

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Bostadsrättsföreningen Chokladfabriken		Personnr/orgnr: 769626-6134			
Hyresgäst	Namn: Jaydub AB		Personnr/orgnr: 556861-7343			
	Aviseringsadress: UPPLANDSGATAN 34 113 28 Stockholm					
Lokalens adress m.m	Kommun: STOCKHOLM	Fastighetsbeteckning: Bojen 3				
	Gata: Industrigatan 2	Trappor/hus: bv	Lokalens nr: 1001b			
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Restaurang <input checked="" type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga: 1					
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. <input type="checkbox"/> 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 åtgärddandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll. Bilaga:					
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²
	Restaurang	Markplan	115	Förråd	Markplan	8
Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra. <input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga: 2						
<input checked="" type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning		<input checked="" type="checkbox"/> Plats för skylt	<input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/automat	<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/>
Hyrestid	Från och med den: 2017-03-01		Till och med den: 2027-03-31			
Uppsägningstid/ örlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>9</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input type="checkbox"/> _____ år <input checked="" type="checkbox"/> <u>36</u> månader					
Hyra	Kronor 339 250 per år exklusive nedan markerade tillägg					
Indexklausul	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga: 1					
Fastighetsskatt	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. <input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga: 1					
Tillhanda- hållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer <input type="checkbox"/> El <input checked="" type="checkbox"/> va <input checked="" type="checkbox"/> Värme <input checked="" type="checkbox"/> Varmvatten <input type="checkbox"/> Kyla <input type="checkbox"/> Ventilation					
	Betaling:					
	El	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran. Bilaga: 1		
	va	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran. Bilaga: 1		
	Värme	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran. Bilaga: 1		
	Varmvatten	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran. Bilaga: 1		
Kyla	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran. Bilaga:			
Ventilation	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran. Bilaga:			

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av <input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen		
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: <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. <input type="checkbox"/> Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år. <input type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. <input checked="" type="checkbox"/> Annan reglering enligt bilaga		
Trappstädning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga
Snöröjning och sandning	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga
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 påлага 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>25</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	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.		
Hyresvärdens momsplikt	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. <input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.		
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <input type="checkbox"/> kalendermånads början <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr:	BankGiro nr:
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. <input type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. <input type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.		Bilaga: Bilaga:
Byggsvarudeklarationer	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 byggsvarudeklarationer – 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 hyresgästens 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.		

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

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 byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.		
Brandskydd	<input checked="" type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.		Bilaga: 1
Myndighetskrav m.m.	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen		
Inredning	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga		Bilaga:
Underhåll	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning	Hyresgästen svarar dock för _____ <input type="checkbox"/> enl bilaga	Bilaga:
	<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver _____ <input type="checkbox"/> enl bilaga	Bilaga:
	<input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.		Bilaga: 3
	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.		
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. <input checked="" type="checkbox"/> Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen		Bilaga: 1
	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 sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. 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	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen	bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. <input type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.	
Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har bifogad 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 åter uppmontera 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. <input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.		
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla 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	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen	ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.	
Låsanordningar	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler.		
Sedvanligt underhåll	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. <input type="checkbox"/> Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.		

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Återställande vid avflyttning	<p>Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick.</p> <p><input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.</p> <p>Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.</p>	Bilaga:	
Force majeure	<p>Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.</p>		
Säkerhet	<p>Hyresgästen ska till hyresvärden senast den <u>2017-03-31</u> lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom</p> <p><input type="checkbox"/> borgen ställd av <input checked="" type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om <input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av</p> <p><u>212 000 kr</u></p> <p>Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.</p>	Bilaga:	
Personuppgiftslagen	<p><input type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)</p>	Bilaga:	
Särskilda bestämmelser	Särskilda Bestämmelser	Bilaga: 1	
	Ritning	Bilaga: 2	
	Gränsdragningslista	Bilaga: 3	
	Bankgaranti	Bilaga: 4	
		Bilaga:	
		Bilaga:	
Underskrift	<p>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.</p>		
	<p>Ort/datum: <u>Stockholm 2016-12-06</u></p>	<p>Ort/datum: <u>Stockholm 20161206</u></p>	
	<p>Hyresvärdens namn: <u>Bostadsrättsföreningen Chokladfabriken</u></p>	<p>Hyresgästens namn: <u>JAYDUB AB</u></p>	
	<p>Namnteckning (firmatecknare/ombud): <u>[Signature]</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</p>	<p>Namnteckning (firmatecknare/ombud): <u>[Signature]</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</p>	
<p>Namnförtydligande: <u>Thomas Ribbert Andreas Cornachin</u></p>	<p>Namnförtydligande: <u>Jon Widegren</u></p>		
Överlåtelse	<p>Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.</p>		
	<p>Frånträdande hyresgäst (namn):</p>	<p>Tillträdande hyresgäst (namn):</p>	<p>Personnr/orgnr</p>
	<p>Namnteckning (frånträdande hyresgäst):</p> <p><input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</p>	<p>Namnteckning (tillträdande hyresgäst):</p> <p><input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</p>	
	<p>Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):</p>		<p>Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):</p>
	<p>Hyresvärdens godkännande</p> <p>Hyresvärden godkänner överlåtelsen</p> <p>Ort/datum:</p>	<p>Namnteckning (firmatecknare/ombud):</p> <p><input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</p>	
<p>Hyresvärdens namn:</p>		<p>Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):</p>	

Bilaga 1:

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER TILL HYRESAVTAL NR BRF-1001b-01

Hyresvärd: Bostadsrättsföreningen Chokladfabriken 769626-6134
("Hyresvärden")

Hyresgäst: Jaydub AB (556861-7343) ("Hyresgästen")

Fastighet: Bojen 3 ("Fastigheten")

Hyresavtal: inklusive tillhörande bilagor ("Hyresavtalet")

Dessa särskilda bestämmelser har vid motstridighet företräde framför bestämmelserna i Hyresavtalets huvudformulär.

1. Lokalens användning

Hyresgästen förbinder sig att bedriva sin rörelse i den förhyrda lokalen ("Lokalen") under namnet Dog Food och att inte ändra detta utan Hyresvärdens skriftliga medgivande.

