

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 1 (4)

Nr: 5706-2031-05

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd	Namn: Bostadsrättsförening Karlavagnen 34 i Stockholm		Personnr/orgnr: 769605-5339	
2. Hyresgäst	Namn: Jaydub AB, Upplandsgatan 42, 113 28 Stockholm		Personnr/orgnr: 556861-7343	
	Aviseringsadress: c/o Bankgirot BGC AB, BCG-id FRX9623 FE 301, 105 69 Stockholm			
3. Lokalens adress m.m	Kommun: Stockholm	Fastighetsbeteckning: Karlavagnen 34		
	Gata: Upplandsgatan 34 / Observatoriegatan 8	Trappor/hus: GP	Lokalens nr:	
4. Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Restaurang ☐ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.			
				Bilaga:
5. Hyrestid	Från och med den: 2019-08-01	Till och med den: 2022-07-31		
6. Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>9</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☒ <u>3</u> år ☐ _____ månader			
7. Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. ☐ En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogat besiktnings- och åtgärdsprotokoll.			
				Bilaga:
8. Lokalens storlek och omfattning	Areatyp Restaurang	Plan GP	ca m ² 197	Areatyp Utrymme för fettavskiljare
				Plan Garageplan
				ca m ² 2
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avviken 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: 1
	☐ Tillfart för bil för i- och urlastning	☐ Plats för skylt	☐ Plats för skyltskåp/automat	☐ Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)
				☐ Garageplats(er) för _____ bil(ar)
9. Inredning	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga			
				Bilaga:
10. Underhåll	☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.			
	☒ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.			
	☐ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.			Bilaga:
	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.			
	Om inte annat överenskommits mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.			
Allmänna och gemensamma utrymmen	☒ Annan överenskommelse enligt bilaga			Bilaga: 5
11. 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.			
				Bilaga:

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 2 (4)

Nr: 5706-2031-05

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

12. Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på yttreväggarna 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 bifogat skyltprogram.	Bilaga:																														
13. Hyra	Kronor 477 600 per år exklusive nedan markerade tillägg																															
14. Index	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.	Bilaga: 2																														
15. Fastighetsskatt	☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran.	Bilaga: 3																														
16. Driftskostnader	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer ☒ El ☒ VA ☒ Värme ☒ Varmvatten ☐ Kyla ☐ Ventilation Betalning: <table border="0"> <tr> <td>El</td><td>☒ Hyresgästen har eget abonnemang.</td><td>☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td>☐ Ingår i hyran.</td><td>Bilaga:</td></tr> <tr> <td>VA</td><td>☐ Hyresgästen har eget abonnemang.</td><td>☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td>☒ Ingår i hyran.</td><td>Bilaga:</td></tr> <tr> <td>Värme</td><td>☐ Hyresgästen har eget abonnemang.</td><td>☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td>☒ Ingår i hyran.</td><td>Bilaga:</td></tr> <tr> <td>Varmvatten</td><td>☐ Hyresgästen har eget abonnemang.</td><td>☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td>☒ Ingår i hyran.</td><td>Bilaga:</td></tr> <tr> <td>Kyla</td><td>☐ Hyresgästen har eget abonnemang.</td><td>☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td>☐ Ingår i hyran.</td><td>Bilaga:</td></tr> <tr> <td>Ventilation</td><td></td><td>☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td>☐ Ingår i hyran.</td><td>Bilaga:</td></tr> </table>	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:	Värme	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga:	Varmvatten	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga:	Kyla	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga:	Ventilation		☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga:	
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:																												
Värme	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga:																												
Varmvatten	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga:																												
Kyla	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga:																												
Ventilation		☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga:																												
17. Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av ☐ hyresvärden ☒ hyresgästen																															
18. Avfalls- hantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande: ☒ Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock 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 hyresgästernas verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år. ☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. ☒ Särskild reglering enligt bilaga	Bilaga: 5																														
19. Snöröjning och sandning	☐ ingår i hyran ☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ annan reglering enligt bilaga	Bilaga:																														
20. Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller 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 under hyrestiden anses vara _____ procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående hyrorna (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter. För lokaler och bostadslägenheter som inte är uthyrda görs därvid en uppskattning av marknadshyran respektive bruksvärdeshyran. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för dessa ska erläggas. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.																															

