

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

1. Parter Hyresvärd	Namn: Paulssons Centrumfastigheter i Lund AB	Personnr/orgnr: 556669-7891									
Hyresgäst	Adress: Kyrkogatan 13, 222 22 Lund										
	Namn: Dubbel Dubbel Bangatan AB	Personnr/orgnr: 559296-1550									
Restaurangens namn/varumärke	Aviseringsadress: Polhemsplatsen 5, 411 11 Göteborg, 5592961550@bazaro.cc										
Hyresobjektets adress	Restaurangens namn/varumärke: Dubbel Dubbel Chinese Sharing										
	Gata: Bangatan 4 A										
	Kommun: Lund	Fastighetsbeteckning: Carl Holmberg 8									
2. Rätten till restaurangens namn/varumärke	Rätten till restaurangens namn/varumärket och rätten att nyttja namnet/varumärket tillhör: ☒ Hyresgästen. Vid ett upphörande av hyresförhållandet ska hela nyttjanderätten till restaurangens namn/varumärke följa hyresgästen. Hyresvärden har inte rätt att, utan den ovan angivna hyresgästens skriftliga tillstånd, uthyra restaurangen till ny operatör under detta namn. ☐ Hyresvärden. Hyresgästen medges rätt att nyttja namnet/varumärket i sin rörelse under den avtalade hyrestiden. Hyresgästen har inte rätt att nyttja namnet i annan verksamhet än vad som ryms inom ramen för detta kontrakt. Vid ett upphörande av hyresförhållandet ska hela nyttjanderätten till restaurangens namn/varumärke återgå till hyresvärden.										
3. Restauranglokalens skick och användning	Lokalen hyrs ut i befintligt skick för att användas till restaurangrörelse.: Servering av Kinesiska smårätter ☐ Lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogat besiktnings- och åtgärdsprotokoll.										
4. Restauranglokalens storlek och omfattning	☒ Lokalens omfattning har markerats på bifogade ritning(ar). Lokalen omfattar totalt ca <u>290</u> m² med följande fördelning: <table border="1" data-bbox="266 1233 817 1382"> <tr> <td>Serveringsarea ca</td> <td>191</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>Restaurangkök, ekonomiutrymmen, förråd ca</td> <td></td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>Övrig area ca</td> <td>99</td> <td>m²</td> </tr> </table> Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelserna inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.		Serveringsarea ca	191	m ²	Restaurangkök, ekonomiutrymmen, förråd ca		m ²	Övrig area ca	99	m ²
Serveringsarea ca	191	m ²									
Restaurangkök, ekonomiutrymmen, förråd ca		m ²									
Övrig area ca	99	m ²									
5. Garage och parkeringsplatser	☐ I den förhyrda lokalen ingår _____ garageplatser för personbilar. ☐ I förhyrningen ingår _____ parkeringsplatser på mark. ☐ I förhyrningen ingår tillfart för bil för i- och urlastning. Hyresvärden ansvarar för skötsel av parkeringsytor på mark och för att de förhyrda platserna markeras och reserveras för hyresgästen.										
6. Gränsdragningslista	Fördelning av ägar- och underhållsansvar avseende fastigheten och lokalen har angetts i bifogad gränsdragningslista.										
7. Inredning	☒ Lokalen hyrs ut utan särskild för verksamheten avsedd inredning. ☐ Lokalen hyrs ut med den inredning, som framgår av den av båda parterna godkända förteckningen i gränsdragningslistan. Ansvar för underhåll, utbyte och ägande avseende inredningen framgår av gränsdragningslistan.										

Upplysning

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

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

Sign 	Sign 
---	---

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

8. Skötsel, drift, reparationer och underhåll	Ansvar för skötsel, drift, reparationer och underhåll avseende fastigheten och lokalen har fördelats mellan hyresvärd och hyresgäst i gränsdragningslistan (se bilaga 2). Hyresgästen har inte rätt att, utan hyresvärdens skriftliga godkännande, utföra ombyggnader eller andra ändringsåtgärder som medför ingrepp i eller påverkar fastighetens stomme, installationer eller anläggningar såsom exempelvis el, va och ventilation. I det fall hyresvärd eller hyresgäst åsidosätter sin underhållsskyldighet och inte vidtar rättelse inom skälig tid efter skriftlig uppmaning, har den andra parten rätt att fullgöra skyldigheten/åtgärden på bekostnad av den part som ska bära underhållsansvaret enligt fördelningen i gränsdragningslistan.																					
9. Återställande vid avflyttning	Hyresgästen ska vid avflyttning, om inte annat har överenskommit, på egen bekostnad lämna lokalen väl rengjord, medta och bortforsla hyresgästens tillhörig inredning och utrustning samt reparera uppkomna skador och i övrigt återställa lokalen i godtagbart skick. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen.																					
10. Hyrestid	<table border="1"> <tr> <td>Från och med den: 2021-03-01</td> <td>Till och med den: 2028-02-29</td> </tr> </table>	Från och med den: 2021-03-01	Till och med den: 2028-02-29																			
Från och med den: 2021-03-01	Till och med den: 2028-02-29																					
11. Uppsägningstid och förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☒ 3 år ☐ månader.																					
12. Hyra	☒ Hyran uppgår till 860.000,-- kr per år, exklusive nedan markerade tillägg. ☐ Hyran, exklusive nedan markerade tillägg, ska baseras på omsättningen i den rörelse som hyresgästen bedriver i lokalen, enligt villkor och beräkningsgrund som har angetts i bifogad omsättningshyresklausul.																					
13. Indexklausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.																					
14. Fastighetsskatt	☒ Ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskattklausul. ☐ Ingår i hyran.																					
15. Värme och varmvatten	☐ Hyresgästen tecknar eget abonnemang avseende värme och varmvatten. ☒ Hyresvärden ombesörjer erforderlig uppvärmning av lokalen. Hyresvärden ska tillhandahålla varmvatten under hela året. Hyresgästen ska, som tillägg till hyran, ersätta kostnaden för uppvärmning och varmvatten enligt bifogad driftskostnadsklausul. ☐ I hyran ingår att hyresvärden ska ombesörja erforderlig uppvärmning av lokalen och tillhandahålla varmvatten under hela året.																					
16. Kyla och ventilation	☐ Hyresgästen tecknar eget abonnemang avseende kyla. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Hyresvärden tillhandahåller</th> <th>ingår i hyran</th> <th>ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>☐ Rumskyla</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>☐ Frånluftsventilation</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>☒ Till- och frånluftsventilation</td> <td>☐</td> <td>☒</td> </tr> <tr> <td>☐ Kyld till- och frånluftsventilation (komfortkyla)</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>☐ Kyla till data- och/eller serverrum</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>☐ Kyla till förvarings- och avfallsrum</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> </tbody> </table>	Hyresvärden tillhandahåller	ingår i hyran	ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul	☐ Rumskyla	☐	☐	☐ Frånluftsventilation	☐	☐	☒ Till- och frånluftsventilation	☐	☒	☐ Kyld till- och frånluftsventilation (komfortkyla)	☐	☐	☐ Kyla till data- och/eller serverrum	☐	☐	☐ Kyla till förvarings- och avfallsrum	☐	☐
Hyresvärden tillhandahåller	ingår i hyran	ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul																				
☐ Rumskyla	☐	☐																				
☐ Frånluftsventilation	☐	☐																				
☒ Till- och frånluftsventilation	☐	☒																				
☐ Kyld till- och frånluftsventilation (komfortkyla)	☐	☐																				
☐ Kyla till data- och/eller serverrum	☐	☐																				
☐ Kyla till förvarings- och avfallsrum	☐	☐																				
17. Vatten	☐ Hyresgästen tecknar eget abonnemang avseende vatten. ☒ Hyresvärden ska tillhandahålla vatten under hela året. Hyresgästen ska, som tillägg till hyran, ersätta kostnaden för vattenförbrukningen enligt bifogad driftskostnadsklausul. ☐ I hyran ingår att hyresvärden ska tillhandahålla vatten under hela året.																					

