

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Fabeg Stockholmssynglingen AB		Personnr/orgnr: 556647-6676	
Hyresgäst	Namn: Frankl AB		Personnr/orgnr: 559006-2567	
	Aviseringsadress:			
Lokalens adress m.m	Kommun: Stockholm	Fastighetsbeteckning: Ynglingen 10		
	Gata: Karlavägen 60	Trappor/hus: Bv	Lokalens nr:	
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till			
	<input checked="" type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.			Bilaga: 1
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick.			
	<input type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontraktets tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll.			Bilaga: 1
Lokalens storlek och omfattning	Areotyp Butik	Plan Plan Bv	ca m ² 70	
	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.			
	<input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).			Bilaga: 2
	<input type="checkbox"/> Tillfart för bil för- och urlastning	<input type="checkbox"/> Plats för skylt	<input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/automat	<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)
			<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/> _____
Hyrestid	Från och med den: 2015-03-16		Till och med den: 2018-03-31	
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 <input type="checkbox"/> _____ år <input checked="" type="checkbox"/> 36 månader			
Hyra	Kronor 241 500 per år exklusive nedan markerade tillägg			
Indexklausul	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.			Bilaga: 1
Fastighetsskatt	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskattklausul.			<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.
Tillhandahållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärdens tillhandahållning ombesörjer			
	<input type="checkbox"/> El	<input checked="" type="checkbox"/> va	<input checked="" type="checkbox"/> Värme	<input checked="" type="checkbox"/> Varmvatten
		<input checked="" type="checkbox"/> Kyla	<input checked="" type="checkbox"/> Ventilation	
	Betalning:			
	El	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.
	va	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.
	Värme	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.
Varmvatten	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	
Kyla	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	
Ventilation		<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av <input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen		
Avfalls- hantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande: <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. <input type="checkbox"/> Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år. <input type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. <input type="checkbox"/> Annan reglering enligt bilaga		
Trappstädning	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga
Snöröjning och sandning	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga
Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller 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>0,82</u> procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyrorna (exkl. eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.		
Mervärdesskatt (moms)	Hyresgästens momsplikt <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. Hyresvärdens momsplikt <input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. <input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.		
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfördrän i förskott senast sista vardagen före varje <input type="checkbox"/> kalendermånads början <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr:	BankGiro nr: 5261-6372
Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.		
Miljöpåverkan	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § Jordabalken. <input type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. <input checked="" type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.		
Byggsvaru-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 byggsvarudeklarationer – i den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som ska tillföras lokalen.		
Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i 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	<input type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga: 1	
Myndighetskrav m.m.	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen		
Inredning	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga		Bilaga:
Underhåll	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytiskt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten. <input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.	Hyresgästen svarar dock för <input type="checkbox"/> enl bilaga Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver <input type="checkbox"/> enl bilaga	Bilaga: Bilaga: Bilaga: 3
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. <input checked="" type="checkbox"/> Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen		Bilaga: 3
Ledningar för telefoni och data-kommunikation	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. <input type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.		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 ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresvärdens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakommande väggar. <input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.		Bilaga: 1
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.		
Yttre åverkan	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, båggar och foder.		
Låsanordningar	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.		
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor. <input type="checkbox"/> Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. <input type="checkbox"/> Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.		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.
	<input checked="" type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.
	Bilaga: 1
	<p>Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärdens svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.</p>
Force majeure	Hyresvärdens 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 hyresvärdens inte råder över och inte heller kunnat förutse.
Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärdens senast den <u>2015-04-01</u> lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom
	<input type="checkbox"/> borgen ställd av <input checked="" type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om <input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av
	Bilaga: 1
	<u>134 750 kr</u>
	Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärdens före tillträdet så påfordrar.
Person- uppgiftslagen	<input type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)
	Bilaga:
Särskilda bestämmelser	Särskilda bestämmelser
	Bilaga: 1
	Ritning
	Bilaga: 2
	Gränsdragningslista drift och underhåll
	Bilaga: 3
	Grönt avtal
	Bilaga: 4
	Bilaga:
	Bilaga:
	Bilaga:
Underskrift	<p>Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.</p>
	<p>Ort/datum: <u>Stockholm 2015-03-06</u></p>
	<p>Ort/datum: <u>Stockholm 2015-03-06</u></p>
	<p>Hyresvärdens namn: <u>Fabege</u> <u>Stockholmsynglingen AB</u></p>
	<p>Hyresgästens namn: <u>Frank1 AB</u></p>
	<p>Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</p>
	<p>Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</p>
	<p>Namnförtydligande: <u>Charlotte Eklund/ Oskar Sköld</u></p>
	<p>Namnförtydligande: <u>Per Liljefors</u></p>
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.
Underskrift	Frånträdande hyresgäst (namn):
	Tillträdande hyresgäst (namn):
	Personnr/orgnr
	<p>Namnteckning (frånträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</p>
	<p>Namnteckning (tillträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</p>
	<p>Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):</p>
	<p>Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):</p>
Hyresvärdens godkännande	Hyresvärdens godkänner överlåtelsen
	Ort/datum:
	<p>Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</p>
	<p>Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):</p>

HYRESKONTRAKT Nr: 2870-1014,5
FASTIGHET: Ynglingen 10
HYRESVÄRD: Faberge Stockholmsynglingen AB
HYRESGÄST: Frank1 AB (Org. nr 559006-2567)

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

1. FÖRSTA HYRESBETALNING

1.1. Första hyresbetalning

Hyra ska beräknas och erläggas från och med 2015-04-01.

Hyra för perioden 2015-03-16 till och med 2015-03-31 har erlagts av tidigare hyresgäst, Evanoff Group AB (556736-3295).

2. LOKALENS SKICK OCH OMFATTNING

2.1. Lokalens användning

Lokalen ska nyttjas för konceptet "Fat Frank's Cocktailpizza" vilket omfattar restaurang/vinbar/delikatessbutik med inriktning på pizza, focaccia, chark, ost och specerier.

Öppettider söndag - onsdag kl. 10:00 - 22:00
torsdag - lördag kl. 10:00 - 23:00

2.2. Lokalens utformning och skick

Lokalen uthyrs, med beaktande av vad som framgår nedan, i befintligt skick.

Det åligger att Hyresgästen att anpassa lokalen för verksamheten. Hyresgästen ska genomföra och bekosta alla anpassningar av lokalen, detta ska ske i samråd med Hyresvärderna och samtliga ingrepp i lokalen och i fastighetens installationer ska ske på ett fackmannamässigt sätt.

Bland annat krävs anpassningar av ventilationen till lokalen för att undvika att lukter från verksamheten sprids i fastigheten. Hyresvärderna och Hyresgästen ska i samråd ta fram teknisk lösning för detta, och investeringen för installationen av denna lösning ska bekostas i sin helhet av Hyresgästen. Hyresgästen kommer att installera en elektrisk bakugn i lokalen, vilken är försedd med inbyggd frånluftsventilation. Frånluften från ugnen ska via frånluftskanal längs fastighetens fasad, blåsas ut ovan fastighetens yttertak.

