

HYRESKONTRAKT

Sid 1(4)

för lokal

Nr 02-304-02

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn	Bo Almqvist c/o KPE Björkendahl		Org.nr	556146-6862		Telefon	08-829313	
	Adress	Idrottsgatan 2		Postadress	169 35 Solna		Mobiltelefon		
Hyresgäst	Namn	Ojala Jan o Fiona		Telefon			Person/Organisationsnr	19701011-1917	
Lokalens adress, mm	Fastighetsbeteckning	Nyckeln 3		Kommun	Solna		Trappor nb	Lokalnummer 02-304-01	
	Adress	Råsundavägen 110		Postadress	169 50 Solna				
	Aviseringsadress	Råsundavägen 110		Postadress	169 50 Solna				
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick till: Restaurang								
Lokalens storlek och omfattning	Butiksarea i plan nb	m ²	55	Kontorsarea i plan	m ²	0	Lagerarea i plan nb	m ²	60
	Övriga utrymmen i plan	m ²	0	Totalt ca m ²		115			
	Angivna areor ☐ har ☒ har inte inför avtalets tecknande gemensamt mätts upp Om i avtalet angiven area avviker från uppmätt area medför avvikelserna inte rätt för hyresgästen till återbetalning respektive hyresvärdens rätt till högre hyra ☐ Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats på bifogade ritning(ar) bilaga								
	tillfart för bil för i- och urlastning	plats för skylt	plats för skyltskåp automat	Parkerings-plats(er) för bilar	garage-platser för bilar	förråd			
Inredning mm	Lokalen uthyres ☒ utan för verksamheten särskild inredning ☐ med för verksamheten särskild inredning bilaga Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annat överenskommits, bortföra honom tillhörig inredning och återställa lokalen i godtagbart skick Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalerna. Om till följd av hyresgästens åtgärder - vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande - lokalen vid avflyttningen innehåller material, som inte särskilt överenskommits att hyresvärdens svarar för, skall hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.								
Ledningar för telefoni	☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärdens väljer. ☐ Hyresvärdens bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men ska ske i samråd med hyresvärdens.								
Ledningar för datakommunikation	☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärdens väljer. ☐ Hyresvärdens bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men ska ske i samråd med hyresvärdens.								
Hyrestid	Från och med den 2016-11-01				Till och med den 2019-10-31				
Uppsägn.tid Förlängn.tid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen 9 månader				före den avtalade hyrestidens utgång i annat fall är kontraktet förlängt med 36 månader för varje gång				

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan ska gälla. Detta gäller exempelvis index- och fastighetsskatteklausul och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid vanligt underhåll

Sign	Sign

HYRESKONTRAKT

Sid 2(4)

