PLAN 2
Lokalarea: ca 133 m²



PRELIMINÄR HANDLING 2013-01-31



Handwritten signature

Kryss i ruta innebär att den därefterföljande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 101540-0002-01	Fastighetsbeteckning: Plåten 3
Hyresvärd	Namn: Alecta pensionsförsäkring, ömsesidigt	Personnr/orgnr: 502014-6865
Hyresgäst	Namn: Bildningsagenten 6564 AB u.ä. Hair & Face Sundbyberg AB	Personnr/orgnr: 556917-6984
Klausul	Bashyra enligt denna klausul utgörs av ☒ <u>100</u> % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. <u>465 500</u> kronor. ☒ <u>100</u> % av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga <u>5</u>), dvs. <u>19 950</u> kronor. Summa bashyra <u>485 450</u> kronor per år. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg utgå med en viss procent av bashyran enligt de grunder som anges i det följande. – För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. – För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 – 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid. – Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år <u>2012</u>. Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad. Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg enligt ovan. Hyresändringen sker alltid fr.o.m. den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning. På sidan 2 intagna anvisningar gäller för denna indexklausul.	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2013-02-22 Hyresvärdens namn: Alecta pensionsförsäkring, ömsesidigt Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande: 	Ort/datum: Stockholm 2013-02 Hyresgästens namn: Bildningsagenten 6564 AB u.ä. Hair & Face Sundbyberg AB Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande:

Hyresvärdens egen notering om bastal:

Anvisningar för indexuppräknings av hyra för lokal

Bashyran

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

Bastalet

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

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

Beräkning av indextillägget

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

Exempel

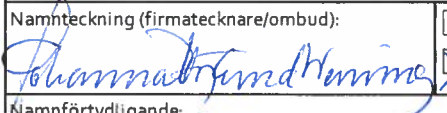
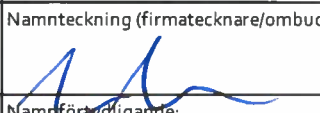
Beräkning av indextillägg för år 2008

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

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

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

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 101540-0002-01	Fastighetsbeteckning: Plåten 3
Hyresvärd	Namn: Alecta pensionsförsäkring, ömsesidigt	Personnr/orgnr: 502014-6865
Hyresgäst	Namn: Bildningsagenten 6564 AB u.ä. Hair & Face Sundbyberg AB	Personnr/orgnr: 556917-6984
Klausul	Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter. I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ. ☒ Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara <u>0,9</u> procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början <u>f.n. okänt</u> kronor per år. ☐ Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets tecknande _____ kronor. Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara _____ procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten. Skulle fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman. Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande: På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2013-02 -22 Hyresvärdens namn: Alecta pensionsförsäkring, ömsesidigt Namnteckning (firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande:  ☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	Ort/datum: Stockholm 2013-02 Hyresgästens namn: Bildningsagenten 6564 AB u.ä. Hair & Face Sundbyberg AB Namnteckning (firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande:  ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt

Anvisningar

1.

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

2.

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

3.

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

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

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

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

Fyll i hyresgästens andel!

4.

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

5.

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

6.

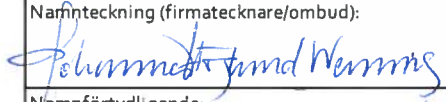
Markera med kryss vilket alternativ som väljs. I det valda alternativet anges hyresgästens andel samt aktuellt belopp. Ange vidare hur hyresgästens andel beräknats.

EL, VA, VÄRME, VARMVATTEN, KYLA OCH VENTILATION

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

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 101540-0002-01	Fastighetsbeteckning: Plåten 3												
Hyresvärd	Namn: Alecta pensionsförsäkring, ömsesidigt	Personnr/orgnr: 502014-6865												
Hyresgäst	Namn: Bildningsagenten 6564 AB u.ä. Hair & Face Sundbyberg AB	Personnr/orgnr: 556917-6984												
1. Fast hyrestillägg	Hyresgästen ska genom årliga fasta hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärden. Tilläggen utgår med följande belopp: <table border="0"> <tr> <td>☐ el</td> <td>☒ va</td> <td>☒ värme</td> </tr> <tr> <td>kr per år _____</td> <td>kr per år _____</td> <td>kr per år _____</td> </tr> <tr> <td>☒ varmvatten</td> <td>☒ kyla</td> <td>☒ ventilation</td> </tr> <tr> <td>kr per år _____</td> <td>kr per år _____</td> <td>kr per år _____</td> </tr> </table> Summa årligt fast hyrestillägg: <u>19 950</u> kronor ☐ Ändring av de fasta hyrestilläggen sker i enlighet med bifogad indexklausul.		☐ el	☒ va	☒ värme	kr per år _____	kr per år _____	kr per år _____	☒ varmvatten	☒ kyla	☒ ventilation	kr per år _____	kr per år _____	kr per år _____
☐ el	☒ va	☒ värme												
kr per år _____	kr per år _____	kr per år _____												
☒ varmvatten	☒ kyla	☒ ventilation												
kr per år _____	kr per år _____	kr per år _____												
2. Självkostnads-anknutet hyrestillägg	Hyresgästen ska genom årliga preliminära hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärden. Tilläggen utgår med följande belopp: <table border="0"> <tr> <td>☐ el</td> <td>☐ va</td> <td>☐ värme</td> </tr> <tr> <td>kr per år _____</td> <td>kr per år _____</td> <td>kr per år _____</td> </tr> <tr> <td>☐ varmvatten</td> <td>☐ kyla</td> <td>☐ ventilation</td> </tr> <tr> <td>kr per år _____</td> <td>kr per år _____</td> <td>kr per år _____</td> </tr> </table> Summa årligt preliminärt hyrestillägg: _____ kronor Avstämning av det preliminära hyrestillägget ska göras med dels hyresvärdens faktiska kostnader för tillhandahållandet, dels hyresgästens förbrukning. Avstämningen ska översändas till hyresgästen senast tre månader efter varje kalenderårs utgång. Hyresvärden måste framställa eventuella anspråk med anledning av avstämningen senast två år efter den dag som avstämning enligt föregående mening senast skulle ha översänts till hyresgästen. Annars förfaller hyresvärdens rätt till eventuell mellanskillnad som framgår av avstämningen. Om hyresavtalet upphör ska en slutlig avstämning översändas till hyresgästen senast tre månader efter dagen för avtalets upphörande. Hyresgästen har alltid rätt att ta del av hyresvärdens underlag för avstämningen. Saknas mätare görs avstämningen med utgångspunkt i lokalens andel av fastigheten. Lokalens andel ska anses vara _____ procent. Har andelen inte angetts fördelas kostnaden i förhållande till hyresgästens förhyrda yta av den totala uthyrningsbara ytan. Om hyresvärdens faktiska kostnader för hyresgästens förbrukning skulle överstiga det preliminära hyrestillägget, ska hyresgästen, efter begäran från hyresvärden, betala det överskjutande beloppet. Skulle hyresvärdens faktiska kostnader understiga det preliminära hyrestillägget, har hyresgästen rätt att få tillbaka mellanskillnaden.		☐ el	☐ va	☐ värme	kr per år _____	kr per år _____	kr per år _____	☐ varmvatten	☐ kyla	☐ ventilation	kr per år _____	kr per år _____	kr per år _____
☐ el	☐ va	☐ värme												
kr per år _____	kr per år _____	kr per år _____												
☐ varmvatten	☐ kyla	☐ ventilation												
kr per år _____	kr per år _____	kr per år _____												
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2013-02 -22 Hyresvärdens namn: Alecta pensionsförsäkring, ömsesidigt Namn-teckning (firmatecknare/ombud): <i>[Signature]</i> Namn-förtydligande: <i>[Signature]</i>	Ort/datum: Stockholm 2013-02 Hyresgästens namn: Bildningsagenten 6564 AB u.ä. Hair & Face Sundbyberg AB Namn-teckning (firmatecknare/ombud): <i>[Signature]</i> Namn-förtydligande: <i>[Signature]</i>												

