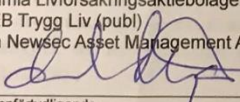
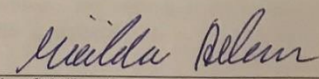


Myndighetskrav	Hyresgästen är skyldig att inneha erforderliga tillstånd för verksamhetens bedrivande från hyresvärden, myndigheter, domstol eller annat beslutande organ. Erforderliga tillstånd skall innehas från och med tillträdesdagen fram till och med hyresförhållandets upphörande. Hyresgästen skall för lokalens nyttjande följa berörda myndigheters bestämmelser och anvisningar och på egen bekostnad utföra myndigheters eventuella förelägganden eller motsvarande. Hyresgästen och hyresvärden har även träffat överenskommelse om brandskydd m.m. enligt Bilaga 5 och 6. 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.	
Försäkringar	Hyresgästen är skyldig att teckna företagsförsäkring för den rörelse som bedrivs i lokalen. Försäkringen skall omfatta skada orsakad av tredje man samt intäktsbortfall.	
Ägarförändringar	Hyresgästen är skyldig att underrätta hyresvärden om pågående försäljning (såvida inte lag, förordning eller annan tvingande bestämmelse förhindrar det) eller överlåtelse av hyresgästens rörelse samt, om hyresgästen är en juridisk person, om varje ägarförändring. Hyresvärden skall underrättas så snart detta är möjligt och innan överlåtelsen eller ägarförändringen sker.	
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.	
Avtalets giltighet	Detta hyresavtal är inte gällande mellan parterna förrän det undertecknats av båda parter.	
Underskrift	Ort Stockholm	Datum 20090922
	Hyresvärd Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv (publ) gm Newsec Asset Management AB	Ort Stockholm
		Datum 22/9-09
	Namnförtydligande Anders Nyström	Hyresgäst Mintheas Hair Studio AB  Namnförtydligande Mintah Adam

Bilaga
till klausul om brandskydd

Bilaga nr 6

FASTIGHETSÄGARNAS

Ansvarsfördelning av brandskyddsåtgärder m.m. avseende lokalhyreskontrakt nr 401002 0004 07

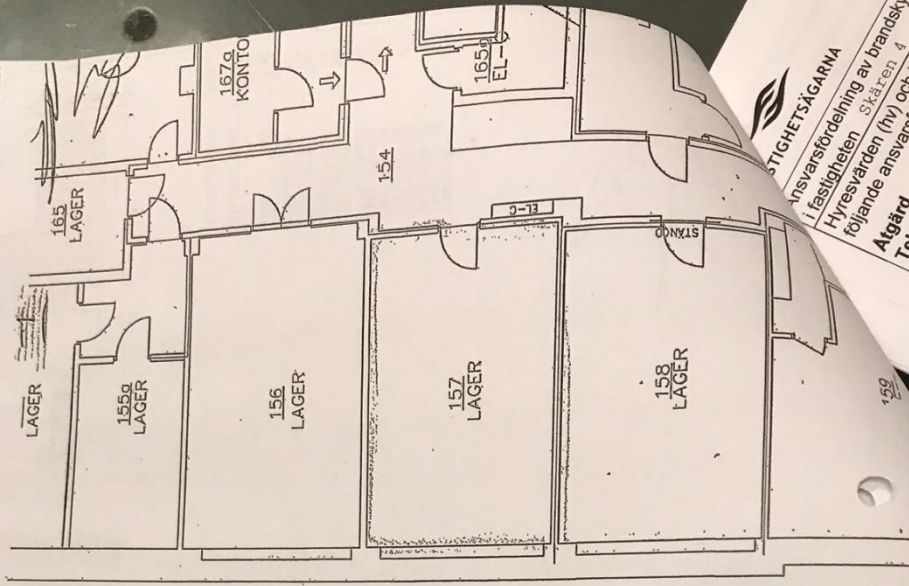
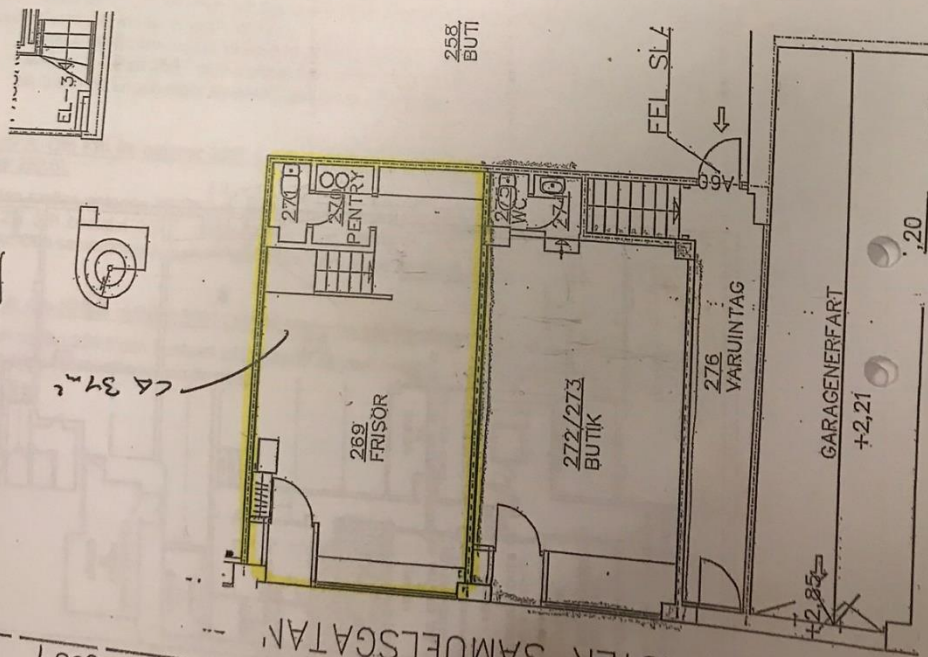
i fastigheten Skären 4