I det fall frånluft från lokalen orsakar luktproblem i fastigheten eller i någon av dess verksamheter, åligger det Hyresgästen att tillse att luktproblemet blir åtgärdat. I annat fall har Hyresvärderna rätt att på Hyresgästens bekostnad åtgärda problemet.

Det åligger vidare Hyresgästen att inhämta giltigt s.k. sotarintyg innan verksamheten kan påbörjas, samt att det åligger Hyresgästen att ta samtliga kostnader i samband med återkommande sotningar som krävs av sotningsdistrikt.

Hyresgästens verksamhet kan komma att kräva fettavskiljare. Denna ska installeras och bekostas av Hyresgästen. Fettavskiljaren ska placeras i förråd direkt under butiken, separat avtal skrivs för denna yta. Fettavskiljaren kräver även avluftning ovan tak, även denna installation ombesörjs och bekostas av Hyresgästen. Hela installationen ska ske under överinseende av Hyresvärderna, som ska få möjlighet att granska och godkänna installationen.

I det fall Hyresgästen söker och erhåller dispens för fettavskiljare, ska en skriftlig kopia av denna dispens inlämnas till Hyresvärderna innan verksamheten påbörjas.

Hyresgästen är skyldig att teckna avtal för tömning av fettavskiljaren, en kopia av detta avtal ska överlämnas till Hyresvärden.

2.3. Skylt och markis

Rätt till skyltplats ingår inte i detta hyresavtal. För det fall särskild skyltplats kan erbjudas och Hyresgästen så påfordrar ska särskilt skyltplatsavtal upprättas.

Utöver vad som anges i Huvudavtalet om skyltar gäller följande. Innan Hyresgästen inger ansökan om bygglov för skylt ska Hyresgästen inhämta Hyresvärdens skriftliga godkännande av Hyresgästens skyltförslag. Hyresgästen ska ombesörja och bekosta drift och underhåll av ljusreklam eller annan skyltning.

Vid arbetets utförande ansvarar hyresgästen för att allt arbete utförs fackmannamässigt och på sådant sätt att inga skador uppstår på byggnaden eller föranleder ökade kostnader för hyresvärden.

Uppkommer skada på Hyresvärdens egendom, tredje man eller tredje mans egendom föranledd av skyltningen, ansvarar Hyresgästen därför.

Hyresgästen har efter Hyresvärdens skriftliga godkännande av Hyresgästens markisförslag rätt att sätta upp markis över lokalens skyltfönster.

2.4. Inomhusklimat

Lokalen har beräknats inrymma maximalt **10** personer.

Av hyresvärden tillhandahålls ventilation och – i förekommande fall – kyld tilluft har anpassats i enlighet härmed för att tillgodose normalt nyttjande av lokalen.

Fastighetens grundinstallationer avseende ventilation som Hyresvärden tillhandahåller är normalt i drift mellan 07.00 och 18.00 på vardagar och mellan 10:00 och 16:00 på lördagar. Hyresgästen har därefter rätt att påkalla ytterligare drifttid avseende ventilationen mot självkostnadspris. Parterna ska komma överens om vilka tider som i så fall skall gälla. (Uppskattad kostnad för ovan öppettider uppskattas till 12 000 kr per år)

Hyresgästen kommer att bedriva verksamhet under tider då fastighetens grundinstallationer inte är i drift och är medveten om att klimatet i lokalen under dessa tider inte uppfyller normerna för butikslokaler. I det fall Hyresgästens verksamhet kräver ventilation på andra tider än då fastighetens grundinstallationer är i drift, åligger det Hyresgästen att installera och bekosta lämplig utrustning för detta.

Vid underhålls- och ombyggnadsarbete som medför avstängning av ovanstående inom ovan angivna tider ska parterna iaktta vad som anges i p. 2.5

För de fall hyresgästens verksamhet fordrar särskild kyla och ventilation utöver det som hyresvärden tillhandahåller, såsom kyla för serverrum, skall hyresgästen själv ombesörja och bekosta de installationer som krävs. Hyresgästen ska härvid iaktta vad som anges under p.2.6

2.5. Hyresvärdens arbeten under hyrestiden

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att Hyresvärden under hyresförhållandet låter utföra arbete för att sätta lokalen eller fastighetens övriga lokaler och gemensamma utrymmen i avtalat skick och/eller sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt.

Tillfälligt avbrott i försörjning av vatten, avlopp, värme, ventilation och processkyla eller dylikt, i samband med nämnda arbeten, medför inte rätt till nedsättning av hyra. Hyresvärden ansvarar inte för någon förlust eller skada som kan uppstå på grund av fel eller avbrott med mera i nät för elektricitet och data.

Det åligger dock Hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. Hyresvärden ska i möjligaste mån minimera störningar för hyresgästen när angivna åtgärder vidtas.

2.6. Hyresgästens ändringsarbeten under hyrestiden

Utöver vad som anges i Huvudavtalet avseende byggvarudeklarationer, PBL-avgifter och ändringsarbeten gäller följande.

Hyresgästen får inte vidta förändringar i lokalen utan att först inhämta hyresvärdens skriftliga godkännande. Hyresvärden ska på förfrågan från Hyresgästen tillhandahålla en blankett för begäran om tillstånd för ändringsarbeten i lokalen.

I de fall nämnda arbeten påverkar lokalens planlösning och/eller fastighetens tekniska installationer, t ex dragning av elektriska ledningar, ansvarar Hyresgästen för att arbetena dokumenteras på ett regelbundet sätt. Hyresgästen ska utan anmodan tillställa Hyresvärden underlag för en uppdatering av fastighetens relationshandlingar, och i förekommande fall branddokumentation, och svara för kostnader för ändringar i fastighetens relationshandlingar och i förekommande fall branddokumentation.

Hyresgästen ska i god tid före arbetenas start informera övriga hyresgäster i fastigheten. Hyresgästen ska svara för eventuella ersättningsanspråk från övriga hyresgäster med anledning av de åtgärder som vidtas i lokalen.

I fråga om ändringsarbeten ska Hyresgästen även iaktta vad som anges i detta Hyresavtal i fråga om brandskydd och åtgärder vid avflyttning.

3. TILLÄGG TILL HYRA

3.1. Uppräkning av hyra med konsumentprisindex (INDEX)

Av det i Huvudavtalet angivna hyresbeloppet (hyra exklusive tillägg) ska 100 % regleras årsvis den första januari varvid hyran ska ökas proportionerligt mot den ändring som Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex (totalindex med år 1980 = 100) undergått.

För bestämmande av ändringen i konsumentprisindex jämförs indextalet för oktober månad 2014 (314,02 = "Basindextal") med indextalet för oktober månad varje påföljande år ("Jämförelsetal").