Avser	Hyreskontrakt nr: 101540-0002-01	Fastighetsbeteckning: Plåten 3															
Hyresvärd	Namn: Alecta pensionsförsäkring, ömsesidigt	Personnr/orgnr: 502014-6865															
Hyresgäst	Namn: Bildningsagenten 6564 AB u.ä. Hair & Face Sundbyberg AB	Personnr/orgnr: 556917-6984															
Klausul	Hyresgästen ska själv svara för och bekosta uppsamling, sortering, lagring och borttransport av hos hyresgästen förekommande avfallsfraktioner som har markerats nedan. <table border="0"> <tr> <td>☐ hushållsavfall</td> <td>☒ lysrör</td> <td>☐ hårda plastförpackningar</td> </tr> <tr> <td>☒ grovsopor</td> <td>☒ metallförpackningar</td> <td>☒ farligt avfall enligt vid varje tid gällande miljölagstiftning</td> </tr> <tr> <td>☒ komposterbart avfall</td> <td>☐ ofärgade glasförpackningar</td> <td>☐ Mjukplast</td> </tr> <tr> <td>☐ tidningspapper</td> <td>☐ färgade glasförpackningar</td> <td>☐ Frigolit</td> </tr> <tr> <td>☐ batterier</td> <td>☒ pappförpackningar</td> <td>☐ Trä/wellpapp</td> </tr> </table>		☐ hushållsavfall	☒ lysrör	☐ hårda plastförpackningar	☒ grovsopor	☒ metallförpackningar	☒ farligt avfall enligt vid varje tid gällande miljölagstiftning	☒ komposterbart avfall	☐ ofärgade glasförpackningar	☐ Mjukplast	☐ tidningspapper	☐ färgade glasförpackningar	☐ Frigolit	☐ batterier	☒ pappförpackningar	☐ Trä/wellpapp
☐ hushållsavfall	☒ lysrör	☐ hårda plastförpackningar															
☒ grovsopor	☒ metallförpackningar	☒ farligt avfall enligt vid varje tid gällande miljölagstiftning															
☒ komposterbart avfall	☐ ofärgade glasförpackningar	☐ Mjukplast															
☐ tidningspapper	☐ färgade glasförpackningar	☐ Frigolit															
☐ batterier	☒ pappförpackningar	☐ Trä/wellpapp															
Särskilda bestämmelser																	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2013-02 -22	Ort/datum: Stockholm 2013-02															
	Hyresvärdens namn: Alecta pensionsförsäkring, ömsesidigt	Hyresgästens namn: Bildningsagenten 6564 AB u.ä. Hair & Face Sundbyberg AB															
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 															
	☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt															
	Namnförtydligande: JOHANNA HÖGLUND HEMMARE	Namnförtydligande: Gabriel Shanna															

BUTIKER & CAFÈER I SIGNALFABRIKEN

Varumottagning

Butikernas intranporter sker via varumottagningen med entré mot Bangatan. Därifrån transporteras godset av butikspersonal över gården till resp. butik. Inom varumottaget finns en reserverad yta för "parkering" av färskvarutransporter.

Postboxar

Butikernas postboxar är placerade i varumottaget.

Butiks- och Caféavfall.

Kvarteret är byggt för att hålla en hög och konsekvent genomförd miljöprofil. Denna ligger helt i linje med de krav som Sundbybergs Stad ställer på ny bebyggelse. Dessa krav innebär bland annat avfallssortering.

Det överordnade målet är att bostädernas, kontorens och butikernas avfallsprodukter skall tas omhand på ett miljömässigt bra sätt och därigenom verka för en god miljö. Kvarteret är utrustat med en sopsuganläggning. Den del som är avsedd för kontor och butiker är placerad i anslutning till varumottaget.