Upplysning

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

Detta restauranghyreskontrakt, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 84, är framtaget 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Sverige och Visita. Reviderat 2024. Eftertryck förbjuds.

Sign	Sign
	

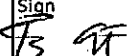
Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

18. El	☒ Hyresgästen tecknar eget abonnemang för el. ☐ Hyresgästen ska, som tillägg till hyran, ersätta kostnaden för elförbrukningen enligt bifogad driftskostnadsklausul. ☐ El ingår i hyran.	Bilaga:
19. Avfalls-hantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig dels att tillhandahålla utrymmen för lagring av avfall dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Ägar- och underhållsansvar för avfallsutrymmen och kärl har angetts i gränsdragningslistan. ☒ Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen. Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. ☐ Hyresgästen är skyldig att bekosta bortforsling av avfall som härrör från den verksamhet hyresgästen bedriver i lokalen. Hyresvärden samordnar hämtningen av avfall för flera hyresgäster i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av hämtningskostnaden. Lokals andel av hämtningskostnaden 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.	Bilaga:
20. Trappstädning	☐ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga Bilaga:
21. Snöröjning och sandning	☒ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga Bilaga:
22. 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 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. Lokals andel ska anses vara <u>47</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 ersättningen för denna betalas i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt vad som avtalats om hyrans betalning.	
23. Mervärdesskatt (moms)	Hyresgästens momsplikt ☒ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.	
	Hyresvärdens momsplikt ☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden 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.	
24. 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 tid gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken. ☐ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul.	

Upplysning

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

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

Sign	Sign
	

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

25. Byggvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska han för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.
26. Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Har hyresgästen inom nämnda tid inte åtgärdat fel och brister, har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten föreskrivit.
27. Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållande i hyresgästens verksamhet.
28. PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd härav enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden utge ersättning med motsvarande belopp.
29. Brandskydd	☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul. Bilaga: 6
30. Hyrans betalning	Hyran betalas i förskott senast sista vardagen före varje ☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början ☐ genom insättning på PlusGiro nr _____ ☒ bankgiro nr 5106-2933 ☒ Enligt avi
31. Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.
32. Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning i hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.
Avtalat skick m.m.	
Sedvanligt underhåll	☐ 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. ☒ Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. ☐ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller i fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga. Bilaga:
33. Myndighetskrav m.m.	☐ Hyresvärden ska på eget ansvar och på egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag, med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller kontrakt fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. ☒ Hyresgästen
34. Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp skylt som ger god exponering av restaurangen under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra detta och att hyresgästen har inhämtat erforderligt tillstånd av berörda myndigheter. ☐ Hyresvärdens skyltprogram, som hyresgästen förbinder sig att följa, har angetts i bilaga. Bilaga: Övriga anordningar som markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens skriftliga tillstånd. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll, såsom fasadrenovering, ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaderna i godtagbart skick. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att sätta upp automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar.
35. Yttre åverkan	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen hörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.

Upplysning

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

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

Sign 	Sign 
--	--

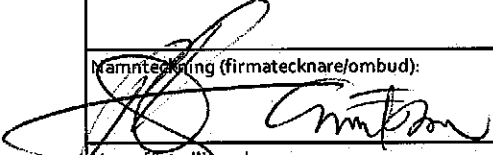
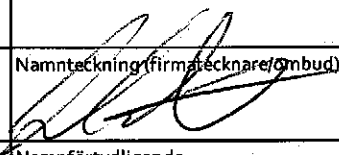
Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

36. Lås, larm och övervakning	Ansaret för lås, larm och övervakning för fastigheten och lokalen har fördelats mellan hyresvärd och hyresgäst enligt gränsdragningslistan (se bilaga <u>2</u>). Ägaransvar innebär att lokalen ska utrustas med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för giltigheten av hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring. I ansvaret ingår också att förse andra utrymmen som ingår i förhyrningen med lås- och säkerhetsanordningar i den omfattning som krävs för verksamheten.		
37. Försäkringar	Det åligger hyresvärderna att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.		
38. Force majeure	Hyresvärderna 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 hyresvärderna inte råder över och inte heller kunnat förutse.		
39. Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärderna senast den <u>2021-02-28</u> lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☒ borgen ställd av ☐ bankgaranti intill ett belopp om ☐ annan säkerhet i form av Bilaga: Moderbolaget _____ Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärderna före tillträdet så påfordrar.		
40. Hantering av personuppgifter	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga.		Bilaga:
41. Särskilda bestämmelser			Bilaga: 8
42. Bilagor	Besiktungs- och åtgärdsprotokoll	bilaga nr:	
	Ritningar	bilaga nr:	1a-b
	Gränsdragningslista	bilaga nr:	2
	Omsättningshyresklausul	bilaga nr:	
	Indexklausul	bilaga nr:	3
	Fastighetsskatteklausul	bilaga nr:	4
	Driftskostnadsklausul	bilaga nr:	5
	Trappstädning	bilaga nr:	
	Snöröjning och sandning	bilaga nr:	
	Miljöklousul	bilaga nr:	
	Brandskyddsklausul	bilaga nr:	6
	Nedsättning av hyra	bilaga nr:	
	Skyltprogram	bilaga nr:	
	Säkerhet	bilaga nr:	
	Personuppgiftsklausul	bilaga nr:	
	Klausul om äganderättsöverg		7
	Särskilda bestämmelser		8