Basindextalet är således oföränderligt medan *Jämförelsetalet* förändras från år till år.

Hyran ska dock aldrig understiga det i Huvudavtalet angivna hyresbeloppet (*hyra exklusive tillägg*).

Baserat på ovanstående blir hyran följaktligen föremål för indexuppräkning första gången i januari 2016

3.2. Värme och kyla

Hyresgästen ska betala ersättning för lokalens uppvärmning med 7 000 kr per år och för lokalens kylning med 700 kr per år.

Ersättningen ska regleras årsvis den första januari och ökas proportionerligt mot den ändring som Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex (totalindex med år 1980 = 100) undergått.

För bestämmande av ändringen i konsumentprisindex jämförs indextalet för oktober månad 2014 (314,02 = "Basindextal") med indextalet för oktober månad varje påföljande år ("Jämförelsetal").

Basindextalet är således oföränderligt medan *Jämförelsetalet* förändras från år till år.

3.3. Vatten och avlopp

Hyresgästen ska betala kostnaden för vattenförbrukningen (kallt och varmt vatten) i lokalen. Med kostnad avses förbrukning enligt av kommunen vid var tid gällande taxa jämte administrativa avgifter och abonnemangskostnad. Hyresgästen ska anskaffa och installera vattenmätare, på egen bekostnad,

för uppmätning av den förbrukning hyresgästen svarar. Hyresgästen ska härvid iaktta vad som anges under 2.5.

Hyresgästen ska betala ersättning a'conto för lokalens vattenförbrukning med 10 000 kronor per år. Förbrukningen ska läsas av halvårsvis och kostnaden ska regleras utifrån inbetalda belopp för vattenförbrukningen

3.4. Sophantering

Hyresgästen ska teckna ett eget avtal avseende borttransport av sopor med egenvald entreprenör.

3.5. Fastighetsskatt

Hyresgästen ska samtidigt med hyran till Hyresvärden erlägga ersättning för sin andel av vid varje tidpunkt utgående fastighetsskatt för den byggnadsenhet (inklusive mark) inom den taxeringsenhet som lokalen ingår i. Med byggnadsenhet och taxeringsenhet avses de begrepp som används vid fastighetstaxering. Andelen ska beräknas såsom lokalens area dividerad med den totala uthyrningsbara arean i byggnadsenheten exklusive garage/area under marknivå.

Lokalens andel är 0,82 %

Hyresgästen är medveten om att taxeringsvärdet kan förändras under hyrestiden, vilket medför ändring av den fastighetsskatt som belöper på lokalen. Beräkningsmodellen för andelstalet ska vara densamma under hela hyrestiden. Genomförs en ny fastighetstaxering under hyrestiden kan dock andelstalet omräknas enligt den beräkningsgrund som anges ovan.

Medför en ny fastighetstaxering under hyrestiden att fastighetsskatten ändras ska hyresgästen betala ett belopp à conto motsvarande den preliminärt beräknade fastighetsskatten som belöper på lokalen. Så snart beslut om fastighetstaxering föreligger, ska mellanskillnaden mellan den beslutade fastighetsskatten som belöper på lokalen och vad som debiterats hyresgästen regleras mellan parterna.

Enligt de preliminära uppgifter som finns till hands vid avtalets tecknande kan fastighetsskatten för år 2015 preliminärt beräknas till ca 20 300

3.6. Betalning av tillägg till hyra

Samtliga ovan angivna tillägg till hyran ska anses utgöra hyra och erläggas på samma sätt som och samtidigt med hyran om inte annat särskilt angivits. Om Hyresgästen inte betalar avtalade tillägg är påföljden densamma som vid utebliven hyresbetalning.

3.7. Mervärdesskatt

Hyresgästen bedriver momspliktig verksamhet i lokalen eller i mervärdesskattehänseende jämställd verksamhet, samt är underrättad om att fastighetsägaren (Hyresvärden) är registrerad som skattskyldig för mervärdesskatt för lokalen.

Utöver vad som anges i Huvudavtalet ska Hyresgästen för det fall Hyresgästen, under hyresförhållandet, upphör med att bedriva momspliktig verksamhet i lokalen, till Hyresvärden betala det belopp som Hyresvärden, enligt lagen om mervärdesskatt, är skyldig att betala in till staten. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för till det återbetalda beloppet hörande andra kostnader såsom skattetillägg och kostnadsränta. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den ökade driftsmomsen som blir en följd av Hyresgästens agerande.

4. ÖVRIGA BESTÄMMELSER

4.1. Överlåtelse och andrahandsupplåtelse

Hyresgästen har rätt att överlåta hyresrätten eller upplåta hela eller del av lokalen i andra hand endast med Hyresvärdens skriftliga medgivande. Detta gäller även uthyrning till bolag inom samma koncern. För det fall Hyresvärden lämnar Hyresgästen tillstånd till upplåtelse av lokalen ska skriftligt tillägg till

hyresavtalet upprättas. Hyresgästen ska ha ansökt om frivillig skattskyldighet innan andrahands- hyresgästen tillträder lokalen för att momsregistreringen ska vidmakthållas.

4.2. Ansvar för skada och förebyggande åtgärder

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 hyresförhållandets början uppfyller det krav på brandskydd som för avsedd användning av lokalen följer av gällande regler.

Hyresgästen är skyldig att fortlöpande kontrollera funktionen av allt befintligt tekniskt brandskydd i lokalerna och på egen bekostnad vidta alla nödvändiga drift- och underhållsåtgärder oberoende av vem som försett lokalerna med en anordning eller utrustning. Detta gäller oavsett varför behovet uppkommer. Hyresgästens service- och underhållsskyldighet omfattar dock inte sprinkleranordningar som hyresvärden har installerat i lokalen.

Hyresgästen svarar för skador på fastigheten som uppkommer på grund av, eller som en direkt följd av egna installationer i lokalen (t. ex. kaffemaskin, diskmaskin, kolsyreapparater, ugnar), brottsligt angrepp mot Hyresgästen eller Hyresgästens verksamhet t.ex. inbrottsförsök, anlagd brand eller sprängning.

Hyresgästen är skyldig att ersätta all skada som Hyresvärden orsakas på grund av bristfälliga åtgärder avseende tillsyn, drift och underhåll som ankommer på Hyresgästen, eller för att Hyresgästen inte vidtagit åtgärder för att installera sin utrustning eller annars vidtagit åtgärder som ankommer på Hyresgästen för att förebygga risk för brand och skador.

4.3. Systematiskt brandskyddsarbete

Hyresgästen är medveten om sitt ansvar för att ett tillfredställande brandskydd upprätthålls inom lokalerna och förbinder sig att fortlöpande vidta de organisatoriska och praktiska åtgärder som behövs för att minska risken för brand och för att förhindra eller begränsa skador till följd av brand.

