EINAR MATTSSON

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr: 7083-8007

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal. **Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller**

Hyresvärd	Namn: Fastighets AB Swedenborgsgatan 39		Personnr/orgnr: 556642-4171
Hyresgäst	Namn: Ajje's Cafe KB		Personnr/orgnr: 969748-4054
	Aviseringsadress: Magnus Ladulåsgatan 61, 118 27 Stockholm		
Lokalens adress m.m	Kommun: Stockholm	Fastighetsbeteckning: Fatburssjön 6&7	
	Gata: Magnus Ladulåsgatan 61, 118 27 Stockholm	Trappor/hus: bv	Lokalens nr: 8007
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till: Cafeverksamhet utan tillagning av mat		
	☐ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.		Bilaga:
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick.		
	☐ En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogat besiktnings- och åtgärdsprotokoll.		Bilaga:

Lokalens storlek och omfattning

Areatyp	Plan	ca m²	Areatyp	Plan	ca m²
Butiksarea	bv	100			

Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.

☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga: 1

☐ Tillfart för bil för i- och urlastning	☐ Plats för skylt	☐ Plats för skyltskåp/ automat	☐ Parkeringsplats(er) för ____ bil(ar)	☐ Garageplats(er) för ____ bil(ar)	☐ _____

Hyrestid	Från och med den: 2019-10-01	Till och med den: 2022-09-30
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 280 000 per år exklusive nedan markerade tillägg	
Indexklausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.	Bilaga: 2
Fastighetsskatt	☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran.	Bilaga: 3

Tillhandahållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation

Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer

☒ El ☒ va ☒ Värme ☒ Varmvatten ☐ Kyla ☒ Ventilation

Betalning:

El	☒ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga:
va	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga:
Värme	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga:
Varmvatten	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga:
Kyla	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga:
Ventilation		☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga:

Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.2 upprättat 2008 i samråd med SABO, Svensk Handel och Visita. Reviderat 2012 och 2014. Eftertryck förbjuds.

Sign | Sign

HYRESKONTRAKT

FÖR LOKAL

Nr: 7083-8007

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 _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år. ☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. ☐ Annan reglering enligt bilaga — Bilaga:

Trappstädning	☒ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga	Bilaga:
Snöröjning och sandning	☐ ingår i hyran	☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga	Bilaga:

Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska anses vara 4,50 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 erlägga vid varje tillfälle gällande moms. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlägga 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: 5650-4913
Ränta, betal-ningspåminnelse	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. — Bilaga: ☐ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga. — Bilaga:		
Byggvaru-deklarationer	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.		
Revisions-besiktningar	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.		

HYRESKONTRAKT

FÖR LOKAL

Nr: 7083-8007

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: 4
Myndighetskrav m.m.	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen 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.	
Inredning	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga	Bilaga:
Underhåll	☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning Hyresgästen svarar dock för _____ ☐ enl bilaga	Bilaga:
	☒ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten. Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver _____ ☐ enl bilaga	Bilaga: 5
	☐ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.	Bilaga:
	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.	
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskommits ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. ☐ Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen	Bilaga:
	Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va och ventilation. Installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.	
Ledningar för telefoni och data-kommunikation	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. ☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.	Bilaga:
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 åter uppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågavarande väggar. ☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram.	Bilaga:
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 stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
Nedsättning av hyra **Avtalat skick m.m**	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.	
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 fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.	Bilaga:

Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.2 upprättat 2008 i samråd med SABO, Svensk Handel och Visita. Reviderat 2012 och 2014. Eftertryck förbjuds.

Sign | Sign

EINAR MATTSSON

HYRESKONTRAKT

FÖR LOKAL

Nr: 7083-8007

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. 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 överenskommits 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.	Bilaga:
Force majeure	Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.	
Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den Kvarstår lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☐ borgen ställd av ☐ bankgaranti intill ett belopp om ☐ annan säkerhet i form av Deposition 104 000 kr Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.	Bilaga: 5
Hantering av personuppgifter	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgift, se bilag.	Bilaga:
Särskilda bestämmelser	Ritning	Bilaga: 1
	Indexklausul	Bilaga: 2
	Fastighetskatteklausul	Bilaga: 3
	Brandskyddsklausul	Bilaga: 4
	Särskilda Bestämmelser	Bilaga: 5
		Bilaga:
		Bilaga:

Underskrift

Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.