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

21. Mervärdesskatt (moms) Hyresgästens momsplikt Hyresvärdens momsplikt	☒ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.		
	☒ Fastighetsägaren/hyresvärdens är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärdens 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 hyresvärdens 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 hyresvärdens för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.		
22. Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje ☒ kalendermånads början ☐ kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr:	BankGiro nr: 5440-2722
23. Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.		
24. Nedsättning av hyra Avtalat skick m.m Sedvanligt underhåll	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärdens låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor. ☐ Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärdens låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler. ☒ Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärdens låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärdens 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 hyresvärdens låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.		
			Bilaga:
25. Miljöpåverkan	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken. ☐ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul.		
			Bilaga:
	☐ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.		Bilaga:
26. Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärdens rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.		
27. Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärdens eller någon som företräder hyresvärdens eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.		
28. PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar avseende lokalen och hyresvärdens till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärdens betala ersättning med motsvarande belopp.		
29. Brandskydd	☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul.		Bilaga: 6
30. Myndighetskrav m.m.	☐ Hyresvärdens 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 hyresvärdens innan åtgärder vidtas. ☒ Hyresgästen		
31. Ombyggnads- och ändringsarbete	Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärdens utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt. Om inte annat framgår av hyresvärdens skriftliga tillstånd ska hyresgästen ansvara för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör. Hyresgästen ska bereda hyresvärdens insyn i ombyggnadsprojektet, bjuda in hyresvärdens till byggmöten och när hyresvärdens begär det, ge hyresvärdens tillträde till lokalen under ombyggnadstiden. Hyresgästen svarar för att hyresgästens arbeten i lokalen inte skadar byggnaden eller stör den verksamhet som andra hyresgäster i byggnaden bedriver och är skyldig att i skälig omfattning ersätta hyresvärdens om krav på nedsättning av hyra riktas mot denne med anledning av hinder eller men i annans nyttjanderätt. Om parterna kommer överens om och genomför en ombyggnation eller omdisponering av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen. ☐ Annan överenskommelse enligt bilaga.		
			Bilaga:
Byggsvarudeklaration	Om hyresgästen utför arbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärdens i god tid före arbetets utförande förete byggsvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.		

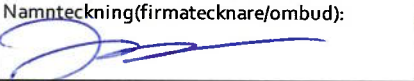
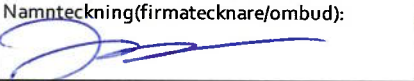
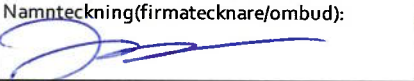
HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 4 (4)