Lokalen uthyres för att uteslutande användas till försäljning enligt nedan.
Verksamhet/inriktning (bransch): Restaurangverksamhet

Varusortiment: Hyresgästens sortiment för Dog Foods koncept vid tidpunkten för Kompletterande utbud skall godkännas skriftligen av Hyresvärden.

Hyresgästen har att på eget ansvar och på egen bekostnad svara för att Lokalen är i fullt brukbart skick för det avsedda ändamålet och tillåten användning enligt ovan samt att erforderliga bygglov och myndighetstillstånd för Lokalens nyttjande finns på Öppningsdagen. Hyresgästen har därutöver att, inför och under hyresförhållandet, på egen bekostnad svara för de åtgärder som, byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet, eller annan myndighet, eller som ett försäkringsbolag, kan komma att krävas för Lokalens nyttjande för avsedd användning. Detta oavsett om kravet redan förelåg på tillträdesdagen enligt Hyresavtalet, eller uppstår efter tillträdesdagen.

2. Lokalens skick

Lokalen uthyres om inget annat anges i befintligt och av hyresgästen godkänt skick på tillträdesdagen.

Om lokalens yttre gränser inte är färdigställda, lokalens toaletter inte är färdigställda eller lokalens frånluftsventilation inte är färdigställd och godkänd av sotare och brandkonsult på tillträdesdagen har hyresgästen rätt att skjuta på tillträdesdagen till dess dessa punkter är åtgärdade.

3. Ombyggnad/ lordningställandet av lokalen

Hyresgästen kommer att bygga om lokalen i egen regi.



Ritningen (bilaga 2) är upprättad av Hyresvärden och godkänd av hyresgästen. Utöver den bilagda gränsdragningslistan (bilaga 3) och ritningen (bilaga 2) äger Hyresgästen rätt att skriftligen påkalla ändringar och tillägg i de arbeten som skall utföras beträffande byggnation och färdigställande av lokalen. Ändringar och tillägg får endast genomföras efter skriftligt godkännande från Hyresvärden.

Under hyresgästens ombyggnation får hyresgästen och dess leverantörer inte utföra störande arbeten utanför anvisad tid dvs mellan 8-17 på icke helgfria vardagar.

Hyresvärden äger rätt att genomföra en slutbesiktning av lokalen efter Hyresgästens genomförda arbeten i lokalen för att kontrollera att genomförda arbeten gällande installationer så som vatten och avlopp, el och ventilation etc. är korrekt utförda.

4. Preliminär tillträdesdag och hyrestid

Hyresgästen kommer att bygga om och inreda Lokalen, varför Hyresgästen inte är skyldig att efterfölja de i punkt 19 nedan angivna öppettiderna och följaktligen inte heller skyldig att betala något vite för att öppettiderna inte efterföljs förrän hela eller större delen av Lokalen öppnar för allmänheten ("Öppningsdagen").

Hyra och driftstillägg utgår från tillträdesdagen 2017-03-01.

5. Hyra

Hyran för Lokalen utgörs dels av den bashyra som anges nedan dels av de tillägg till bashyran som framgår av Hyresavtalet.

Bashyran enligt Hyresavtalet uppgår till 339 250 kr per år.

6. Indexklausul avseende indextillägg till bashyra

Under hyrestiden skall med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (SCB:s totalindex med 1980 som basår) tillägg till bashyran utgå med ett procentpåslag (procenttal avrundat till en decimal) på bashyran enligt nedanstående grunder.

Bashyran ska anses anpassad till följande indextal, vilket ska utgöra bastal och ligga till grund för indexjusteringen. Bashyran och hyrestilläggen ska anses anpassad till indextalet för oktober månad år 2015, bastalet.

Beräkning av indextillägg

Hyresvärden har rätt att justera hyresbeloppet och de fasta hyrestilläggen (om tillämpligt) med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår).



Hyresjusteringen ska utgå i form av ett tillägg till hyresbeloppet och de fasta hyrestilläggen (om tillämpligt) och utgå med en viss procent av bashyran enligt följande:

Om indextalet någon påföljande oktobermånad (eller annan angiven månad) stiger i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet har ändrats i förhållande till bastalet. Därefter ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna och hyresjusteringen ska beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad (eller annan angiven månad).

Hyresjusteringen kan inte medföra att hyresbeloppet med tillägg för de fasta hyrestilläggen (om tillämpligt) blir lägre än de i hyresavtalet angivna beloppen.

Justering av hyresbeloppet och de fasta hyrestilläggen (om tillämpligt) ska ske från och med den 1 januari varje år efter det att oktoberindex (eller annat angivet index) föranlett en sådan justering.

7. Vatten och avlopp

Hyresgästen skall ersätta Hyresvärden för Hyresvärdens kostnader för dels förbrukning av vatten och eventuell uppvärmning av detta, dels användning av avlopp.

Hyresgästen skall utöver hyran erlagga ersättning till hyresvärden för vatten och avlopp avseende hyresgästens lokaler. Ersättning utgår med 10 000 kronor per år exklusive mervärdesskatt som därefter avräknas mot faktisk förbrukning.

Beloppet skall i sin helhet justeras i förhållande till de avgifts- och taxeförändringar avseende vatten och avlopp som leverantören kan komma att besluta om under hyrestiden. Avstämning och i förekommande fall höjning av det fasta beloppet skall ske årsvis per den 1 januari. Ersättningen skall erläggas kvartalsvis i förskott.

Det åligger Hyresvärden att anskaffa och installera vattenmätare för uppmätning av den förbrukning Hyresgästen har att svara för. Hyresvärden ska också tydligt redovisa hyresgästens förbrukning.

8. Driftskostnadsklausul avseende hyrestillägg för värme

Erforderlig uppvärmning av Lokalen ombesörjs av Hyresvärden. Till hyran tillkommer hyrestillägg för värme om 10 000 kr per år. Lufttemperaturen i Lokalen kan variera med utomhustemperaturen. Hyrestillägget indexeras enligt punkten "Indexklausul avseende hyrestillägg för media" nedan och erläggs samtidigt med hyran.