Upplysning

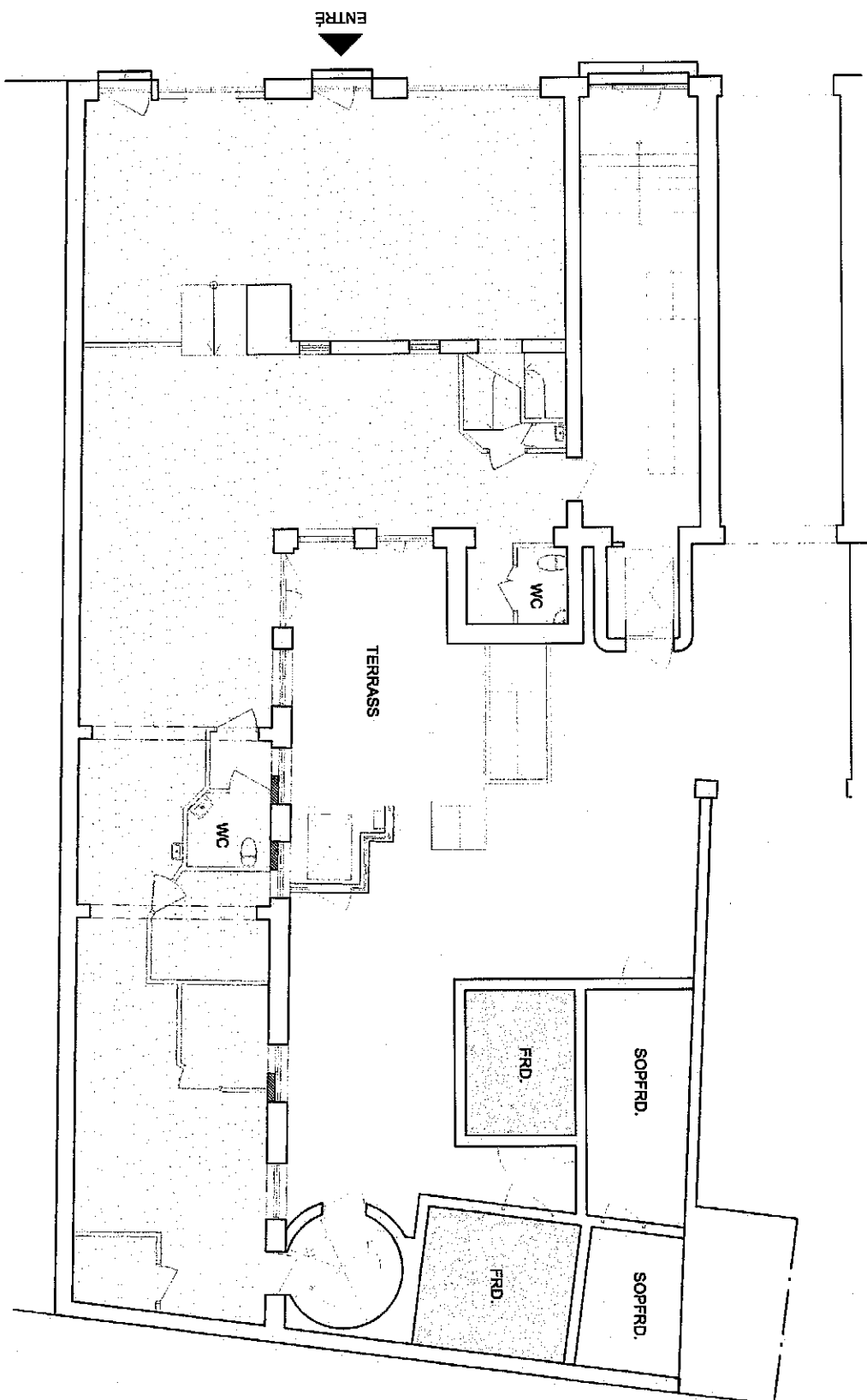
Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till kontraktet för att överenskommen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul och klausul om fastighetsskatt. Till ledning för ifyllandet av kontraktet finns en av organisationerna utarbetad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

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

43. Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.		
	Ort/datum: Lund 2021-02-09		Ort/datum:
	Hyresvärdens namn: Paulssons Centrumfastigheter i Lund AB		Hyresgästens namn: Dubbel Dubbel Bangatan AB
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 
	Namnförtydligande: Pontus Bergman Ewa Folkesson		Namnförtydligande: Johan Wigerius
44. Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.		
Underskrift	Frånträdande hyresgäst (namn):		Tillträdande hyresgäst (namn):
	Namnteckning (frånträdande hyresgäst):		Namnteckning (tillträdande hyresgäst):
	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):		Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):
Hyresvärdens godkännande	Hyresvärdens godkänner överlåtelsen		Namnteckning (firmatecknare/ombud)
	Ort/datum:		☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Hyresvärdens namn:		Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):

Upplysning

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



FÖRKLARINGAR

RESTAURANG
LOA(ol) - 191 m²

UTVÄNDIGT FÖRÅD
LOA(ol) - 19 m²

Handwritten signature and initials.

FÖRSLAGSHANDLING

här!