I Hyresgästens åtagande ingår bland annat

- att fortlöpande informera personal om lokalens brandskydd,
- att vid varje tidpunkt se till att det finns en uppdaterad utrymningsplan för lokalen,
- att utrymningsvägar är tydligt markerade och
- att utrymningsvägar, sprinkleranordningar och/eller andra brandskyddsanordningar i lokalen och i fastighetens gemensamma utrymmen hålls fria från hindrande föremål,
- att brandcellsgränser och eventuell sprinklereffekt inte bryts och
- att genomföringar som utförts av Hyresgästen förses med varaktiga brandtätningar.

Hyresvärd och Hyresgäst ska på begäran av den andre parten lämna den information om lokalerna respektive verksamheten som parten behöver för att kunna fullgöra sitt åtagande enligt detta hyresavtal och sina skyldigheter enligt lag om skydd mot olyckor.

Hyresgästen ska på begäran bereda Hyresvärden tillfälle att få del av dokumentation och uppföljning av Hyresgästens systematiska brandskyddsarbete.

4.4. Försäkring

Utöver vad som angetts i Huvudavtalet åligger det Hyresgästen att före tillträdesdagen teckna och under hela hyrestiden vidmakthålla en sedvanlig ansvarsförsäkring i den omfattning verksamheten fordrar och som uppgår till för verksamheten betryggande belopp och som omfattar brandförsäkring

samt även täcker in skador på samtliga till lokalen hörande skyltar, skyltfönster, entrépartier, portar och dörrar.

Hyresgästen ska på Hyresvärdens begäran uppvisa försäkringsbrev avseende ovan nämnda försäkringar.

4.5. Säkerhet

Som säkerhet för Hyresgästens rätta fullgörande av sina skyldigheter i anledning av Hyresavtalet ska Hyresgästen till Hyresvärden inkomma med av Hyresvärden godkänt formulerad bankgaranti, eller annan för Hyresvärden godtagbar säkerhet ("Förbindelsen").

Av Förbindelsen ska framgå att eventuella krav på grund av Förbindelsen skall framställas skriftligen för att kunna göras gällande mot borgensmannen och vara denne tillhanda senast 90 dagar efter respektive hyras förfallodag, medan annat krav avseende hyresgästens förpliktelser enligt hyresavtalet skall vara borgensmannen skriftligen tillhanda senast ett (1) år efter det att hyresförhållandet upphört.

Säkerheten ska uppgå till minst 134 750 kr, och ska lämnas senast 2015-04-01

Det är av synnerlig vikt för Hyresvärden att Hyresgästen fullgör sitt åtagande enligt ovan. Om säkerhet ej lämnas senast vid angiven tidpunkt eller om säkerheten försämras under hyresförhållandet, är Hyresgästen skyldig att på anfordran ställa ny säkerhet med vilken Hyresvärden skäligen kan nöja sig. Gör Hyresgästen inte det inom en månad, får Hyresvärden säga upp avtalet till omedelbart upphörande. Hyresgästen äger därvid inte rätt till någon ersättning av vad slag den än må vara i anledning av att Hyresavtalet har upphört.

4.6. Pantsättning

Hyresgästen har inte rätt att upplåta panträtt eller annan säkerhet i hyresrätten till lokalen som säkerhet för egen eller annans skuld av vad slag det vara må.

4.7. Åtgärder vid avflytt

Vid hyresförhållandets upphörande ska Hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffats, bortföra honom tillhörig egendom och avstäda lokalerna väl samt återställa lokalerna i godtagbart skick. Hyresgästen ska även reparera eventuellt uppkommen skada på byggnaden.

Om Hyresgästen under hyrestiden har genomfört ändringsarbeten i lokalen ansvarar Hyresgästen för att fastighetens relationshandlingar avseende lokalen är uppdaterade. Om parterna vid besiktningen finner avvikelser mellan fastighetens relationshandlingar och de installationer som finns i lokalen ska Hyresgästen genom behöriga hantverkare och på egen bekostnad avlägsna avvikande installationer och återställa lokalen till det skick lokalen befann sig i innan ändringsarbetena utfördes.

Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalerna eller annan tid som överenskommits mellan parterna.

Vid avflyttning ska Hyresgästen återlämna samtliga passerkort och nycklar som tillhör fastigheten.

Om till följd av Hyresgästens åtgärder, vidtagna med eller utan Hyresvärdens medgivande, lokalen vid avflyttningen 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.

4.8. Hyresvärdens rätt att vidta åtgärd på Hyresgästens bekostnad

Om Hyresgästen inte iakttar sina skyldigheter enligt hyresavtalet, och ej heller utan dröjsmål vidtar rättelse efter skriftlig anmodan från Hyresvärden, äger Hyresvärden rätt att åtgärda skyldigheten på Hyresgästens bekostnad.

4.9. Tilläggsavtal

Ändringar och tillägg till detta hyresavtal ska, för att äga giltighet, ske skriftligen och undertecknas av behörig firmatecknare för respektive part.

4.10. Företräde mellan kontraktshandlingarna

Nedan angivna handlingar utgör tillsammans Hyresavtalet. Förekommer mot varandra stridande uppgifter mellan tilläggsavtal och detta avtal ska vads som anges i tilläggsavtal äga företräde. För det fall tilläggsavtalen innehåller motstridiga uppgifter ska senast dagtecknat tilläggsavtal äga företräde framför äldre tilläggsavtal. Om det förekommer motstridiga uppgifter mellan nedan angivna handlingar skall följande företrädesordning gälla mellan handlingarna:

1. Bilaga 1 (Denna bilaga)
2. Huvudavtal (SFFs formulär "12B2")
3. Bilaga 2 (Ritningar)
4. Bilaga 4 (Underhållsbilaga)
5. Bilaga 7 (Grönt avtal)

Hyresavtal	2870-1014,5 (" Hyresavtalet ")
Fastighet	Ynglingen 10 i Stockholm (" Fastigheten ")
Hyresvärd	Faberge Stockholmsynglingen AB, 556647-6676 (" Hyresvärden ")
Hyresgäst	Frank1 AB, 559006-2567 (" Hyresgästen ")

TILLÄGGSAVTAL NR 1 TILL HYRESAVTAL

1. Bakgrund

- 1.1 Till följd av effekterna av coronaviruset (covid-19) har staten beslutat om ett stöd för sänkta hyror för hyresgäster inom särskilt utsatta branscher enligt förordning (2020:237) om statligt stöd när vissa lokalhyresgäster fått rabatt på hyran ("**Förordningen**").
- 1.2 Hyresgästen och Hyresvärden har mot ovan bakgrund kommit överens om att Hyresgästen ska få en rabatt på den fasta hyran för perioden fr.o.m. 2020-04-01 t.o.m. 2020-06-30 ("**Q2 2020**") samt att Hyresgästen ska få anstånd med betalningen av hyran enligt vad som följer nedan i detta tilläggsavtal ("**Tilläggsavtalet**").
- 1.3 Hyresvärdens åtaganden enligt Tilläggsavtalet är rent diskretionära och innebär frivilliga avsteg från Hyresavtalets bestämmelser i syfte att tillfälligt stötta Hyresgästens ekonomiska situation. Tilläggsavtalet innebär inte ett erkännande av att Hyresgästen enligt lag eller avtal har rätt till hyresnedsättning eller rätt till annan ersättning till följd av brist eller hinder eller men i nyttjanderätten eller på annan grund.

