

FULLMAKT

Härmed befullmäktigas Dimitrios Polianidis, personnummer 800113-0411, att företräda Polizak AB, org.nr. 559090-9445, vid undertecknande av hyreskontrakt 604-100,2 med Remulus Svealand AB, org.nr 556766-3850.

Denna fullmakt gäller t.o.m. den 10 april 2017.

Stockholm den 8 april 2017

Despina Polianidou

Despina Polianidou, 580129-9461

Polizak AB

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Remulus Svealand 6 AB		Personnr/orgnr: 556766-3850	
Hyresgäst	Namn: Polizak AB		Personnr/orgnr: 559090-9445	
	Aviseringsadress: Stråkvägen 14 A, 141 41 Huddinge			
Lokalens adress m.m	Kommun: Stockholm	Fastighetsbeteckning: Hammarby Gård 13 samt GA i Fredriksdal 9		
	Gata: Hammarby Allé	Trappor/hus:	Lokalens nr:	
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Caféverksamhet Waynes Coffee sortiment ☒ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga: 1:1			
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. ☐ En beskrivning av lokalens skick vid detta kontraktets tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll. Bilaga:			
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp café	Plan 3	ca m ² 188	Areatyp Plan ca m ²
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelser inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärdens rätt till högre hyra. ☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga: 4			
	☐ Tillfart för bil för i- och urlastning	☐ Plats för skylt	☐ Plats för skyltskåp/automat	☐ Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)
			☐ Garageplats(er) för _____ bil(ar)	☐
Hyrestid	Från och med den: 2017-08-01		Till och med den: 2022-07-31	
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☒ 3 år ☐ _____ månader			
Hyra	Kronor 413 600 per år exklusive nedan markerade tillägg			
Indexklausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga: 2:1			
Fastighetsskatt	☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. Bilaga: 2:1		☐ Fastighetsskatt ingår i hyran.	
Tillhanda- hållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer ☒ El ☒ va ☒ Värme ☒ Varmvatten ☒ Kyla ☒ Ventilation			
	Betaling:			
	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: 2:2
	Värme	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran. Bilaga: 2:2
	Varmvatten	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran. Bilaga: 2:2
	Kyla	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran. Bilaga: 2:2
Ventilation	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		☐ Ingår i hyran. Bilaga: 2:2	



Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av ☒ hyresvärden ☐ hyresgästen		
Avfalls- hantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande: ☐ Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. ☒ Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara <u>2,9%</u> procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontraktets tecknande till <u>ej klart</u> kronor per år. ☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. ☐ Annan reglering enligt bilaga		
Trappstädning	☒ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga
Snöröjning och sandning	☒ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga
Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska anses vara <u>2,9</u> procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyrorna (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.		
Mervärdesskatt (moms)	Hyresgästens momsplikt ☒ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. Hyresvärdens momsplikt ☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.		
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje ☒ kalendermånads början ☐ kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr:	BankGiro nr: 733-9344
Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.		
Miljöpåverkan	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § Jordabalken. ☒ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. ☐ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.		
Byggvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer – i den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som ska tillföras lokalen.		
Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.		
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.		

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.	
Brandskydd	☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga: 1:7
Myndighetskrav m.m.	☐ Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. ☒ Hyresgästen	
Inredning	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga	
Underhåll	☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning ☐ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten. ☒ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.	Hyresgästen svarar dock för _____ enl bilaga Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver _____ enl bilaga Bilaga: 1:5 & 5
Skötsel, drift och ändringsarbeten	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 överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. ☒ Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen	
Ledningar för telefoni och data-kommunikation	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. ☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.	
Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på yttreväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågavarande väggar. ☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.	
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.	
Yttre åverkan	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.	
Låsanordningar	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stödskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
Nedsättning av hyra	Avtalat skick m.m. Sedvanligt underhåll Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor. ☐ 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 fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.	



Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Återställande vid avflyttning	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: 3:7	
Force majeure	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.			
Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☐ borgen ställd av _____ ☐ bankgaranti intill ett belopp om _____ ☒ annan säkerhet i form av _____ Bilaga: 3:10 Borgensåtagande _____ Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.			
Person- uppgiftslagen	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)		Bilaga:	
Särskilda bestämmelser	Se bilaga 0, bilageförteckning		Bilaga:	
			Bilaga:	
			Bilaga:	
			Bilaga:	
			Bilaga:	
			Bilaga:	
Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.			
	Ort/datum:		Ort/datum:	
	Hyresvärdens namn: Remulus Svealand 6 AB		Hyresgästens namn: Polizak AB	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): Namnförtydligande: Caroline Arehult		Namnteckning (firmatecknare/ombud): Namnförtydligande: Dennis Polizak	
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.			
	Frånträdande hyresgäst (namn):		Tillträdande hyresgäst (namn):	
	Namnteckning (frånträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt		Namnteckning (tillträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	
	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):		Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):	
	Hyresvärdens godkännande Ort/datum:		Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	
	Hyresvärdens namn:		Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):	

Hyresgäst: Polizak AB

BILAGEFÖRTECKNING

Fastighet: Hammarby Gård 13

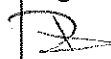
Hyreskontrakt nr: 604-100,2

BILAGOR TILL HYRESKONTRAKT

0. Bilageförteckning
1. Lokalens storlek, användning, utformning, skick m.m.
2. Hyra och tillägg till hyra
3. Särskilda bestämmelser
4. Lokalens omfattning
5. Gränsdragningslista avseende tillsyn, drift, underhåll och utbyte
6. Projektgenomförande med underbilagor
7. Tillträdeshandlingar

Bestämmelser i till detta hyreskontrakt bifogade bilagor enligt bilageförteckning ovan gäller som om de vore intagna i hyreskontraktet.

Förekommer mot varandra stridande uppgifter eller föreskrifter mellan bilaga 1 – bilaga 7 och den fyrsidiga kontraktsblanketten skall den uppgift eller föreskrift som följer av bilaga 1 – bilaga 7 äga företräde.

Sign.	Sign.
	

Hyresgäst: Polizak AB

LOKALENS, STORLEK, ANVÄNDNING
UTFORMNING, SKICK M.M.

Fastighet: Hammarby Gård 13

Hyreskontrakt nr: 604-100,2

1. LOKALENS STORLEK OCH ANVÄNDNING

Genom hyreskontraktet uthyrs nedanstående definierat objekt. Hyresgästen ska bedriva caféverksamhet i lokalen. Cafeet får vara öppet senast till kl 22.00. Önskar hyresgästen ha längre öppettider skall detta skriftligen överenskommas i förväg med hyresvärden.

Lokalen får ej användas för nattklubsverksamhet eller liknande.

Hyresgästen skall vara den som bedriver verksamheten i lokalen.

Lokalens storlek och användning fördelar sig som följer:

Plan	Objektsarea ca (m ²) BRA	Användning
3	188	Caféverksamhet Waynes coffee
Totalt	188 kvm	

I samband med tillträdesdagen sker en kontrollmätning av lokalens area. Eventuella skillnader från ovan angivna areor skall inte medföra att objektet ska anses ha ändrats.

2. MILJÖKLAUSUL

Hyresgästen skall ha erforderliga tillstånd för den verksamhet som bedrivs i lokalen samt svara för att verksamheten vid var tid bedrivs i enlighet med lagar, förordningar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Hyresgästen är skyldig att snarast informera hyresvärden om sökta tillstånd samt om beslut och resultat därav.

Hyresgästen är skyldig att genast underrätta hyresvärden om en förorening eller annat ämne som kan medföra skada eller olägenhet för hälsa eller miljö upptäcks eller förekommer i lokalen eller på fastigheten för övrigt.

Om föreläggande, vite eller skadestånd riktas mot hyresvärden med anledning av olägenhet och/eller skada för vilka hyresgästen svarar enligt vid var tid gällande miljölagstiftning och som uppstått till följd av den verksamhet som bedrivs eller har bedrivits av hyresgästen i lokalen, förbinder sig hyresgästen att hålla hyresvärden skadeslös. Denna skyldighet gäller även efter hyresförhållandets upphörande.



Hyresgäst: Polizak AB

LOKALENS, STORLEK, ANVÄNDNING
UTFORMNING, SKICK M.M.

Fastighet: Hammarby Gård 13

Hyreskontrakt nr: 604-100,2

För de fall hyresgästen vidtar efterbehandlingsåtgärder i lokalen förbinder sig hyresgästen att inte rikta några krav mot hyresvärden på grund av dessa åtgärder, såvida inte sådana efterbehandlingsåtgärder annars skulle ha åvilat hyresvärden enligt lag och beror på omständighet som inte är hänförlig till hyresgästen.

I avflyttningssyn (bilaga 3:7) skall ingå att undersöka förekomst av miljö- eller hälsofarliga ämnen. Erforderlig sanering eller andra efterbehandlingsåtgärder skall ombesörjas och bekostas av hyresgästen om sådan miljö- eller hälsofarlig förekomst är hänförlig till hyresgästen. Åtgärder sker efter samråd med hyresvärden.

Hyresgästen skall vid egen installation, avseende såväl stark- som svagström, använda halogenfritt elinstallationsmaterial

3. LOKALENS UTFORMNING OCH SKICK

Lokalen med tillhörande utrymmen skall färdigställas i enlighet med vad som framgår av bilaga 6, Projektgenomförande med däri angivna handlingar, i övrigt uthyres lokalen vid hyrestidens start i befintligt skick.

Oavsett lokalens utformning och skick äger hyresvärden rätt att utföra sådana ändringar och tillägg som är betingade av byggnadskonstruktiva eller liknande skäl eller som påkallas av vederbörande myndigheter. Vid sådant fall skall skälig hänsyn tas till hyresgästens önskemål.

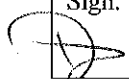
Eventuell möblering, receptionsdisk, verksamhetstillbehör eller liknande som redovisats på ritningar enligt bilaga 4, 6 samt bilaga 7 ingår ej i uthyrningen.

Hyresgästen är medveten att eventuell möblering framför El-nischer måste flyttas av hyresgästen då arbete ska ske i El-nischer.

4. DRIFTTID INSTALLATIONER

Byggnadens grundinstallationer avseende kyla och ventilation som hyresvärden tillhandahåller är normalt i drift under tiden 7.00 till 18.00 på vardagar som ej är lördagar.

Husets allmänna ventilation och el skall ha funktionen förlängd drift som kan aktiveras manuellt av hyresgästen vid arbete efter kl 18:00 och före kl 07:00. Förlängningen skall vara 1 h och kunna upprepas.

Sign.	Sign.
	

Hyresgäst: Polizak AB

LOKALENS, STORLEK, ANVÄNDNING
UTFORMNING, SKICK M.M.