Hyresvärden (hv) och hyresgästen (hg) har vid inventering av brandskyddsåtgärder i lokalen kommit överens om följande ansvarsfördelning:

Åtgärd	Del av fastighet	Ansvarig
Tekniska brandskyddsåtgärder		
Utrymningsvägar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	hv hg
Brandceller	Runt uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	hv hg
Nödbelysning	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	hv hg
Dörrar i brandcellsgräns	Runt uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	hv hg
Dörrar i utrymningsvägar	Runt uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	hv hg
Brand- och utrymningslarm	Inom fastighet Inom uthyrningsenheten	hv hg
Släcksystem	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	hv hg
Brandgasventilation	Inom fastighet	hv
Skydd mot brand- och brandgas-spridning via ventilationssystem	Inom fastighet	hv
Räddningsvägar	Inom fastighet	hv
Stigarledningar	Inom fastighet	hv
Brandskydd av bärande stomme		hv
Skydd mot brandspridning till närliggande byggnad	Inom fastighet	hv
Brandtätningar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	hv hg
Ytskikts brandklass	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	hv hg
Organisatoriska brandskyddsåtgärder		
Övningar	Utrymning fastighet	hg
Instruktioner och rutiner		hg
Kontrollplaner och dokumentering	Insatsplan för uthyrningsenheten	hg
Underskrift	Ort, datum Stockholm 2009 09 22	Ort, datum Stockholm 22/9-09
	Hyresvärd Gamla Livförsäkr AB SEB Trygg Liv	Hyresgäst Mintheas Hair Studio AB
	gm Newsee Asset Management AB	
	Namnförtydligande Anders Nyström	Namnförtydligande Min tah Adam