9. Driftskostnadsklausul avseende hyrestillägg för el

Hyresgästen har eget abonnemang.

10. Indexklausul avseende hyrestillägg för media (värme, VA och dyl.)

Enligt punkt 6.

11. Klausul avseende hyrestillägg för avfallshantering

Hyresgästen ombesörjer och bekostar själv avfallshantering i anvisat soprum i fastigheten. Soprummet är gemensamt med andra hyresgäster och hyresgästen får en anvisad och uppmärkt plats.

Hyresvärden och Hyresgästen skall gemensamt verka för trivsel och renlighet inom Fastigheten och dess allmänna utrymmen. Hyresgästen får inte placera något material eller liknande utanför Lokalen eller i Fastighetens övriga allmänna utrymmen. Sker sådan placering ändå har Hyresvärden rätt att, efter skriftlig anmodan till Hyresgästen, bortforsla detta material eller liknande på Hyresgästens bekostnad.

Utrymmet iordningställs och bekostas av Hyresvärden.

12. Fastighetsskatteklausul

Hyresgästen skall erlägga ersättning för sin andel av den fastighetsskatt som Hyresvärden vid var tid erlägger för Fastigheten. Hyresgästens andel av fastighetsskatten för Lokalen, som skall vara oförändrad under hyrestiden, skall anses vara 25 procent.

Ersättningen för fastighetsskatt utgör ett hyrestillägg och erläggs samtidigt med hyran. Tillägget uppgår vid Hyresavtalets tecknande till ca 33 925 kr per år och är beräknat utifrån senast kända fastighetstaxering.

Hyresgästens andel av fastighetsskatten för Lokalen har fastställts genom att beräkna förhållandet mellan Hyresgästens hyra för Lokalen och den totala hyran för uthyrningsbar area (för ej uthyrd area görs en uppskattning av marknadshyran) i Fastigheten.

13. Fettavskiljare

Fettavskiljare kommer att installeras och bekostas av Hyresvärden för Hyresgästens verksamhet. Fettavskiljaren kommer att nyttjas av andra hyresgäster i fastigheten.

Hyresvärden kommer att ombesörja erforderligt underhåll och utbyte samt tömning och övrig skötsel och drift av fettavskiljaren. Hyresvärden kommer att debitera Hyresgästen för driften av fettavskiljaren inklusive tömning enligt



självkostnad. Kostnaden faktureras hyresgästen via ordinarie hyresavi och kostnaden fördelas enligt 1 / (antalet brukare).

14. Beredning av mat

Vid myndighetskrav på ytterligare ventilation än den som tillhandahålls på tillträdesdagen måste Hyresgästen installera imkanal på egen bekostnad. Eventuella åtgärder måste godkännas skriftligen av Hyresvärden.

15. Rökfritt

Det åligger Hyresgästen att tillse att rökning ej sker i lokalen. Om Hyresgästens kunder eller gäster röker utanför, i direkt anslutning till lokalen åligger det Hyresgästen att tillse att askfat eller dylikt tillhandahålls och att området hålls snyggt och väl städat samt att god ordning iakttages så störningar ej uppkommer.

16. Uteservering

Servering utanför den förhyrda lokalen får endast ske med erforderliga myndighetstillstånd och kräver dessutom Hyresvärdens skriftliga godkännande.

17. Ledningar för telefoni och datakommunikation

Anslutningspunkt för ledningar för telefoni och datakommunikation finns framdraget till Lokalen från Fastighetens anslutningspunkt. Hyresgästen ombesörjer och bekostar erforderlig dragning av ledningar m.m. för telefoni och datakommunikation från ovan angiven anslutningspunkt. Hyresgästen skall inhämta Hyresvärdens godkännande till all ledningsdragning utanför Lokalen innan åtgärderna påbörjas.

Hyresgästen ansvarar under hyrestiden för funktion, skick, kapacitet samt underhåll, utbyte och skötsel av ledningar för telefoni och datakommunikation, oavsett vem som försett Lokalen med ledningarna.

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran eller rätt att göra annan påföljd gällande vid störningar, avbrott eller skada i ledningarna.

18. Mervärdesskatt (moms)

Hyresgästen kan genom sitt agerande förorsaka att Hyresvärdens beslut om frivillig skattskyldighet för moms vid uthyrning av Lokalen upphör, t.ex. om Hyresgästen helt eller delvis hyr ut Lokalen i andra hand utan eget beslut om frivillig skattskyldighet för moms vid andrahandsupplåtelsen eller om Hyresgästen ändrar sin verksamhet.

Inträffar detta förlorar Hyresvärden sin avdragsrätt för ingående moms och blir skyldig att jämka tidigare avdragen moms avseende ny-, till- och ombyggnation. Hyresvärden kan också åläggas att betala skattetillägg.



Parterna är överens om att för det fall den frivilliga skattskyldigheten för moms vid uthyrningen av Lokalen upphör eller förändras till följd av Hyresgästens agerande skall Hyresgästen, från det att förändringen inträtt, ersätta Hyresvärden för samtliga Hyresvärdens merkostnader som föranleds av detta. Ett engångsbelopp för jämkad moms skall erläggas inom 20 dagar från erhållandet av en faktura. Tilläggsbelopp för förlorad avdragsrätt skall erläggas löpande fr.o.m. den tidpunkt då avdragsrätten för moms reducerats.

Hyresgästen förbinder sig att, för det fall Hyresvärden så begär, lämna upplysning om vilka investeringar avseende ny-, till- och ombyggnation som utförts i Lokalen och som omfattas av det s.k. utvidgade reparationsbegreppet i mervärdesskattelagen.

För det fall Hyresvärden till följd av ny lagstiftning blir obligatoriskt skattskyldig för moms för upplåtelse av lokal skall Hyresgästen utöver hyran erlægga vid varje tillfälle gällande moms. Detta gäller även om Hyresgästen inte vid tidpunkten för lagändringen bedriver momspliktig verksamhet.