Nr: 5706-2031-05

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

32. Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den <u>2019-08-01</u> lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☐ borgen ställd av ☐ bankgaranti intill ett belopp om ☒ annan säkerhet i form av Bilaga: 4 Deposition Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.														
33. Försäkringar	Hyresvärden är skyldig att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen ligger. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring som innehåller egendomsskydd, avbrottskydd och ansvar för den egna verksamheten. ☐ Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga. Bilaga:														
34. Yttre åverkan	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.														
35. Låsanordningar	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.														
36. Återställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick. ☐ Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga. Bilaga: Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.														
37. Force majeure	Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplöpp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.														
38. Hantering av personuppgifter	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga.		Bilaga:												
39. Särskilda bestämmelser	Särskilda bestämmelser		Bilaga: 5												
			Bilaga:												
			Bilaga:												
			Bilaga:												
			Bilaga:												
			Bilaga:												
			Bilaga:												
40. Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande. <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td data-bbox="260 1585 866 1664"> Ort/datum: Stockholm den <u>2019-04-29</u> </td> <td data-bbox="874 1585 1500 1664"> Ort/datum: Stockholm den <u>26/4-2019</u> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="260 1675 866 1753"> Hyresvärdens namn: Brf. Karlavagnen 34 </td> <td data-bbox="874 1675 1500 1753"> Hyresgästens namn: Jaydub AB </td> </tr> <tr> <td data-bbox="260 1809 675 1888"> Namnteckning(firmatecknare/ombud):  </td> <td data-bbox="683 1809 866 1888"> ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt </td> <td data-bbox="874 1809 1297 1888"> Namnteckning(firmatecknare/ombud):  </td> <td data-bbox="1305 1809 1500 1888"> ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt </td> </tr> <tr> <td data-bbox="260 1899 866 1968"> Namnförtydligande: Helena Cedersjö / Ingela Hertz </td> <td colspan="3" data-bbox="874 1899 1500 1968"> Namnförtydligande: Osk W / DEGRÉN </td> </tr> </table>			Ort/datum: Stockholm den <u>2019-04-29</u>	Ort/datum: Stockholm den <u>26/4-2019</u>	Hyresvärdens namn: Brf. Karlavagnen 34	Hyresgästens namn: Jaydub AB	Namnteckning(firmatecknare/ombud): 	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): 	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnförtydligande: Helena Cedersjö / Ingela Hertz	Namnförtydligande: Osk W / DEGRÉN		
Ort/datum: Stockholm den <u>2019-04-29</u>	Ort/datum: Stockholm den <u>26/4-2019</u>														
Hyresvärdens namn: Brf. Karlavagnen 34	Hyresgästens namn: Jaydub AB														
Namnteckning(firmatecknare/ombud): 	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): 	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt												
Namnförtydligande: Helena Cedersjö / Ingela Hertz	Namnförtydligande: Osk W / DEGRÉN														

DENSIA

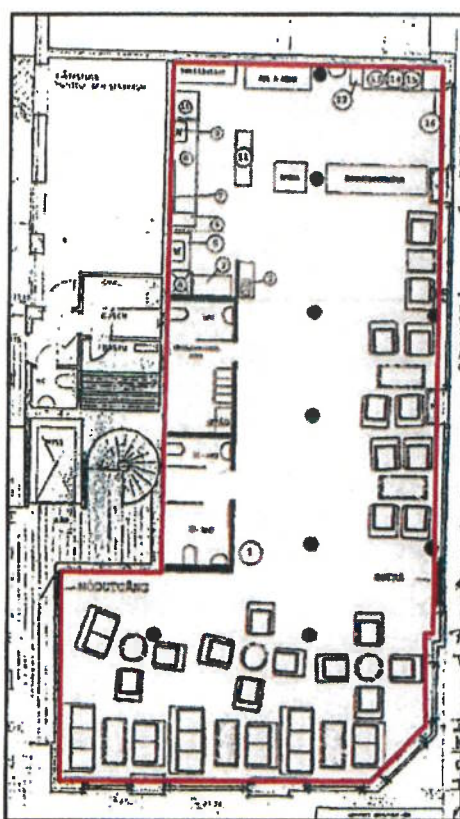
Lokal nr 5706-2031-04, Brf Karlavagnen 34

sida 4 (8)

Hysesobjekt – lokal nr 5706-2031-04

Hyresobjektet utgörs av en restauranglokal om totalt 199 m² lokalarea (LOA) enligt hyreskontraktet. Lokalen är belägen i gatuplan, med entré från Observatoriegatan 8 och med större fönster mot både Observatoriegatan och Upplandsgatan. Byggnaden på motsatt sida Observatoriegatan är indragen vilket gör att lokalen upplevs som ljus.

Lokalen har vattenburen uppvärmning via konvektorer/radiatorer samt en luftvärmepump i entré. Mekanisk till- och frånluftsventilation. Lokalen är ansluten med datafiberkabel.