Bilaga 1 till hyreskontrakt
/002 0004 07

MÄSTER SAMUELSGATAN

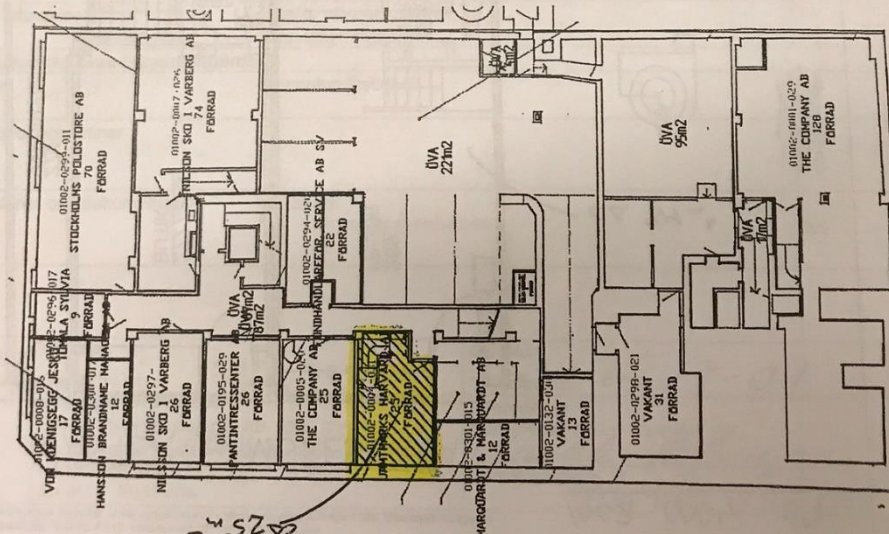


STIGHETSÄGARNA

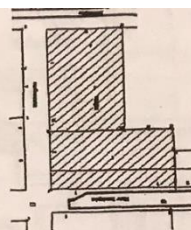
Ansvarsförordning av brandskyddsåtgärder i fastigheten Skären 4
Hyresvärdens (hv) och hyresgästens (hg) har vid följande ansvarsfördelning:
Åtgärd
Tekniska brandskyddsåtgärder
Utrymningsvägar
Brandceller
Nödbelysning

424

• **CLINICAL**



0002-0297-	28
0002-0301-015	29
0002-0300-017	30
0002-0297-016	31
0002-0132-030	32
0002-0299-011	33
0002-0294-020	34
0002-0007-026	35
0002-0296-017	36
0002-0195-029	37
0002-0005-020	38
0002-0004-031	39
0002-0008-016	40
0002-0298-021	41
0002-0001-029	42
SURVA	43
Brk's area (DVA)	44
Brk's area (DVA)	45
BRUTTOAREA (BTA)	46



GARAGE
ANTAL PLATSER: 6
ANTAL KONTRAKT: 5

TRYGG ØHANSA

KV SKÅREN NR 4
STOCKHOLM
PUBLIKATIONSGATAN 3
N. S. 1

Anvisningar till Indexklausul för lokal

Bashyran

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

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, som är 259,7 (bastalet). Oktoberindex för år 2001 är 269,1.

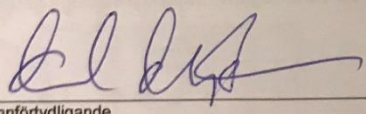
1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 269,1 och 259,7. Skillnaden är positiv och uppgår till 9,4.
2. Dividera 9,4 med 259,7 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 3 619,56 kr och utgör hyrestillägget för år 2002 enligt klausulen

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 sammanlagda 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.

Avser	Hyreskontrakt nr 401002 0004 07	i fastigheten Skären 4
Hyresvärd	Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv (publ)	
Hyresgäst	Mintheas Hair Studio AB	
Klausul	Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet – kronor 293 736 skall 100 % eller 293 736 kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden skall med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent å 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 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, skall tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen skall tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad. Utgående hyra skall dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet. Hyresändringen sker alltid fr o m 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning. På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.	
Jerskrift	Ort/datum Stockholm 20090922	Ort/datum Stockholm 22/9-09
	Hyresvärd Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv (publ) gm Newsec Asset Management AB	Hyresgäst Mintheas Hair Studio AB
		Namnförtydligande Mintho Adam
	Namnförtydligande Anders Nyström	Hyresgäst
		Namnförtydligande

Hyresvärdens egen notering om bastal:

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

3. Enligt 19 § hyreslagen skall hyran – med några undantag – vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Om hyrestiden är bestämd och minst tre år gäller dessutom förbehåll om att hyran skall utgå med ett 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 skall 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 skall 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 härom inte fyllas i skall 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 skall betala ersättning – skall endast avse den byggnad där lokalen är belägen. Med byggnad avses normalt varje byggnadskropp. Erforderliga uppgifter kan hämtas från den underrättelse om beslut om allmän fastighetstaxering som skattemyndigheten tillställt 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) skall 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 skall hyresgästen alljämt betala andra förekommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.

5. I den mån hyresgästen skall 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.

1996) från vilken
inlämnas i avtal

Sid 2(2)

FASTIGHETSÅGARNA

FASTIGHETSSKATTEKLAUSUL för lokal

Sid 1(2)