2. Hyresrabatt avseende Q2 2020

- 2.1 Fast hyra för Q2 2020 uppgår till totalt 72 245 kronor. Hyresgästen beviljas rabatt med 36 123 kronor motsvarande 50 procent av den fasta hyran ("**Rabatten**"), men med eventuell justering enligt nedan.
- 2.1 Hyresgästen intygar härmed på heder och samvete att Hyresgästen inte per den 31 december 2019 var i ekonomiska svårigheter i den mening som anges i Förordningen samt att Hyresgästen inte är föremål för betalningskrav i den mening som anges i Förordningen.
- 2.2 Parterna är överens om att Hyresvärden ska ge Hyresgästen rabatt i samma mån och omfattning som Hyresvärden erhåller stöd enligt Förordningen. Hyresvärden kommer att ansöka om stöd enligt Förordningen med 50 procent av Rabatten.

- 2.3 För det fall Hyresvärden inte erhåller stöd med hela det sökta beloppet (dvs. 50 procent av Rabatten) eller endast delvis, oavsett skälet till detta, ska alltså även Rabatten minska i motsvarande mån. Rabatten ska alltid motsvara ett belopp uppgående till det stöd Hyresvärden erhåller från staten multiplicerat med två. Erhålls inget statligt stöd ska Rabatten följaktligen vara noll.
- 2.4 Om Rabatten minskas enligt ovan ska Hyresgästen till Hyresvärden betala mellanskillnaden mellan den fasta hyran för Q2 2020 och Rabatten, dock med sådant anstånd som gäller enligt punkt 2.1.
- 2.5 Villkor för justering av Rabatten enligt punkt 2.3 och 2.4 gäller också om Hyresvärden blir skyldig till återbetalning av stöd enligt Förordningen.
- 2.6 Hyresgästen ska vara Hyresvärden behjälplig med de ytterligare handlingar eller uppgifter som behövs för prövningen av Hyresvärdens ansökan om stöd enligt Förordningen.

3. Anstånd med betalning

- 3.1 Resterande hyra inklusive tillägg för april och maj 2020, dvs. 24 915 kronor ("**Beloppet**"), ska inte betalas i förskott enligt Hyresavtalet, utan ska istället betalas som tillägg till hyran enligt Hyresavtalet senast 2020-10-01. Resterande hyra för juni 2020 ska betalas månadsvis i förskott, dvs. senast den sista vardagen i maj 2020.
- 3.2 Betalning av Beloppet ska ske kvartalsvis samtidigt med hyra i övrigt och den kvartalsvisa aviseringen kommer alltså att öka med 24 915 kronor under den tidsperiod som anges i punkt **Error! Reference source not found.** Beloppet är inte föremål för ränta eller indexuppräknings. Beloppet kan komma att justeras i enlighet med punkt 2.4 och 2.5.
- 3.3 Detta är en tillfällig förändring, och hyra inklusive tillägg för tid efter Q2 2020 ska fortsatt betalas kvartalsvis i förskott.
- 3.4 Anstånd med betalning upphör att gälla, dvs. Beloppet förfaller i sin helhet till omedelbar betalning för det fall
- a) Hyresgästen försätts i konkurs, ansöker om företagsrekonstruktion, inleder förhandling om frivilligt eller offentligt ackord, träder i likvidation eller annars kan anses vara på obestånd, eller
 - b) Hyresgästen till någon del underlåter att fullgöra betalning av Beloppet enligt ovan.

4. Moms

4.1 Belopp ovan är angivna exklusive moms.

4.2 Om Hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av den lokal som Rabatten avser, ska Hyresgästen, utöver moms på den hyra som Hyresgästen betalar till Hyresvärden, även betala moms på den del av Rabatten som Hyresvärden erhåller statligt stöd för.

5. Övrigt

5.1 För det fall parterna tidigare har träffat överenskommelse om anstånd med betalning, ersätts sådan överenskommelse med vad som framgår av Tilläggsavtalet.

5.2 Hyresavtalet ska i övrigt löpa på oförändrade villkor.

Ort och datum: 2020-05-

Faberge Stockholmsynglingen AB**Frank1 AB**

Namn:

Namn:

Namn:

Namn:

Verifikat

Transaktion 09222115557429258478

Dokument

2870-1014,5 Fat Frank, Tillägg ang tillfällig hyresrabatt
och anstånd 200505
Huvuddokument
3 sidor
Startades 2020-05-08 11:31:55 CEST (+0200) av Charlotte
Eklund (CE)
Färdigställt 2020-05-18 14:40:41 CEST (+0200)

Signerande parter

Charlotte Eklund (CE)
Fabega AB - City
Personnummer 198304282067
Org. nr 556049-1523
charlotte eklund@fabega.se
0725478928



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Charlotte Elisabet Eklund"
Signerade 2020-05-12 12:38:03 CEST (+0200)

Oskar Sköld (OS)
Fabega Stockholmsynglingen AB
Personnummer 7402280817
Org. nr 556647-6676
Oskar.skold@fabega.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils
Oskar Sköld"
Signerade 2020-05-18 14:40:41 CEST (+0200)

Per Liljefors (PL)
Frank1 AB
Personnummer 196708310112
Org. nr 559006-2567
per@fatfranks.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
LILJEFORS"
Signerade 2020-05-12 11:43:56 CEST (+0200)