19. Öppettider

Hyresgästen förbinder sig att under hyrestiden att inte driva öppen verksamhet eller försäljning i Lokalen utanför följande tider:

Alla dagar 11.00-24.00

Bryter Hyresgästen mot åtagandet om öppethållande och inte efter skriftlig anmodan från Hyresvärden omgående vidtar rättelse, skall Hyresgästen till Hyresvärden betala vite om 1,0 procent av Lokalen årliga hyra för varje dag Hyresgästen bryter mot öppethållandebestämmelsen, dock kan vitet per dag maximalt uppgå till maximalt ett basbelopp. Vite debiteras från det att två dagar förflutit efter det anmodan avsändes, förutsatt att inte rättelse dessförinnan skett. Det är av synnerlig vikt för Hyresvärden att åtagandet om öppethållande av Lokalen fullgörs. Bryter Hyresgästen mot åtagandet vid upprepade tillfällen skall detta anses som ett åsidosättande av en avtalsenlig skyldighet som berättigar Hyresvärden att säga upp detta avtal i förtid.

20. Ansvar för underhåll m.m.

För Lokalens skötsel, drift och underhåll har parterna överenskommit om ansvarsfördelning enligt bifogad gränsdragningslista, bilaga 3. Hyresgästen skall omedelbart informera Hyresvärden om omfattande skada eller brist uppstår i Lokalen.

Om Hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan äger Hyresvärden rätt att fullgöra skyldighet på Hyresgästens bekostnad.

21. Mediaförsörjning inom fastigheten m.m.



Vid fara för personskada eller väsentlig egendomsskada har Hyresvärden - utan att vara ersättningsskyldig mot Hyresgästen — rätt att avbryta leverans av värme, vatten, avlopp, kyla, ventilation eller el i fastigheten. Detta gäller oavsett om Hyresvärden är Hyresgästens leverantör eller inte.

22. Försäkring

Hyresvärden skall under hyrestiden hålla Fastigheten fullvärdesförsäkrad mot skada. Hyresgästen skall teckna och vidmakthålla företagsförsäkring under hyrestiden såväl för Hyresgästens egendom som för den verksamhet Hyresgästen skall bedriva i Lokalen. Hyresgästens försäkring skall även omfatta skada orsakad av tredje man. Hyresgästen är skyldig att anmäla till sitt försäkringsbolag om en skada som omfattas av Hyresgästens försäkring skulle inträffa och om möjligt ta sin försäkring i anspråk.

23. Lås m.m.

Det åligger Hyresgästen att anordna för verksamheten anpassat lås, larm och annat inbrottskydd för Lokalen. Hyresvärden ansvarar inte för att det yttre s.k. skalskyddet vid var tid är låst.

24. Hyresgästens ansvar m.m.

Hyresgästen är oavsett vållande skyldig att ersätta all skada som har uppstått p.g.a. Hyresgästens agerande eller Hyresgästens verksamhet i Lokalen eller i Fastigheten. Ersättningsskyldigheten inkluderar - men är inte begränsad till - skada som har uppstått genom agerande av anställda, anlitate uppdragstagare eller besökande till Hyresgästen samt skada som uppstått p.g.a. egendom som Hyresgästen låtit tillföra Lokalen.

Hyresgästens betalningsskyldighet för skador av det slag som nämns i denna punkt är begränsad till vad som inte ersätts genom Hyresvärdens försäkring, t.ex. självrisk

25. Ansvar för skador på Fastigheten till följd av brottsligt angrepp m.m.

Hyresgästen svarar oavsett vållande för all skada på Fastigheten som uppkommer på grund av, eller som en följd av, brottsligt angrepp mot Hyresgästen, Hyresgästens verksamhet eller Lokalen, som inbrottsförsök, anlagd brand eller sprängning.

Hyresgästens betalningsskyldighet för skador av det slag som nämns i denna punkt är begränsad till vad som inte ersätts genom Hyresvärdens försäkring, t.ex. självrisk.

26. Hyresgästens ombyggnadsarbeten m.m.

Hyresgästen äger endast efter skriftligt godkännande från Hyresvärden rätt att utföra omfattande ombyggnads- och installationsarbeten inom Lokalen.



Hyresgästen är vid utförande av ombyggnads-, inrednings- och installationsarbeten skyldig att följa Hyresvärdens instruktioner och anvisningar samt gällande lagar, byggnormer, regler, myndighetskrav. Hyresvärden äger rätt att utföra kontroll av arbetena. Hyresgästen skall ersätta Hyresvärden för kostnader som Hyresvärden drabbas av och som är föranledda av arbetena inklusive kostnader för framtagande av uppdaterade relationshandlingar för Fastigheten.

Om Hyresgästen utan Hyresvärdens skriftliga tillstånd ändå utför ombyggnads- inrednings- och installationsarbeten inom Lokalen äger Hyresvärden rätt att kräva att Hyresgästen på egen bekostnad omgående återställer Lokalen till förutvarande skick.

För det fall Hyresvärden väljer att inte ställa krav på återställande av Lokalen enligt ovan, skall Hyresgästen efter uppmaning från Hyresvärden omgående tillställa Hyresvärden ritningar och beskrivningar över det arbete som har utförts, intyg om att samtliga gällande lagar, byggnormer, regler och myndighetskrav har följts samt uppdaterade relationsritningar för fastigheten. Hyresvärden har annars rätt att utföra nämnda åtgärder på Hyresgästens bekostnad.

Hyresgästen är oavsett vållande fullt ut ersättningsskyldig för alla skador som ombyggnadsinrednings- och installationsarbetena medfört eller kan komma att medföra. Hyresgästen skall hålla Hyresvärden skadeslös avseende krav på nedsättning av hyra eller annan ersättning från övriga hyresgäster i fastigheten i anledning av ombyggnads- inrednings- och installationsarbetena. Vidare svarar Hyresgästen för att ombyggnads- inrednings- och installationsarbetena, i förhållande till vad som har godkänts, inte medför ökade drift-, underhålls- och/eller ombyggnadskostnader för Hyresvärden.