Bilaga nr

3

Tillhör	Hyreskontrakt nr 401002 0004 07	i fastigheten Skären 4
Hyresvärd	Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv (publ)	
Hyresgäst	Mintheas Hair Studio AB	
Klausul	Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av erforderliga uppgifter. I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir/är skattepliktig till fastighetsskatt skall hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden erlägga ersättning härför enligt markerat alternativ. ☒ Hyresgästen skall utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen erlägga ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel skall anses vara 1,51 procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början ca 36 995 kr per år. ☐ Ersättning för på lokalen belöpande andel av fastighetsskatt ingår i det i avtalet angivna hyresbeloppet och utgör vid avtalets tecknande kr. Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler skall anses vara procent. Hyresgästen skall erlägga ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet härtill) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten. Skulle fastighetsskatten minska/upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran skall hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t ex index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är/kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman. Hyresgästens ovan angivna andel som skall vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande: _____ _____ _____ På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.	
Underskrift	Ort, datum Stockholm 20090922	Ort, datum Stockholm 22/9-09
	Hyresvärd Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv (publ) gm Newsec Asset Management AB	Hyresgäst Mintheas Hair Studio AB
	Namnförtydligande Anders Nyström	Namnförtydligande Mintah Adam

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

3. Enligt 19 § hyreslagen skall hyran – med några undantag – vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Om hyrestiden är bestämd och minst tre år gäller dessutom förbehåll om att hyran skall 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 skall 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 skall 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 lokalhyrom i fastigheten.

Det blir en förhandlingsfråga vilket beräkningsätt 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 härom inte fyllas i skall 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 skall betala ersättning – skall endast avse den byggnad där lokalen är belägen. Med byggnad avses normalt varje byggnadskropp. Erforderliga uppgifter kan hämtas från den underrättelse om beslut om allmän fastighetstaxering som skattemyndigheten tillställt 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) skall 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 skall hyresgästen alljämt betala andra förenkommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.

5. I den mån hyresgästen skall 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.

Tillhör	Hyreskontrakt nr 401002 0004 07	i fastigheten Skären 4
Hyresvärd	Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv (publ)	
Hyresgäst	Mintheas Hair Studio AB	
Klausul	Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av erforderliga uppgifter. I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir/är skattepliktig till fastighetsskatt skall hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden erlägga ersättning här för enligt markerat alternativ. ☒ Hyresgästen skall utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen erlägga ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel skall anses vara 1,51 procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början ca 36 995 kr per år. ☐ Ersättning för på lokalen belöpande andel av fastighetsskatt ingår i det i avtalet angivna hyresbeloppet och utgör vid avtalets tecknande kr. Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler skall anses vara procent. Hyresgästen skall erlägga ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet härtill) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten. Skulle fastighetsskatten minska/upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran skall hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t ex index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är/kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman. Hyresgästens ovan angivna andel som skall vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande: _____ _____ _____ På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.	
Underskrift	Ort, datum Stockholm 2009 09 22 Hyresvärd Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv (publ) gm Newsec Asset Management AB Namnförtydligande Anders Nyström	Ort, datum Stockholm 22/9-09 Hyresgäst Mintheas Hair Studio AB Namnförtydligande Mintah Adam

Avser	Hyreskontrakt nr 401002 0004 07	i fastigheten Skären 4
Hyresvärd	Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv (publ)	
Hyresgäst	Mintheas Hair Studio AB	
Klausul	Om denna klausul skulle strida mot bestämmelse i huvudavtalet gäller i första hand denna klausul. <u>Fördelning av ansvar för tekniska brandskyddsåtgärder</u> Hyresvärdens ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av allt tekniskt brandskydd som är hänförligt till fastighetens allmänna funktion. Hyresvärdens ansvarar vidare för att lokalen vid hyrestidens början uppfyller det krav på brandskydd som för avsedd användning av lokalen följer av gällande regler. Hyresgästen ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av det tekniska brandskydd som efter hyrestidens början kan komma att krävas för den verksamhet för vilken lokalen är upplåten. Hyresgästen är skyldig att fortlöpande kontrollera funktionen av allt i lokalen befintligt tekniskt brandskydd och på egen bekostnad vidta nödvändiga service- och underhållsåtgärder, oavsett vem som försett lokalen med en anordning eller utrustning. Hyresgästens service- och underhållsskyldighet omfattar dock inte sprinkleranordningar som hyresvärdens har installerat i lokalen. Parterna förbinder sig, var och en för sin del, att se till att räddningsvägar, utrymningsvägar, sprinkleranordningar och andra brandskyddsanordningar vid varje tidpunkt hålls fria från hindrande föremål samt att genomföringar som görs i brandcell förses med varaktiga brandtätningar. Part är skyldig att ersätta all skada som är en följd av brister i utrustning eller anordning som parten installerat eller som i annat fall inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av parten eller som uppkommit till följd av att parten inte utfört en åtgärd som han varit skyldig att vidta. Annan reglering av ansvaret för brandskyddsåtgärder än ovanstående gäller endast om detta särskilt överenskommit. <u>Systematiskt brandskyddsarbete m.m.</u> Parterna är medvetna om sitt ansvar för att ett tillfredsställande brandskydd upprätthålls i fastigheten och i lokalen och förbinder sig att fortlöpande vidta, förutom de tekniska åtgärder som reglerats i det föregående, även de organisatoriska åtgärder som behövs för att minska risken för brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Parterna skall samråda med varandra innan mer omfattande åtgärder vidtas. Part skall vidare på begäran av den andre parten lämna den information om fastigheten respektive verksamheten som parten behöver för att kunna fullgöra sitt åtagande enligt denna klausul och sina skyldigheter enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. 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. <u>Redogörelse för brandskyddet</u> (kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller) Lokalen ☒ omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Hyresgästen respektive hyresvärdens förbinder sig härmed att på begäran av den andre lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet. ☐ omfattas inte av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Ändringar avseende fastigheten eller i hyresgästens verksamhet som innebär att lokalen kommer att omfattas av redogörelseskyldigheten skall genast anmälas till hyresgästen respektive hyresvärdens. Part skall därefter på begäran av den andre parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet. Denna klausul har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.	
Underskrift	Ort/datum Stockholm 2009 09 22	Ort/datum Stockholm 22/9-09
	Hyresvärd G:a Livförsäkr AB SEB Trygg Liv gm Newsec Asset Management AB Namnförtydligande Anders Nyström	Hyresgäst Mintheas Hair Studio AB Namnförtydligande Mintah Adam