Sopsugen är försedd med tre nedkast. Ett för organiskt avfall och två för oorganiskt. Placeringen av dessa återfinns på bilaga 1.

HUSHÅLLSAVFALL

För kontoren gäller alltså när det gäller hushållsavfallet att detta sorteras i två fraktioner, nämligen:

1. Organiskt avfall, som läggs i en förpackning, som tillhandahålls av kommunen. Detta är en "engångspåse" som kastas i sopsugens nedkast för organiskt avfall.
2. Oorganiskt avfall, som läggs i det andra nedkastet.

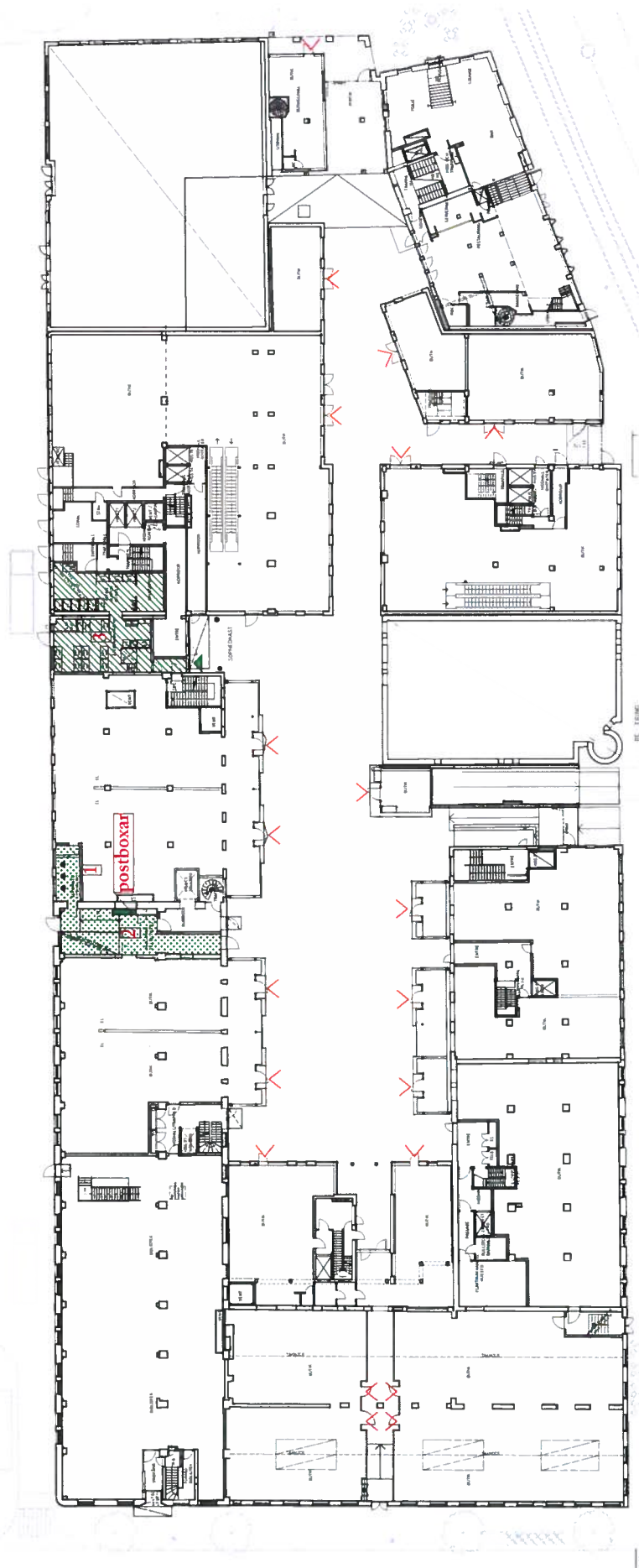
RETURAVFALL

En tredje storhet när det gäller avfallshanteringen är returavfall dvs avfall, som skall återvinnas. Detta samlas i behållare som återfinns i "Rummet för returavfall". Detta är markerat på bilaga 1.

På bilaga 2 finns en mer detaljerad bild av rummet med kärnen inritade. På denna bilaga finns även sorteringsfraktionerna förtecknade.



Avfallshantering för butiker i kv.Plåten



Avfallshantering Butiker

Entré till butiker/caféer

Entré till utrymmen för returavfall resp inlastning

Sopnedkast för kontor och butiker/caféer Oorganiskt och Organiskt

Inlastning för kontor och butiker

Utrymme för returavfall



brunberg&forshed
2012-06-11

TIDN-Tidningar
OG-Glas ofärgat
FG-Glas färgat
HPL-Hårdplast
MPL-Mjukplast
Met-Metall
B-Batterier
LR-Lysör
FA-Skåp för farligt avfall
#E1
#Frigolit
#Trä
#Batterier
Welphapp (komprimeras i balpress av behörig person)
Grovsoprum (för boende)