Fastighet: Hammarby Gård 13

Hyreskontrakt nr: 604-100,2

5. DRIFT, UNDERHÅLL M.M.

Ansvarsfördelningen för underhåll m.m. framgår närmare av Gränsdragningslista avseende tillsyn, drift, underhåll och utbyte, bilaga 5.

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för skada eller intrång i nyttjandet när hyresvärden utför arbete för att sätta lokalen i avtalsenligt skick eller vid sedvanligt underhåll av lokalen/fastigheten eller genom tillfälliga avbrott i tillhandahållandet av värme, kyla, el, ventilation, vatten, avlopp m.m. Det åligger dock hyresvärden att underrätta och samråda med hyresgästen innan utförandet av hyresvärden planerade arbeten/underhållsåtgärder.

6. UTHYRNING I ANDRA HAND

Om hyresgästen har för avsikt att hyra ut lokalen eller delar av denna i andra hand skall först ett skriftligt godkännande erhållas av hyresvärden. Det är av synnerlig vikt för hyresvärden att hyresgästen vid sådan uthyrning tillser att den sker till seriösa, icke oetiska verksamheter med gott renommé så att detta inte medför men för hyresvärden.

Om hyresgästen, efter skriftligt godkännande från hyresvärden, hyr ut lokalen eller delar av denna i andra hand är hyresgästen skyldig att till hyresvärden överlämna kopia på hyresgästens första hyresavisering till andrahandshyresgästen.

7. BRANDSKYDD

Hyresvärden ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av allt tekniskt brandskydd som är hänförligt till fastighetens allmänna funktion, Hyresvärden ansvarar vidare för att lokalen vid hyrestidens början uppfyller det krav på brandskydd som för avsedd användning av lokalen följer av gällande regler.

Hyresgästen ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av det tekniska brandskydd som efter hyrestidens början kan komma att krävas för den verksamhet för vilken lokalen är upplåten.

Parterna förbinder sig, var och en för sin del, att se till att räddningsvägar, utrymningsvägar, sprinkleranordningar och andra brandskyddsanordningar vid varje tidpunkt hålls fria från hindrande föremål samt att genomföringar som görs i brandcell förses med varaktiga brandtätningar.

Sign.	Sign.
	

Hyresgäst: Polizak AB

HYRA OCH TILLÄGG TILL HYRA

Fastighet: Hammarby Gård 13

Hyreskontrakt nr: 604-100,2

1. HYRA OCH INDEX

Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till bashyran utgå med en viss procent av bashyran.

Bashyran 413 600 (fyrahundratrettontusen sexhundra) kronor per år är anpassad till indextalet (KPI) för augusti månad 2017.

Skulle indextalet något påföljande kalenderkvartal 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 kalenderkvartal.

Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än den i hyreskontraktet angivna bashyran.

2. KOSTNADER FÖR: VÄRME, KYLA, EL

Hyresgästen skall samtidigt med hyran och som tillägg till denna betala den för kontorsutrymmen normala kostnaden vad avser lokalens uppvärmning och förbrukning av varmvatten samt kylförbrukning med 15 040 kr per år. Ersättningen skall indexregleras på samma sätt som hyran enligt punkt 1 ovan.

Hyresgästen skall teckna egna abonnemang för elnät och elhandel till lokalen för elanläggningar som hyresgästen nyttjar.

3. FASTIGHETSSKATT, AVGIFTER ELLER PÅLAGA

Hyresgästen skall samtidigt med hyran och som tillägg till denna betala på lokalen belöpande andel av vid varje tid för fastigheten utgående fastighetsskatt, avgift eller pålaga varom riksdag, regering, kommun eller myndighet beslutar. Hyresgästens andel utgör 2,9 %.

Ovanstående andel skall vara oförändrad under hyrestiden, dock med undantag för nedan angivna fall då andelen skall justeras.

För det fall fastighetens taxeringsvärde skulle ändras och sådan ändring är föranledd av ny- eller ombyggnation på fastigheten som inte direkt berör eller påverkar lokalen skall lokalens andel av fastighetsskatten ändras i motsvarande mån.



Hyresgäst: Polizak AB

HYRA OCH TILLÄGG TILL HYRA

Fastighet: Hammarby Gård 13

Hyreskontrakt nr: 604-100,2

För det fall fastighetens taxeringsvärde skulle höjas eller sänkas och sådan justering är föranledd av fastighetsbildning eller annan anledning eller av att förändring sker i taxeringen mellan olika taxeringsenheter inom fastigheten skall lokals andel av fastighetsskatten justeras i motsvarande mån.

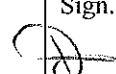
Om hyresvärden genom särskild ansökan erhåller reducerad fastighetsskatt på grund av ej uthyrda lokalytor inom fastigheten skall denna reduktion ej tillgodoräknas hyresgästen.

4. HYRESRABATT

Hyresgästen erhåller hyresrabatt enligt följande:

År 1 2017-08-01 – 2017-11-30 138 000 kronor (hundretrettioåttatusen) exklusive mervärdesskatt.

Hyresrabatten förutsätter att hyresgästen betalar hyran i tid och i övrigt fullgör sina åtaganden enligt hyreskontraktet. Skulle hyresgästen ej betala hyran i tid, samt ej lämna säkerhet i tid eller på annat sätt ej fullgöra sina åtaganden enligt hyreskontraktet erhåller hyresgästen ej någon hyresrabatt och erhållen hyresrabatt skall återbetalas till hyresvärden. Skulle tillträdet enligt bilaga 3:1 förskjutas, förskjuts erhållen hyresrabatt motsvarande period.

Sign.	Sign.
	

Hyresgäst: Polizak AB

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

Fastighet: Hammarby Gård 13

Hyreskontrakt nr: 604-100,2

1. HYRESTID OCH TILLTRÄDE

Hyrestidens första dag kallas tillträdesdagen. Från och med denna dag utgår hyra och tillägg till hyra. Lokalen kan då disponeras av hyresgästen för avsett ändamål.

Hyresgästen förbinder sig att utan ersättning godtaga de eventuella provisoriska anordningar, injusteringsarbeten, målningskompletteringar etc., som anses normala i samband med inflyttningen och även sedan lokalen tagits i bruk.

Tidskonsekvenser på grund av ändringar och tillägg under projektgenomförandet regleras i enlighet med bilaga 6.

2. OMBYGGNADER MM UNDER HYRESTIDEN

Hyresgästen är endast efter skriftlig överenskommelse med hyresvärden berättigad att på egen bekostnad utföra byggnads-, installations- eller inredningsarbeten inom lokalen. Om hyresgästen avser ändra utrustningen i caféytan till annat utförande än den redovisad i bilaga 7, tillträdeshandlingarna, ska detta göras efter skriftlig överenskommelse med hyresvärden. Hyresgästen måste inhämta hyresvärdens godkännande av anlitate entreprenörer innan dessa får påbörja arbetet.

Arbetena skall utföras fackmässigt och i enlighet med gällande lagar, normer och författningar samt enligt fastighetens och byggnadens miljöstandard. Hyresgästen skall även inhämta och bekosta erforderliga tillstånd av myndighet samt bekosta de ändringar i lokalens relationsritningar som föranleds av arbetena. Hyresgästen skall svara för och/eller utge ersättning till hyresvärden för de eventuella skador och merkostnader som dessa ombyggnadsarbeten kan föranleda.

Om inte annat skriftligen avtalats i samband med godkännandet av åtgärden enligt ovan, skall åtgärden återställas av hyresgästen vid frånträdet av lokalen i för hyresvärdens godtagbart skick.

3. HYRESGÄSTENS UPPGIFTSSKYLDIGHET FÖR INVESTERINGSMOMS

Hyresgästen är skyldig att på begäran av hyresvärden lämna meddelande om ny-, till- eller ombyggnad i lokalen där kostnaden för åtgärden kan komma att omfattas av mervärdesskattelagens bestämmelser om sk. investeringsmoms och som utförts av hyresgäst under den senaste tolv månaders perioden före hyresvärdens begäran eller som hyresgästen planerar att utföra under den närmaste tolv månaders perioden efter en sådan begäran.



Hyresgäst: Polizak AB

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

Fastighet: Hammarby Gård 13

Hyreskontrakt nr: 604-100,2

För redan utförda åtgärder skall meddelandet innehålla uppgift om tidpunkten för gjort avdrag för moms och om avdragets storlek.

4. REGISTRERINGSBEVIS

Hyresgästen är skyldig att skriftligen meddela hyresvärden alla till Bolagsverket anmälda väsentliga förändringar samt ändrad firma.

5. ADRESS

Om hyresgästen inte skriftligen meddelat annat är lokalens adress den adress som hyresvärden kan tillställa hyresgästen uppsägning eller meddelande rörande hyresförhållandet.

6. LJUSREKLAM, SKYLtar OCH ANTENNER

Hyresgästen äger ej rätt att utan skriftlig överenskommelse med hyresvärden uppsätta ljusreklam, skyltar eller antenner inom fastigheten. Hyresgästens förslag på ovan skall skriftligen godkännas av hyresvärden innan hyresgästen på egen bekostnad ansöker om bygglov för detta. Projektering, montering, drift och underhåll, reparationer samt eventuella byten av ljusreklam, skyltar eller antenner skall bekostas av hyresgästen liksom försörjning med elkraft inklusive nödvändiga installationer.

Vid avflyttning skall ljusreklam, skyltar och antenner demonteras och tak/fasader återställas i godtagbart skick.

Hyresgästen skall i förekommande fall själv svara för reklamskatt alternativt ersätta hyresvärden för sådan.

7. AVFLYTTNING

Hyresgästen skall vid avflyttning bortforsla den egendom som hyresgästen äger i fastigheten enligt uppdaterad gränsdragningslista för investeringar i tillträdeshandlingarna samt även i övrigt på fastigheten efter tecknandet av detta hyreskontrakt.

Om hyresgästen vid avflyttning bortför sådan egendom som avses i första stycket, skall hyresgästen vara skyldig att avhjälpa de skador som kan ha uppstått i lokalen i samband därmed. Lokalen skall avlämnas i för hyresvärden godtagbart skick.

Sign.	Sign.
	

Hyresgäst: Polizak AB

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

Fastighet: Hammarby Gård 13

Hyreskontrakt nr: 604-100,2

Vid bedömning av vad som är godtagbart skick skall hänsyn tagas till vem som har underhållsansvaret enligt bilaga 1 punkt 5 och bilaga 5.

Parterna skall vid avflyttningen gemensamt genomföra en avflyttningssyn av lokalen och upprätta protokoll över noterade förhållanden och eventuella krav på åtgärder.

För det fall hyresgästen efter överenskommelse med hyresvärden kvarlämnar hyresgästen tillhörig egendom som avses i första stycket skall denna egendom tillfalla hyresvärden utan lösen.

I det fall hyresgästen kvarlämnar material, inredning eller dylikt samt ej återställer lokalen enligt hyresvärdens önskemål äger hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad avlägsna material, inredning eller dylikt samt att återställa lokalen.