Nedsättning av hyran	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderättens utövande. Hyresvärdens låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller låter utföra service och 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 hyresvärdens att i god tid informera hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet skall utföras. Övannämnda arbeten skall utföras med skyndsamhet och på ett sätt som begränsar olägenheten för hyresgästen.
Mervärdesskatt	Hyresgästen är skyldig att till hyresvärdens överlämna aktuellt registreringsbevis för mervärdesskatt. Hyresgästen skall dokumentera de investeringar m.m. som hyresgästen genomför på egen bekostnad. Hyresgästen skall till hyresvärdens översända en uppdaterad kopia av angiven dokumentation, för att hyresvärdens skall kunna upprätta en fullständig handling i enlighet med vid var tid gällande mervärdesskattebestämmelser.
Investeringar m.m. Hyresgästens bekostnad	Hyresgästen har rätt att, efter skriftlig överenskommelse med hyresvärdens, på egen bekostnad utföra inrednings- och/eller installations- och/eller ändringsarbeten i lokalen (" Hyresgästens investeringar "). Hyresgästen skall till hyresvärdens överlämna ritningar och beskrivningar för granskning samt anlita av hyresvärdens 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 hyresvärdens. Om Hyresgästens investering förorsakar olägenheter och/eller kostnader för hyresvärdens 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 hyresvärdens vid hyrestidens utgång indirekt utgivit full ersättning för hyresgästens investeringar enligt ovan, vilka därför skall vid hyrestidens utgång, om hyresvärdens så begär, med äganderätt vederlagsfritt övergå till hyresvärdens. Hyresvärdens begäran kan avse hyresgästens investeringar helt eller delvis. Detta innebär att hyresvärdens efter hyrestidens utgång får ta hänsyn till och tillgodogöra sig övannämnda investering, vid bestämmande av hyran, till den del hyresvärdens begär att äganderätten till de övannämnda investeringarna skall övergå till hyresvärdens. Om hyresvärdens inte önskar erhålla äganderätten till övannämnda 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 hyresvärdens, bortföra honom tillhörig egendom och återställa lokalen i godtagbart skick. För investering som enligt särskild senare skriftlig överenskommelse bekostas av, och därmed ägs av hyresvärdens (" Hyresvärdens investeringar "), skall tillägg till hyran utgå. Tillägget skall jämföras med hyra. Ansvar för drift och skötsel av investeringen samt hyrestilläggets storlek och betalningstidpunkt skall bestämmas i den särskilda överenskommelsen.
Hyresvärdens bekostnad för investering som ännu inte avtalats	

BILDA BESTÄMMELSER

BILAGA 4

till hyreskontrakt 401002 0004 07

Sid 1 (3)