Ort/datum: Stockholm 2018-		Ort/datum: Stockholm 2018-	
Hyresvärdens namn: Fastighets AB Swedenborgsgatan 39		Hyresgästens namn: Ajje's Cafe KB	
Namnteckning(firmatecknare/ombud):	☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande: Monika Biela		Namnförtydligande:	

Överlåtelse

Ovanstående hyreskontrakt överlåts fr.o.m. den _____.

Underskrift

Frånträdande hyresgäst (namn):		Tillträdande hyresgäst (namn):	Personnr/orgnr
Namnteckning (frånträdande hyresgäst):	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (tillträdande hyresgäst):	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):		Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):	

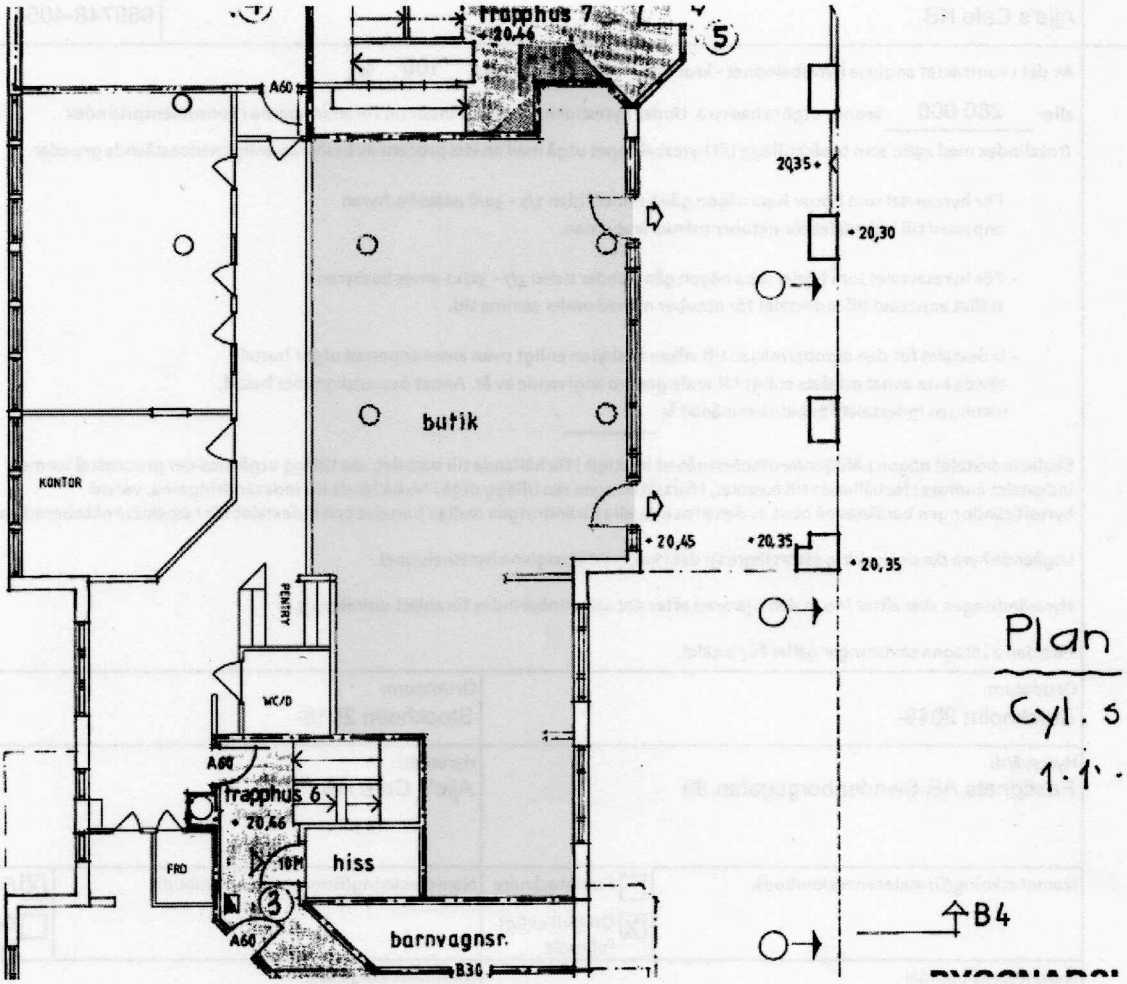
Hyresvärdens godkännande

Hyresvärden godkänner överlåtelsen Ort/datum:		Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Hyresvärdens namn:		Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):	

Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.2 upprättat 2008 i samråd med SABO, Svensk Handel och Visita. Reviderat 2012 och 2014. Eftertryck förbjuds.