Handwritten signature

Avser	Hyreskontrakt nr: 101540-0002-01	Fastighetsbeteckning: Plåten 3
Hyresvärd	Namn: Alecta pensionsförsäkring, ömsesidigt	Personnr/orgnr: 502014-6865
Hyresgäst	Namn: Bildningsagenten 6564 AB u.ä. Hair & Face Sundbyberg AB	Personnr/orgnr: 556917-6984
Klausul	Om denna klausul skulle strida mot bestämmelse i huvudavtalet gäller i första hand denna klausul. <u>Fördelning av ansvar för tekniska brandskyddsåtgärder</u> Hyresvärden ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av allt tekniskt brandskydd som är hänförligt till fastighetens allmänna funktion. Hyresvärden ansvarar vidare för att lokalen vid hyrestidens början uppfyller det krav på brandskydd som för avsedd användning av lokalen följer av gällande regler. Hyresgästen ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av det tekniska brandskydd som efter hyrestidens början kan komma att krävas för den verksamhet för vilken lokalen är upplåten. Hyresgästen är skyldig att fortlöpande kontrollera funktionen av allt i lokalen befintligt tekniskt brandskydd och på egen bekostnad vidta nödvändiga service- och underhållsåtgärder, oavsett vem som har försett lokalen med en anordning eller utrustning. Hyresgästens service- och underhållsskyldighet omfattar dock inte sprinkleranordningar som hyresvärden har installerat i lokalen. Parterna förbinder sig, var och en för sin del, att se till att räddningsvägar, utrymningsvägar, sprinkleranordningar och andra brandskyddsanordningar vid varje tidpunkt hålls fria från hindrande föremål samt att genomföringar som görs i brandcell förses med varaktiga brandtätningar. Part är skyldig att ersätta all skada som är en följd av brister i utrustning eller anordning som parten har installerat eller som i annat fall har inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av parten eller som har uppkommit till följd av att parten inte har utfört en åtgärd som han har varit skyldig att vidta. Annan reglering av ansvaret för brandskyddsåtgärder än ovanstående gäller endast om detta särskilt överenskommits. <u>Systematiskt brandskyddsarbete m.m.</u> Parterna är medvetna om sitt ansvar för att ett tillfredsställande brandskydd upprätthålls i fastigheten och i lokalen och förbinder sig att fortlöpande vidta, förutom de tekniska åtgärder som reglerats i det föregående, även de organisatoriska åtgärder som behövs för att minska risken för brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Parterna ska samråda med varandra innan mer omfattande åtgärder vidtas. Part ska vidare på begäran av den andre parten lämna den information om fastigheten respektive verksamheten som parten behöver för att kunna fullgöra sitt åtagande enligt denna klausul och sina skyldigheter enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete. <u>Redogörelse för brandskyddet</u> (kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller) Lokalen ☐ omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Hyresgästen respektive hyresvärden förbinder sig härmed att på begäran av den andre lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet. ☒ omfattas inte av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Ändringar avseende fastigheten eller i hyresgästens verksamhet som innebär att lokalen kommer att omfattas av redogörelseskyldigheten ska genast anmälas till hyresgästen respektive hyresvärden. Part ska därefter på begäran av den andre parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet. Denna klausul har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2013-02-22 Hyresvärdens namn: Alecta pensionsförsäkring, ömsesidigt Namnteckning (firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande: JOHANNA HÖGLUND WENNING ☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	Ort/datum: Stockholm 2013-02 Hyresgästens namn: Bildningsagenten 6564 AB u.ä. Hair & Face Sundbyberg AB Namnteckning (firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande: Gsbnjey Sharro ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt

Ansvarsfördelning av brandskyddsåtgärder m.m

Avser	Hyreskontrakt nr: 101540-0002-01	Fastighetsbeteckning: Plåten 3	
Ansvar för åtgärder	Hyresvärden (hv) och hyresgästen (hg) har vid inventering av brandskyddsåtgärder i lokalen kommit överens om följande ansvarsfördelning:		
	Tekniska brandskyddsåtgärder	Del av fastighet	Ansvarig
	Utrymningsvägar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HV HG
	Brandceller	Runt uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HV HG
	Nödbelysning	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HV HG
	Dörrar i brandcellsgräns	Runt uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HV HG
	Dörrar i utrymningsvägar	Runt uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HV HG
	Brand- och utrymningslarm	Inom fastighet	HV
	Släckningssystem	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HV HV
	Brandgasventilation	Inom fastighet	HV
	Skydd mot brand- och brandgas-spridning via ventilationssystem	Inom fastighet	HV
	Räddningsvägar	Inom fastighet	HV
	Stigarledningar	Inom fastighet	HV
	Brandskydd av bärande stomme		HV
	Skydd mot brandspridning till närliggande byggnad	Inom fastighet	HV
	Brandtätningar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HV HG
	Ytskiktets brandklass	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HV HG
	Organisatoriska brandskyddsåtgärder		
	Övningar	Utrymning fastighet	HG
	Instruktioner och rutiner		HG
	Kontrollplaner och dokumentering	Insatsplan	HG
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2013-02 -22	Ort/datum: Stockholm 2013-02	
	Hyresvärdens namn: Alecta pensionsförsäkring, ömsesidigt	Hyresgästens namn: Bildningsagenten 6564 AB u.ä. Hair & Face Sundbyberg AB	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 	
	☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	
	Namnförtydligande: JOHANNA HÖGLUND WERNING	Namnförtydligande: Gabriel Skarw	

ANSVARSFÖRDELNING

Hair & Face Sundbyberg AB
Kontrakts nr: 101540-0002-01
Bilaga: 10

Ansvarsfördelning mellan Hyresvärd (HV) och Hyresgäst (HG) under hyresförhållande av lokal avseende ägare, drift, underhåll och ev. utbyte av fastighetsanknutna anläggningar.

Förkortningar och benämningar

HV: Åtgärd som ombesörjes och bekostas av Hyresvärden

HG: Åtgärd som ombesörjes och bekostas av Hyresgästen

Ägare: Anger objektets ägare och grundinvestering

Drift: Åtgärder med ett förväntat intervall mindre än ett år vilka syftar till att upprätthålla funktionen hos ett objekt. Drift innefattar mediaförsörjning tillsyn och skötsel

Underhåll: Underhåll, avser åtgärder som syftar till att återställa funktionen hos ett förvaltningsobjekt. Vid underhåll återställs vanligen funktionen den ursprungliga nivån. Underhåll omfattar arbetsprestation, hjälpmedel samt utbyte av material, vara eller komponent. Enbart byte av förbrukningsmaterial som innebär att funktionen återställs till ursprunglig nivå räknas dock till drift. Underhåll innefattar bl.a. felavhjälpande underhåll, planerat underhåll, akut underhåll och övrigt felavhjälpande underhåll.