Hyresvärd	Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv (publ)	Org nr	516401-6536
Hyresgäst	Mintheas Hair Studio AB	Org nr	556704-1024
Fastighet	Skären 4	Kommun	Stockholm
Adress	Mäster Samuelsgatan 7		
Lokalens användning och tillträde	Hyresgästen är medveten om att det vid uthyrningen varit av synnerlig vikt för såväl hyresvärden som för övriga hyresgäster inom fastigheten att lokalens användningsområde, såsom det har angivits i detta hyresavtal, har godtagits av hyresgästen. Om tillträde för hyresgästen försenas p.g.a. lokalens iordningsställande, har hyresgästen som enda påföljd rätt till nedsättning av hyran. Parterna skall i anslutning till hyresgästens tillträde till lokalen, genomföra en gemensam inflyttningsbesiktning, vilken skall protokollföras av hyresvärden.		
Gemensamma utrymmen	Hyresgästen har rätt att i förekommande fall använda följande för fastigheten gemensamma utrymmen. De gemensamma utrymmena är följande: ☒ Lastkaj För användandet av gemensamma utrymmen gäller följande villkor: - Gemensamma lastnings- och lossningsutrymmen samt utrymmen för interna transporter skall hållas fria från hinder. Det åligger därför hyresgästen att snarast möjligt bortföra levererade varor och material från dessa områden och att inte utnyttja dem som uppställningsplats. - Försäljning av varor i de gemensamma utrymmena är inte tillåtet. Alla sopor och allt avfall, i den mån parterna inte kommit överens om att hyresvärden skall stå för bortforslandet, skall av hyresgästen och på dennes bekostnad kontinuerligt bortforslas. Hyresgästens hantering av sopor och avfall skall ske på ett sätt som inte vållar sanitär olägenhet för fastigheten eller andra hyresgäster.		
Mediaförsörjning m.m.	För nedan markerad media skall hyresgästen betala ersättning med ett fast belopp ☒ värme och varmvatten med 3 540 kr/år ☒ kyla och ventilation med 3 060 kr/år Ersättningen uppgår sammanlagt till 6 600 kr/år. (Samtliga belopp har angivits exklusive mervärdesskatt). Ersättningen skall jämföras med hyra, indexregleras i enlighet med denna, debiteras kalenderkvartalsvis i förskott och betalas samtidigt som hyran.		
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, egna installationer och lås- och larmanordningar samt för underhåll av egen och av hyresvärden tillhandahållen inredning och utrustning tillhörande lokalen.		

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Nr 401002 0004

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten

Hyresgästen äger efter samråd med hyresvärden rätt att uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning, att hyresvärden ej har befogad anledning att vägra och att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa husfasaden 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 till 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 å ☒ fönster ☒ skyltfönster ☒ entrédörrar
☒ skyltar ☐

☒ Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar.

Låsanordningar Det åligger ☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen att utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring.

Force majeure Hyresvärden fritager sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om hans åtaganden 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 ☐ lämnas senast den Bilaga

Särskilda bestämmelser Ritning, bilaga 1
Indexklausul, bilaga 2. fastighetsskatteklausul, bilaga 3
Särskilda bestämmelser, bilaga 4.
Brandskyddsklausul, bilaga 5 och 6.

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

Ort/datum Stockholm 2009 09 22 Ort/datum Stockholm 22/9-09

Hyresvärd Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv (publ) gm Newsec Asset Management AB

Hyresgäst Mintheas Hair Studio AB

Namn/förtydligande Anders Nyström

Namn/förtydligande Mintah Adam

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 överlåtes fr o m den på

Frånträdande hyresgäst Tillträdande hyresgäst Personnr/orgnr

Ovanstående överlåtelse godkännes Ort/datum Hyresvärd

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Fastighetsägarna Sveriges formülär nr 12B, upprättat 1998 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare.
Eftertryck förbjuds.
Lic nr: 917443606-931306. Ver nr: 6.01. Licensierad till: Newsec Förvaltning AB.