Fatburssjön 6&7, Magnus Ladulåsgatan 61 bv, lokal ca 100 kvm

Hyresavtal 7083-8007, Ajje´s Caffé KB, Bilaga 1.



EINAR MATTSSON

INDEXKLAUSUL
FÖR LOKAL

Bilaga nr: 2

Avser	Hyreskontrakt nr: 7083-8007	Fastighetsbeteckning: Fatburssjön 6&7	
Hyresvärd	Namn: Fastighets AB Swedenborgsgatan 39		Personnr/orgnr: 556642-4171
Hyresgäst	Namn: Ajje's Cafe KB		Personnr/orgnr: 969748-4054

Klausul

Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor 280 000 ska 100 %

eller 280 000 kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder.

- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 - 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.
- För hyresavtalet som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 - 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid.
- Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år _____.

Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.

Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet.

Hyresändringen sker alltid fr o m den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift				
	Ort/datum: Stockholm 2018-		Ort/datum: Stockholm 2018-	
	Hyresvärd: Fastighets AB Swedenborgsgatan 39		Hyresgäst: Ajje's Cafe KB	
	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Monika Biela		Namnförtydligande:	

Hyresvärdens egna noteringar om bastal:

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 6E upprättat 1999 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Reviderat 2002 och 2011. Eftertryck förbjuds.

Anvisningar till Indexklausul för lokal

Bashyra

Om hela eller viss andel av det i avtalet angivna hyresbeloppet ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans i kr/m^2 och år samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen mm).

Bastalet

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

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

Beräkning av tillägget

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

Exempel

Beräkning av hyrestillägg för år 2002

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

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

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

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

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

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

EINAR MATTSSON

FASTIGHETSSKATTEKLAUSUL
FÖR LOKAL

Bilaga nr: 3

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 7083-8007	Fastighetsbeteckning: Fatburssjön 6&7	
Hyresvärd	Namn: Fastighets AB Swedenborgsgatan 39		Personnr/orgnr: 556642-4171
Hyresgäst	Namn: Ajje's Cafe KB		Personnr/orgnr: 969748-4054

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.

[X] 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 4,50 procent.

Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början 24 300 kronor per år.

[ ] Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets tecknande _____ kronor.

Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara _____ procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten.

Skulle fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman.

Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande:

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2018-		Ort/datum: Stockholm 2018-	
	Hyresvärdens namn: Fastighets AB Swedenborgsgatan 39		Hyresgästens namn: Ajje's Cafe KB	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	[ ] Firmatecknare [X] Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	[X] Firmatecknare [ ] Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Monika Biela		Namnförtydligande:	

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 7B upprättat 1995 och reviderat 2011. Punkt 2 i Anvisningar reviderad 1997. Eftertryck förbjuds.

Anvisningar

1.

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

2.

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

3.

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

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

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

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

Fyll i hyresgästens andel!

4.

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

5.

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

6.

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

EINAR MATTSSON

BRANDSKYDDSKLAUSUL
FÖR LOKALHYRESAVTAL

Bilaga nr: 4

Avser	Hyreskontrakt nr: 7083-8007	Fastighetsbeteckning: Fatburssjön 6&7	
Hyresvärd	Namn: Fastighets AB Swedenborgsgatan 39		Personnr/orgnr: 556642-4171
Hyresgäst	Namn: Ajje's Cafe KB		Personnr/orgnr: 969748-4054

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 skälig 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. 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.

Systematiskt brandskyddsarbete

Parterna åtar sig att bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete i enlighet med de allmänna råd som behörig myndighet meddelat. Vardera part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.

Hyresgästen förbinder sig att se till

att räddnings- och utrymningsvägar alltid hålls öppna och inte vare sig helt eller delvis blockeras

att funktionen av sprinkler- och andra brandskyddsanordningar aldrig försämras 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.

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 68 upprättat i juni 2005 och reviderat 2005 i samråd med Svensk Handel och Visita, samt 2018 även i samråd med SABO. Eftertryck förbjuds.