Generell planlösning från bygglovsritning 2006. Inre planlösning ej helt överensstämmande med dagens.

Restauranglokalen rymmer i gatuplan:

- Matsal med sittplatser samt bar- och kassadisk. Klinkergolv och målade väggar. Större fönster mot gata.
- 2 st gäst-WC. Klinker på golv och kakel på väggar. Utrustade med wc och handfat. Normal standard och normalt skick.
- Omklädningsrum med dusch och WC. Klinker på golv och kakel på väggar. Duschkabin. Separat WC med klinker på golv och kakel på väggar. Utrustad med wc och handfat. Normal standard och normalt skick.
- Restaurangkök. Klinker på golv och kakel på väggar. Fönster mot gata.
- Lager. Träggolv och målade väggar. Fönster mot gata. Dörr (med kodlås) till trapphus.

DENSIA

Lokal nr 5706-2031-04, Brf Karlavagnen 34

sida 5 (8)

Fettavskiljare är belägen i källarplan, plats om ca 2 m² är angiven i hyreskontraktet. Soprum, delat med boende, är beläget med ingång från gård.

Lokalen bedöms ha en relativt god planlösning med en normal standard och ett normalt skick.

Nuvarande hyresgäst har tillstånd för uteservering. Vi förutsätter vid hyresbedömningen att en annan hyresgäst får lov att uppföra liknande uteservering.

Avser	Hyreskontrakt nr: 5706-2031-05		Fastighetsbeteckning: Karlavagnen 34	
Hyresvärd	Namn: Bostadsrättsförening Karlavagnen 34 i Stockholm			Personnr/orgnr: 769605-5339
Hyresgäst	Namn: Jaydub AB, Upplandsgatan 42, 113 28 Stockholm			Personnr/orgnr: 556861-7343
Klausul	Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor <u>477 600</u> ska <u>100</u> % eller _____ kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder. - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 - 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. - För hyresavtalet 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>2018</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. Hyresändringen sker alltid fr o m den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning. På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.			
Underskrift	Ort/datum: Stockholm den <u>2019-04-29</u>		Ort/datum: Stockholm den <u>26/4-2019</u>	
	Hyresvärd: Brf. Karlavagnen 34		Hyresgäst: Jaydub AB	
	Namnteckning(firmatecknare/ombud): <u>Helena Cedersjö / L. Hertz</u>		Namnteckning(firmatecknare/ombud): <u>[Signature]</u>	
	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt		☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	
	Namnförtydligande: <u>Helena Cedersjö / Ingela Hertz</u>		Namnförtydligande: <u>Don W IDEGREN</u>	

Hyresvärdens egna noteringar om bastal:

Anvisningar till Indexklausul för lokal

Bashyra

Om hela eller viss andel av det i avtalet angivna hyresbeloppet ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans i kr/m² och år samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen mm).

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 sker så snart årets oktoberindex blir känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

Beräkning av tillägget

- 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 hyrestillägg för år 2002

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 1999, som är 259,7 (bastalet). Oktoberindex för år 2001 är 269,1.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 269,1 och 259,7. Skillnaden är positiv och uppgår 9,4.
2. Dividera 9,4 med 259,7 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 3 619,56 kr och utgör hyrestillägget för år 2002 enligt klausulen.

Alternativ A: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än året innan t ex 262,0 (oktoberindex år 2000 var 262,6).

Skillnaden mellan antagna 262,0 och bastalet 259,7 hade fortfarande blivit positiv och uppgått till 2,3. Kvoten mellan 2,3 och bastalet 259,7, multiplicerad med bashyran 100 000 kr hade resulterat i ett hyrestillägg på 885,63 kr. Den sammalagda hyran hade dock blivit lägre än för år 2001.

Alternativ B: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än bastalet 259,7 t ex 259,5.

Skillnaden mellan 259,5 och bastalet 259,7 hade då varit negativ. Inget hyrestillägg skulle då utgå. Det i avtalet angivna hyresbeloppet skulle gälla.