8. FASTIGHETENS SKÖTSELREGLER

Hyresgästen förbinder sig att följa hyresvärdens regler och anvisningar om fastighetens drift och skötsel från tid till annan. Dessa regler kan omfatta t.ex. leveranser och transporter till fastigheten, och avfallshantering.

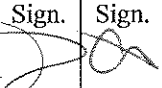
9. AVFALLSHANTERING

Hyresgästen ska sortera avfall inom lokalen enligt tabell nedan samt ombesörja transport till gemensamt avfallsrum. Hyresgästen skall själv svara för och bekosta uppsamling, lagring och borttransport av hos hyresgästen förekommande avfallsfraktioner som inte markerat med kryss nedan.

X	brännbart avfall	
	grovsopor	
	komposterbart avfall	
X	kontorspapper	
X	batterier	
X	lysrör	
X	metallförpackningar	
X	ofärgade glasförpackningar	
X	färgade glasförpackningar	

X	småelavfall
X	hårda plastförpackningar
	farligt avfall enligt vid varje tid gällande miljölagstiftning
X	kartong/wellpapp
	sekretess
X	returpant

Fastigheten har inget kylt avfallsrum. Detta kan innebära att kylt förvaringsskåp kan behövas installeras av hyresgästen om så krävs för verksamheten. Ovan gränsdragning medför oavsett installation av kylt förvaringsskåp att hyresgästen

Sign.	Sign.
	

Hyresgäst: Polizak AB

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

Fastighet: Hammarby Gård 13

Hyreskontrakt nr: 604-100,2

ansvarar för att bekosta uppsamling, lagring och borttransport för fraktionen komposterbart avfall i den omfattning som verksamheten kräver.

10. SÄKERHET

Såsom säkerhet för hyresgästens rätta fullgörande av samtliga sina förpliktelser, såväl enligt hyreskontraktet, jordabalken som annan vid varje tid tillämplig lagstiftning vilken reglerar mellanhavande mellan hyresvärd och hyresgäst, skall hyresgästen överlämna ett borgensåtagande från Waynes och Margareta's Coffee Aktiebolag, org.nr 556345-1201, ("Borgensmannen"), innebärande att Borgensmannen deponerar pengar hos hyresvärden genom att senast inom 5 dagar från undertecknande av detta hyresavtal, inbetala ett belopp om 172 000 kronor, jämte belopp motsvarande mervärdesskatt, till hyresvärdens konto i SE Banken, kontonummer 55651046135. Depositionsbeloppet kommer redovisningsmässigt att hållas avskilt från övriga medel. Någon ränta på depotionsbeloppet kommer inte att utgå.

Generellt gäller att depositionen ska gälla till förmån för envar annan framtida ägare av fastigheten och vid byte av ägare av fastigheten kommer depotionsbeloppet att överlämnas för deposition hos ny ägare av fastigheten.

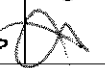
Senast 90 dagar efter hyresförhållandets utgång ska depotionsbeloppet, eller vad som är kvar av det, återbetalas till Borgensmannen.

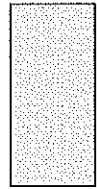
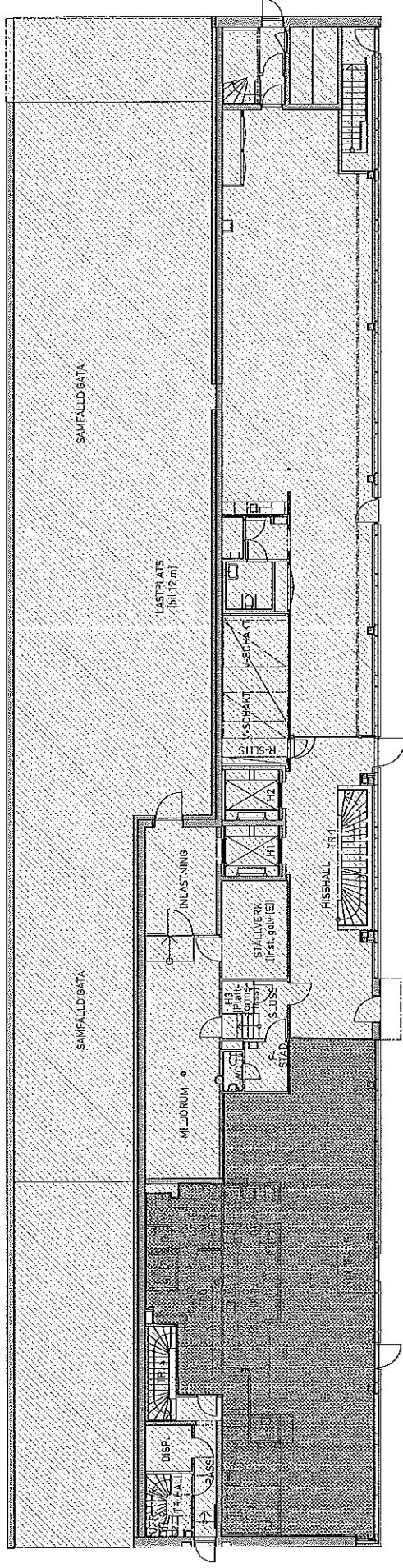
Depositionsbeloppet ska kunna ianspråktagas för varje utebliven hyresbetalning eller annat krav som hyresvärden kan komma att ha på hyresgästen grundat på hyresförhållandet.

Om avtalat belopp för deposition inte inbetalts till hyresgästens konto enligt ovan, senast vid föreskriven tidpunkt, är detta hyreskontrakt förfallet, om hyresvärden så påfordrar. En påminnelse skall utgå från hyresvärden innan kontraktet kan påfordras förfallet.

11. FULLSTÄNDIG REGLERING

Hyreskontraktet med tillhörande bilagor utgör parternas fullständiga reglering av alla frågor som är kända vid hyreskontraktets tecknande. Alla skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser som föregått hyreskontraktet ersätts av innehållet i detta hyreskontrakt med tillhörande bilagor.

Sign.	Sign.
	



Lókalens area

Handwritten signature or mark.

Hyresgäst: Polizak AB

GRÄNSDRAGNINGSLISTA AVSEENDE
TILLSYN, DRIFT, UNDERHÅLL OCH
UTBYTE

Fastighet: Hammarby Gård 13

Hyreskontrakt nr: 604-100,2

1. OMFATTNING

Denna gränsdragningslista reglerar ansvar för tillsyn, drift, underhåll och utbyte inom byggnaden och fastigheten.

2. ANSVARSFÖRDELNING

Ansvarsfördelningen mellan hyresvärden och hyresgästen regleras närmare i gränsdragningslistan under punkt 5 nedan.

Generellt gäller att hyresgästen svarar för av hyresgästen installerad och/eller bekostad utrustning inklusive tillsyn, drift och underhåll samt utbyte. Hyresgästen är införstådd med att hyresvärden, dennes konsulter och entreprenörer måste äga tillträde till lokalen för att hyresvärden skall kunna uppfylla sina skyldigheter.

Vid fel/brister/skador orsakade av inbrott, skadegörelse, försummelse eller felaktigt handhavande som kan hänföras till hyresgästens lokal och dennes verksamhet i byggnaden svarar hyresgästen för underhålls och/eller utbyteskostnader för återställning.

3. ERSÄTTNINGSPRINCIPER

Kostnader för tillsyn, drift, underhåll samt utbyte ska betalas av respektive ansvarig part. Hyresgästens ansvar för utbyte av utrustning gäller endast likvärdig funktion. Ansvaret för utökad kapacitet, förbättrad funktion etc. skall avtalas mellan parterna.

4. DEFINITIONER

Nedanstående definitioner gäller i enlighet med ABFF04.

Tillsyn: driftåtgärder som omfattar observation av funktion hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning och rapportering av eventuella avvikelser.

Drift: åtgärder med ett förväntat intervall mindre än ett år vilka syftar till att upprätthålla funktionen hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning.

Underhåll och utbyte: åtgärder som syftar till att återställa funktionen hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning.

Följande förkortningar har använts:

F = Fastighetsägaren/Hyresvärden

H = Hyresgästen



Hyresgäst: Polizak AB

GRÄNSDRAGNINGSLISTA AVSEENDE
TILLSYN, DRIFT, UNDERHÅLL OCH
UTBYTE

Fastighet: Hammarby Gård 13

Hyreskontrakt nr: 604-100,2

5. GRÄNSDRAGNINGSLISTA

Benämning	Utrustning	Ansvarig för tillsyn	Ansvarig för drift	Ansvarig för underhåll & utbyte	Anmärkning
Gemensamma utrymmen					
	Finstädning, eget vilplan	H	H		
	Skyltar	F	F	F	Om uppsatta av F
	Skyltar	H	H	H	Om uppsatta av H
Fasad	Skyltar	H	H	H	Om uppsatta av H
	Skyltar	F	F	F	Om uppsatta av F
	Fasadbelysning	F	F	F	
	Solavskärmning	F	F	F	Om uppsatta av F
Dörr, i skal till H	Dörrparti	H	H	F	
	Låskista	H	H	H	
	Trycke	H	H	H	
	Cylinder	H	H	H	
	Motorlås	H	H	H	
	Elslutbleck	H	H	H	
	Utrymningsbeslag	H	H	H	
	Dörröppnings- automatik	H	H	H	
	Inbrottslarmsystem	H	H	H	
Dörr, i skal till F	Dörrparti	F	F	F	För huvudentré nr 29
	Låskista	F	F	F	För huvudentré nr 29
	Trycke	F	F	F	För huvudentré nr 29
	Cylinder	F	F	F	För huvudentré nr 29
	Elslutbleck	F	F	F	För huvudentré nr 29
	Utrymningsbeslag	F	F	F	För huvudentré nr 29
	Dörröppnings- automatik	F	F	F	För huvudentré nr 29
	Passagekontrollsystem	F	F	F	För huvudentré nr 29
	Inbrottslarmsystem	F	F	F	För huvudentré nr 29
	Porttelefon	F	F	F	För huvudentré nr 29
Fönster, i skal till F	Fönstertvätt	F	F		1 gång per år
	Fönstertvätt fasta partier	F	F		1 gång per år