27. Ansvar för elinstallationer

Hyresgästen får inte utan skriftligt godkännande från Hyresvärden vidta ändringar av elinstallationer i Lokalen och/eller Fastigheten. Om Hyresgästen utan erforderligt skriftligt godkännande från Hyresvärden vidtar ändringar av elinstallationerna i Lokalen och/eller Fastigheten, skall Hyresgästen hålla Hyresvärden skadeslös gentemot myndigheter, övriga nyttjanderättshavare i Fastigheten och tredje man.

Om Hyresgästen vidtar ändringar av elinstallationer (som bara är tillåtet efter erhållande av Hyresvärdens godkännande) åligger det Hyresgästen att ombesörja och bekosta framtagandet av uppdaterade eldokument inklusive elritningar åt Hyresvärden. Sådana ändringar i elinstallationer får endast utföras av en av Hyresvärden godkänd entreprenör.

28. Brandskyddsklausul; fördelning av ansvar för brandskyddsåtgärder i Fastigheten/Lokalen m.m.



Hyresvärden utför och bekostar installation av de fasta brandskyddsanordningar inom Lokalen som enligt myndighetskrav krävs för Fastighetens allmänna nyttjande på tillträdesdagen. Hyresgästen utför och bekostar installation av det tekniska brandskydd som kan komma att krävas för Hyresgästens verksamhet (exempelvis brandlarm, handbrandsläckare, brandfilt m.m.).

Hyresvärden utför och bekostar underhåll och utbyte av de fasta brandskyddsanordningar inom Lokalen som enligt myndighetskrav krävs för Fastighetens allmänna nyttjande på tillträdesdagen. Hyresgästen utför och bekostar underhåll, utbyte och funktionskontroll av allt tekniskt brandskydd i Lokalen, oavsett vem som försett Lokalen med sådan anordning eller utrustning. Hyresgästen utför och bekostar därutöver utbyte av ljuskällor i nödutrymnings skyltar samt nödvändiga service- och underhållsåtgärder av nödvred.

Parterna förbinder sig att var för sig se till att gemensamhetsutrymmen, 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 installerat eller som i annat fall inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av parten eller som uppkommit till följd av att parten inte utfört en åtgärd som denna varit skyldig att utföra.


Ansvar för systematiskt brandskyddsarbete

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. Hyresgästen skall utse en brandskyddsansvarig person och vid varje tidpunkt hålla Hyresvärden underrättad om vem det är.

Hyresvärden och Hyresgästen skall samråda med varandra innan mer omfattande åtgärder vidtas. Part skall 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 punkt och sina skyldigheter enligt vid var tid gällande lydelse av lag 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 få information om uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.

Lokalen omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lag om skydd mot olyckor. Hyresvärden och Hyresgästen förbinder sig att på begäran av den andre parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.

29. Skyltar m.m.



Hyresgästen har endast efter skriftligt godkännande från Hyresvärden rätt att disponera Fastighetens fasad-, tak- eller annan yta för ljusreklam, skyltning, utvändig solavskärmning m.m. Hyresgästen skall alltid lämna förslag till utförande för Hyresvärdens granskning. Förslaget skall i förekommande fall följa för Fastigheten gällande skyltprogram. Hyresgästen ansvarar för inhämtande av erforderliga tillstånd som t.ex. bygglov.

Hyresgästen skall följa Hyresvärdens instruktioner och anvisningar samt gällande lagar, byggnormer, regler och myndighetskrav. Hyresvärden äger rätt att utföra kontroll av arbetena.

30. Ordningsregler för Hyresgästen

Hyresgästen skall hålla inredning och ytskikt i Lokalen väl rengjorda och avstädade och ombesörja och bekosta tvättning av skyltfönster och skyltyta (inklusive reklamskyltar).

Hyresgästen förbinder sig att följa gällande regler för leveranser till och från fastigheten. Detta innefattar tider för leverans och storlekar på leveransbilar. Försäljning och exponering av varor och tjänster utanför Lokalen liksom uppställning av försäljningsstånd, kläd- och varuställ utanför Lokalen är inte tillåtet.

Trottoarprataviser/vippskyltar är inte tillåtet.

Högtalare, radioapparater eller sådana arrangemang får inte användas så att det hörs utanför Lokalen.

Hyresgästen får inte sätta upp affischer, flaggor, banderoller, rulljalusier, utvändig solavskärmning eller på annat sätt täcka skyltfönster, fasader eller gemensamma utrymmen utan Hyresvärdens skriftliga tillstånd. Hyresgästen får inte utan Hyresvärdens skriftliga tillstånd använda icke förhyrda ytor i fastigheten eller fastighetens gemensamma utrymmen för försäljning, exponering eller lagring av varor eller för annat inte avsett ändamål.

Eftersom nattbelysning i skyltfönster bidrar till att öka gåendes känsla av trygg- och säkerhet skall skyltfönster vara försedda med viss belysning nattetid. Hyresgästen skall se till att belysningen alltid fungerar.

31. Gemensamhetsutrymmen

Det åligger hyresgästerna att utöva tillsyn, drifva, underhålla, reparera, byta ut och utföra andra nödvändiga arbeten i lokalernas gemensamma utrymmen enligt bilaga 3, Gränsdragningslista.

Kostnaderna härför ingår i hyresgästernas kostnader. Kostnaderna för de gemensamma utrymmena omfattar de kostnader som erfordras för att väl underhålla och vid behov reparera och byta ut samt driva de gemensamma



utrymmena och de tekniska anordningarna på sätt som Hyresvärden finner skäligt och ändamålsenligt med hänsyn till affärsverksamheten i lokalerna.

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

- Lasthiss från garaget
- Transportkorridorer
- RWC
- Soprum, sop- och sorteringsgårdar

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

Hyresgästen förbinder sig att inte förvara lastpallar, varor, emballage, sopor eller andra föremål i gemensamma utrymmen. Om Hyresgästen bryter mot detta åtagande och inte omedelbart efter tillsägelse från Hyresvärden avlägsnar föremålen, äger Hyresvärden rätt att utan ytterligare tillsägelse eller anmodan bortforsla dessa.