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 3 (4)
Nr 401002 0004 07

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Mervärdesskatt (moms)	☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av skattemyndigheten blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen skall 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 driftkostnaderna som uppstår genom hyresgästens agerande.		
Hyrens betalning	Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje	Postgiro nr	Bankgiro nr
	☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början	genom insättning på	5435-8924
Ränta, Betalnings-påminnelse	Vid försenad hyresbetalning skall 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 m m	☐ Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokaler och av honom tillhandahållen inredning. Dock att hyresgästen svarar för Bilaga ☐ Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden. Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver Bilaga ☒ Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan åger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad. ☐ Fördelningen av underhållsansvaret framgår av särskild bilaga 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 åger 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 fastighets 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 försämrats. Det åligger hyresgästen att vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.		
Revisionsbesiktningar	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 åtgärdar fel och brister åger hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten föreskrivit.		
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Utrymmen som fastighetsskötare och personal från Energiverket, VA-verket, Telia AB eller motsvarande måste ha tillgång till, skall vad ankommer på hyresgästen hållas lätt tillgängliga genom att inte blockera tillträdet till sådana utrymmen med skåp, backar, varor och dylikt.		
Byggsvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta avtal eller eljest utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen skall han för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggsvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som skall tillföras lokalen.		
PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i lokaler och hyresvärden till följd härav enligt reglerna i PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift skall hyresgästen till hyresvärden utge motsvarande belopp.		
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning i hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i avtalet. Hyresgästens rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokaler eller fastigheten i övrigt regleras i bilaga. Bilaga 4		
Myndighetskrav m m	Det åligger att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder, som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet efter tillträdesdagen kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. ☐ hyresvärden ☒ hyresgästen		

Uppllysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Fastighetsägarna Sveriges formuler nr 12B, upprättat 1998 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjuds.
Lic nr: 917443606-931306. Ver nr: 6.01. Licensierad till: Newsec Förvaltning AB.

Sign  Sign 

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Nr 401002 0004 07

Sid 2 (4)

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyra	Kronor 293 736 kr	per år utgörande	☐ total hyra	☒ hyra exkl nedan markerade tillägg	Bilaga 2
Index- klausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indexklausul				Bilaga
Kostnad för värme och varmvatten	☐ Bränsle/Värmetillägg utgår i enlighet med bifogade klausul				Bilaga
VA-kostnad	☐ Va-tillägg utgår i enlighet med bifogade klausul				Bilaga
Kyla Ventilation	☐ Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilations- anläggning ersätts i enlighet med bifogade klausul				Bilaga
Ei	☐ ingår i hyran		☒ hyresgästen har eget abonnemang		
Trapp- städning	☐ ingår i hyran		☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen		
Emballage- och sophämtning	I den omfattning 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 den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta.				
	Emballage- och sophämtning				
	☐ ingår i hyran				
	☐ ombesörjs 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.				
	☒ hushållsavfall	☐ lysrör	☐ hårda plastförpackningar		
	☐ grovsopor	☐ metallförpackningar	☐ farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall		
	☐ komposterbart avfall	☐ ofärgade glasförpackningar			
	☐ tidningspapper	☐ färgade glasförpackningar			
	☐ batterier	☐ pappförpackningar			
Snöröjning och sandning	☒ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ enl bil		Bilaga
Fastighets- skatt	☐ ingår i hyran	☒ ersättning här för erläggs enligt särskild överenskommelse			Bilaga 3
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 påлага 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 hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel är 1,51 procent. Har andelen ej angivits utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till i fastigheten utgående lokalhyror (exkl eventuell moms) vid tiden för kostnadsökningen. För ej uthyrd lokal görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighetsskatt i den mån ersättning här för erläggs i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid avtalets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen erläggs enligt nedanstående regler om hyrans betalning.				

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedanligt underhåll.
Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Fastighetsägarna Sveriges Formulär nr 12B, upprättat 1998 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare.
Eftertryck förbjudes.
Lic nr: 917443606-931306. Ver nr: 6.01. Licensierad till: Newsec Förvaltning AB.

Sign

[Signature]

Sign

[Signature]