A. HETINGS AB 640 - 59 94 00

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

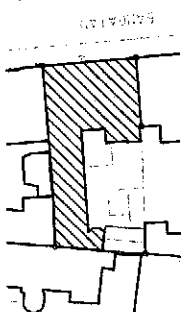
- - - - -

- - - - -

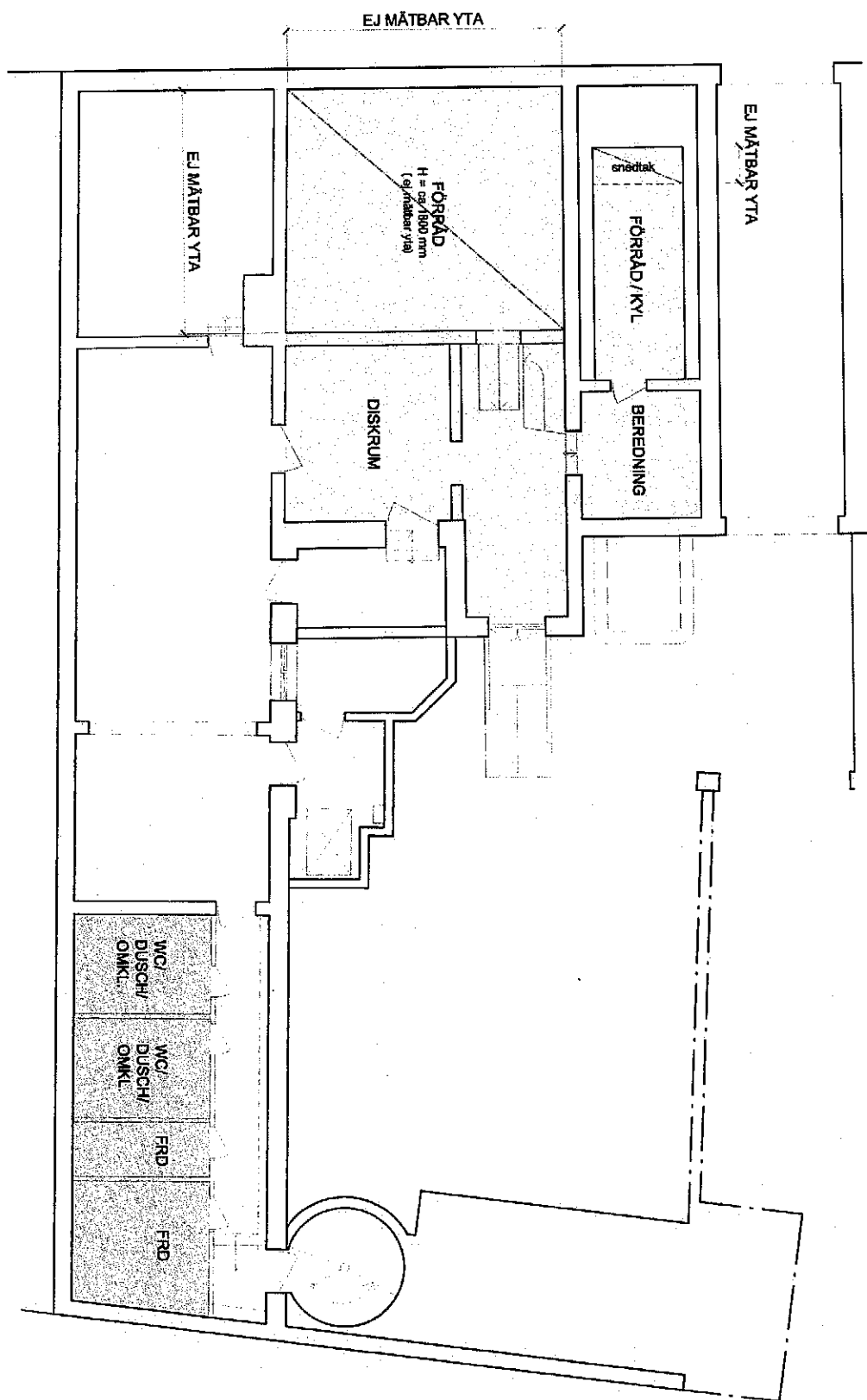
- - - - -

SKALA 1:500 0 1 2 3 4 5

Proportions qv.



KV. CARL. HILMBERG & LINDS KONF. HAN
Bangatan 4 - befintlig restaurangdel
PLAN 1 - ENTRÉPLAN
LOA (KLONLÄREN)



FÖRKLARINGAR

DEL 1 LOA(u) - 82 m²

DEL 2 LOA(u) - 28 m²

OBS! Allt förklaringar ska vara mätbara (se uppgifter på plan) och alltså inte med i ovan area.

22
23

här!

FÖRSLAGSÄNDNING

1. A. 100 m²	11.1 - 55 % 11
2. A. 100 m²	11.1 - 55 % 11
3. A. 100 m²	11.1 - 55 % 11
4. A. 100 m²	11.1 - 55 % 11
5. A. 100 m²	11.1 - 55 % 11
6. A. 100 m²	11.1 - 55 % 11
7. A. 100 m²	11.1 - 55 % 11
8. A. 100 m²	11.1 - 55 % 11
9. A. 100 m²	11.1 - 55 % 11
10. A. 100 m²	11.1 - 55 % 11
11. A. 100 m²	11.1 - 55 % 11
12. A. 100 m²	11.1 - 55 % 11
13. A. 100 m²	11.1 - 55 % 11
14. A. 100 m²	11.1 - 55 % 11
15. A. 100 m²	11.1 - 55 % 11
16. A. 100 m²	11.1 - 55 % 11
17. A. 100 m²	11.1 - 55 % 11
18. A. 100 m²	11.1 - 55 % 11
19. A. 100 m²	11.1 - 55 % 11
20. A. 100 m²	11.1 - 55 % 11
21. A. 100 m²	11.1 - 55 % 11
22. A. 100 m²	11.1 - 55 % 11
23. A. 100 m²	11.1 - 55 % 11
24. A. 100 m²	11.1 - 55 % 11
25. A. 100 m²	11.1 - 55 % 11
26. A. 100 m²	11.1 - 55 % 11
27. A. 100 m²	11.1 - 55 % 11
28. A. 100 m²	11.1 - 55 % 11
29. A. 100 m²	11.1 - 55 % 11
30. A. 100 m²	11.1 - 55 % 11
31. A. 100 m²	11.1 - 55 % 11
32. A. 100 m²	11.1 - 55 % 11
33. A. 100 m²	11.1 - 55 % 11
34. A. 100 m²	11.1 - 55 % 11
35. A. 100 m²	11.1 - 55 % 11
36. A. 100 m²	11.1 - 55 % 11
37. A. 100 m²	11.1 - 55 % 11
38. A. 100 m²	11.1 - 55 % 11
39. A. 100 m²	11.1 - 55 % 11
40. A. 100 m²	11.1 - 55 % 11
41. A. 100 m²	11.1 - 55 % 11
42. A. 100 m²	11.1 - 55 % 11
43. A. 100 m²	11.1 - 55 % 11
44. A. 100 m²	11.1 - 55 % 11
45. A. 100 m²	11.1 - 55 % 11
46. A. 100 m²	11.1 - 55 % 11
47. A. 100 m²	11.1 - 55 % 11
48. A. 100 m²	11.1 - 55 % 11
49. A. 100 m²	11.1 - 55 % 11
50. A. 100 m²	11.1 - 55 % 11