Hyresvärden äger debitera Hyresgästen för samtliga kostnader för bortforsling och förvaring samt Hyresvärdens administrativa kostnad, dock minst 1 500 kronor per påbörjad sjudagarsperiod. Om Hyresgästen underlåter att hålla utrymningsvägar helt fria eller på annat sätt förvarar föremål enligt ovan i gemensamma utrymmen är Hyresgästen dessutom skyldig att utge ett vite om ett halvt prisbasbelopp för varje enskilt tillfälle.

Det är av synnerligen stor vikt för Hyresvärden att samtliga utrymningsgångar och korridorer hålls fria vid varje tidpunkt. Om Hyresgästen inte håller samtliga utrymningsgångar och korridorer fria vid varje tidpunkt äger Hyresvärden rätt att åberopa att denna avvikelse utgör grund för förverkande av hyresavtalet.

Hyresgästen skall verka för att de vid varje tidpunkt gällande reglerna och bestämmelserna för de gemensamma utrymmena respekteras av sina anställda, entreprenörer och leverantörer.

32. Överlåtelse och upplåtelse i andra hand

Hyresgästen äger rätt att överlåta hyresrätten till Lokalen eller upplåta Lokalen i andra hand, så länge Hyresvärden ger sitt skriftliga medgivande och godkänner den tillträdande hyresgästen.

33. Krav från myndigheter m.fl.

Som tillägg till Hyresavtalets bestämmelser om krav från myndigheter gäller att även krav från Hyresgästens anställda, direkt eller via anställdas fackliga



organisationer som medför krav på förändringar av lokalerna skall ombesörjas och bekostas av Hyresgästen.

Krav i samband med eventuella revisionsbesiktningar, skall ombesörjas och bekostas av Hyresgästen i det fall anmärkningarna berör installationer som utförts av eller för Hyresgästen inom Lokalen eller som Hyresgästen enligt detta Hyresavtal eller tillägg därtill svarar för.

Vidare gäller som tillägg till Hyresavtalets huvudformulär om Myndighetskrav m.m. att det åligger Hyresgästen att på egen bekostnad svara för att Lokalen - under hyrestiden - uppfyller de krav som ställs enligt reglerna om enkelt avhjälpna hinder mot lokalers och platsers tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

34. Pantsättning

Hyresgästen har inte rätt att pantsätta hyresrätten till Lokalen.

35. Bolagsändringar

Hyresgästen är skyldig att utan dröjsmål meddela Hyresvärden väsentliga förändringar i ägandet av aktierna i, eller det bestämmande inflytandet över, hyresgästbolaget.

36. Avflyttning från Lokalen

Vid hyresförhållandets upphörande skall Hyresgästen återlämna Lokalen väl rengjord, genomföra golvvård, fönsterputsning samt reparera uppkommen skada i Lokalen eller på Fastigheten i övrigt, som går utöver normalt slitage och som Hyresgästen svarar för. Hyresgästen skall bortföra inredning, utrustning och övrig egendom (t.ex. tele- och datakablar) som fanns i Lokalen vid hyresförhållandets början eller som tillförts till Lokalen senare och som inte tillförts av Hyresvärden. Av Hyresgästen utförda ombyggnads- och inredningsarbeten skall, om annan överenskommelse inte har träffats, avlägsnas och Lokalen återställas till ursprungligt utförande, d.v.s. när hyresförhållandet ursprungligen inleddes (detta gäller även ombyggnads- och inredningsarbeten som Hyresgästen utfört före tillträdesdagen). Samtliga åtgärder skall vara utförda senast samma dag som hyresförhållandet upphör.

Vid hyresförhållandets slut skall, om någon av parterna så begär, det genomföras en gemensam avflyttningsbesiktning. Vid besiktningen skall protokoll upprättas. Hyresgästen skall vid hyresförhållandets upphörande överlämna samtliga port- och dörrnycklar eller motsvarande även om de anskaffats av Hyresgästen.

Om Lokalen vid återlämnandet brister i städning eller skick äger Hyresvärden rätt att låta städa Lokalen respektive återställa Lokalen på Hyresgästens bekostnad.




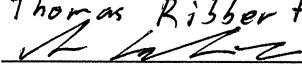
Egendom som kvarlämnas utan Hyresvärdens medgivande äger Hyresvärden vid hyresförhållandets slut eller senare bortföra på Hyresgästens bekostnad.

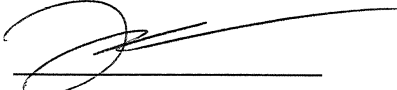
37. Skriftlighetskrav

Hyresavtalet utgör parternas fullständiga reglering av alla frågor som Hyresavtalet berör. Alla eventuella skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser som föregått Hyresavtalet ersätts av innehållet i Hyresavtalet. Hyresavtalet är inte gällande gentemot Hyresvärden förrän Hyresavtalet har undertecknats av Hyresvärden.

Ändringar eller tillägg till Hyresavtalet skall avtalas skriftligen för att vara gällande mellan parterna.

Stockholm, 2016-11-06


Thomas Ribbert

Andreas Corracchini
BRF Chokladfabriken


Jon Widegren
Jaydub AB

BILAGA 3: GRÄNSDRAGNINGSLISTA

REV DATUM: 2016-07-12

LOKAL 1001B

BYGGNADSDDEL	SORT/ FABRIKAT/ MODELL	ÖVRIGT/BESKRIVNING	INVESTERING	TILLSYN & DRIFT	UNDERHÅLL	UTBYTE
GOLV	Befintligt	Befintligt	HV	HG	HG	HG
BEFINTLIGA VÄGGAR	Befintligt	Befintligt	HG	HG	HG	-
TAK		Fast gipstak, utanpåliggande dragningar.	HV	HG	HG	-
LJUDISOLERING		Restaurang - innertak	HV	HV	HV	-
VENTILATION	Från- och tilluft	Dimensioneras för ___ personer i Restaurang	HV	HV	HV	HV
	Ozonrening		HG	HG	HG	HG
	Rostfri kanal inom lokalen	Filter - inköp och byte Service	HG	HG	HG	HG
	Dragning till lokalen	Avsedd för Dogfoods verksamhet	HV	HV	HV	HV
KYLD VENTILATION	Frånluftsventilation för restaurang	Godkänd av sotare brandmyndighet på fillträdesdagen	HV	HV	HV	HV
		Ej projekterad, möjlighet finns.				
		Projektering, underlag	HG	HG	HG	-
VÄRME		Fläktar på taket + aggregatsystem	HG	HG	HG	HG
KONVEKTORER (Restaurang)		Golvstående konvektorer	HV	HV	HV	HV
TERMOSTAT-VENTILER			HV	HG	HG	HG