EINAR MATTSSON **BRANDSKYDDSKLAUSUL**
FÖR LOKALHYRESAVTAL

Bilaga nr: 4

Klausul forts.	Krav på skriftlig redogörelse ☐ Byggnaden omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet. Part förbinder sig att på begäran av den andra lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet ☒ Byggnaden omfattas inte av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet. Ändringar avseende fastigheten eller i hyresgästens verksamhet som innebär att lokalen kommer att omfattas av redogörelseskyldigheten ska genast anmälas till hyresgästen respektive hyresvärden. Part ska därefter på begäran av den andre parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.			
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2018-		Ort/datum: Stockholm 2018-	
	Hyresvärdens namn: Fastighets AB Swedenborgsgatan 39		Hyresgästens namn: Ajje's Cafe KB	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Monika Biela		Namnförtydligande:	

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 68 upprättat i juni 2005 och reviderat 2005 i samråd med Svensk Handel och Visita, samt 2018 även i samråd med SABO. Eftertryck förbjuds.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

BILAGA 5

till hyreskontrakt 7083-8007

Hyresvärd	Fastighets AB Swedenborgsgatan 39		**Org nr**	556642-4171
Hyresgäst	Ajje´s Café KB		**Org nr**	969748-4054
Fastighet	Fatburssjön 6&7	**Kommun**	Stockholm	
Adress	Magnus Ladulåsgatan 61, 118 27 Stockholm			
Säkerhet	Befintlig deposition om 104 000 kr kvarstår hos hyresvärden under hela avtalstiden.			
Lokalens användning	Lokalen uthyrs utan särskild för verksamheten avsedd inredning. Det är av yttersta vikt för hyresvärden att lokalens attraktivitet bibehålls. Utan hyresvärdens skriftliga tillstånd får således i den förhyrda lokalen inte bedrivas andra verksamheter eller försäljas andra varor än de som överenskommit. Det åligger hyresgästen att tillse att lokalen är i fullt brukbart skick för det avsedda ändamålet samt att anskaffa erforderliga tillstånd för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresvärdens skriftliga medgivande erfordras för; att installera andra maskiner och mekaniska anordningar än de som finns vid avtalets ingående, att utanför lokalen sätta upp antenner, skyltar, markiser, ledningar el. dylikt. All ombyggnad av lokalen skall ske i samråd mellan hyresgäst och hyresvärd. Montering av galler, jalusier eller liknande i eller utanför lokalen skall ske i samråd med hyresvärden.			
Vattenförbrukning	I hyran ingår kostnad för vatten och avlopp för normal förbrukning. Hyresgästen ska betala kostnaden för vattenförbrukning utöver normal, såsom för kylmaskiner, maskiner tillhörande driften eller andra speciella apparater. I förekommande fall ska hyresgästen anskaffa och installera vattenmätare för uppmätning av den förbrukning hyresgästen svarar för.			
Ordning	Hyresgästen förbinder sig att följa de ordningsregler och skyddsföreskrifter som, från tid till annan, gäller i Fastigheten och som utfärdas av Hyresvärden, myndigheter och/eller försäkringsbolag. Rökning är inte tillåtet inom Fastighetens gemensamma eller allmänna areor. Hyresgästen skall verka för att Hyresgästens anställda inte röker i anslutning till Fastighetens entréer. Hyresgästen ansvarar för att den verksamhet som bedrivs i Lokalen inte orsakar störningar. Hyresgästen har rätt att nyttja yta tillhörande fastigheten direkt utanför lokalen för begränsad uteservering. Utformningen av denna skall ske i samråd med hyresvärden och får ej störa boende eller närliggande lokalhyresgäster. Det är hyresgästens ansvar att följa Stadens och myndigheters regelverk för lov om uteservering tillhörande caféverksamhet.			
Drift och underhåll	Med drift menas åtgärder med ett förväntat intervall mindre än ett år vilka syftar till att upprätthålla funktionen hos ett förvaltningsobjekt. Se vidare Tekniska nomenklaturcentralens Aff definitioner (centrala begrepp i Avtal för fastighetsförvaltning). Med underhåll menas åtgärder som syftar till att återställa funktionen hos ett förvaltningsobjekt, såsom byte av förbrukningsvara. Se vidare Tekniska nomenklaturcentralens Aff definitioner (centrala begrepp i Avtal för fastighetsförvaltning). Hyresgästen svarar för underhåll av samtliga ytskikt, vitvaror, undertak, lysrör, spotlights, egna installationer och lås- och larmanordningar samt för underhåll av egen och av hyresvärden tillhandahållen inredning och utrustning tillhörande lokalen. Om hyresgästen önskar utökad ventilation och/eller kyla har hyresgästen själv att bekosta och ombesörja detta, efter det att hyresvärden lämnat sitt skriftliga godkännande Hyresgästen har eget abonnemang för el och bredband.			