Verifikat

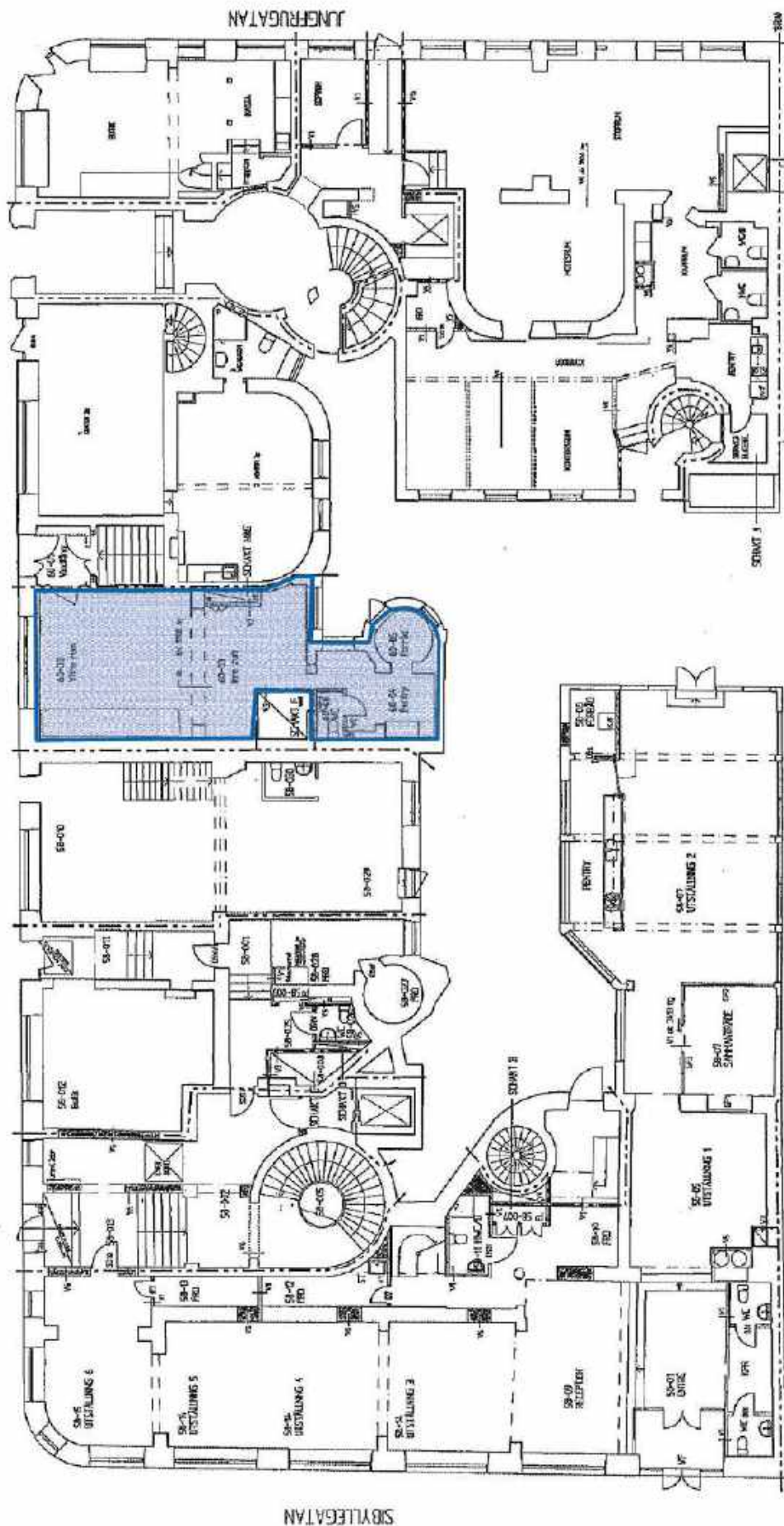
Transaktion 09222115557429258478

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Bilaga 2
2870-1014,5

KARLAVÄGEN



Kv Ynglingen 10
Plan Bv
2015-02-25

CC
Lund

HYRESKONTRAKT Nr:
FASTIGHET:
HYRESVÄRD:
HYRESGÄST:

2870-1014,5
Ynglingen 10
Fabège Stockholmsynglingen AB
Frankl AB



UNDERHÅLL

Bilaga nr. 3

Hyresvärden ombesörjer och bekostar utvändigt underhåll av byggnaden samt underhåll av fastighetens grundinstallationer avseende värme, kyla och ventilation. Hyresgästen ombesörjer och bekostar underhåll av samtliga ytskikt, egna installationer, lås- och larmanordningar, persienner m.m. samt underhåll av utrustning såsom maskiner, inventarier eller verksamhetsspecifik inredning såsom kylrum eller skyltfönsteranordning eller smartboards såvitt inte annat särskilt reglerats (i nedan angiven förteckning). Parternas åtaganden enligt denna bilaga ska ombesörjas i sådan omfattning och med sådan fackmannamässig kvalitet att byggnaden och Lokalen bevaras i gott skick under hela hyrestiden. Oaktat ansvarsfördelning rörande underhåll och drift ansvarar Hyresgästen för all skada som uppkommer i Lokalen genom Hyresgästens vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av Hyresgästen. Hyresgästen ansvarar också för skada som orsakats av besökare till Hyresgästen eller entreprenör som utför arbeten i Lokalen för Hyresgästens räkning.

DEFINITIONER

HV :

Åtgärd som ombesörjs och bekostas av Hyresvärden

HG :

Åtgärd som ombesörjs och bekostas av Hyresgästen

Ägare:

Föremål som tillhör HG ska bortföras från Lokalen vid avflytt oberoende av vem som investerat i föremålet eller tillfört föremålet till Lokalen. Huvudprincipen för ägande är att föremål som med tillstånd från HV anbragts inom fastigheten för stadigvarande bruk till faller HV. Utbyte i sambande med Underhåll innebär inte att äganderätten till föremålet övergår till den som ansvarar för åtgärden.

**Underhåll,
reparationer och utbyte:**

Vid Underhåll återställs vanligen funktionen till den ursprungliga nivån. Underhåll omfattar arbetsprestation, hjälpmedel och utbyte av material, vara eller komponent. Utbyte ska ske av sådant som är förbrukat eller vars livslängd har uppnåtts/passerats. Underhåll innefattar bl a felavhjälpande underhåll, planerat underhåll, akut underhåll och övrigt felavhjälpande underhåll.

Skötsel/Drift:

Med Drift avses åtgärder med ett förväntat intervall mindre än ett år vilka syftar till att upprätthålla funktionen hos ett föremål. Byte av förbrukningsmaterial som innebär att funktionen återställs till ursprunglig nivå ska också hänföras till drift.

Föremål	Ägare	Underhåll, reparationer och utbyte	Skötsel och drift	Anm
BYGGNAD Utvändigt				
Grund, stomme	HV	HV	HV	
Fasad, befintlig	HV	HV	HV	
Tak	HV	HV	HV	
Entrétak	HV	HV	HV	

CE
und

Föremål	Ägare	Underhåll, reparationer och utbyte	Skötsel och drift	Anm
BYGGNAD <u>Invändigt</u>				
Väggar				
Glaspartier inkl dörrar	HV	HG	HG	
Glasrutor i dörrar och partier	HV	HG	HG	
Ytterväggar (insida) ytskikt	HV	HV	HG	Ytskikt HG
Mellanväggar	HV	HV	HG	
Mellanväggar (bärande)	HV	HV	HV	Ytskikt HG
Bjälklag, golv				
Bjälklag	HV	HV	HV	
Ytskikt golv	HV	HG	HG	
Säcklar, foder, snickerier	HV	HG	HG	
Öppningar				
Dörrar (ej allmänna)	HV	HV	HG	HV Utbyte (dock ej vid överkan)
Fönster	HV	HV	Hg	Utv glas HV inv glas HG
Fönsterbänkar	HV	HV	HG	
Solavskärmning invändigt	HG	HG	HG	
Låskista, daglås (mekaniskt)	HV	HG	HG	
Elektromekaniska lås	HG	HG	HG	
Trycken och beslag	HV	HV	HG	
Låscylindrar inkl nycklar och kort	HG	HG	HG	
Fästbeslag för gardiner och draperiskenor	HG	HG	HG	
Takytor, invändigt				
Fasta undertak	HV	HV	HV	
Undertak med tillhörande ramverk	HV	HV	HV	