BILAGA 3: GRÄNSDRAGNINGSLISTA

REV DATUM: 2016-07-12

HÅLTAGNING		Håltagning	HV	HV	HV	
		Brunnar	HV	HG	HG	HV
EL		Framdragning av el till lokalen	HV	HV	HV	HV
		Inom lokalen	HG	HG	HG	HG
		El-Central	HV	HV	HV	HV
BELYSNING		Belysningsschema	HG	HG	HG	HG
		Armaturer	HG	HG	HG	HG
INREDNING	-		HG	HG	HG	HG
MEDIA	-	Framdragning av datakabel till lokalen	HG	HG	HG	HG
		Dragning av data i lokalen	HG	HG	HG	HG
		Mediaskåp	HG	HG	HG	HG
		Fasta bredbandsuttag	HG	HG	HG	HG
BRANDSKYDD		Gällande lokalens utformning och dokumentation på tillträdesdagen	HV	HG	HG	HG
SOLSKYDD			HG	HG	HG	HG
SKYLTAR		Skyltprogram	HV	HV	HV	HV
		Skylt skall godkännas av HV	HG		HG	HG
SLUSS			HV	HV	HV	HV
BALKAR			HV	HV	HV	HV
SKYLTNING		Enligt brandkonsultens krav	HG	HG	HG	HG
NÖDUTRYMNING						
VATTEN/AVLOPP	Kund WC x 2	HV drar fram vatten till toaletter	HV	HG	HG	HV
INREDNING	Kund WC x 2	WC-Stol, handfat, etc.	HV	HG	HG	HG
GOLV	Kund WC x 2	Klinker	HV	HG	HG	HG
VÄGG	Kund WC x 2	Kaklas ca 120 cm, resten målas.	HV	HG	HG	-
TAK	Kund WC x 2	Målas	HV	HG	HG	-