för lokal

Nr 02-304-02

Hyra	Kronor 144 000 per år utgörande ☒ total hyra ☐ hyra exkl nedan markerade tillägg																
Indexklausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul	bilaga															
Värme och varmvatten samt kostnad	Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjes av Varmvatten tillhandahålles ☒ hyresvärden ☐ hyresgästen ☒ hela året ☐ inte alls ☐ ☐ Bränsle/Värmetillägg utgår i enlighet med bifogad klausul	bilaga bilaga															
VA-kostnad	☐ VA-tillägg utgår i enlighet med bifogad klausul	bilaga															
Kyla/ventilation	☐ Kostnader för drift av särskild kyl/ventilationsanläggning utgår i enlighet med bifogad klausul	bilaga															
EI	☐ Ingår i hyran ☒ hyresgästen har eget abonnemang	bilaga															
Trappstädning	☒ Ingår i hyran ☐ Ombesörjes och bekostas av hyresgästen	bilaga															
Emballage- och sophämtning	I den mån det åligger hyresvärden att dels tillhandahålla utrymme för lagring av sopor/emballage dels ordna borttransport av sådant avfall, åligger det hyresgästen att sortera och placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Emballage- och sophämtning ☐ ingår i hyran ☒ Ombesörjes och bekostas av hyresgästen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla sopkärl och erforderligt soputrymme) ☐ ingår i hyran beträffande nedan markerade avfallsfraktioner. Det åligger hyresgästen att själv svara för och bekosta uppsamling, sortering, lagring och transport av hos hyresgästen förekommande avfallsfraktioner som inte markerats nedan <table border="0"> <tr> <td>☐ hushållsavfall</td> <td>☐ lysrör</td> <td>☐ hårda plastförpackningar</td> </tr> <tr> <td>☐ grovsopor</td> <td>☐ metallförpackningar</td> <td>☐ farligt avfall enl förordningen (1996:971)</td> </tr> <tr> <td>☐ komposterbart avfall</td> <td>☐ ofärgade glasförpackningar</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>☐ tidningspapper</td> <td>☐ färgade glasförpackningar</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>☐ batterier</td> <td>☐ pappförpackningar</td> <td>☐</td> </tr> </table>		☐ hushållsavfall	☐ lysrör	☐ hårda plastförpackningar	☐ grovsopor	☐ metallförpackningar	☐ farligt avfall enl förordningen (1996:971)	☐ komposterbart avfall	☐ ofärgade glasförpackningar	☐	☐ tidningspapper	☐ färgade glasförpackningar	☐	☐ batterier	☐ pappförpackningar	☐
☐ hushållsavfall	☐ lysrör	☐ hårda plastförpackningar															
☐ grovsopor	☐ metallförpackningar	☐ farligt avfall enl förordningen (1996:971)															
☐ komposterbart avfall	☐ ofärgade glasförpackningar	☐															
☐ tidningspapper	☐ färgade glasförpackningar	☐															
☐ batterier	☐ pappförpackningar	☐															
Snöröjning och sandning	☒ ingår i hyran ☐ Ombesörjes och bekostas av hyresgästen ☐ enl bilaga	bilaga															
Fastighetsskatt	☒ ingår i hyran ☐ ersättning härför erläggs enligt särskild bestämmelse	bilaga															
Oförutsedda kostnader	Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som ej enbart avser lokalen och som hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet skall hyresgäst med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten Lokalens andel är 8 procent. Har andelen ej angivits utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl ev moms) i förhållande till i fastigheten utgående lokalhyror (exkl ev moms) vid tiden för kostnadsökningen. För ej uthyrd lokal görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enl a) ovan avses ej moms och fastighetsskatt i den mån ersättning härför erläggs i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid avtalet ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen erläggs enligt vidstående regler för hyrans betalning.																

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan ska gälla. Detta gäller exempelvis index- och fastighetsskatteklausul och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid vanligt underhåll

Sign 	Sign 
---	---

HYRESKONTRAKT

Sid 3(4)

för lokal

Nr 02-304-02

Mervärdesskatt (moms)	Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms ✓ Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av skattemyndigheten blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms Momsen som erläggs samtidigt med hyran beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande - såsom upplåtelse av lokalen i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse - blir återbetalningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen skall 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 erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje	plusgiro	bankgiro
	✓ kalendermånads början ☐ kalenderkvartals början	genom insättning på 162 49 44-3	
Ränta Betalnings-påminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen erlägga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.		
Underhåll mm	☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning dock att hyresgästen ansvarar för underhåll enl bilaga ✓ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt inre underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak samt inredning tillhandahållen av hyresvärden. Utöver detta omfattas hyresgästens underhållsskyldighet enl bilaga ☐ Fördelning av underhållsansvaret framgår av särskild bilaga		
Skötsel och drift	Om inte annat överenskommits åligger det hyresvärden att i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. Hyresgästen äger ej rätt att utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller eljest inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga installationer såsom VA-, el, ventilationssystem etc, tillhöriga hyresvärden. Sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Det åligger hyresgästen att vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.		
Revisions-besiktningar	Om vid av myndighet påkallad revisionsbesiktning av el- och sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, åligger det hyresgästen att på egen bekostnad inom av myndigheten föreskriven tid utföra begärda åtgärder. Om hyresgästen inom nämnda tid ej åtgärdat fel och brister åger hyresvärden att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten föreskrivit.		
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Utrymmen som fastighetsskötare och personal från Energiverket, VA-verket, Telia eller motsvarande måste ha tillgång till, ska vad ankommit på hyresgästen hållas lätt tillgängliga genom att inte blockera tillträdet till sådana utrymmen med skåp, backar, varor och dylikt.		
Byggvaru-deklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta avtal eller eljest utför underhålls-, förbättrings-, eller ändringsarbeten avseende lokalen ska han för hyresvärden i god tid för arbetets utförande förete byggvarudeklarationer - i den mån sådana finns utarbetade - för de produkter och material som ska tillföras lokalen.		
PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i lokalerna och hyresvärden till följd härav enligt reglerna i PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift ska hyresgästen till hyresvärden utge motsvarande belopp		
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra rbete för att sätta lägenheten/lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta avtal. ☐ Hyresgästens rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt regleras i bilaga.		
Myndighetskrav mm	Det åligger ☐ hyresvärden ✓ hyresgästen att på eget ansvar och på egen bekostnad svara för de åtgärder, som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö-hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet efter tillträdesdagen kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtages.		