Hyresgäst: Polizak AB

GRÄNSDRAGNINGSLISTA AVSEENDE
TILLSYN, DRIFT, UNDERHÅLL OCH
UTBYTE

Fastighet: Hammarby Gård 13

Hyreskontrakt nr: 604-100,2

Benämning	Utrustning	Ansvarig för tillsyn	Ansvarig för drift	Ansvarig för underhåll & utbyte	Anmärkning
Hyresgästens lokal					
Passagekontroll	Passagekontrollsystem	H	H	H	
Dörrar	Dörrparti	H	H	F	
	Låskista	H	H	F	
	Cylinder	H	H	H	
	Trycke	H	H	F	
	Motorlås	H	H	H	
	Elslutbleck	H	H	H	
	Utrymningsbeslag	H	H	H	
	Dörrautomatik	H	H	H	
	Dörrstängare	F	F	F	Om brandkrav
	Dörrstängare	H	H	H	Övr. krav
Fönster, i skal till H	Fönstertvätt öppningsbara fönster	H	H		
	Fönstertvätt fasta partier	H	H		
	Beslag	H	H	F	
	Invändig solavskärmning	H	H	H	Bländningsskydd t.ex. gardiner m.m.
	Utvändig solavskärmning	H	H	H	Markiser etc. för lokal
Ytskikt	Målade tak	H	H	H	
	U-tak	H	H	F	
	Golvbeläggningar	H	H	H	
	Oljning av trägolv	H	H	H	Om förekommande
	Väggyskikt	H	H	H	
Partier	Metall/Trä/Glas	H	H	F	
Övrigt	Caféutrustning	H	H	H	
	Kyl/Frys	H	H	H	
	Mikrovågsugn	H	H	H	
	Diskmaskin	H	H	H	
	Köksutrustning	H	H	H	
	Skyltar (H:s egna)	H	H	H	
	Skyltar (Allmänna)	F	F	F	Enligt myndighetskrav
Installationer					
Ventilation	Rengöring vent. don	H	H		Minst 1 gång per år
Sanitet	Vattenkranar	H	H	H	
	Avlopp	H	H	F	
	WC-stolar	H	H	H	
	Utslagsbackar	H	H	F	I städrum
	Städutrustn, fast	H	H	H	I städrum
	Rensning avlopp	H	H		
	Ventilationssystem	F	F	F	
	Ventilationssystem	H	H	H	Avser fett/beläggningar från verksamheten

Hyresgäst: Polizak AB

GRÄNSDRAGNINGSLISTA AVSEENDE
TILLSYN, DRIFT, UNDERHÅLL OCH
UTBYTE

Fastighet: Hammarby Gård 13

Hyreskontrakt nr: 604-100,2

Benämning	Utrustning	Ansvarig för tillsyn	Ansvarig för drift	Ansvarig för underhåll & utbyte	Anmärkning
	Kolsyratvattensystem	H	H	H	
	Torkskåp	H	H	H	Om aktuellt
	Fettavskiljare	H	H	H	Endast för lokalen.
EL-installationer					
	El-installationer	F	F	F	Om inst. av F
	El-installationer	H	H	H	Om inst. av H
	Datanät	H	H	H	
	UPS	H	H	H	Om säkrar Hs utr.
	Inbrottslarmanläggning	H	H	H	Inom Hs system
	Telefonanläggning	H	H	H	
	Mobilförstärkningssystem	F	F	F	
	AV utrustning	H	H	H	
Belysning	Belysningsarmaturer Allmänbelysning	H	H	F	Om inst. av F
	Belysningsarmaturer	H	H	H	Om inst. av H
	Arbetsplatsbelysning	H	H	H	
	Belysningsstyrning	F	F	F	Dali Pro system
	Belysningsstyrning	H	H	H	Kopplad till AV-system
	Miljöbelysning med mera	H	H	H	
	Byte av ljuskällor	H	H		
	Byte av LED-ljuskällor	H	F	F	Om inst. av F
	Byte av LED-ljuskällor	H	H	H	Om inst. av H
	Omprogrammering av DALI-system	H	H		
Brandskydd	Brandlarmanläggning	F	F	F	Enl. myndighetskrav
	Branddetektorer	F	F	F	
	Sprinkleranläggning	F	F	F	Enl. myndighetskrav
	Revision, brandlarm	F	F	F	
	Revision, sprinkler	F	F	F	
	Utrymningsskyltar	F	F	F	Enl. myndighetskrav
	Utrymningsplaner	H	H	H	
	Handbrandsläckare	H	H	H	
	Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)	H	H	H	Inom lokalen

Hyresgäst: Polizak AB

Projektgenomförande

Fastighet: Hammarby Gård 13

Hyreskontrakt nr: 604-100,2

1. FÖRUTSÄTTNINGAR

Denna bilaga reglerar hyresvärdens och hyresgästens roller samt deras respektive rättigheter och skyldigheter under projekterings- och utförandefasen samt hur möten, information, besked och eventuella förändringar i projektet skall hanteras.

Bilagan skall tillämpas under tiden från hyreskontraktets undertecknande fram till hyrestidens start. Bilagan upphör att gälla, utan föregående uppsägning, när samtliga förhållanden som denna bilaga tillämpats på är slutligt reglerade och bekräftade i tillträdeshandling (bilaga 7).

2. PROJEKT- OCH BESKEDSTIDPLAN

Hyresvärden har genom anlitad totalentreprenör (TE) låtit upprätta en projekttidplan (punkt 3:3 nedan) för genomförandet av lokalanpassningen vartill det kopplas en beskedstidplan (punkt 3:4 nedan) som redovisar när besked skall vara hyresvärden tillhanda för att projekttidplanen skall kunna hållas. Tidplanerna kommer kontinuerligt att uppdateras med ökande detaljeringsgrad för närliggande besked och allt eftersom överlämnas till hyresgästen.

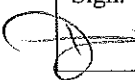
Efter i beskedstidplanen avtalad och särskilt angiven tidpunkt, äger hyresgästen inte rätt att beställa ändringar eller tillägg av åtagandet. Detta gäller dock inte om förlängningen av färdigställandet är tydligt angivet och redan överenskommet med hyresgästen via en påskriven beställning av ändrings- och tilläggsarbeten ("ÅTA-beställning"). En sådan förlängning påverkar dock inte tiden för när första hyresbetalningen ska erläggas.

Oaktat vad som anges ovan kan dock hyresvärden medverka till att utföra hyresgästens begärda ändringar och tillägg även efter ovan angiven tidpunkt, förutsatt att ändringen eller tillägget inte påverkar hyresvärdens möjlighet att färdigställa lokalen enligt projekttidplanen.

3. HANDLINGAR

Hyresvärden kommer att upphandla utförandet av lokalen på totalentreprenad och låta projektera och utföra lokalen för hyresgästen enligt nedanstående dokument:

1. Hyreskontraktet inklusive dess bilagor.
2. Gränsdragningslista avseende investeringar, Bilaga 6a
3. Projekttidplan, Bilaga 6b
4. Beskedstidplan, Bilaga 6c
5. Lokalbeskrivning, Bilaga 6d
6. Övriga handlingar, Bilaga 6e

Sign.	Sign.
	

Hyresgäst: Polizak AB

Projektgenomförande

Fastighet: Hammarby Gård 13

Hyreskontrakt nr: 604-100,2

Handlingar enligt punkt 2-6 ovan gäller i angiven ordning. Om hyresvärden och hyresgästen överenskommer om ändring eller tillägg till ovanstående handlingar efter hyreskontraktets undertecknande kompletterar sådan överenskommelse ovanstående handlingar. Senast mellan hyresvärden och hyresgästen överenskommen ändring gäller före ovanstående handlingar eller tidigare beslutad ändring.

I samband med hyrestidens start skall handlingar som redovisar lokalens slutliga omfattning och utförande inklusive de ändringar som gjorts i bilaga 1-6 redovisas i Bilaga 7 (Tillträdeshandlingar), vilket ska vara undertecknat av parterna senast 3 månader efter tillträdesdagen.

4. ARBETSFORMER

Ombud för hyresgästen (HO) är: Mattias Botmar

Ombud för hyresvärden/fastighetsägaren (FO) är: Eric Mårtensson

Vid byte av ombud skall detta skriftligen meddelas.

Särskilda beskedsmöten skall löpande hållas under projektets gång, minst var fjortonde dag för att definiera hyresgästens krav och valda lösningar. Dessa möten skall vara protokollförda och ske med deltagande av HO och FO. För hyresvärden kan också totalentreprenören (TE) delta. Vid mötena skall också projekteringsarbetet avstämmas mot aktuell beskedstidplan.

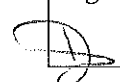
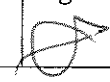
5. BESKED OCH ÄNDRINGAR

Hyresgästen kan under projekteringsfasen påverka lokalens utförande och funktioner, inklusive ändringar under förutsättning att hyresvärden accepterar detta.

Hyresgästen ska lämna besked enligt beskedsidplanen eller, om besked ej ingår i beskedstidplanen och inte annat överenskommits, inom 5-10 arbetsdagar från det att hyresvärden begärt besked.

Om besked inte lämnas enligt ovan, äger hyresvärden rätt att välja utförande i enlighet med i övrigt avtalad standard för att om möjligt undvika ekonomiska och/eller tidsmässiga konsekvenser för projektet.

Efter att besked lämnats eller hyresvärden valt enligt ovan anses utförandet bestämt.

Sign.	Sign.
	

Hyresgäst: Polizak AB

Projektgenomförande

Fastighet: Hammarby Gård 13

Hyreskontrakt nr: 604-100,2

Besked ska protokollföras vid beskedsmöten men kan även ges skriftligen i e-post.

Om hyresgästens besked medför ändring av överenskommet utförande som leder till ändrad tidsåtgång och/eller kostnadsförändring, skall hyresvärden anmäla detta och åtagandet skall föras upp på en lista över ändrings och tilläggsarbeten (ÄTA-listan) för vidare behandling, se nedan.

6. BESTÄLLNING AV ÄNDRING

FO svarar för att upprätta en aktuell ÄTA-lista som förtecknar de av parterna påkallade ändringarna till utförandet enligt detta hyreskontrakt. Listan ska dels specificera aktuella ändringar under utredning, dels beslutade ändringar inklusive överenskommen reglering. ÄTA-listan skall kontinuerligt stämmas av på beskedsmöten.

För att kostnadsreglera ÄTA-poster ska hyresvärden ta fram specificerade kalkyler och redovisa erforderligt underlag för bedömning av kostnadernas riktighet så ett fast pris kan fastslås. Kalkylen skall avse material, varor, tid för yrkesarbetare, underentreprenader, projektering och tillhörande åtgärder för ett komplett utförande definierat som "direkta kostnader". I kalkylen ingår även TE:s arbetsplatsomkostnader, entreprenörsarvode liksom hyresvärdens kostnader för finansiering, besiktning och kontroll enligt beskrivning och påslag enligt nedan.

- TE:s arbetsplatsomkostnader inklusive arbetsledning, beräknas som ett procentpåslag om 14 % av summan av TE:s direkta kostnader enligt ovan.
- TE:s entreprenörsarvode beräknas som ett procentpåslag om 12 % av summan av TE:s direkta kostnader och arbetsplatsomkostnader.
- Hyresvärdens kostnader för finansiering, besiktning och kontroll beräknas som ett procentpåslag om 2 % av summan av TE:s ovanstående kostnader enligt ovan.