Handwritten signature/initials

Föremål	Ägare	Underhåll, reparationer och utbyte	Skötsel och drift	Anm
Ytskikt innertak	HV	HV	HG	
Rumskompletteringar				
Verksamhetsanknutet brandlarm/utrymningslarm	HG	HG	HG	Utöver myndighetskrav
Utrymningslarm enligt myndighetskrav	HV	HG	HG	
Brandredskap (brandsläckare)	HG	HG	HG	
Hänvisningsskyltar: entré invändigt bv, hissar	HV	HV	HV	
Skyltar utvändigt samt inom lokalen	HG	HG	HG	Hyresgästens egna skyltar
Nödljusarmaturer enligt myndighetskrav	HV	HV	HG	
Utrymningsplaner	HG	HG	HG	
Utrymningsskyltar	HV	HV	HG	Inom lokalen
Kapphyllor i köpprum enligt Rumsbeskrivning	HV	HG	HG	
Fast inredning, diskbänk och snickerier	HV	HV	HG	
Vitvaror	HG	HG	HG	HV ansvar för underhåll, reparation och utbyte under garantitid.
Eventuella vattenmaskiner, kaffeaut.	HG	HG	HG	
Bakvan inkl ventilation	HG	HG	HG	
Vatten och avlopp				
Dag- och spillvattensanläggning fastighet	HV	HV	HV	
Golvbrunnar	HV	HV	HG	
Wc grupper	HV	HV	HG	
Fettavskiljare	HG	HG	HG	HG tecknar tömningsavtal
Kylanläggning				
Kylanläggning i luftbehandlingsanläggningar, centralförsörjning av komfortkyla	HV	HV	HV	
Avsättning för kyla till serverrum	HG	HV	HG	
Kylapparat för serverrum	HG	HG	HG	
Cirkulationsluftkylare	HV	HV	HV	

Handwritten signature

Föremål	Ägare	Underhåll, reparationer och utbyte	Skötsel och drift	Anm
Värme				
Värmeinstallationer i lokalen	HV	HV	HV	
Allmän Ventilation fastighetens ventilationsaggregat	HV	HV	HV	
Kanalsystem inom den förhyrda ytan	HV	HV	HV	
Don inom den förhyrda ytan	HV	HV	HG	
El och belysningsanläggning				
Elanläggning fastighet	HV	HV	HV	
Armaturer allmän belysning inom den förhyrda lokalen	HV	HV	HG	
Nödbelysning inom lokalen	HV	HV	HG	t ex byte av batteri
Kompletterande arbetsplatsbelysning	HG	HG	HG	
Belysningsarmatur för konst och växter	HG	HG	HG	
Kanalisation				
Kanalisationer tele/data/utrustning	HV	HV	HG	
Ledningar				
Ledningsnät: tele, data inkl uttag (tele, data)	HG	HG	HG	
TV-antennanläggning	HG	HG	HG	
Ljud och bild anläggningar verksamhetsanknytna	HG	HG	HG	
Larmanläggningar				
Inbrottslarm	HG	HG	HG	
Passagekontroll inom förhyrd yta	HG	HG	HG	
RWC-larm	HV	HV	HV	
Styr och övervakning				
Styr- regler och övervakningsanläggning för fastighetens drift	HV	HV	HV	
Övrigt				
Lös inredning	HG	HG	HG	
Textilier	HG	HG	HG	