2023-12-31

KV. CARL. HOLMBERG B. LUNDH KOPPARN

Bangatan 1 - Befintlig restaurangdel

PLAN 0 - KÄLLARE

LOA (LOKAL AREA)

1:50 1:100 A-40-1-09

**GRÄNSDRAGNINGSLISTA
FÖR RESTAURANGLOKAL
FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH
UNDERHÅLLSANSVAR**

Sid 1 (5)

Bilaga nr: 2

Avser	Hyreskontrakt nr: 1805-01-4002	Fastighetsbeteckning: Carl Holmberg 8				
Hyresvärd	Namn: Paulssons Centrumfastigheter i Lund AB				Personnr/Orgnr: 556669-7891	
Hyresgäst	Namn: Dubbel Dubbel Bangatan AB				Personnr/Orgnr: 559296-1550	
	Resturangens namn: Dubbel Dubbel Chinese Sharing					
	Adress:					
Rekommendationer om hur gränsdragningslistan bör fyllas i	1. Markera ägar- och underhållsansvar med X vid varje punkt nedan. Observera att installationer avser såväl lokalen som byggnaden och fastigheten i övrigt. Var noggrann med att gå igenom hela gränsdragningslistan. Markera även om utrustning saknas, genom anteckning eller strykning av punkten. Detta är viktigt för att undvika framtida tvister mellan parterna. 2. Parterna kan, till ledning för ett ställningstagande när en viss utrustning bör bytas, göra en anmärkning om den förväntade återstående användningstiden med hänsyn till t.ex. teknisk eller ekonomisk livslängd. 3. Om ett särskilt underhållsansvar krävs för viss utrustning bör det göras en anmärkning om detta.					
Generella villkor	Framgår det inte av gränsdragningslistan eller annan överenskommelse vem som har ägar- eller underhållsansvar för viss utrustning, inredning eller annat gäller följande. 1. Fastighetsägaren/hyresvärden ansvarar för allt som enligt jordabalkens bestämmelser kan hänföras till fastighets- eller byggnadstillbehör. 2. Hyresgästen ansvarar för all lös utrustning och inredning och allt som hyresgästen för sin verksamhet anskaffar och även bygger in i lokalerna under pågående kontraktstid. 3. Markerad ägare ansvarar för att viss angiven installation finns. 4. Markerad ägare ansvarar för nödvändiga utbyten oavsett vem som har underhållsansvar. 5. Den som har markerats som underhållsansvarig för viss utrustning, inredning eller annan anordning ansvarar i förekommande fall också för att serviceavtal beträffande utrustningen etc. tecknas och vidmakthålls.					
FASTIGHETEN		Ägare Hyresvärd Hyresgäst		Underhållsansvar Hyresvärd Hyresgäst		Anmärkning
Byggnaden						
	Tak och fasader	☒	☐	☒	☐	
	Entré- och andra dörrar som leder till eller från lokalen	☒	☐	☐	☒	
	Glaspartier, skyltytor	☒	☐	☐	☒	
	Fönster	☒	☐	☐	☒	
	Fasadskyltar	☐	☒	☐	☒	
	Markiser	☐	☒	☐	☒	
	Flaggstänger	☐	☐	☐	☐	
	Kyllda avfallsutrymmen	☐	☐	☐	☐	
	Övriga avfallsutrymmen	☒	☐	☐	☒	
	Kyllda kärl för avfall	☐	☐	☐	☐	
	Övriga kärl för avfall	☐	☒	☐	☒	
	Lastintag/-kaj	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Utomhusytor/tomtmark	Entréytor	☒	☐	☐	☒	
	Angöringsytor	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
INSTALLATIONER						
Värme	Luftvärme	☐	☐	☐	☐	
	Värmecentraler	☒	☐	☒	☐	
	Värmeväxlare	☒	☐	☒	☐	
	Värmeåtervinningssystem	☐	☐	☐	☐	

**GRÄNSDRAGNINGSLISTA
FÖR RESTAURANGLOKAL**
FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH
UNDERHÅLLSANSVAR

Sid 2 (5)

Bilaga nr: 2

INSTALLATIONER forts.		Ägare		Underhållsansvar		Anmärkning
		Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
Värme forts.	Övriga värmeanläggningar	☐	☐	☐	☐	
	Mätare	☒	☐	☒	☐	
	Ledningar	☒	☐	☒	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Vatten, avlopp	Brandpostledningar	☐	☐	☐	☐	
	Sprinkleranläggning	☐	☐	☐	☐	
	Varmvattenberedare	☐	☐	☐	☐	
	Övriga anläggningar för vatten	☐	☒	☐	☒	
	Utslagsbackar	☐	☒	☐	☒	
	Fettavskiljare	☒	☐	☐	☒	HG står för UH & tömning.
	Avloppsanläggningar	☒	☐	☐	☒	HG installerar nya brunnar.
	Mätare	☒	☐	☒	☐	
	Ledningar	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
El	Mätare	☒	☐	☐	☒	El-central med 110A vid kök
	Ledningar	☐	☒	☐	☒	drar FÅ fram till bef inkl
		☐	☐	☐	☐	ny el-central. FÅ sätter upp.
Kyla och ventilation	Rumskyla	☐	☐	☐	☐	
	Frånluftsventilation	☐	☐	☐	☐	
	Till- och frånluftsventilation	☒	☐	☐	☒	Service+filterbyte aggregat
	Kyld till- och frånluftsventilation	☐	☐	☐	☐	ingår. Övrigt UH står HG för
	Kyla till data- och/eller serverrum	☐	☐	☐	☐	Ventilationskapacitet 1200
	Kyla till förvarings- och avfallsrum	☐	☒	☐	☒	l/s i kök står FÅ för.
	Andra fläktanordningar än köksfläktar	☐	☐	☐	☐	
	Mätare	☐	☐	☐	☐	
	Ledningar	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Imkanaler och ventilation	Filter och spjäll	☐	☒	☐	☒	
	Imkåpor	☐	☒	☐	☒	
	Anordning för köksfläktar	☐	☒	☐	☒	
	Sotning	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
Lås, larm, övervakning	Inbrottslarm	☐	☒	☐	☒	
	Överfallslarm	☐	☒	☐	☒	
	Övervakningskameror	☐	☒	☐	☒	

**GRÄNSDRAGNINGSLISTA
FÖR RESTAURANGLOKAL**
FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH
UNDERHÅLLSANSVAR

Sid 3 (5)