Ändringar skall överenskommas skriftligt mellan HO och FO. Besked ska protokollföras vid beskedsmöten men kan även ges skriftligen i e-post.

Om ändring kräver projektering eller annan utredning som underlag för kostnadsberäkning eller bedömning av tidskonsekvens skall hyresgästen beställa en utredning av ändringen innan kostnadsreglering och tidskonsekvens kan anges.

7. KOSTNADSREGLERING AV ÄNDRINGAR

Om de totala ändringarna leder till ökade kostnader skall dessa regleras genom att parterna skall överenskomma om å-contobetalning av ändringsarbetena i takt med arbetets utförande. Slutreglering skall ske i anslutning till tillträdesdagen. Om ändringarna leder till minskade kostnader regleras det som ett tillgodohavande för återinvestering i lokalen.

Sign.	Sign.
	

Hyresgäst: Polizak AB

Projektgenomförande

Fastighet: Hammarby Gård 13

Hyreskontrakt nr: 604-100,2

8. TIDSKONSEKVENSER PÅ GRUND AV ÄNDRINGAR

Ändringar kan innebära att hyresgästens tillträde till lokalen förskjuts. Hyresvärden skall ange vilken tidsförskjutning som kan bli aktuell med anledning av beställda ändringar. Sådan tidsförskjutning sker, om inte annat överenskommits parterna emellan, utan att hyrestiden eller tidpunkten för hyresinbetalning enligt hyreskontraktet ändras. Överenskomna tidsförskjutningar skall framgå av beställningen.

Ikke färdigställda arbeten på tillträdesdagen skall inte i något fall utgöra grund för hyresgästens rätt till hävning av hyreskontraktet om dessa arbeten är i anledning av hyresgästen beställda ändringsarbeten, eller utgörs av hyresgästens egna arbeten.

9. TILLTRÄDESSYN

Den byggnad vari lokalen är belägen är vid tidpunkten för hyreskontraktets tecknande under uppförande. Slutbesiktning avseende den entreprenad som upphandlats av hyresvärden kommer att ske före tillträdesdagen.

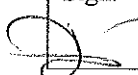
För att fastställa att hyresvärden uppfyllt sina skyldigheter gentemot hyresgästen avseende lokalens skick på tillträdesdagen skall hyresvärden och hyresgästen, med hyreskontraktet och eventuellt överenskomna ändringar som underlag, gemensamt utföra en syn av de arbeten hyresvärden har utfört, som protokollförs (Tillträdessynprotokoll) och undertecknas av parterna innan hyresgästen tillträder lokalen.

Parterna skall, efter genomförd tillträdessyn, underteckna ett tillträdesdokument, bilaga 7, som ersätter handlingar i bilaga 6 som därmed förfaller i sin helhet.

10. SAMORDNING AV HYRESGÄSTENS ARBETEN

Hyresgästen äger tillträde till lokalen samt rätt att påbörja eget arbete (sidoentreprenad, SE) först efter överenskommelse med hyresvärden och dennes TE. Hyresgästen skall informera hyresvärden om omfattning av och tidomfång för egna arbeten före upphandlingen av dessa och hyresgästens arbeten skall bedrivas på sådant vis att TE:s arbeten inte hindras.

Hyresgästen och av denne upphandlad SE skall förbinda sig att acceptera de förutsättningar hyresvärden genom TE ställer innan arbetsplatsen tillträds. Sådana villkor avser arbetsplatsens ordningsregler, tillgång till produktionsanordningar, arbetsmiljökrav, avtalsvillkor i anslutning till MBL,

Sign.	Sign.
	

Hyresgäst: Polizak AB

Projektgenomförande

Fastighet: Hammarby Gård 13

Hyreskontrakt nr: 604-100,2

legitimationsplikt samt tillträdestid mm så att hyresgästens arbeten inte hindrar eller stör utan kan samordnas med hyresvärden och TE.

Hyresgästen skall ersätta hyresvärden för TE:s tidsamordning och eventuella kostnader orsakade av eget arbete eller SE gentemot TE och hyresvärden. Det avser kostnader som kan uppstå i samband med utförandet av hyresgästens eget arbete/SE:s arbeten och sidoleveranser såsom sophantering, tillkommande städning, målningskomplettering, håltagning och brandtätning vid installationer etc.

TE ansvarar för tidssamordning av hyresgästens egna arbeten och SE före tillträdesdagen.

Hyresgästen skall som sidoentreprenad (SE) före hyrestidens start låta utföra följande arbeten:

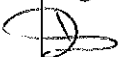
- Data- och teleinstallationer
- Passagekontroll och öppningsautomatik
- Lås och larminstallationer
- AV-installation
- Specialsnickerier
- Installation av caféutrustning

Dessa arbeten skall införlivas i Projekttidplanen (bilaga 6b).

Hyresgästen ansvarar för skador på egna arbeten och samtliga skador som är en följd av dessa eller är orsakade av skada på egna arbeten.

Utöver vad som anges i kontraktsblanketten skall Hyresgästen teckna och vidmakthålla försäkring för skador på egen egendom i form av allriskförsäkring. Hyresgästen skall dessutom teckna och vidmakthålla ansvarsförsäkring för den egna verksamheten samt de arbeten i fastigheten som hyresgästen utför.

Hyresgästen skall även tillse att anlitad SE har motsvarande försäkringar.

Sign.	Sign.
	

Hyresgäst: Polizak AB

Gränsdragningslista avseende investeringar

Fastighet: Hammarby Gård 13

Hyreskontrakt nr: 604-100,2

1 OMFATTNING

Denna gränsdragningslista omfattar ansvar för investeringar, innefattande projektering, samordning, upphandling, utförande, installation, provdrift, avsyning mm till fullt färdig anläggning.

Ansaret **Utför** innebär att angiven part svarar för utförandet och samordning med hyresvärdens anläggningar i övrigt.

Ansaret **Bekostar** innebär att angiven part svarar för samtliga kostnader för angiven investering.

Ansaret **Äger** innebär att angiven part från tillträdesdagen enligt detta hyreskontrakt innehar förtecknad egendom med äganderätt.

Följande förkortningar har använts:

F = Fastighetsägaren/Hyresvärdens

H = Hyresgästen

	Utför	Bekostar	Äger	Anm
1. Byggnad				
Fasadskyltar, hyresgästens	H	H	H	
Invändig skyltning enl. myndighetskrav	F	F	F	
Övrig invändig skyltning	H	H	H	
Dörrar				
Dörrparti	F	F	F	
Låskistor i entrépartier	H	H	H	
Låskistor inom lokalen	F	F	F	Ink. utrymningstrapphus
Trycken, vred & täcklock	F	F	F	
Cylindrar och låssystem	H	H	H	
Motorlås	H	H	H	
Elslutsbleck	H	H	H	
Utrymningsbeslag	F	F	F	Enl. myndighetskrav
Dörrstängare	F	F	F	Enl. myndighetskrav
Dörröppningsautomatik	F	F	F	Enl. myndighetskrav
Dörröppningsautomatik	H	H	H	Enligt egna ambitioner
Magnetuppställning	H	H	H	Om aktuellt
Städrumsinredning, fast	F	F	F	
Städutrustning lös, tvätt- och torkutrustning	H	H	H	
WC beslag för sanitetsutrustning	H	H	H	Tvålkopp, handdukshållare etc.
Sopkärl i avfallsrum	F	F	F	
Kylskåp för kylta avfall	H	H	H	Om verksamheten kräver det
Solavskärmning för klimatskydd	H	H	H	Gäller utvändig markis pga lov
Övrig solavskärmning för bländningsskydd	H	H	H	Gardiner/persienner/folier etc

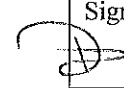
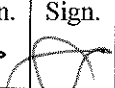
Hyresgäst: Polizak AB

Gränsdragningslista avseende investeringar

Fastighet: Hammarby Gård 13

Hyreskontrakt nr: 604-100,2

	Utför	Bekostar	Äger	Anm
Förvaringsboxar, förvaringsenheter	H	H	H	T.ex. miljöstation för källsortering
Kapphyllor, klädskap och klädkrokar	H	H	H	
Lös inredning och utrustning i lokalerna	H	H	H	
Specialsnickerier, platsbyggda möbler etc	H	H	H	
Tätskikt inom våta utrymmen	F	F	F	Tex golvmatta kök
Golv inom lokalen	F	F	F	
Undertak	F	F	F	Befintligt nytt
Målning väggar	F	F	F	Enl. underlag från hyresgästen
Kakel/klinker/sanitetsporlin	F	F	F	Befintligt i RWC/Omkl.
Väggpaneler/designinredning inom lokalen	H	H	H	För Cafékonceptets inredning
2. VVS				
Klimatkyla för lokalen	F	F	F	
Våt kyla, från ventil på avsättning i schakt	F	F	F	Ledning från schakt till utrustning/anläggning
Anläggningar för våt kyla för hyresgästen	H	H	H	Anläggning
Värmeanläggning, värmesystem, central förs.	F	F	F	
Ventilationsanläggning, allmän	F	F	F	
Sprinkler, vatten	F	F	F	
Inkopplingspunkter för kaféutrustning	F	F	F	Enligt underlag från hyresgästen
Golvbrunnar inom köksyta	F	F	F	Befintliga
Övriga hyresgästspecifika anläggningar	H	H	H	
Anslutningar för ventilationskåpor	F	F	F	Om krav/behov finns
Ventilationskåpor	H	H	H	Om krav/behov finns
Fettavskiljare	F	F	F	
Kondenskåpa diskrum	F	F	F	Dim 150l/s
IM-kåpor och kanal				Ej aktuellt för lokalen
3. EL				
Entrésignalanläggning, "ringklocka"	H	H	H	
Inbrottslarm till lokalen	H	H	H	
Passagekontrollanläggningar till lokalen	H	H	H	
Telefonnät & datanät	H	H	H	
Datautrustning inom lokalen	H	H	H	Routrar, switchar, Wi-Fi
Förstärkningsnät mobiltelefoni inom lokalen	F	F	F	
Armaturer, allmänbelysning	F	F	F	Infällda i undertaket
Armaturer, arbetsplatsbelysning	H	H	H	Tex kassa, köksspecifik
Miljöbelysning	H	H	H	Växter, inredning, skyltar mm
AV-utrustning	H	H	H	Tex musikanläggning
Övriga anläggningar för ljud, ljus och bild	H	H	H	
Belysningsregleringssystem typ "Dali Pro"	F	F	F	
Brandlarmanläggning.	F	F	F	Enligt myndighetskrav

Sign.	Sign.
	