Sign	Sign

Avfallshantering	Hyresgästen skall sköta sin hantering av avfall så att det inte orsakar olägenheter för andra hyresgäster eller tredje man. Hyresgästen har att tillse att avfall hanteras i enlighet med vid varje tid gällande bestämmelser meddelade enligt författning eller av Hyresvärden. Hyresgästen svarar för eventuella kostnader för anpassning av sophanteringssystem i Lokalen. Hyresgästen har även att informera sina anställda och anlitade entreprenörer om gällande avfalls- och miljöbestämmelser. Uppläggning får inte ske utanför Lokalen. Sker sådan uppläggning äger Hyresvärden efter skriftlig anmodan till Hyresgästen, rätt att bortforsla detta på Hyresgästens bekostnad. Hyresgästen har rätt att placera ett kylt sopskåp i befintligt källsorteringsrum, Carl Alberts gränd 3.
Nedsättning av hyran	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt eller ombesörjer att ledningar för värme, ventilation, kyla, vatten, avlopp och el dras genom lokalen. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid som arbetet skall utföras. Ovannämnda arbeten skall utföras med skyndsamhet och på ett sätt som begränsar olägenheterna för hyresgästen.
Investeringar m.m. Hyresgästens bekostnad	Hyresgästen har rätt att, efter skriftlig överenskommelse med hyresvärden, på egen bekostnad utföra inrednings- och/eller installations- och/eller ändringsarbeten i lokalen (”**Hyresgästens investeringar**”). Hyresgästen skall till hyresvärden överlämna ritningar och beskrivningar för granskning samt anlita av hyresvärden skriftligen godkänd entreprenör. Hyresgästen svarar för att arbetet utförs på ett fackmannamässigt sätt samt för att dylika arbeten inte skadar fastigheten eller dess byggnader eller föranleder ökade kostnader för hyresvärden. Om Hyresgästens investering förorsakar olägenheter och/eller kostnader för hyresvärden eller annan hyresgäst skall hyresgästen ersätta sådana olägenheter/kostnader. Hyresgästens investeringar i lokalen läggs nu inte till grund för hyressättningen. Hyran är för hyrestiden bestämd till ett sådant belopp, att hyresvärden vid hyrestidens utgång indirekt utgivit full ersättning för hyresgästens investeringar enligt ovan, vilka därför skall vid hyrestidens utgång, om hyresvärden så begär, med äganderätt vederlagsfritt övergå till hyresvärden. Hyresvärdens begäran kan avse hyresgästens investeringar helt eller delvis. Detta innebär att hyresvärden efter hyrestidens utgång får ta hänsyn till och tillgodogöra sig ovannämnda investering, vid bestämmande av hyran, till den del hyresvärden begär att äganderätten till de ovannämnda investeringarna skall övergå till hyresvärden. Om hyresvärden inte önskar erhålla äganderätten till ovannämnda investeringar, helt eller delvis, gäller hyresavtalets bestämmelser om återställandeskyldighet m.m., d.v.s. vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan skriftlig överenskommelse träffats med hyresvärden, bortföra honom tillhörig egendom och återställa lokalen i godtagbart skick.
Hyresvärdens bekostnad för investering som ännu	För investering som enligt särskild senare skriftlig överenskommelse bekostas av, och därmed ägs av hyresvärden (”**Hyresvärdens investeringar**”), skall tillägg till hyran utgå. Tillägget skall jämställas med hyra. Ansvar för drift och skötsel av investeringen samt hyrestilläggets storlek och betalningstidpunkt skall bestämmas i den särskilda överenskommelsen.