Bilaga nr: 2

INSTALLATIONER forts.		Ägare Hyresvärd Hyresgäst		Underhållsansvar Hyresvärd Hyresgäst		Anmärkning
Lås, larm, övervakning forts.	Monitorer, övervakning	☐	☒	☐	☒	
	Lokala stöldlarm	☐	☒	☐	☒	
	Dörrlås till entréer och andra dörrar som leder till eller från lokalen	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Belysning	Fasadbelysning	☐	☒	☐	☒	Belysning på fasad ska godkännas av FÄ.
	Skyltbelysning	☐	☒	☐	☒	
	Belysningsarmaturer utomhus	☐	☒	☐	☒	
	Fast allmän belysning inomhus	☐	☐	☐	☐	
	Lös armatur, allmän belysning	☐	☒	☐	☒	
	Särskilt anpassad belysning	☐	☒	☐	☒	
	Fast platsbelysning i våtrum	☐	☒	☐	☒	
	El-uttag	☐	☒	☐	☒	
	Nödljusanläggningar	☐	☐	☐	☐	
			☐	☐	☐	☐
Hissar	Personhissar	☒	☐	☒	☐	
	* korgar, dörrar, maskineri	☐	☐	☐	☐	
	Gods-/varuhissar	☐	☐	☐	☐	
	* korgar, dörrar, maskineri	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Tele- och data-kommunikation	Ledning för telefoni	☐	☒	☐	☒	
	Ledning för data	☐	☒	☐	☒	
	Ledning för bredband	☐	☒	☐	☒	
	Ledning för kabeltv	☐	☒	☐	☒	
	Anordningar för trådlös Tv	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
RESTAURANGENS LOKALER						
Matsal	Golvbeläggning	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt	☐	☒	☐	☒	
	Väggar, dörrar	☐	☒	☐	☒	
	Undertak	☐	☒	☐	☒	
	Lös inredning, möbler	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Fast inredning	Hyllor	☐	☒	☐	☒	
	Förvaring	☐	☒	☐	☒	
	Barinredning	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
RESTAURANGENS LOKALER forts.						
		Ägare Hyresvärd Hyresgäst		Underhållsansvar Hyresvärd Hyresgäst		Anmärkning

**GRÄNSDRAGNINGSLISTA
FÖR RESTAURANGLOKAL**
FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH
UNDERHÅLLSANSVAR

Sid 4 (5)

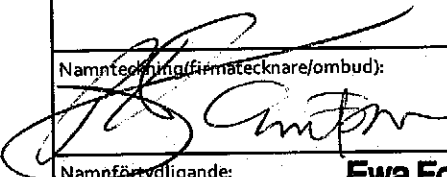
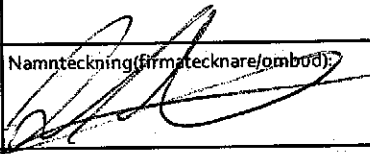
Bilaga nr: 2

Restaurangkök	Golvbeläggning	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt	☐	☒	☐	☒	
	Väggar, dörrar	☐	☒	☐	☒	
	Undertak	☐	☒	☐	☒	
	Köksmaskiner, fasta	☐	☒	☐	☒	
	Stekbord	☐	☒	☐	☒	
	Spisar	☐	☒	☐	☒	
	Kåpor	☐	☒	☐	☒	
	Fettfilter	☐	☒	☐	☒	
	Pizzaugn/vedugn	☐	☒	☐	☒	
	Salamander(ugn)	☐	☒	☐	☒	
	Diskrumsinredning	☐	☒	☐	☒	
	Diskmaskin/rullbanor	☐	☒	☐	☒	
	Grovdiskmaskin	☐	☒	☐	☒	
	Kyl- och frysrum	☐	☒	☐	☒	
	Hyllställning	☐	☒	☐	☒	
	Rangerställ	☐	☒	☐	☒	
	Övrig köksinredning, t.ex. dryckesmaskiner	☐	☒	☐	☒	
			☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Förråd/ ekonomi- utrymmen	Golvbeläggning	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt	☐	☒	☐	☒	
	Väggar, dörrar	☐	☒	☐	☒	
	Undertak	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
Personal- utrymmen	Golvbeläggning	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt	☐	☒	☐	☒	
	Väggar, dörrar	☐	☒	☐	☒	
	Undertak	☐	☒	☐	☒	
	Fast skåpinredning	☐	☒	☐	☒	
	Hyllor	☐	☒	☐	☒	
	Fasta speglar	☐	☒	☐	☒	
	Lös inredning, bänkar, m.m.	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐		
Våtrum	Golvbeläggning	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt, väggar, dörrar	☐	☒	☐	☒	
	Undertak	☐	☒	☐	☒	
	Sanitetsporslin	☐	☒	☐	☒	
	Duschar	☐	☒	☐	☒	
RESTAURANGENS LOKALER forts.						
	Ägare Hyresvärd Hyresgäst	Underhållsansvar Hyresvärd Hyresgäst	Anmärkning			

**GRÄNSDRAGNINGSLISTA
FÖR RESTAURANGLOKAL
FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH
UNDERHÅLLSANSVAR**

Sid 5 (5)

Bilaga nr: 2

Våtrum forts.	Pappershållare, m.m.	☐	☒	☐	☒	
	Tvåautomater, m.m.	☐	☒	☐	☒	
	Fast skåpinredning	☐	☒	☐	☒	
	Hyllor	☐	☒	☐	☒	
	Blandare, kranar	☐	☒	☐	☒	
	Fasta speglar	☐	☒	☐	☒	
	Lös inredning, bänkar, m.m.	☐	☒	☐	☒	
			☐	☐	☐	☐
Kompletteringar		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
	Underskrift	Ort/datum: Lund 2020-02-09		Ort/datum: 10/2-2021		
Hyresvärdens namn: Paulssons Centrumfastigheter i Lund AB		Hyresgästens namn: Dubbel Dubbel Bangatan AB				
Namnteckning (firmatecknare/ombud): 		☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 		☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	
Namnförtydligande: Pontus Bergman		Namnförtydligande: Ewa Folkesson				

Anvisningar för indexuppräknings av hyra för lokal

Bashyran

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

Bastalet

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

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

Beräkning av indextillägget

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

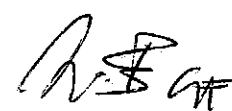
Exempel

Beräkning av indextillägg för år 2008

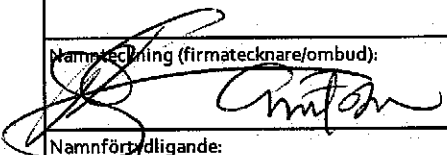
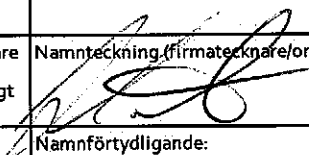
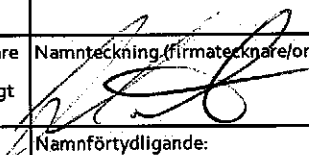
Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2005, som är 282,4 (bastalet). Oktoberindex för år 2007 är 293,85.