Hyresgäst: Polizak AB

Gränsdragningslista avseende investeringar

Fastighet: Hammarby Gård 13

Hyreskontrakt nr: 604-100,2

	Utför	Bekostar	Äger	Anm
Radiomaster, antenner (kommunikation)	H	H	H	
Kanalisation för AV/larm/data/tele	F	F	F	Enligt underlag från hyresgästen
Eluttag för kaféutrustning	F	F	F	Enligt underlag från hyresgästen
Porttelefon	F	F	F	Från godsmottagning
TV anläggning med ev. antenn/tillstånd	H	H	H	
4. Kaféutrustning				
Projektering av lokalen, väggar & ytskikt	F	F	F	Enligt underlag från hyresgästen
Projektering av kafé	H	H	H	Utrustning & Konceptinredning
Frysrum, frysskåp	H	H	H	Om aktuellt
Kylskåp/kyllda kärl för kaféavfall	H	H	H	Enl. myndighetskrav
Inmatningsbänk	H	H	H	
Diskmaskiner och diskutrustning	H	H	H	
Varmluftsgn	H	H	H	
Kylbänk	H	H	H	
Micro	H	H	H	
Ismaskin	H	H	H	
Smörgåsgrill, varmluftsgn, bakeoff utrustning	H	H	H	
Förspolningsdusch	H	H	H	Bänkmontage i HG bänk
Avkalkningsenheter	H	H	H	
Dryckesmaskiner ink. syruanläggning	H	H	H	
Kylskåp, mejeri och läsk	H	H	H	
Kaffemaskiner och tillhörande utrustning	H	H	H	
Kassa, bångmaskin och tillhörande utrustning	H	H	H	
Kylmonter, expomonter för varor	H	H	H	
Vattensifon och kaffestation	H	H	H	
Lös utrustning tex bänkar, skåp, vagnar, hyllor				
banor, ställ köksmaskiner och möbler	H	H	H	
Driftslarm kaféspecifik utrustning	H	H		

2 ÖVERENSKOMMELSE OM ÄNDRAD OMFATTNING

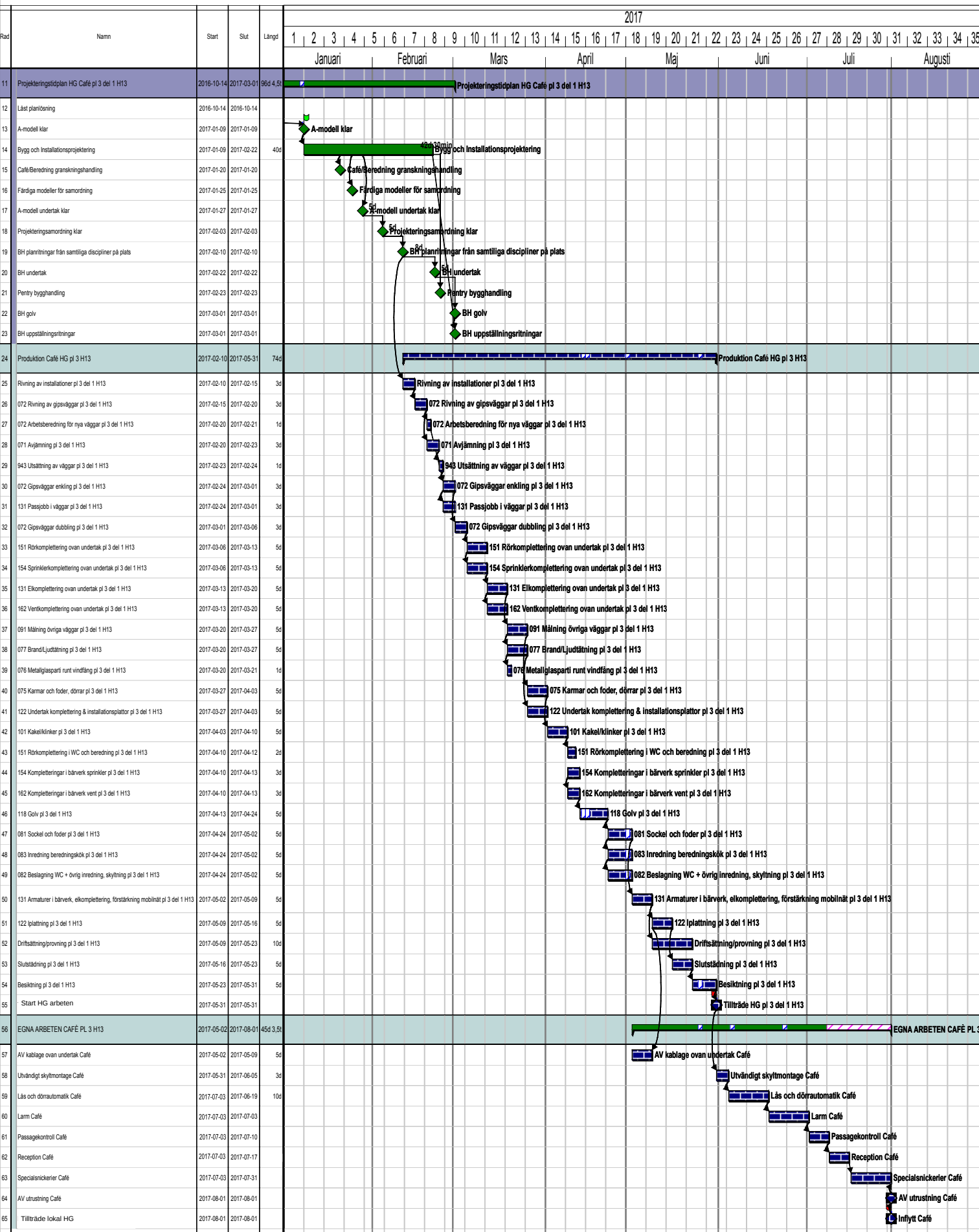
Denna gränsdragningslista redovisar ansvarsfördelningen enligt vid tidpunkt för hyreskontraktets undertecknande föreliggande omständigheter. Ändringar i samband med fortsatt projektering skall skriftligen bekräftas enligt förutsättningarna i bilaga 6 Projektgenomförande, och i hyreskontraktet i övrigt. En uppdaterad gränsdragningslista skall läggas som en underbilaga till bilaga 7 Tillträdeshandlingar.

Sign.	Sign.
	



Hyresavtal 604-100,2 - Polizak AB

Bilaga 6b - Projekttidplan



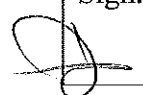
Hyresgäst: Polizak AB

LOKALBESKRIVNING

Fastighet: Hammarby Gård 13

Hyreskontrakt nr 604-100,2

Lokalbeskrivning

Sign.	Sign.
	

Hyresgäst: Polizak AB

LOKALBESKRIVNING

Fastighet: Hammarby Gård 13

Hyreskontrakt nr 604-100,2

Utformning generellt

Lokalen har en rumshöjd om cirka 2750 mm, med lokala avvikelser som ger både högre och lägre undertakshöjder. Fönster i fasad och tekniska försörjningssystem är anpassade till dessa höjder.

Bjälklagen på är generellt dimensionerade för 2,5 - 4 kN/m² nyttig last.

1 BYGG

1.1 Ljudklasser

Lokalen uppfyller ljudklass B enligt SS 25268:207. Nedan anges kraven för luftljudsisolering.

Lägsta vägda reduktionstal i byggnad, R'_w för kontorslokaler

Väggar:

Vägg mellan rum	R'_w 44 dB
Vägg mot korridor	R'_w 35 dB
Glasparti mot korridor	R'_w 30 dB
Tät dörr	R'_w 30 dB

WC:

Vägg mot WC	R'_w 35 dB
Vägg mot kontor	R'_w 44 dB
Vägg mot korridor	R'_w 35 dB
Tät dörr	R'_w 30 dB

Inom ytor där inget undertak monteras behövs absorberande textilier monteras av hyresgästen för att uppnå ovan ljudkrav.

1.2 Golv

Golv utförs i omfattning och av materialtyp enligt bilaga 6e "Golvskisser".

1.3 Väggar

Glaspartier utförs i omfattning enligt bilaga 6e "Omfattning glaspartier. För väggar inom lokalen där inget annat anges nedan målas väggarna i NCS-0500N, glanstal 7.

Rumsavskiljandevägg utförs med platsbyggda gipsväggar upp till bjälklag, samt betong.

Ytterväggar är i betong med partier. Betongen är sprutspacklade en gång, målade i NCS-0500N, glanstal 7.

Sign.	Sign.
	

Hyresgäst: Polizak AB

LOKALBESKRIVNING

Fastighet: Hammarby Gård 13

Hyreskontrakt nr 604-100,2

Väggar i WC är kaklade med Centro C1, vit 25*45 i löpförband. Väggar i omklädning är målade NCS-0500N, glanstal 25. Väggar i beredning är kaklade med Centro C1 Matt, format 45x250, sätts i löpförband. Kulör vit, med ljusgrå fogkulör. Diskrummets väggar är kaklade med Centro C1 format 20x20. Kulör vit, med ljusgrå fogkulör.

Glasparti från hisshall kontrastmarkeras med prickar eller linjer i enlighet med utlåtande från sakkunnig för myndighetskrav.

Eventuella paneler/fasta väggbeklädnader utförs av hyresgästen som även målar fondväggar och tapetserar om så behövs.

1.4 Dörrar

Dörr i fasad, dörrarna i lokalen samt i dörr i glasparti vid hisshall utförs med standardbeslag från leverantören och utförs generellt av fastighetsägaren endast med beslag för att hantera myndighetskrav. Resterande beslagning åligger hyresgästen enligt gränsdragningslistan för investering. Dörrarna förbereds enligt avsnittet 1.6 Säkerhet.

Dörrpartiet till lokalen från hisshall är fabrikslackerade glaspartier av aluminium. Detta dörrparti samt dörr i fasad har en installationszon för kortläsare, ringklocka samt "armbågskontakt" i anslutning till dörrpartiet.

Dörren till diskrummet utförs med glas.

1.5 Undertak

Undertaken utförs enligt omfattning i bilaga 6e "Övriga handlingar, Undertak", där lokalens undertak är till största del svart. Undertaket är nytt men är utfört i skrivande stund då fastigheten är under uppförande.

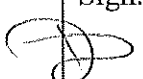
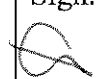
1.6 Säkerhet

Lokalen är förberedd för skyddsklass 2 enligt SSF 200:4. Kanalisation finns framdragen till och i dörrpartier samt är förberedda så att hyresgästen runt sin egen lokal kan installera larm och lås så att skyddsklass och larmklass 2 uppfylls. Fönster och dörrar lägre än 4 meter över mark förutsetts skyddas med akustisk detektering.

1.7 Beredning och diskrum

Utrustningen i beredning och diskrum installeras av hyresgästen. Inkopplingspunkter för utrustningen utförs av fastighetsägaren. Den utrustning som är aktuell för utrymmet redovisas i bilaga 6e "Övriga handlingar, Caféutrustning".