Sign	Sign

Myndighetskrav m.m.	Hyresgästen är skyldig att inneha erforderliga tillstånd för verksamhetens bedrivande från hyresvärden, myndigheter, domstol eller annat beslutande organ. Erforderliga tillstånd skall innehas från och med tillträdesdagen fram till och med hyresförhållandets upphörande. Hyresgästen skall för lokalens nyttjande följa berörda myndigheters bestämmelser och anvisningar och på egen bekostnad utföra myndigheters eventuella föreläggande eller motsvarande. Hyresgästen och hyresvärden har även träffat överenskommelse om brandskydd m.m. enligt **Bilaga 4**. Verksamheten skall bedrivas så att övriga hyresgäster inte påverkas. För det fall att lokalen används på ett sätt som inte är förenligt med vid var tid gällande lag och förordningar etc., skall hyresgästen hålla hyresvärden skadeslös avseende eventuella krav som framställs från myndighet eller annan. Hyresgästen skall omgående underrätta hyresvärden i händelse av myndighetskrav och till hyresvärden överlämna kopia av myndighetens krav.
Mervärdesskatt	Hyresgästen är skyldig att till hyresvärden överlämna aktuellt registreringsbevis för mervärdesskatt. Hyresgästen skall dokumentera de investeringar m.m. som hyresgästen genomför på egen bekostnad. Hyresgästen skall till hyresvärden översända en uppdaterad kopia av angiven dokumentation, för att hyresvärden skall kunna upprätta en fullständig handling i enlighet med vid var tid gällande mervärdesskattebestämmelser.
Försäkringar	Hyresgästen är skyldig att teckna företagsförsäkring för den rörelse som bedrivs i lokalen. Försäkringen skall omfatta skada orsakad av tredje man samt intäktsbortfall. Hyresvärden fritar sig från varje skadeanspråk på lager och inventarier uppkomna genom fukt, brand eller dylikt. Hyresgästen förbinder sig att göra allt som krävs för att bevara sundhet, ordning, och gott skick inom fastigheten. Hyresgästen ansvarar själv för skadedjursbekämpning inom lokalerna. För självförvållat stopp i avloppsledning är hyresgästen ekonomiskt ansvarig.
Överlåtelse **Uthyrning i andrahand**	Hyresgästen har inte rätt att överlåta sina rättigheter och skyldigheter enligt detta hyreskontrakt utan Hyresvärdens skriftliga godkännande. Upplåtelse av lokalen i andra hand kräver Hyresvärdens skriftliga medgivande. För det fall Hyresvärden lämnar Hyresgästen tillstånd till upplåtelse av lokalen ska skriftligt tillägg till hyresavtalet upprättas. Hyresgästen är skyldig att skriftligen informera Hyresvärden om Hyresgästen upplåter del av lokalen i andra hand. Upplåtelse av del av lokalen i andra hand får ej ske för annat ändamål än som överenskommits mellan parterna.
Avflyttning	Vid avflyttning ska hyresgästen lämna lokalen väl avstädad och i ett för hyresvärden godtagbart skick. Hyresgästen ska, om inte annat överenskommit, transportera bort egendom och installationer som tillhör denne. Hyresgästen ska även svara för eventuella skador som uppstått på byggnaden på grund av hyresgästens förehavanden. Parterna ska vid avflyttning gemensamt genomföra avflyttningssyn av lokalen och upprätta protokoll över noterade förhållanden och eventuella krav på åtgärder. I det fall hyresgästen kvarlämnar egendom på fastigheten eller ej återställer lokalen i överenskommet skick ska hyresvärden äga rätt att på hyresgästens bekostnad transportera bort sådan egendom samt återställa lokalen i godtagbart skick.
Ändringar m.m.	Samtliga överenskommelser, utfästelser och uppgifter av betydelse mellan hyresvärd och hyresgäst rörande hyresförhållandet har intagits i detta hyresavtal med bilagor. Utöver vad som däri anges har inga överenskommelser, utfästelser eller uppgifter gjorts eller lämnats i samband med avtalets tillkomst. Ändringar och tillägg till detta hyresavtal med bilagor skall för att vara bindande upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

Sign	Sign

Underskrift	Ort Datum Stockholm 2018-	Ort Datum Stockholm 2018-
	Hyresvärd Fastighets AB Swedenborgsgatan 39	Hyresgäst Ajjés Café KB
	Namnförtydligande Monika Biela	Namnförtydligande

Sign	Sign