HC

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 5706-2031-05	Fastighetsbeteckning: Karlavagnen 34
Hyresvärd	Namn: Bostadsrättsförening Karlavagnen 34 i Stockholm	Personnr/orgnr: 769605-5339
Hyresgäst	Namn: Jaydub AB, Upplandsgatan 42, 113 28 Stockholm	Personnr/orgnr: 556861-7343
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 hyresvärdens 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>48,8</u> procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början <u>37 796</u> kronor per år. ☐ Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets tecknande _____ kronor. Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara _____ procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten. Skulle fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman. Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande: Lokalens andel uppgår till 48,8 %. Fastighetsskatten uppgår till f.n. 1 % av 7 745 000 kronor vilket ger 77 450 kronor per år. Lokalens fastighetsskatt ger 48,8 % av 77 450 kronor vilket ger 37 796 kronor per år. På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm den <u>2019-04-29</u> Hyresvärdens namn: Brf. Karlavagnen 34 Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande: <u>Helena Cedersjö / Ingela Hertz</u>	Ort/datum: Stockholm den <u>26/4-2019</u> Hyresgästens namn: Jaydub AB Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande: <u>JON W IDEGREN</u>

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.

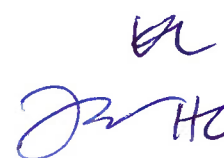
Klausulen innehåller två alternativ. I det första utgår ersättning för skatten som ett tillägg "vid sidan" om det i avtalet angivna hyresbeloppet. Försvinner skatten försvinner tillägget automatiskt. Det andra alternativet förutsätter att parterna enas om en viss hyra vari bl a ingår ersättning för den 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 alltså betala andra förekommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.

5.

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

6.

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



Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg.

Avser	Hyreskontrakt nr: 5706-2031-05	Fastighetsbeteckning: Karlavagnen 34
Hyresvärd	Namn: Bostadsrättsförening Karlavagnen 34 i Stockholm	Personnr/Orgnr: 769605-5339
Hyresgäst(er)	Namn: Jaydub AB, Upplandsgatan 42, 113 28 Stockholm	Personnr/Orgnr: 556861-7343
	Namn:	Personnr/Orgnr:
Tillägg	Hyresgästen ska som säkerhet för sina förpliktelser enligt detta hyresavtal senast den 1 augusti 2019 en deposition om 200 000 kronor. Hyresvärden har rätt att ta deponerat belopp i anspråk för samtliga Hyresgästens förpliktelser enligt hyresavtalet. Detta gäller även i förekommande fall Hyresvärdens inkassokostnader, kostnader hos Kronofogden, rättegångskostnader, avhysningskostnader, ränta på förfallna belopp etc. Hyresvärden äger rätt att ensidigt bestämma i vilken ordning skuldavräkning ska ske. Hyresgästen äger inte rätt att under löpande hyrestid erlagga hyra genom att ta i anspråk deponerat belopp.	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm den 2019-04-29	Ort/datum: Stockholm den 26/4-2019
	Hyresvärdens namn: Brf. Karlavagnen 34	Hyresgästens namn: Jaydub AB
	Namnteckning(firmatecknare/ombud):  Helena Cedersjö	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Ingela Hertz	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: DON W IDEGREN	

Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg.