Utbyte: Byte av komplett byggnadsdel eller installation p.g.a. försärlning

AVSER: Plåten 3

POS	Specifikation	Ägare		Drift		Underhåll		Utbyte		Ej	Kommentar
	I FÖRHYRD LOKAL	HV	HG	HV	HG	HV	HG	HV	HG	aktuellt	
1	BYGGNAD										
1.1	Entréddörrar	x			x		x		x		Butiksförsäkring krävs.Ska täcka glas
1.2	Entréddörr automatik	x			x		x		x		
1.3	Innerrörrar	x			x		x		x		
1.4	Utgångsdörr/bakentré	x			x		x		x		
1.5	Dörrstängare	x			x		x		x		
1.6	Fönster/glas-/metallpartier	x			x		x		x		
1.7	Väggar, butik	x			x		x		x		
1.8	Väggar, lager	x			x		x		x		
1.9	Väggar, personalutrymmen	x			x		x		x		
1.10	Yttertak	x		x			x		x		
1.11	Trappor	x			x		x				
2	YTOR										
2.1	Ytsikt, golv, butik/restaurang	x			x		x		x		
2.2	Ytsikt, golv, lager	x			x		x		x		

ll

POS	Specifikation I FÖRHYRD LOKAL	Ägare HV	HG	Drift HV	HG	Underhåll HV	HG	Utbyte HV	HG	Ej aktuellt	Kommentar
2.3	Ytskikt, golv, personalutrymmen	x				x			x		
2.5	Ytskikt, väggar, butik	x				x			x		
2.6	Ytskikt, väggar lager	x				x			x		
2.7	Ytskikt, väggar, personalutrymmen	x				x			x		
2.8	Ytskikt, väggar, vindfång									x	
2.9	Ytskikt, tak, butik	x				x			x		Om butikens inntak är detsamma som fastighetens inntakskonstruktion ansvarar dock HV
2.10	Ytskikt, tak, personalutrymmen	x				x			x		
2.11	Ytskikt, tak, lager	x				x			x		
2.12	Ytskikt, tak, vindfång	x				x			x		
3	LAS, LARM, PASSAGE										
3.1	Låscylindrar och nycklar		x			x			x		
3.2	Passagesystem		x			x			x		
3.3	Galler, jalousier och andra intrångsskydd		x			x			x		
4	LOKALUTRUSTNING										
4.1	Pentry/Köksutrustning	x				x			x		
4.2	WC	x				x			x		
5	TRANSPORTANLÄGGNINGAR										
5.1	Rulltrappor	x				x			x		
5.2	Hiss	x				x			x		
5.3	Lyftbord	x				x			x		
5.4	Lastportar	x				x			x		
5.5	Besiktningar av transportanläggningar					x					
6	EL										
6.1	El-central		x			x			x		
6.1.1	El-central Personalutrymme										
6.2	Elledningar	x				x			x		
6.2.1	Elledningar Personalutrymme										
6.3	Eluttag	x				x			x		
6.3.1	Eluttag Personalutrymme										
6.4	Åtgärder efter revisionsbesiktning					x					
6.5	Armaturer, personalutrymmen	x				x			x		
6.6	Armaturer, butik, allmänbelysning		x			x			x		
6.7	Miljöbelysning		x			x			x		
6.8	Armaturer, lager	x				x			x		
6.9	Nödbelysning	x				x			x		
6.10	Verksamhetslarm		x			x			x		

POS	Specifikation I FÖRHYRD LOKAL	Ägare HV HG	Drift HV HG	Underhåll HV HG	Utbyte HV HG	Ej aktuellt	Kommentar
6.11	Telefon inkopplingspunkt	x			x x		
6.12	Data		x		x		
6.13	Kabel TV	x			x		HV lämnar en avlämningspunkt i anslutning till lokalen se bil 1.
7	VVS-ANLÄGGNINGAR						
7.1	Värmeanläggning	x		x	x		
7.2	Värmemängds mätare					x	
7.3	Ventilation	x		x	x		
7.4	Klimatkyla	x		x	x		
7.5	Processbaserade installationer		x		x		Drift & serviceavtal av HV godkänd entreprenör.
7.6	Värmemängds mätare kyla					x	
7.7	Ridåaggregat	x			x		
7.8	Vatten/avlopp	x		x	x		
7.9	Vattenmätare varm/kall	x					
7.10	Fettavskiljare inkl ledningar	x		x	x		Som försörjer lokalen, gäller Restaurang/Café
7.11	Innkåpa med fläkt	x		x	x		Gäller restaurang
8	SÄKERHET						
8.1	Brandposter	x		x	x		
8.2	Brandsläckare		x		x		
8.3	Sprinkler	x		x	x		Hg står för ändringar och anpassningar av egen ombyggnation
8.4	Centralt brandlarm/utrymningslarm	x		x	x		
8.5	Nödutgångsskyltar mm	x			x		
8.6	Utrymningsplan		x		x		
8.7	Systematiskt brandskyddsarbete			x			
8.8	Kontroll/besiktningar			x			
8.9	Inbrottslarm		x		x		
8.10	Överfallslarm		x		x		
9	Miljö						
9.1	Miljöplan	x		x	x		
10	UTANFÖR FÖRHYRD LOKAL AVSEENDE VERKSAMHETEN						
10.1	Värme/Kyla från huvudledning	x		x	x		
10.2	Ventilation från avlämningspunkt	x		x	x		HG står för ändringar & anpassningar vid ombyggnation under avtalstid
10.3	Processbaserade installationer		x		x		
10.4	Avfallshantering	x					Se bilaga 6
10.5	Skärmtak/markiser	x			x		
10.6	Företagsskyltar		x		x		

POS Specifikation		Ägare		Drift		Underhåll		Utbyte		Ej aktuellt	Kommentar
I FÖRHYRD LOKAL		HV	HG	HV	HG	HV	HG	HV	HG		
10.7	Utrymningslarm									x	
10.8	Bygglov/myndighetskontakter										
10.9	EI	x			x				x		
10.11	Påkörningsskydd utanför entréer									x	
10.12	Lastkaj									x	
10.13	Markvärme									x	

Datum: 20130222

Datum: 2013 02-22

Hyresvärd: Aletha personisfräsökningar
ömsesidigt

Hyresgäst: Heir & face Sundbyberg

Solomon Höglund Norrman

[Signature]

enl. fullmakt.