Den caféutrustning som redovisas i "Övriga handlingar, Caféutrustning" är den utrustning som fastighetsägaren projekterar och dimensionerar för vad gäller installationer för caféts verksamhet. Ska annan utrustning installeras än den utrustningen som finns redovisad i "Övriga handlingar, Caféutrustning" görs detta enligt separat skriftligt ök mellan hyresgästen och hyresvärden varvid bilagan ska uppdateras av fastighetsvärden.

Sign.	Sign.
	

Hyresgäst: Polizak AB

LOKALBESKRIVNING

Fastighet: Hammarby Gård 13

Hyreskontrakt nr 604-100,2

1.11 Omklädningsrum/WC

I dessa utrymmen installeras handfat, WC stolar samt RWC-tillbehör enligt myndighetskrav för funktionsnedsättning. I duschutrymmet installeras utrustning för dusch.

Bänkar, möbler, möbler, förvaring, inredning och beslagning WC/RWC (tvålköpp etc) installeras av hyresgästen.

1.12 Fasad

Fasaderna är uppbyggda med isolerade betongelement som på utsidan är klädda med ingjutet tegel eller putsstruktur. Vissa delar av fasaderna är glasade med en stomme av metallprofiler med fasta glas.

På fasader utsatta för mycket sol finns plats för en utvändig automatisk solskyddsanläggning, typ markiser. Hyresgästen ansvarar för installation av markiser och tillhörande lovansökan om installationen av markisen är lovpliktig. När hyresgästen valt typ av markis, innan eventuell lovansökan är påbörjad, ska infästning av markiser godkännas av fastighetsägaren för att säkerställa att rätt typ av infästning används.

För att uppnå ett gott arbetsklimat utan bländning och blänk i skärmar till följd av infallande solljus ansvarar hyresgästen för att i erforderlig och önskad omfattning förse lokalen med gardiner/gardinstänger och eventuell foliering för bländskydd.

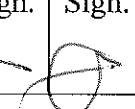
2 VVS**2.1 Klimatkrav**

Temperaturmiljö i lokalen håller vintertid 21°C – 1°C, +2°C vid dimensionerade utetemperatur (DUT) >-20°C och sommartid 23°C, -1°C +2°C vid DUT 27°C och Relativ luftfuktighet (RH) 50 %.

Operativ (upplevd) temperatur skall inte understiga +20°C med mätpunkt 1,0 m från ytterväggs insida och 0,1-0,8 m över golv samt 1,0 m från korridorvägg. Temperaturgradient skall vara max 2°C (0,1-1,1 m över golv).

Medellufltrörelse i vistelsezon skall inte överstiga 0,15 m/s sommar och vinter (mätpunkt lika operativ temperatur).

Hyresgästens internlastar gällande teknikutrustning i de olika miljöerna förutsetts vara enligt bilaga 6e ”Övriga handlingar, Caféutrustning” samt 6e ”Dimensionerande förutsättningar”

Sign.	Sign.
	

Hyresgäst: Polizak AB

LOKALBESKRIVNING

Fastighet: Hammarby Gård 13

Hyreskontrakt nr 604-100,2

2.2 Luftkvalitet

Ventilationssystemet är utformat så att god luftväxling uppnås. Koldioxidhalten i vistelsezonen kan användas som indikator och ska i normalfall inte överstiga 1000 ppm vid uteluft 400. Samtliga luftflöden är dimensionerade för icke rökare och för att uppfylla hygienluftbehovet.

2.3 Ventilation

Luftintagen är placerade på tak och filtreras genom filter av klass F7 innan den tempereras och förs in i lokalen. Luft distribueras via tilluftsafflar integrerade i undertaket. Frånluft tas ut via central utsugning vid WC-grupper samt separat frånluftskanal för pentry, toaletter, kopieringsrum. Ventilationen är normal i drift 07-18 men knappar för utökad drift finns i lokalen för övriga tider.

Ventilationssystemet har inga svartplåtskanaler/IM-kanaler, dock finns en kondenslåpa installerad i diskrummet. Kondenslåpan är dimensionerad för 150l/s. Genom att huset inte har svartplåtskanaler/IM-kanaler innebär det att verksamheten i kaféet begränsas och att endast viss utrustning kan användas. Det medför även att verksamhetensspecifika dofter och beläggningar måste hanteras av utrustningen i kaféet. Till exempel om en varmluftsugn avger matos så kan tillbehör likvärdigt Ultravent plus behöva installeras av hyresgästen för att hantera fett i ugnen snarare än att fett dras med i frånluftskanalerna i ventilationssystemet.

Om beläggningar i ventilationssystemet uppkommer eller lukt sprids i fastigheten som beror på att fel utrustning installerats i kaféet kommer hyresgästen att behöva åtgärda detta. Det kan resultera i att rengöra ventilationssystemet från beläggningar tex fett, köpa annan utrustning, alternativt ändra sin verksamhet.

2.4 Kyla

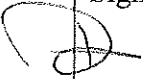
Fastigheten är ansluten till klimatsmart fjärrkyla. Kylanläggningen delas i två system, ett för klimatiseringen av lokalerna, och ett för processkyla. Kylan regleras automatisk genom självreglering.

Vid behov finns avsättning för processkyla till hyresgästens eventuella egna kylsystem. Anslutning kräver en separat överenskommelse och är inte aktuellt för lokalen i dagsläget.

Hyresgästen installerar egen kölskyla, om så behövs, och ansvarar för placering av kylaggregat enligt separat överenskommelse med hyresvärden.

2.5 Värme

Fastigheten ansluts till klimatsmart fjärrvärme. Värmetillförsel sker via tilluft samt radiatorer eller konvektorer som är försedda med separata termostater.

Sign.	Sign.
	

Hyresgäst: Polizak AB

LOKALBESKRIVNING

Fastighet: Hammarby Gård 13

Hyreskontrakt nr 604-100,2

2.6 Fettavskiljare

Fastigheten har utrustas med en fettavskiljare som installeras i plan 2. Fabrikat är "ACO TTM typ MIRI FLEX-T", storlek 5,5. Avskiljaren förses med skyddsmodul MIRI SPA och provtagningsenhet samt MIRI drainlift pumpautomat.

2.7 Avlopp och golvbrunnar

Avlopp och golvbrunnar inom lokalen är befintliga men nyinstallerade och är givna förutsättningar för kommande anpassning. Golvbrunnarna redovisas på bilaga 6e "Övriga handlingar, Caféutrustning". Nytt för anpassningen är en spillanslutning för en kaffemaskin i kassalinjen. Denna anslutning är max 50mm och exakt läge för denna genomföring anges av fastighetsägaren efter utredning om bjälklagsförutsättningar. Spillvattenanslutning från caféförrådet till beredningsköket är gjort i samråd med hyresgästen för att erhålla tvättmöjlighet vid arbetsbänk i förrådet.

3 EL

3.1 El-installationer

Generellt gäller att installationssystemen skall utföras så att en god elmiljö uppnås.

Vid stadigvarande arbetsplatser gäller för elektriska och magnetiska fält, 50Hz att den så kallade ALARA-principen ska gälla, d.v.s. fälten ska vara så små som skäligen är utförbart. Fältens storlek ska dock vara högst 10V/m (5-2000 Hz) för elektriska fält och 0,2 μ T (5-2000 Hz) för magnetiska fält vid stadigvarande arbetsplatser.

Elsystemet utförs som ett TN-S 230/400V 50Hz system.

3.2 Elförsörjning

I lokalen finns en elnisch med en 63A elcentral för lokalen där mätaren är förberedd för 40A. Elförsörjning av lokalens kraft- och belysningsinstallationer sker via kanalskenesystem ovan undertak. 1 styck 3-fas grupp 16 A i skenan (krets A) avser strömförsörjning till uttag i uttagsstavar och vägguttag. Därtill finns även 1 styck 3-fasgrupp 16 A i skenan (krets B) avser strömförsörjning till belysningsgrupper 16A. Krets B innehåller även en Dali-bus för belysningsstyrning. Samtliga anslutningsdon (kontakter) är försedda med fasval. Kabelförläggning skall i största möjliga mån utföras som infälld med undantag för betongvägg där kabel kan komma att läggas utanpå vägg och målas in.

Beredning/diskrum försörjs med kraft enligt "Övriga handlingar, Caféutrustning"

Kassalinjen ska försörjas via golvgenomföring med kraft samt kanalisation för data.

Övriga utrymmen utrustas enligt senare överenskommelse.

Sign.	Sign.
	

Hyresgäst: Polizak AB

LOKALBESKRIVNING

Fastighet: Hammarby Gård 13

Hyreskontrakt nr 604-100,2

Städuttag placeras ut cirka var 15 meter, placerade 1,0 m över golv.

Dörrsignal vid entrédörr installeras av hyresgästen.

Eventuella Fasadskyltar utförs enligt separat överenskommelse.

3.3 Belysning

Lokalens ljusförhållande ska följa Svensk Standard SS-EN 12464-1:2011, där arbetsytor följer riktlinjer för restauranger då café inte omnämns. Belysningsnivå avser allmänbelysning och anges som en medelbelysning, detta förutsätter att hyresgästen ansvarar för arbetsplatsbelysning där så behövs.

Av fastighetsägare installeras en allmänbelysning i lokalen där armaturer för koncentrerat arbete, t.ex. i diskrummet skall vara konstruerade tekniskt och belysningsergonomiskt för att bestyckas med ljuskällor på 4000°K. Armaturer för mer avslappnade miljöer tex ytan för cafégäster, korridorer, kapprum, paus, wc skall vara konstruerade tekniskt och belysningsergonomiskt för att bestyckas med ljuskällor på 3000°K.

Belysningen styrs via ett belysningsstyrningssystem av typen "Dali-pro" vilket innebär att samtliga armaturer som ska kopplas till detta system måste vara försedda med Dali-don. I fastighetens elnisch placeras kontrollenhet där all programmering av belysningssystem kan programmeras. I kontorslandskap styrs belysningen via närvarogivare samt i vissa fall även dagsljussensorer.

Övriga utrymmen enligt senare överenskommelse.

Belysningsarmaturer är infällda i undertaket och är enligt följande:

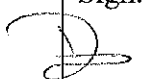
- Serveringsyta i caféyta: Glamox D70-R155 SM/WH, vit, med matt reflektor
- Beredning, Glamox D70-R155 SM/WH, vit, med matt reflektor, (täckt för hygienkrav)
- Disk, förråd, omklädning; Glamox Eminent 1200 samt 600 klar, vit
- WC: LED spotlights

Belysningsarmaturerna angivna ovan ska samordnas med hyresgästens miljöbelysning.