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

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



Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 1805-01-4002	Fastighetsbeteckning: Carl Holmberg 8
Hyresvärd	Namn: Paulssons Centrumfastigheter i Lund AB	Personnr/orgnr: 556669-7891
Hyresgäst	Namn: Dubbel Dubbel Bangatan AB	Personnr/orgnr: 559296-1550
Klausul	Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter. I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ. ☒ Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara <u>47</u> procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början <u>43.456</u> kronor per år. ☐ Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets tecknande _____ kronor. Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara _____ procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten. Skulle fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. Index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman. Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande: På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.	
Underskrift	Ort/datum: <u>Lund 2021-02-09</u> Hyresvärdens namn: Paulssons Centrumfastigheter i Lund AB Namn/teckning (firmatecknare/ombud):  Namn/teckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namn/teckning (firmatecknare/ombud):  Namn/teckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namn/teckning (firmatecknare/ombud):  Namn/teckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namn/teckning (firmatecknare/ombud):  Namn/teckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Ort/datum: <u>14/2 - 2021</u> Hyresgästens namn: Dubbel Dubbel Bangatan AB Namn/teckning (firmatecknare/ombud):  Namn/teckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namn/teckning (firmatecknare/ombud):  Namn/teckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namn/teckning (firmatecknare/ombud):  Namn/teckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt

Anvisningar

1.

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

2.

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

3.

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

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

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

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

Fyll i hyresgästens andel!

4.

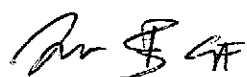
Klausulen innehåller två alternativ. I det första utgår ersättning för skatten som ett tillägg "vid sidan" om det i avtalet angivna hyresbeloppet. Försvinner skatten försvinner tillägget automatiskt. Det andra alternativet förutsätter att parterna enas om en viss hyra vari bl a ingår ersättning för den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

5.

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

6.

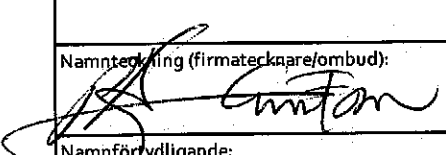
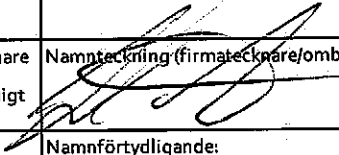
Markera med kryss vilket alternativ som väljs. I det valda alternativet anges hyresgästens andel samt aktuellt belopp. Ange vidare hur hyresgästens andel beräknats.



EL, VA, VÄRME, VARMVATTEN, KYLA OCH VENTILATION

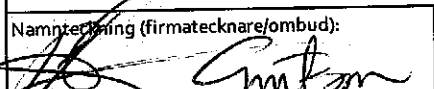
Tillägg 1 och 2 kan användas både tillsammans och var för sig: t.ex. kan ett fast hyrestillägg betalas för elen medan ett självkostnadsanknutet hyrestillägg betalas för värmen.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 1805-01-4002	Fastighetsbeteckning: Carl Holmberg 8						
Hyresvärd	Namn: Paulssons Centrumfastigheter i Lund AB	Personnr/orgnr: 556669-7891						
Hyresgäst	Namn: Dubbel Dubbel Bangatan AB	Personnr/orgnr: 559296-1550						
1. Fast hyrestillägg	Hyresgästen ska genom årliga fasta hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärden. Tilläggen utgår med följande belopp: <table border="0"> <tr> <td>☐ el kr per år _____</td> <td>☒ va kr per år 2.900</td> <td>☒ värme kr per år 29.000</td> </tr> <tr> <td>☒ varmvatten kr per år 11.600</td> <td>☐ kyla kr per år _____</td> <td>☒ ventilation kr per år 5.800</td> </tr> </table> Summa årligt fast hyrestillägg: 49.300 kronor ☒ Ändring av de fasta hyrestilläggen sker i enlighet med bifogad indexklausul.		☐ el kr per år _____	☒ va kr per år 2.900	☒ värme kr per år 29.000	☒ varmvatten kr per år 11.600	☐ kyla kr per år _____	☒ ventilation kr per år 5.800
☐ el kr per år _____	☒ va kr per år 2.900	☒ värme kr per år 29.000						
☒ varmvatten kr per år 11.600	☐ kyla kr per år _____	☒ ventilation kr per år 5.800						
2. Självkostnads-anknutet hyrestillägg	Hyresgästen ska genom årliga preliminära hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärden. Tilläggen utgår med följande belopp: <table border="0"> <tr> <td>☐ el kr per år _____</td> <td>☐ va kr per år _____</td> <td>☐ värme kr per år _____</td> </tr> <tr> <td>☐ varmvatten kr per år _____</td> <td>☐ kyla kr per år _____</td> <td>☐ ventilation kr per år _____</td> </tr> </table> Summa årligt preliminärt hyrestillägg: _____ kronor Avstämning av det preliminära hyrestillägget ska göras med dels hyresvärdens faktiska kostnader för tillhandahållandet, dels hyresgästens förbrukning. Avstämningen ska översändas till hyresgästen senast tre månader efter varje kalenderårs utgång. Hyresvärden måste framställa eventuella anspråk med anledning av avstämningen senast två år efter den dag som avstämning enligt föregående mening senast skulle ha översänts till hyresgästen. Annars förfaller hyresvärdens rätt till eventuell mellanskillnad som framgår av avstämningen. Om hyresavtalet upphör ska en slutlig avstämning översändas till hyresgästen senast tre månader efter dagen för avtalets upphörande. Hyresgästen har alltid rätt att ta del av hyresvärdens underlag för avstämningen. Saknas mätare görs avstämningen med utgångspunkt i lokalens andel av fastigheten. Lokalens andel ska anges vara _____ procent. Har andelen inte angetts fördelas kostnaden i förhållande till hyresgästens förhyrda yta av den totala uthyrningsbara ytan. Om hyresvärdens faktiska kostnader för hyresgästens förbrukning skulle överstiga det preliminära hyrestillägget, ska hyresgästen, efter begäran från hyresvärden, betala det överskjutande beloppet. Skulle hyresvärdens faktiska kostnader understiga det preliminära hyrestillägget, har hyresgästen rätt att få tillbaka mellanskillnaden.		☐ el kr per år _____	☐ va kr per år _____	☐ värme kr per år _____	☐ varmvatten kr per år _____	☐ kyla kr per år _____	☐ ventilation kr per år _____
☐ el kr per år _____	☐ va kr per år _____	☐ värme kr per år _____						
☐ varmvatten kr per år _____	☐ kyla kr per år _____	☐ ventilation kr per år _____						
Underskrift	Ort/datum: 2021-02-09 Lund Hyresvärdens namn: Paulssons Centrumfastigheter i Lund AB Namn/teckning (firmatecknare/ombud):  Namn/teckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namn/förtydligande: Pontus Bergman Ewa Folkesson	Ort/datum: 10/2-2021 Hyresgästens namn: Dubbel Dubbel Bangatan AB Namn/teckning (firmatecknare/ombud):  Namn/teckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namn/förtydligande: Pontus Wigelius						