Avser	Hyreskontrakt nr: 5706-2031-05	Fastighetsbeteckning: Karlavagnen 34
Hyresvärd	Namn: Bostadsrättsförening Karlavagnen 34 i Stockholm	Personnr/Orgnr: 769605-5339
Hyresgäst(er)	Namn: Jaydub AB, Upplandsgatan 42, 113 28 Stockholm	Personnr/Orgnr: 556861-7343
	Namn:	Personnr/Orgnr:
Tillägg	Hyresvärden och Hyresgästen har kommit överens om följande villkor ska gälla för hyresförhållandet. För det fall villkoren i denna bilaga skiljer sig från vad som angetts i hyreskontraktet gäller vad som angetts i bilagan. Verksamhet Verksamheten i lokalen ska enligt detta avtal omfatta restaurangverksamhet. Hyresgästen får under hyrestiden söka tillstånd för uteservering och utskänkningstillstånd. Ordningsregler Hyresgästen ska upprätthålla god ordning i lokalen och de utrymmen som Hyresgästen har tillgång till samt i områden i anslutning till lokalen såsom trapphus, uteservering etc. Hyresgästen ska vidare tillse att övriga hyresgäster och boende i fastigheten inte störs av matos, lukt, rök, ljud eller liknande. Hyresgästen ansvarar även för att besökare till verksamheten inte stör fastighetens övriga Hyresgäster och boende eller att besökare skräpar ner utanför lokalen. Rökning Det är av synnerlig vikt för Hyresvärden att Hyresgästens anställda eller besökare inte röker inom lokalen eller i anslutning till lokalen (uteservering). Det är vidare av synnerlig vikt att rökning inte sker i direkt anslutning till fastigheten såsom entré, fasad, under fönster etc. tillhörande fastigheten eller på Hyresvärdens innergård. Hyresgästen svarar för att anställda och besökare inom/till verksamheten inte röker i fastigheten eller i direkt anslutning till fastigheten. Öppettider Öppettider för restaurangen ska rymmas inom följande tider: Vardagar 11:00 - 22:00 Lördagar - Söndagar 11:00 - 22:00 Helgdagar 11:00 - 22:00 Verksamheten får bedrivas under alla dagar i veckan mellan 09:00 - 23:00. Med verksamhet menas förutom öppettider för restaurangen de för- och efterarbeten såsom tillagning av mat, städning m.m. som är kopplade till restaurangverksamheten. För arbeten som Hyresgästen nödsakas att utanför ovannämnda tider ska Hyresgästen informera Hyresvärden senast två (2) dagar innan. Det är av synnerlig vikt för Hyresvärden att Hyresgästen har rutiner för att minimera störande ljud och buller med anledning av allmänna göromål såsom städning,avfallshantering och förberedelser etc. som ligger utanför verksamhetens öppettider. Hyresgästen får inte utan Hyresvärdens skriftliga godkännande ändra öppettiderna för verksamheten. Musik Det är av synnerlig vikt för Hyresvärden att Hyresgästen svarar för att boende och hyresgäster inom fastigheten inte störs av hög ljudvolym och genomträngande bastoner. Musik i ringa omfattning som t.ex. bakgrundsmusik, får spelas i lokalen. Det får dock inte anordnas musik med hög ljudvolym. Ljudmätning Om ljudnivån i lokalen upplevs som störande av boende i fastigheten ska Hyresgästen svara för och bekosta ljudmätning som ska ske av auktoriserad firma och som utses av Hyresvärden. Om normen (Folkhälsomyndighetens riktvärden eller motsvarande myndighet) överskrids måste åtgärder vidtagas och bekostas av Hyresgästen såsom ljudisolering av taket, ljuddämpning av installationer, maskiner, annan utrustningen, bänkar och rutiner för arbetsmoment etc. för att garantera gällande norm-/riktvärden.	

Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg.

Bygglov/Bygganmälan

Hyresgästen får inte genomföra några ombyggnationer i och utanför lokalen utan Hyresvärdens skriftliga godkännande. Hyresgästen svarar och bekostar för samtliga handlingar, myndighetstillstånd samt åtgärder som vidtas i lokalen. Bygglov måste vara beviljat innan ombyggnation etc. får vidtagas. Hyresvärden ska erhålla kopia på beviljade bygglovshandlingar och där tillhörande handlingar.

Installation, drift och underhåll

Det åligger Hyresgästen att bekosta och svara för drift och underhåll av lokalens samtliga installationer, såväl egna som Hyresvärdens. Hyresgästen ansvarar för att installationer uppfyller vid var tid gällande myndighetskrav, inklusive brandskyddskrav.