2013-02-21

Signalfabriken Sundbyberg –

Rums- och tekniskbeskrivning för handelslokaler

Golv

Butikslokal:	avjämnad betong, "läggfärdig" för golvmaterial
Hudvårdsrum:	avjämnad betong, "läggfärdig" för golvmaterial
Pentry/städ:	linoleummatta
WC:	plasmatta

Socklar

Butikslokal:	utföres inte
Hudvårdsrum:	utföres inte
Pentry/städ:	målad träsockel
WC:	uppvikt plasmatta

Väggar

Butikslokal:	obehandlad gipsskiva på plywood
Hudvårdsrum:	obehandlad gipsskiva på plywood
Pentry/städ:	målas
WC:	målas

Butiksfasad enligt ritning

Tak

Butikslokal:	utföres inte, befintlig gipstak
Pentry/städ:	undertak utföres av täta 600x600-plattor med synligt Bärverk
Hudvårdsrum:	utföres inte, befintligt gipstak
WC:	undertak utföres av täta 600x600-plattor med synligt bärverk

Fast inredning

Pentry/städ:	pentry förses med trinettbänk (med överskåp) och utslagsback
WC:	spiegel, toalettpappershållare, pappers-handdukshållare, papperskrog

Sprinkler

Ingår med "normalsprinkling" för glest undertak i butikslokal samt för demonterbart undertak, enligt ovan, i personalutrymme/WC/städ. För hela lokalen gäller riskklass Normal Riksklass Grupp 3 (OH3) för installerad sprinkleranläggning. Varor/lagring skall följa följande;

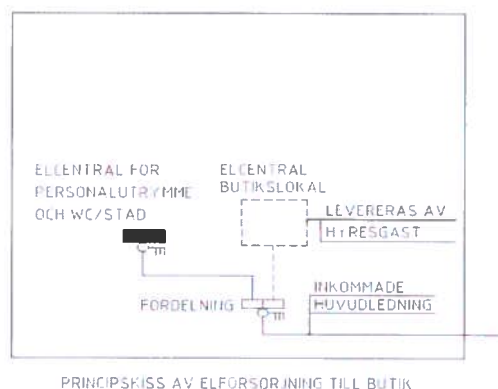
- Täta hyllor får vara max 1,0 meter djupa.
- Lagringshöjd i hyllor får max vara 1,7 meter för plastvaror och förpackningar för exponerad plast. Varor som innehåller mindre mängd plast och lagras exponerade eller i kartong kan lagras upp till 2,6 meters höjd.
- Lagringsytan för vara max 50 m².
- Avståndet mellan överkant lagrat gods och sprinklers spridarplatta skall vara minst 0,5 meter. Detta gäller hela lagringsytan.

Rökdetektorer

Ingår för glest undertak i butikslokal samt för demonterbart undertak, enligt ovan, i personalutrymme/WC/städ.

EI

Hyresvärden tillhandahåller elmatning via huvudledning till butikslokalen gränssnitt enligt principskiss nedan. Huvudledningen dimensioneras för ett effektuttag på 30 W/m². För WC, städ och pentry levereras komplett elinstallation med erforderliga standard-armaturer av hyresvärden.



Tele/data

Installation av tele/datakablar till lokaler anordnas genom plats på gemensamma kabelstegar/kabelrännor. Hyresgästen bekostar installationen i övrigt. Anslutningspunkt finns i telerum inom fastigheten.

Porttelefon

Hyresvärden installerar porttelefon vid "lastintag/godsmottagning" på Bangatan.

Värme och ventilation (VVS)

1. Tappvatten och avlopp:
Ingår för WC, och pentry/städ.
Hyresvärden installerar avsättningar (3 st) för vatten och avlopp i omfattning enligt i hyresavtalet ingående ritning dat 2013-01-31 (dock ansluts maskiner/utrustning/ apparater av hyresgästen) samt en avsättning för vatten och avlopp i hudvårdsrum

Ventilation:

Ingår för butikslokal, pentry/städ, hudvårdsrum och WC enligt myndighetskrav.

2. Uppvärmning:
Ingår för butikslokal, pentry/städ, hudvårdsrum och WC.
Uppvärmning sker med radiatorer och/eller konvektorer.

En el- ridåvärmare monteras ovan butikslokalens entrédörr. El- anslutning av ridåvärmaren utförs av hyresgäst från "Elcentral butikslokal".

Kyla

Hyresvärden tillhandahåller kyla (för eleffekt, personlast och solinstrålning) med 60 W/m² i butikslokal via fläktluftskylare med behovsstyrd reglering. Personalrum förses med komfortkyla via ventilationen.

Skyddsklass

Lokalens omslutande yta utförs i skyddsklass 2.

Lås/Inbrottslarm

Hyresgästen ansvarar för samtliga låscylindrar inom och till butikslokalen. Hyresgästen installerar själv eventuellt inbrottslarm.

Avfallshantering

Inom Signalfabriken hanteras följande avfallsfraktioner;

- Organiskt avfall (matavfall) – sopsug, placerad i gatuplan mot Bangatan.
- Kontorsavfall ("s k torra sopor") – sopsug, placerad i gatuplan mot Bangatan.

Övriga fraktioner hanteras av hyresgästen.

Miljöklassning

Kvarteret Signalfabriken skall certifieras enligt "Miljöbyggnad".