Avser	Hyreskontrakt nr: 1805-01-4002	Fastighetsbeteckning: Carl Holmberg 8
Hyresvärd	Namn: Paulssons Centrumfastigheter i Lund AB	Personnr/orgnr: 556669-7891
Hyresgäst	Namn: Dubbel Dubbel Bangatan AB	Personnr/orgnr: 559296-1550
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 skäligen omfattning 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 andra 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.	



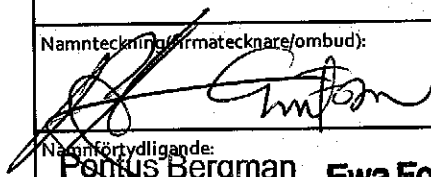
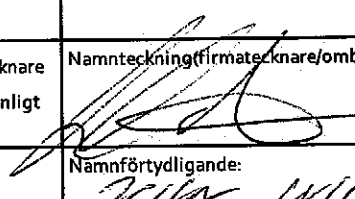
Klausul forts.	<u>Krav på skriftlig redogörelse</u> ☐ Byggnaden omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet. Part förbinder sig att på begäran av den andra lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet ☐ Byggnaden omfattas inte av kravet på skriftlig 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 andra parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.			
Underskrift	Ort/datum: Lund 2021-02-09		Ort/datum: 10/2 - 2021	
	Hyresvärdens namn: Paulssons Centrumfastigheter i Lund AB		Hyresgästens namn: Dubbel Dubbel Bangatan AB	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Pontus Bergman		Namnförtydligande: Ewa Folkesson	

ÖVERLÅTELSE AV AKTIER ELLER ANDELAR

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 1805-01-4002	Fastighetsbeteckning: Carl Holmberg 8
Ägare	Den juridiska person som är hyresgäst ägs i dag direkt av följande fysisk(a) eller juridisk(a) person(er):	
	Namn Dubbel Dubbel Bangatan AB	Personnr/orgnr. 559296-1550
	☐ Följande fysiska personer äger direkt eller indirekt ovanstående juridisk(a) person(er):	
	Namn John Wigelius	Personnr/orgnr. 801022-4957
	☐ Ovanstående fysisk(a) person(er) ska personligen arbeta med hyresgästens verksamhet i lokalen. Detta är av synnerlig vikt för hyresvärden.	
Äganderätts- övergång	Hyresgästen är medveten om att det är av synnerlig vikt för hyresvärden att det direkta eller indirekta ägandet av hyresgästen inte ändras utan hyresvärdens skriftliga samtycke i varje enskilt fall. Om det direkta eller indirekta ägandet av hyresgästen helt eller delvis övergår till annan, utan hyresvärdens samtycke, kan hyresrätten komma att förverkas. Har den/de som säljer andelar eller aktier direkt eller indirekt i hyresgästen, innehaft dessa mer än tre år, räknat från hyresförhållandets början, förbinder sig hyresvärden att samtycka till ägarförändringen, förutsatt att det inte finns befogad anledning att vägra samtycke.	
Undantag	☐ Aktier eller andelar direkt eller indirekt i hyresgästen får utan hyresvärdens föregående skriftliga samtycke helt eller delvis överlåtas under följande förutsättningar:	
Underskrift	Ort/datum: Lund 2021-02-09	Ort/datum: 10/2 - 2021
	Hyresvärdens namn: Paulssons Centrumfastigheter i Lund AB	Hyresgästens namn: Dubbel Dubbel Bangatan AB
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Pontus Bergman Ewa Folkesson	Namnförtydligande: WIGELIUS

Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg.

Avser	Hyreskontrakt nr: 1805-01-4002	Fastighetsbeteckning: Carl Holmberg 8
Hyresvärd	Namn: Paulssons Centrumfastigheter i Lund AB	Personnr/Orgnr: 556669-7891
Hyresgäst(er)	Namn: Dubbel Dubbel Bangatan AB	Personnr/Orgnr: 559296-1550
	Namn:	Personnr/Orgnr:
Tillägg	Hyresvärden och Hyresgästen bevakar gemensamt den pågående covid-19 pandemin, och kan på grund av denna gemensamt besluta att skjuta fram tillträdesdagen från 2021-03-01, dock senast till den 2021-05-01. Hyrestidens slutdag förskjuts då i motsvarande omfattning och parterna ska i så fall dokumentera den definitiva tillträdesdagen i separat överenskommelse när denna är fastställd. Under tiden 2021-03-01 fram till öppning utgår ingen hyra, men driftskostnader debiteras enligt avtal. From 2021-05-01 startar hyresdebitering. Parterna har kommit överens om en inestegrabatt om 25% under de första 12 månaderna, dvs from 2021-05-01 tom 2022-04-30. Veab har tagit fram vilka ventilationsåtgärder som ska göras och Paulssons Centrumfastigheter i Lund AB tar kostnaden för densamma. Hyresvärden ansvarar för bygglovsansökan för utvändig ventilationskanal.	
Underskrift	Ort/datum: Lund 2021-02-09	Ort/datum: 10/22021
	Hyresvärdens namn: Paulssons Centrumfastigheter i Lund AB	Hyresgästens namn: Dubbel Dubbel Bangatan AB
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 
	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namn förtydligande: Pontus Bergman Ewa Folkesson	Namn förtydligande: Johan Wigelin