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan ska gälla. Detta gäller exempelvis index- och fastighetsskatteklausul och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid vanligt underhåll

Sign

70

Sign

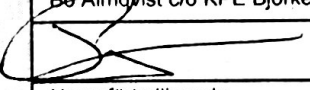
H

HYRESKONTRAKT

Sid 4(4)

för lokal

Nr 02-304-02

Skyltar, markiser, fönster, dörrar etc	Hyresgästen äger efter samråd med värden rätt att uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden ej har befogad anledning vägra och att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar, markiser och antenner. Hyresvärden förbinder sig att inte uppsätta automater och skyltskåp på ytterväggarna på de av hyresgästen förhyrda lokalerna utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen optionsrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar ☐ hyresvärden ☒ hyresgästen svarar för skador på grund av åverkan på fönster, skyltfönster, entrédörrar och skyltar samt övrigt ☒ Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalen hörande fönster, skyltfönster och entrédörrar	
Lås-anordningar	Det åligger ☐ hyresvärden ☒ hyresgästen att utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för giltigheten av hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring	
Force majeure	Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om hans åtagande inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplöpp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.	
Säkerhet	Förutsättning för detta avtals giltighet är att säkerhet i form av ☐ bankgaranti ☐ borgen ☐ enligt bilaga bilaga	
Särskilda bestämmelser	Hyresgästen lämnar 3 månaders hyra som säkerhet under hela hyrestiden. Hyresgästen ombesörjer och bekostar all sophämtning. Hyresgästen ansvarar och bekostar godkänd ventilation avsin lokalen (OVK) Öppettider max 22.00 vardagar Max 24.00 Fre, lördag.	
Underskrifter	Detta kontrakt som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande ex, av vilka parterna tagit varsitt. Tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta avtals ikraftträdande	
	Ort/datum Solna 2016-11-01	Ort/datum Solna 2016-11-01
	Hyresvärd Be Almqvist c/o KPE Björkendahl	Hyresgäst Ojala Jan o Fiona
		
	Namnförtydligande Paul Björkens Jy 11/	Namnförtydligande JAN OJALA Fiona Ojala.
Överenskommelse om avflyttning	På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr o m den till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta.	
	Ort/datum	Ort/datum
	Hyresvärd	Hyresgäst
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överlätes fr.o.m. på	
	Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst Person/orgnr
Ovanstående överlåtelse godkännes	Ort/datum	Hyresvärd

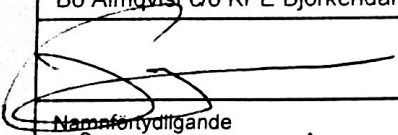
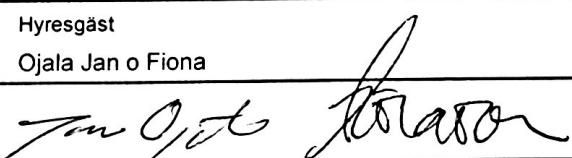
Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan ska gälla. Detta gäller exempelvis index- och fastighetsskatteklausul och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid vanligt underhåll

Indexklausul

Sid 1(2)

För lokal

Bilaga nr

Avser	Hyreskontrakt nr 02-304-02	I fastigheten Nyckeln 3
Hyresvärd	Namn Bo Almqvist c/o KPE Björkendahl	Person/Org. nr 5561466862
Hyresgäst	Namn Ojala Jan o Fiona	Person/Org. nr 19701011-1917
Klausul	Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor 144 000,00 skall 100 % eller 144 000,00 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 på 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 hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 - 31/12 anses bashyran istället 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 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning	
Underskrifter	Ort och datum Solna 2016-11-01	Ort och datum Solna 2016-11-01
	Hyresvärd Bo Almqvist c/o KPE Björkendahl	Hyresgäst Ojala Jan o Fiona
		
	Namnförtydligande Paul Björkendahl	Namnförtydligande JAN OJALA Fiona ojala.