2013-02-21
sid 1(2)

Signalfabriken Sundbyberg –

Gränsdragningsspecifikation för handelslokaler

Handelslokalen

Lokalen iordningsställes av hyresvärden i överenskommelse med efterföljande "Signalfabriken Sundbyberg - Rums- och tekniskbeskrivning för handelslokaler", daterad 2013-02-21. Lokalens omfattning och layout redovisas på ritning/skiss daterad 2013-01-31 .

Det noteras särskilt att hyresvärden inte bekostar följande arbeten

- a) Rumsavskiljande väggar i butikslokalen.
- b) Undertak i butikslokalen.
- c) Ytbeläggning av samtliga väggar i butikslokalen.
- d) Golvbeläggning i butikslokalen.
- e) Ledningar och andra anordningar för el respektive tele/data inom butikslokal utöver vad som framgår av "Signalfabriken Sundbyberg - Rums- och tekniskbeskrivning för handelslokaler".
- f) Hyresgästens egna affärsskyltar för placering inom- och utomhus.
- g) Installationer inom butikslokalen utöver vad som omfattas av "Signalfabriken Sundbyberg - Rums- och tekniskbeskrivning för handelslokaler".

Med butikslokal menas i detta avseende all av hyresgästen förhyrd yta utöver WC, pentry/städ och hudvårdsrum.

Arbeten under punkt a-g skall bekostas av hyresgästen.

Hyresvärd bekostar och uppför butiksfasad och entréparti i standardutförande, se ritning/skiss.

Ovanstående fasta inredning är, efter det att arbetet utförts, hyresvärdens egendom och får således inte bort tas vid hyresgästens avflyttning.

Alla affärsskyltars utformning, färgsättning och monteringsätt skall före uppsättandet godkännas av hyresvärden. Skyltning skall följa särskild design- och skyltmanual.

Kontroll och samordning

Hyresgästens egna arbeten och hyresvärdens arbeten skall samordnas och båda parter får utan ersättningsanspråk acceptera det normala hinder som kan uppkomma under färdigställandetiden. Hyresgästen ansvarar för eventuella arbetsmiljöåtagande (BAS-P, BAS-U, upprättande av arbetsmiljöplan, föransökan till AMV m m) för egna arbeten vid iordningställande av sin lokal.

sid 2(2)

Under perioden för iordningställande av lokalen skall parterna träffas kontinuerligt i hyresgästmöten för att informera varandra om pågående aktiviteter. Hyresgästen skall vid dessa möten lämna de besked som krävs för att producera kontorslokalen. De besked som skall lämnas är i allt väsentligt sammanställda i den s k beskedsplanen.

Den person som har mandat att företräda hyresgästen (avseende utformning av lokalen, ekonomi, tid m m) fastställs vid första hyresgästmötet.

Relationsritning avseende hyresgästens kompletterande elinstallationer skall tillsättas hyresvärden senast en månad efter tillträdesdagen.

Jan 06



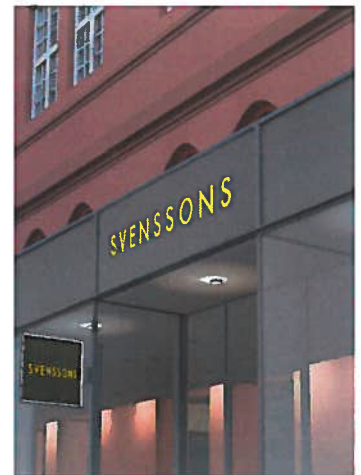
SIGNALFABRIKEN
SUNDBYBERG

AVTALSBIAGA SKYLTNING

Skyltning butiker, kaféer och restaurang

Butiker, kaféer och restauranger har följande skyltmöjligheter:

- typ 1: entréskyltar ovan entréerna, integrerade i fasadernas och glaspartiernas plåtfyllningar. De utförs som genomsjunkna plåtar kompletterade med utstickande bakombelyst akryl.
 - typ 2: utstickande flaggskylt med hyresgästens logotyp och kulör
 - typ 6: i undantagsfall invändig nedpendlad skylt i skyltfönster
- Skyltfönster ska i möjligaste mån hållas öppna för att skapa insyn, djup in i butiken och trevnad



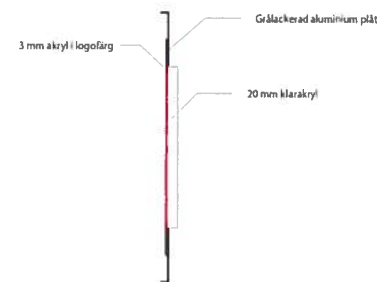
Butiksskyltning högt upp på fasad mot spåren och torget

Fasad mot spåren utgör ett undantag från övriga fasader. Här placeras logotyper i ett ljusskyltssystem för visibilitet på långt håll, se typ 9.

Skylt typ 1. Ovanför entrépartier.

Entréskylt utförs som utskuren plåt lackad med Akzo Nobel grafitgrå (Gris 2900 sablé YW 355 F) med bakomliggande färgad akryl. Klar akryl sticker ut genom plåten 20mm vilket ger skylten djup och en materialkänsla som glas. Bakomliggande LED-belysning.

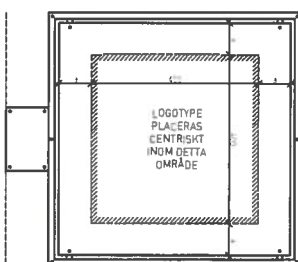
Front ljuslåda butiksskyltar ovanför entrén.