Wulf

Undertecknande parter har denna dag träffat följande överenskommelse.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 2870-1014,5		Fastighetsbeteckning: Ynglingen 10																																																									
Hyresvärd	Namn: Fabegge Stockholmsynglingen AB			Personnr/Orgnr: 556647-6676																																																								
Hyresgäst	Namn: Frank1 AB			Personnr/Orgnr: 559006-2567																																																								
Samverkan, information och utbildning	<p>Parterna har i samband med tecknande av denna överenskommelse utbytt information om sina miljöambitioner och sitt miljöarbete. I fortsättningen ska sådant informationsutbyte ske minst en gång per år. Informationsutbytet ska dokumenteras</p> <p>Hyresvärden ska kalla till och leda samråds- och uppföljningsmöten med en av hyresgästen angiven representant. Under mötena ska status för åtagandena i denna överenskommelse gås igenom. Mötena ska dokumenteras och genomföras minst en gång per år.</p> <p>Parterna ska gemensamt ta fram och minst en gång per år se över och uppdatera en handlingsplan för minskning av lokalens och fastighetens miljöpåverkan.</p> <p>Hyresvärden ska förse hyresgästen med skriftlig information om hur hyresgästen kan bidra till att minska lokalens och fastighetens miljöpåverkan. Informationen ska minst omfatta områdena energi, materialval och avfallshantering i samband med hyresgäst Anpassning och löpande underhåll.</p> <p>Hyresvärden ska initiera informationsmöten hos hyresgästen där hyresvärden informerar om lokal- och fastighetsrelaterade miljöfrågor. Informationen ska ske genom att hyresvärden vid mötet informerar</p> <p>alt.1) <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästens medarbetare</p> <p>alt.2) <input type="checkbox"/> det ombud som hyresgästen vid varje informationstillfälle utsett för att föra informationen vidare till hyresgästens medarbetare</p> <p>För båda alternativen gäller att informationsmötena ska genomföras i samband med tillträdet av lokalen.</p> <p><input type="checkbox"/> I fortsättningen ska informationsmöten genomföras minst en gång per år.</p>																																																											
Energi och inomhusmiljö	<p>I samband med tecknandet av denna överenskommelse ska hyresvärden genomföra och dokumentera en genomgång med hyresgästen av senast genomförd energideklaration inklusive identifierade förbättringsförslag avseende energiprestanda samt redovisad obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och radonmätning om sådan utförts. I samband med de årliga samråds- och uppföljningsmötena av denna överenskommelse ska parterna diskutera de identifierade förbättringsförslagen samt utfallet av undersökningar av energiprestanda, ventilation och radonhalt som utförts efter upprättande av energideklarationen.</p>																																																											
Mängd energi	<p>Parterna ska årligen utbyta information om resursanvändningen i lokalen avseende</p> <table border="0"> <tr> <td>Verksamhetsel</td> <td>Information baseras på</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> mätning</td> <td><input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Information tillhandahålls av</td> <td><input type="checkbox"/> hyresvärden</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen</td> </tr> <tr> <td>Värme inklusive tappvarmvatten</td> <td>Information baseras på</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> mätning</td> <td><input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Information tillhandahålls av</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden</td> <td><input type="checkbox"/> hyresgästen</td> </tr> <tr> <td>Komfortkyla</td> <td></td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Komfortkyla finns ej i lokalen</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Information baseras på</td> <td><input type="checkbox"/> mätning</td> <td><input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Information tillhandahålls av</td> <td><input type="checkbox"/> hyresvärden</td> <td><input type="checkbox"/> hyresgästen</td> </tr> <tr> <td>Särskild kyla (processkyla)</td> <td></td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Särskild kyla (processkyla) finns ej i lokalen</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Information baseras på</td> <td><input type="checkbox"/> mätning</td> <td><input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Information tillhandahålls av</td> <td><input type="checkbox"/> hyresvärden</td> <td><input type="checkbox"/> hyresgästen</td> </tr> <tr> <td>Fastighetsel</td> <td>Information baseras på</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> mätning</td> <td><input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Information tillhandahålls av</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden</td> <td><input type="checkbox"/> hyresgästen</td> </tr> <tr> <td>Vattenanvändning</td> <td>Information baseras på</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> mätning</td> <td><input type="checkbox"/> fördelning av total vattenanvändning</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Information tillhandahålls av</td> <td><input type="checkbox"/> hyresvärden</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen</td> </tr> </table>				Verksamhetsel	Information baseras på	<input checked="" type="checkbox"/> mätning	<input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning		Information tillhandahålls av	<input type="checkbox"/> hyresvärden	<input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen	Värme inklusive tappvarmvatten	Information baseras på	<input checked="" type="checkbox"/> mätning	<input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning		Information tillhandahålls av	<input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden	<input type="checkbox"/> hyresgästen	Komfortkyla		<input checked="" type="checkbox"/> Komfortkyla finns ej i lokalen			Information baseras på	<input type="checkbox"/> mätning	<input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning		Information tillhandahålls av	<input type="checkbox"/> hyresvärden	<input type="checkbox"/> hyresgästen	Särskild kyla (processkyla)		<input checked="" type="checkbox"/> Särskild kyla (processkyla) finns ej i lokalen			Information baseras på	<input type="checkbox"/> mätning	<input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning		Information tillhandahålls av	<input type="checkbox"/> hyresvärden	<input type="checkbox"/> hyresgästen	Fastighetsel	Information baseras på	<input checked="" type="checkbox"/> mätning	<input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning		Information tillhandahålls av	<input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden	<input type="checkbox"/> hyresgästen	Vattenanvändning	Information baseras på	<input checked="" type="checkbox"/> mätning	<input type="checkbox"/> fördelning av total vattenanvändning		Information tillhandahålls av	<input type="checkbox"/> hyresvärden	<input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen
Verksamhetsel	Information baseras på	<input checked="" type="checkbox"/> mätning	<input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning																																																									
	Information tillhandahålls av	<input type="checkbox"/> hyresvärden	<input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen																																																									
Värme inklusive tappvarmvatten	Information baseras på	<input checked="" type="checkbox"/> mätning	<input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning																																																									
	Information tillhandahålls av	<input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden	<input type="checkbox"/> hyresgästen																																																									
Komfortkyla		<input checked="" type="checkbox"/> Komfortkyla finns ej i lokalen																																																										
	Information baseras på	<input type="checkbox"/> mätning	<input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning																																																									
	Information tillhandahålls av	<input type="checkbox"/> hyresvärden	<input type="checkbox"/> hyresgästen																																																									
Särskild kyla (processkyla)		<input checked="" type="checkbox"/> Särskild kyla (processkyla) finns ej i lokalen																																																										
	Information baseras på	<input type="checkbox"/> mätning	<input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning																																																									
	Information tillhandahålls av	<input type="checkbox"/> hyresvärden	<input type="checkbox"/> hyresgästen																																																									
Fastighetsel	Information baseras på	<input checked="" type="checkbox"/> mätning	<input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning																																																									
	Information tillhandahålls av	<input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden	<input type="checkbox"/> hyresgästen																																																									
Vattenanvändning	Information baseras på	<input checked="" type="checkbox"/> mätning	<input type="checkbox"/> fördelning av total vattenanvändning																																																									
	Information tillhandahålls av	<input type="checkbox"/> hyresvärden	<input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen																																																									
	Parterna ska samverka för att optimera drifttiderna för uppvärmning, kylning och ventilation i lokalen.																																																											
Energislag	<p>Hyresvärden ska köpa produktionsspecifierad förnybar el.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Från tillträdet <input type="checkbox"/> Snarast med hänsyn till ingångna avtal, dock senast (datum) _____</p> <p>Hyresgästen ska köpa produktionsspecifierad förnybar el.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Från tillträdet <input type="checkbox"/> Snarast med hänsyn till ingångna avtal, dock senast (datum) _____</p>																																																											



Undertecknande parter har denna dag träffat följande överenskommelse.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Inomhusmiljö	Hyresvärden ska årligen genomföra en inomhusmiljöenkät som följs upp tillsammans med hyresgästen.	
	Hyresvärden ska informera hyresgästen om funktionen för befintlig solavskärmning samt nyttan med att använda denna.	
Hyresgäst- anpassning och löpande underhåll	Hyresvärden ska i samband med tecknandet av denna överenskommelse informera hyresgästen om en optimal inplacering av arbetsplatserna med hänsyn till lokalens tekniska förutsättningar.	
Lokalutformning	Hyresgästen ska i samband med tecknandet av denna överenskommelse delge hyresvärden en möbleringsplan som beaktar lokalens tekniska förutsättningar. Hyresgästen ska löpande meddela hyresvärden om användningen av lokalen ändras på ett sätt som påverkar inomhusmiljön.	
Materialval	Parterna ska ta miljöhänsyn vid materialval i lokalen.	
Val av inredning och utrustning	Parterna ska välja vitvaror med låg energianvändning i lokalen.	
Avfallshantering	Parterna ska dokumentera hanteringen av demonterat och bortfört byggmaterial samt inredning (återanvändning, materialåtervinning, energiåtervinning och deponering) i samband med hyresgäst Anpassning i befintlig lokal.	
Lokalunderhåll	Hyresgästen ska vid utövande av sin vårdnadsplikt och underhållsskyldighet i lokalen ta miljöhänsyn vid val av metoder.	
	Hyresvärden ska vid underhåll, skötsel och drift i fastigheten ta miljöhänsyn vid val av metoder.	
Underskrift	Denna avtalsbilaga har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna här tagit var sitt.	
	Ort/datum: Stockholm 2015-03-06	Ort/datum: Stockholm 2015-03-06
	Hyresvärdens namn: Fabege Stockholmsynglingen AB	Hyresgästens namn: Frank1 AB
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 
	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	<input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namn förtydligande: Charlotte Eklund/ Oskar Sköld	Namn förtydligande: Per Liljefors