Beträffande ventilation ska Hyresgästen bekosta och svara för att obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförs fortlöpande enligt de intervaller som myndighet fastställt samt bekosta och svara för underhåll, service, reparation samt eventuella kommande renoveringar etc. av lokalens samtliga installationer avseende ventilationen.

Post

Post till lokalen lämnas i entrédörr eller postbox eller på annat sätt Hyresgästen finner lämpligt. Hyresgästen får inte sätta upp brevlåda i fastighetens entré.

Avfall-/sophantering

Hyresgästen bekostar och svarar för hämtning av avfall från verksamheten och ska på anvisad och inhägnad plats i soprummet förvara avfallet innan avhämtning. Om miljökrav enligt myndighets bestämmande så kräver ska särskild utrustning som t.ex. kylanordning för förvaring av avfall m.m., bekostar och svarar Hyresgästen för sådan installation. Hämtning av avfallet från verksamheten ska ske i intervaller som utrymmet kräver för att undvika att det blir fullt enligt myndighets bestämmande.

Hyresvärden samordnar hämtning av wellpapp/kartonger. Hyresgästen ska såsom tillägg till hyran erlagga ersättning till Hyresvärden för Hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten, andelen uppgår f.n. till 75 % av kostnaden. Krävs det ytterligare hämtning av wellpapp/kartong med anledning av Hyresgästens avfall ska Hyresgästen erlagga ersättning till Hyresvärden för tillkommande hämtningar. Hyresvärden aviserar Hyresgästen månatligen för hyrestillägg med anledning av bortforsling av wellpapp/kartong.

Det är av synnerlig vikt för Hyresvärden att Hyresgästen bekostar och svarar för all rengöring av soprum och fastighetens entré, med anledning av verksamhetens avfall och övrig nedskräpning från verksamheten. Då dessa utrymmen inte är våtutrymmen ska dessa städas av på ett sådant sätt att vattenskador eller övriga skador inte uppstår. Det åligger Hyresgästen att inhämta skötselinstruktioner för ytskikten i dessa utrymmen

Fettavskiljare med tillhörande ledningar

Det är av synnerlig vikt för Hyresvärden att Hyresgästen bekostar och svarar för tömning, spolning av fettavskiljare med tillhörande ledningar, underhåll, service, reservdelar etc. samt eventuellt utbyte av fettavskiljaren med tillhörande ledningar till och från fettavskiljare om så krävs. Hyresgästen bekostar och svarar för att utrymmet där fettavskiljaren är belägen hålles i ett gott skick samt att utrymmet hålles rent för att minimera att avfallet från fettavskiljaren inte sprider sig till övriga fastigheten.

Ändringar under hyresperiod

Hyresgästen får inte utan Hyresvärdens skriftliga godkänna uppföra anordningar såsom skyltar, antenner, antennledningar, solavskärmningar eller liknande anordningar utanför lokalen.

Hyresgästen får inte utan Hyresvärdens skriftliga godkännande använda lokalen till annat ändamål än vad som angetts i hyresavtalet.

Andrahandsupplåtelse / Inneboende

Hyresgästen äger inte rätt att utan Hyresvärdens skriftliga godkännande upplåta lokalen i andrahand.

Hyresgästen äger inte rätt att utan Hyresvärdens skriftliga godkännande inhysa annan person eller boende i lokalen.

Överlåtelse

Hyresgästen äger inte rätt att överlåta hyreskontraktet utan Hyresvärdens skriftliga godkännande.

Pantsättning

Hyresrätten enligt detta hyreskontrakt får inte av Hyresgästen pantsättas eller ingå i underlaget för företagshypotek eller användas som säkerhet i någon annan form och inte heller inskrivas.

Avflyttning

Utöver vad som framgår av hyresavtalet punkt 36 ska Hyresgästen kostnadsfritt överlämna samtliga nycklar till Hyresvärden.



Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg.

Underskrift	Ort/datum: Stockholm den		Ort/datum: Stockholm den 26/4-2019	
	Hyresvärdens namn: Brf. Karlavagnen 34		Hyresgästens namn: Jaydub AB	
	Namnteckning(firmatecknare/ombud): <i>Helena Cedersjö / L. Hertz</i>	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): <i>[Signature]</i>	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: <i>Helena Cedersjö / Ingela Hertz</i>		Namnförtydligande: <i>JOHN WILDEGREN</i>	

Avser	Hyreskontrakt nr: 5706-2031-05	Fastighetsbeteckning: Karlavagnen 34
Hyresvärd	Namn: Bostadsrättsförening Karlavagnen 34 i Stockholm	Personnr/orgnr: 769605-5339
Hyresgäst	Namn: Jaydub AB, Upplandsgatan 42, 113 28 Stockholm	Personnr/orgnr: 556861-7343
Klausul	Om denna klausul strider mot bestämmelse i huvudavtalet, gäller i första hand denna klausul. Enligt lagen om skydd mot olyckor ska fastighetsägare eller nyttjanderättshavare i skälighetsomfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka. Samma lag föreskriver att ägare och nyttjanderättshavare i övrigt ska vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. ☒ Hyresvärden ansvarar för att lokalen vid tillträdet uppfyller kraven på brandskydd som krävs för det avtalade användningsändamålet med förhyrningen. ☐ Parterna har kommit överens om fördelningen av ansvaret för brandskydd inför tillträdet. Parternas ansvar för att ordna brandskydd inför tillträdet regleras i bilaga. Hyresgästen ansvarar för underhåll och utbyte av sådant brandskydd i lokalen som är synligt och åtkomligt för denne, såsom exempelvis nödutgångsskyltar och andra brandskyddsanordningar som enbart betjänar lokalen och som inte är styrda av byggnadens centrala system. Hyresgästen svarar också för sådana brandskyddsanordningar som hyresgästen har tillfört lokalen. Hyresgästen ansvarar för och bekostar därutöver sådant brandskydd som efter tillträdet kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska utan dröjsmål anmäla brister som denne upptäcker eller borde upptäcka, i det brandskydd som hyresvärden tillhandahåller och svarar för. <u>Systematiskt brandskyddsarbete</u> Parterna åtar sig att bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete i enlighet med de allmänna råd som behörig myndighet meddelat. Vardera part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete. Hyresgästen förbinder sig att se till - att räddnings- och utrymningsvägar alltid hålls öppna och inte vare sig helt eller delvis blockeras - att funktionen av sprinkler- och andra brandskyddsanordningar aldrig försämrats genom t.ex. förbyggnad eller uppställning av föremål, - att branddörrar hålls stängda och brandceller är intakta - att plomberingar av handtag aldrig bryts annat än i händelse av brand eller brandövning.	



Klausul forts.	<u>Krav på skriftlig redogörelse</u> ☐ Byggnaden omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet. Part förbinder sig att på begäran av den andra lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet ☒ Byggnaden omfattas inte av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet. Ändringar avseende fastigheten eller i hyresgästens verksamhet som innebär att lokalen kommer att omfattas av redogörelseskyldigheten ska genast anmälas till hyresgästen respektive hyresvärden. Part ska därefter på begäran av den andre parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.			
Underskrift	Ort/datum: Stockholm den <u>2019-04-29</u> Hyresvärdens namn: Brf. Karlavagnen 34		Ort/datum: Stockholm den <u>26/4-2019</u> Hyresgästens namn: Jaydub AB	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <u>Helena Cedersjö / I. Kettz</u> ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt		Namnteckning (firmatecknare/ombud): <u>[Signature]</u> ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	
	Namnförtydligande: <u>Helena Cedersjö / Inger Kettz</u>		Namnförtydligande: <u>JOHN W. IDEGREN</u>	