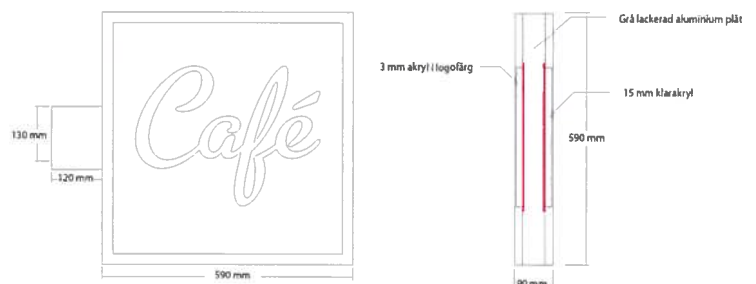
Front ljuslåda 1x20 är tillverkad i 3 mm aluminium med utskuren text/logo som lackeras i Signalfabriksens grå färg med en bakomliggande 3 mm akryl i logofärg vilket en utskuren logo i 20 mm klarakryl limmas. Akrylen monteras på baksidan, logon sticker ut 17 mm genom aluminiumfronten.

Skylt typ 2. Flaggs skylt vid entréer.

Flaggskylt utförs med hyresgästens logotyp utskuren i plåt med bakomliggande färgad akryl. Klar akryl sticker ut genom plåten. LED-belysning ligger mellan plåtarna. All synlig metall lackas med Akzo Nobel grafitgrå (Gris 2900 Sablé YW 355 F).



Flaggskylt vid sidan av entrén.



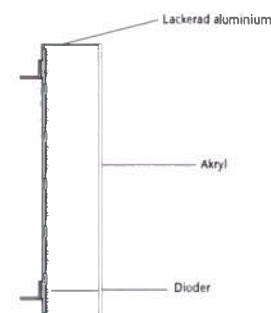
Flaggskylt fronten är tillverkad i 3 mm aluminium med utskuren text/logo som lackeras i Signalfabriksens grå färg med en bakomliggande 3 mm akryl i logofärg vilket en utskuren logo i 15 mm klarakryl limmas. Akrylen monteras på baksidan, logon sticker ut 12 mm genom aluminiumfronten.

Skylt typ 9. Höghusdelens fasad.

Skyltbokstäver monterade på horisontella profiler utgör skylten, som i sin tur monteras på fasta vertikala profiler som innehåller elkanalisation. Kulör bärprofiler ska vara NCS S2502-Y, ljusgrå.



LED Profil 6 bokstäver, monterade på fasad.



Bokstavs profil 6 LED, underdelen 60-80 mm (rygg och sarg) är tillverkad i lackerad aluminium överdelen (front) i akryl. materialet är aluminiumplattor 1-2 millimeter och akrylen är 3mm. akrylen fästes med skruv på sidan av sargen. Akrylen kan vara infärgad, klar eller opalvit med en translucent folie. I bokstavens underdel monteras LED belysningen i varfri färg (kalkvitt, vammvitt, grönt, rött, blått och gult).

Skylt typ 6.

Nedpendlad invändig skylt.

LED MBX bokstäver, nedpendlas i butiksfönster.



MBX finns i tre utföranden, inom- utomhus samt som IP65-klassad. Den lättillgängliga placeringen av LED-modulerna tillåter ett problemfritt underhåll och en utmärkt värmeavledning. Ljustätheten kan varieras allt efter användningssyfte i köpcentra exempelvis upp till 3000 cd/m², i känsliga områden där ljusstyrkan måste begränsas kan vi anpassa MBX-profilen med en kombination av varmvalta LED-moduler och ett exakt anpassat akrylglas. Det har även tagits fram ett nytt innovativa ramssystem för MBX-profilen. MBX profilen är i och med den nya tekniken till 100 procent återvinningsbar.

On demand bankgaranti

Ett hyresavtal med nr 101540-0002-01 gäller mellan Alecta pensionsförsäkring, ömsesidigt (nedan "hyresvärden") – ägare till fastigheten Plåten 3 i Sundbyberg vid Torget 1 – och Bildningsagenten 6564 AB u.ä. Hair & Face Sundbyberg, org.nr 556917-6984 (nedan "hyresgästen"), angående förhyrning av lokal (ca 133 m²) i den fastigheten.

Undertecknad bank åtar sig härmed att omedelbart på hyresvärdens skriftliga begäran (on demand) fullgöra hyresgästens samtliga förpliktelser gentemot hyresvärden i anledning av hyresförhållandet som avses med ovannämnda hyresavtal och enligt hyreslagens bestämmelser samt ersätta hyresvärdens inkassokostnader, av domstol eller skiljemän bestämda rättegångskostnader, styrkta kostnader för hyresgästens avhysning, ränta för obetalda belopp liksom kostnader som uppkommit i anledning av mål om betalningsföreläggande eller handräckning.

Banken ska dock på grund av denna garanti inte kunna åläggas att utge mer än sammanlagt högst etthundrasextiosjutusenåttahundra kronor (167 800) kr.

Ort:

Datum:

Bank:

.....

Namnförtydligande:

.....

GENERALFULLMAKT

Härmed befullmäktigas, var för sig,

Gabriel Sharro, pnr 850331-0230, och
Romeo Sharro, pnr 910121-0970,

eller den de sätter i sitt ställe, att såsom bolagets särskilda förtroendeman självständigt och oinskränkt förvalta och företräda samtliga bolagets ekonomiska intressen i Sverige och utomlands.

Den befullmäktigade äger sålunda att å bolagets vägnar självständigt förhandla med in- och utländska myndigheter, privatpersoner och företag, att träffa köpe- eller försäljningsavtal, att köpa och sälja fast egendom, att utkvittera och uppbära medel samt att i övrigt för bolagets räkning vidtaga alla erforderliga åtgärder och handlingar i aktuellt ärende. Ombudets lagliga åtgärder godkännes.

Fullmakten gäller tills undertecknad firmatecknare har avregistrerats hos Bolagsverket.

Stockholm 2013-02-13

Bildningsagenten 6564 AB under namnändring till Hair&face Sundbyberg AB
org. nr. 556917-6984



Erik Lundström

Egenhändiga namnteckningen bevittnas:



Mats Tullgren
08-55 801 301



Anette Karlsson
08-556 340 80