3.4 Data/telesystem

Hyresgästen ansvarar för installation av data/telesystem inom lokalen och till överlämningspunkt i husets allmänna telerum. Hyresvärden ansvarar för kanalisation för systemet. För att standard för fastighetsnät enligt SS-EN 50173-1 ska uppnås ska skärmat datakablage används i lokalen. Alternativ kan hyresvärden som tillägg tillhandahålla installationen.

Hyresgästen är ansvarig för att trådlöst nätverk inom lokalen installeras.

Sign.	Sign.
	

Hyresgäst: Polizak AB

LOKALBESKRIVNING

Fastighet: Hammarby Gård 13

Hyreskontrakt nr 604-100,2

3.5 Inbrottslarm

Hyresgästen ansvarar för installation av inbrottslarm. Hyresvärden ansvarar för kanalisation för systemet under förutsättning att underlag lämnas av Hyresgästen i god tid. Alternativt kan hyresvärden som tillägg tillhandahålla installationen.

3.6 Passagesystem

Hyresgästen ansvarar för installation av passagesystem. Hyresvärden ansvarar för kanalisation för systemet under förutsättning att underlag lämnas av Hyresgästen i god tid. Alternativt kan hyresvärden som tillägg tillhandahålla installationen.

Hyresvärden har ett separat passagesystem för de gemensamma entrédörrarna, till vilket brukarna får egna brickor eller koder. Huvudentré och Lastintag är försedda med porttelefon.

3.7 AV-system

Hyresgästen ansvarar för installation av AV-system. Hyresvärden ansvarar för kanalisation för systemet underförutsättning att underlag lämnas av Hyresgästen i god tid. Alternativt kan hyresvärden som tillägg tillhandahålla installationen.

3.8 Teleservis

Överlämningspunkt från ledningsägare för alla Hyresgästers tele- och datanät är ett rum på plan 2 som benämns Allmänt Telerum. Kanalisation via kabelstegar och blåsfiber finns mellan elnischer i lokalen i till det Allmänna Telerummet.

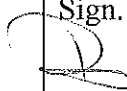
4 Brand och utrymning

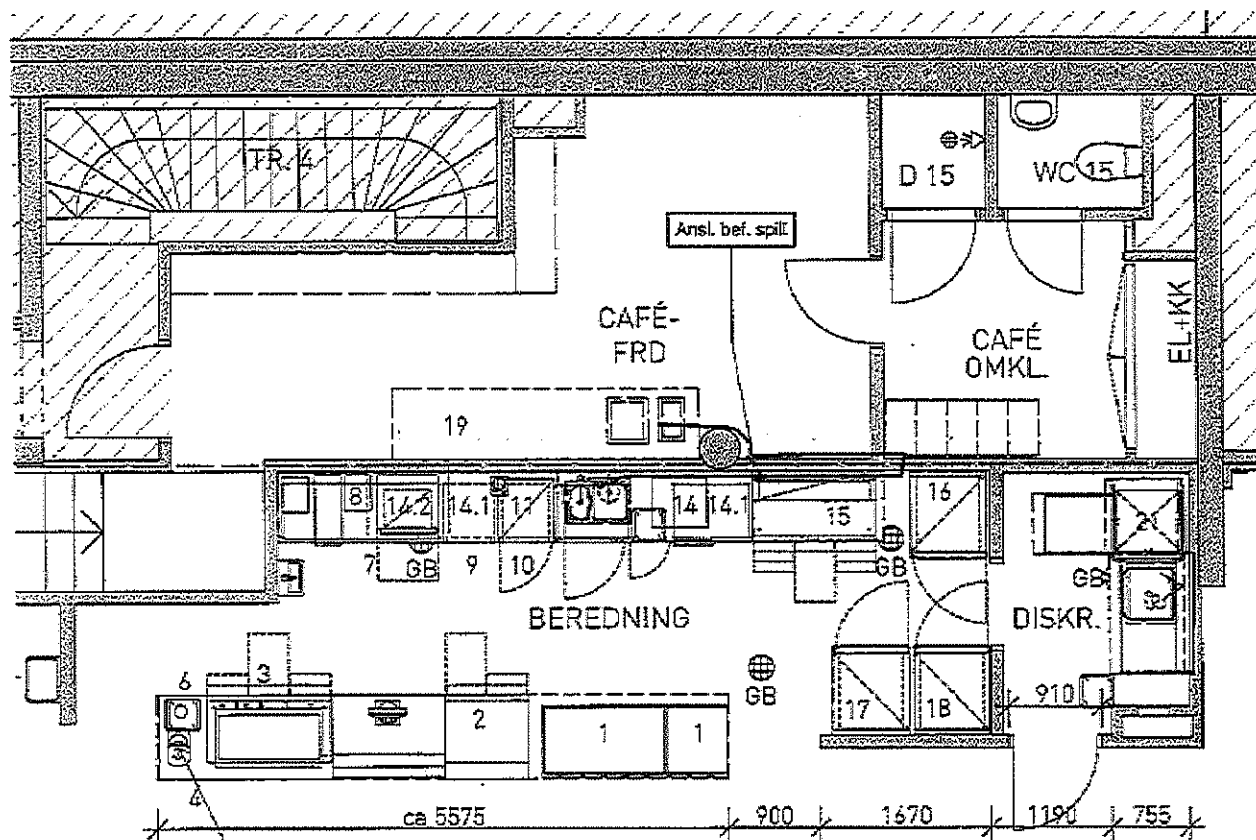
Byggnaden är brandtekniskt utformad så att trapphusen utgör egna brandceller via vilka utrymning sker. Utrymningsstrategin är uppbyggd på ett logiskt självinstruerande sätt och är byggt kring de normala gångvägarna. Utrymningsvägarna är försedda med vägledande markeringar. Utrymning kan ske utan räddningstjänstens medverkan. Byggnaden är försedd med automatisk vattensprinkleranläggning och utrymningslarm. Se bilaga 6e "Dimensionerande förutsättningar".

Idag finns inget generellt krav på huset gällande automatiskt brandlarm dvs. direktuppkoppling till brandkåren. Generellt registreras och hanteras larm av driftspersonal och jour. När sprinkleranläggningen löser ut går larmet vidare till brandkåren.

5 Produkt och materialval

Hyresvärden har för avsikt att bygga in produkter och material listade enligt ovan men äger rätt att byta ut dessa till likvärdig funktion, utseende och kvalitet. Hyresgästen kommer att informeras om byten blir aktuellt.

Sign.	Sign.
	



Pos	Ant	Produkt	kW	A	V	-
1	1	Monter Gus-rek	0,7	10	230	1-
2	1	Kylbänk för dryck	0,5	10	230	1-
alt	1	Kylskåp	0,5	10	230	1-
3	1	Kylbänk under Espresso	0,5	10	230	1-
alt	1	Kylskåp	0,5	10	230	1-
4	1	Espressomaskin	7	16	400	3N-
5	1	Kvern	0,5	10	230	1-
6	1	Kaffebryggare	3	16	230	3N-
8	1	Kvern	0,5	10	230	1-
9	1	Ismaskin 45kg	0,5	10	230	1-
10	1	Frys u. bänk	0,5	10	230	1-
alt	1	Frappemaskin	0,5	10	230	1-
11	1	Hamilton Beach (smoothie mixer)	1	10	230	1-
14	1	Eicon 4 (vermluftsgod)	4,6	16	400	3N-
14.1	1	MenuMaster [JET5192]	3,4	16	230	1-
14.2	1	Bakeoff [YXO-1A]	2,7	16	230	1-
15	1	Kallskänksbänk	0,5	10	230	1-
	1	Servicestation	0,1	10	230	1-
		Hushållsmicro	0,5	10	230	1-
21	1	Wexiödisk 6C	13	25	400	3N-
		alt HOOD 130	11	16	400	3N-
16+17	2	Kyl	0,6	10	230	1-
18	1	Frys	0,9	10	230	1-
19		Arbetsbänk med hs och handtvättsho				

Hyresgäst: Polizak AB

TILLTRÄDESHANDLINGAR

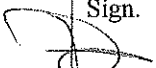
Fastighet: Hammarby Gård 13

Hyreskontrakt nr: 604-100,2

Vid färdigställandet av lokalen skall handlingar signerade av hyresgästens och hyresvärdens ombud redovisas i denna bilaga i form av:

- Tillträdesavisering
- Tillträdessynprotokoll
- Planritningar visande lokalens slutliga utformning.(ersätter bilaga 4)
- Lokalbeskrivning
- Eventuella ändringar/tillägg i kontraktsblanketten.
- Eventuella ändringar/tillägg i bilagor 1, 2, 3 o. 5.
- Uppdaterad Gränsdragningslista avseende investeringar.

Tillträdessynsprotokoll inkl. tillträdesdokument ska undertecknas av båda parter, varefter tillträde ska ske, oaktat att handlingarna ovan ej är kompletta. Handlingarna enligt ovan ska dock iordningsställas snarast möjligt i samband med tillträdet och senast inom tre månader från tillträdesdagen.

Sign.	Sign.
	

FULLMAKT

Härmed befullmäktigas Eric Mårtensson, p.nr. 820627-8239, att företräda Remulus Svealand 6 AB, org.nr. 556766-3850, vid undertecknande av tilläggsavtal för att reglera areaskillnader mellan hyresgästernas avtalade yta och därefter uppmätt yta inom Hammarby Gård 12 och Hammarby Gård 13.

Denna fullmakt gäller t.o.m. den 23 juni 2017.

Stockholm den 11 maj 2017

Remulus Svealand 6 AB



Caroline Arehult

Remulus Svealand 6 AB



Remulus Svealand 6 AB

Handläggare

Eric Mårtensson

Datum

2017-05-09

Bekräftelse om lokalens storlek

Enligt hyresavtal 604-100,2 ("Hyresavtalet"), bilaga 1 punkt 1, mellan Polizak AB och Remulus Svealand 6, ska en uppmätning av lokalens area genomföras. Uppmätning har utförts av Svensk Areamätning, se bilaga

Uppmätningen visar att skillnaden mellan den i Hyresavtalet angivna ytan, 188 m², och den uppmätta ytan, 189 m², är 1 m². Skillnaden skall enligt Hyresavtalet inte innebära att objektet ska anses ha ändrats. Dessutom är skillnaden mindre än i Hyresavtalet angivet gränsvärde, vilket innebär att bashyran inte ska justeras i proportion till skillnaden.

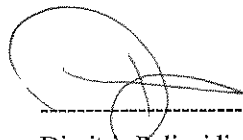
Parterna bekräftar genom detta tilläggsavtal att lokalens yta är 189 m².

Detta tilläggsavtal till Hyresavtalet är upprättat i två exemplar och signeras av Hyresgästen och Hyresvärden:

HYRESGÄSTEN

Polizak AB

Stockholm, 2017-05-16



Dimitris Polianidis

HYRESVÄRDEN

Remulus Svealand 6 AB

Stockholm, 2017-05-16



Anna-Maria Kääriä



ERIC MÅRTENSSON