INNERDÖRRAR Kund WC x 2

HV

HG

HG

HG



BILAGA 3: GRÄNSDRAGNINGSLISTA
REV DATUM: 2016-07-12

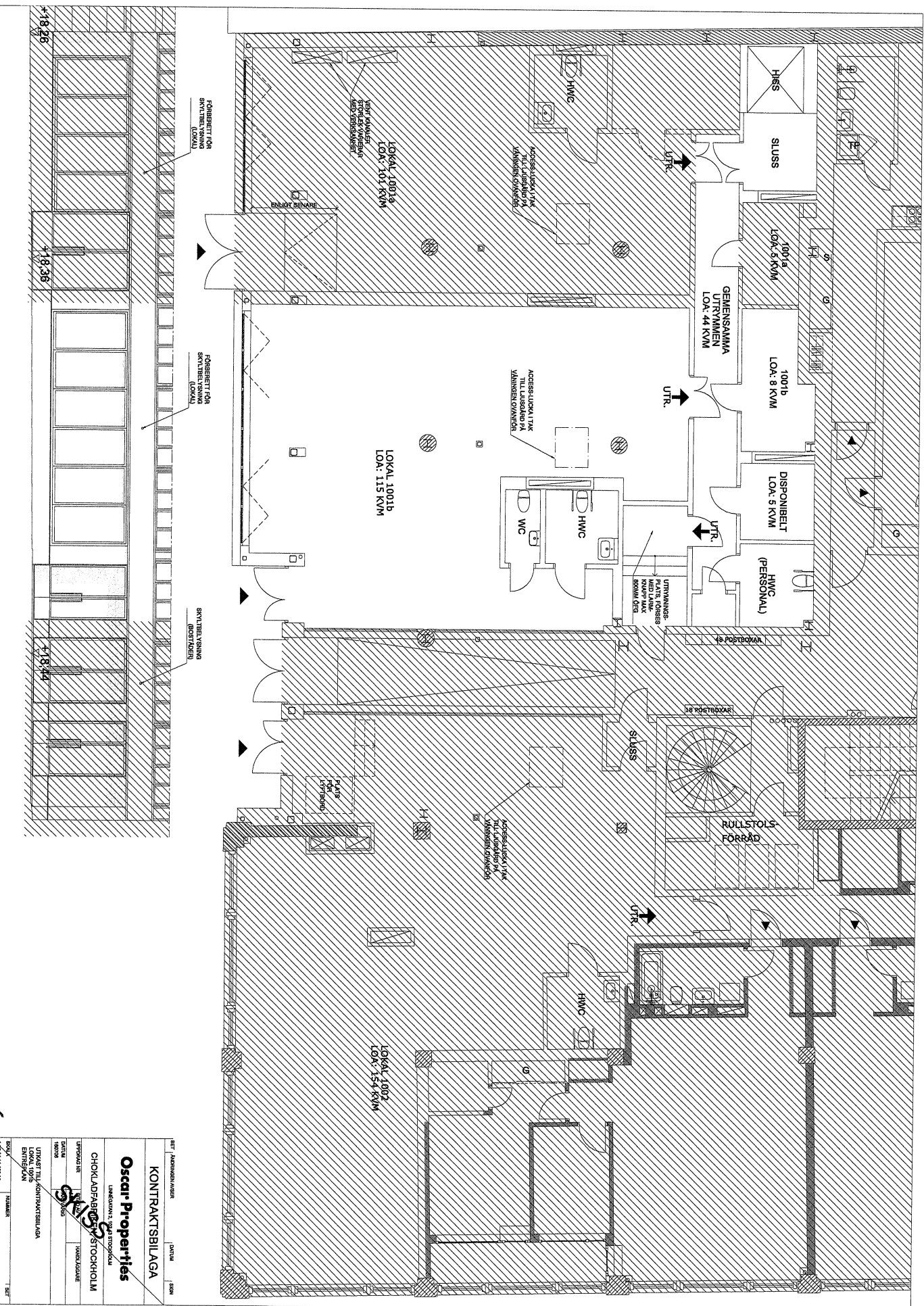
ENTRÉ - RESTAURANG

BYGGNADSDDEL	SORT/ FABRIKAT/ MODELL	ÖVRIGT/BESKRIVNING	INVESTERING	TILLSYN & DRIFT	UNDERHÅLL	UTBYTE
ENTRÉPARTI INKL. DÖRR	Befintlig	Glasdörr	HV	HG	HG	HG
		Armbågskontakt och dörrautomatik	HV	HG	HG	HG
LÅS		HV förbereder dörr för cylinder Cylinder köps in av HG i enlighet med försäkringsbolag	HG	HG	HG	HG
LARMANORDNING			HG	HG	HG	HG
TAGGSYSTEM		Möjligt	HG	HG	HG	HG
FÖNSTER UTVÄNDIGT, KARM & BÅGAR	Befintlig		HV	HG	HG	HV
FASAD	Befintlig		HV	HG	HG	HV
DÖRRÖPPNARE AUTOMATISK			HV	HG	HG	HG

BILAGA 3: GRÄNSDRAGNINGSLISTA
REV DATUM: 2016-07-12

GEMENSAMMA UTRYMMEN INKL. RWC GÄST/PERSONAL

BYGGNADSDEL	SORT/ FABRIKAT/ MODELL	ÖVRIGT/BESKRIVNING	INVESTERING	TILLSYN & DRIFT	UNDERHÅLL	UTBYTE
VATTEN/AVLOPP		HV drar fram vatten	HV	HG	HG	HV
WC-STOL	Standard (Golvmonterad)		HV	HG	HG	HG
GOLV	Klinker		HV	HG	HG	HG
VÄGG	Kaklas ca 120 cm, resten målas.		HV	HG	HG	.
SPEGEL	Vägglimmad		HV	HG	HG	HG
HANDFAT	Standard		HV	HG	HG	HG
TAK	Nedsänkt innertak		HV	HG	HG	HG
INNERDÖRRAR	HWC-bredd		HV	HG	HG	HG
BELYSNING	Allmän		HV	HG	HG	HG
LASTHISS			HV	HG	HV	HV
FETTAVSKILJARE		Fettavskiljare – central Rör till fettavskiljare (avlopp)	HV	HG	HV	HV
SOPRUM	Befintligt	Ytskikt Dörr Sopkärl Belysning	HV	HG	HG	HG
UTSLAGSHO FÖR STÄDNING.	Placeras i HWC	HV drar även fram vatten till denna plats	HV	HG	HG	HG



FÖRBERETT FÖR SVITBELYSNING (LOKAL)

FÖRBERETT FÖR SVITBELYSNING (LOKAL)

SVITBELYSNING (RÖSTTÅLEN)

18.96

18.36

18.96

Handwritten signature and initials.

REF: A488888888	DATA: 2024
KONTRAKTSBILAGA	
Oscar Properties	
LÅNEKONTRAKTSTYP: TYPISK	
CHOKLADFABRIKEN I STOCKHOLM	
OPERATIVITÄT:	100%
BYGGTÅL:	2024
UTVÄRT TILL KONTRAKTSBILAGA	
LOKAL 1001a	
LOKAL 1001b	
LOKAL 1002	
LOKAL 1003	
LOKAL 1004	
LOKAL 1005	
LOKAL 1006	
LOKAL 1007	
LOKAL 1008	
LOKAL 1009	
LOKAL 1010	
LOKAL 1011	
LOKAL 1012	
LOKAL 1013	
LOKAL 1014	
LOKAL 1015	
LOKAL 1016	
LOKAL 1017	
LOKAL 1018	
LOKAL 1019	
LOKAL 1020	
LOKAL 1021	
LOKAL 1022	
LOKAL 1023	
LOKAL 1024	
LOKAL 1025	
LOKAL 1026	
LOKAL 1027	
LOKAL 1028	
LOKAL 1029	
LOKAL 1030	
LOKAL 1031	
LOKAL 1032	
LOKAL 1033	
LOKAL 1034	
LOKAL 1035	
LOKAL 1036	
LOKAL 1037	
LOKAL 1038	
LOKAL 1039	
LOKAL 1040	
LOKAL 1041	
LOKAL 1042	
LOKAL 1043	
LOKAL 1044	
LOKAL 1045	
LOKAL 1046	
LOKAL 1047	
LOKAL 1048	
LOKAL 1049	
LOKAL 1050	
LOKAL 1051	
LOKAL 1052	
LOKAL 1053	
LOKAL 1054	
LOKAL 1055	
LOKAL 1056	
LOKAL 1057	
LOKAL 1058	
LOKAL 1059	
LOKAL 1060	
LOKAL 1061	
LOKAL 1062	
LOKAL 1063	
LOKAL 1064	
LOKAL 1065	
LOKAL 1066	
LOKAL 1067	
LOKAL 1068	
LOKAL 1069	
LOKAL 1070	
LOKAL 1071	
LOKAL 1072	
LOKAL 1073	
LOKAL 1074	
LOKAL 1075	
LOKAL 1076	
LOKAL 1077	
LOKAL 1078	
LOKAL 1079	
LOKAL 1080	
LOKAL 1081	
LOKAL 1082	
LOKAL 1083	
LOKAL 1084	
LOKAL 1085	
LOKAL 1086	
LOKAL 1087	
LOKAL 1088	
LOKAL 1089	
LOKAL 1090	
LOKAL 1091	
LOKAL 1092	
LOKAL 1093	
LOKAL 1094	
LOKAL 1095	
LOKAL 1096	
LOKAL 1097	
LOKAL 1098	
LOKAL 1099	
LOKAL 1100	