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyresvärd	Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv (publ)		Personnr/orgnr	516401-6536										
Hyresgäst	Mintheas Hair Studio AB		Personnr/orgnr	556704-1024										
Lokalens adress m m	Kommun Stockholm	Fastighetsbeteckning Skären 4	Trappor/hus bv/kv	Lägenhet nr 0004										
	Gata Mäster Samuelsgatan 7		Aviseringsadress											
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till: Frisersalong													
Lokalens storlek och omfattning	Butiksarea i plan m ² ca 34 bv	Kontorsarea i plan m ²	Lagerarea i plan m ² ca 25 kv	Övrig area plan m ² Totalt ca 59 m ²										
Angivna areor ☐ har ☒ Har inte inför avtalets tecknande gemensamt mätts upp. Om i avtalet angiven area avviker från uppmätt area medför avviken inte rätt för hyresgästen till återbetalning respektive hyresvärdens rätt till högre hyra.														
☒ Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats å bifogade ritning(ar).				Bilaga 1										
<table border="0"> <tr> <td>tillfart för bil för i- och urlastning</td> <td>plats för skylt</td> <td>plats för skyltskåp/automat</td> <td>parkerings-plats(er) för bil(ar)</td> <td>garage-plats(er) för bil(ar)</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> </table>					tillfart för bil för i- och urlastning	plats för skylt	plats för skyltskåp/automat	parkerings-plats(er) för bil(ar)	garage-plats(er) för bil(ar)	☐	☐	☐	☐	☐
tillfart för bil för i- och urlastning	plats för skylt	plats för skyltskåp/automat	parkerings-plats(er) för bil(ar)	garage-plats(er) för bil(ar)										
☐	☐	☐	☐	☐										
Inredning m m	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga													
Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffats, bortföra honom tillhörig egendom och återställa lokalerna 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 överenskommit 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 skall 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 skall ske i samråd med hyresvärdens.													
Hyrestid	Från och med den 2009-10-01		Till och med den 2014-09-30											
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång i annat fall är kontraktet förlängt med 3 år för varje gång													
Värme och varmvatten	Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjs av ☒ hyresvärdens ☐ hyresgästen Varmvatten tillhandahålls ☒ hela året ☐ inte alls													

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i Övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Fastighetsägarna Sveriges formuler nr 128, upprättat 1998 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjuds.
Lic nr: 917443606-931306. Ver nr: 6.01. Licensierad till: Newsec Förvaltning AB.

Sign  Sign 

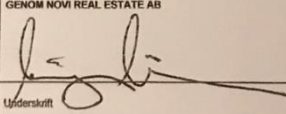
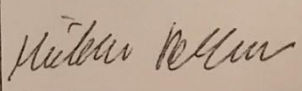
TILLÄGG TILL HYRESKONTRAKT

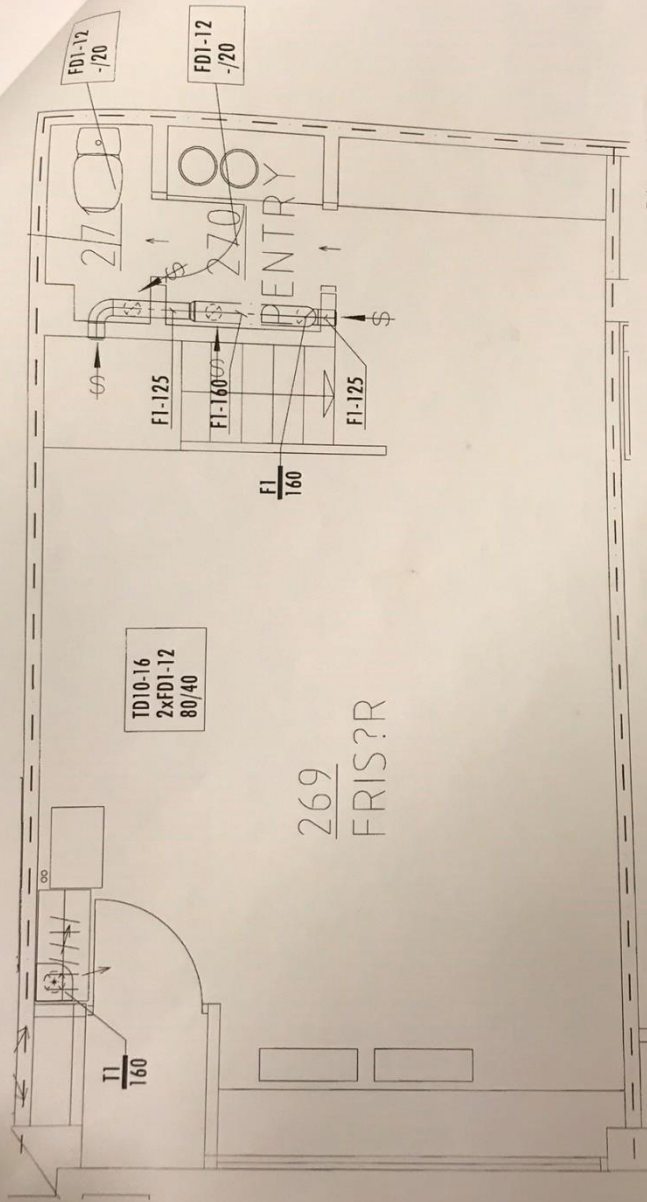
Tillägg nr: 3

Om det föreligger mot varandra stridande uppgifter eller föreskrifter gäller kontraktshandboken (Sveriges fastighetsägareförbunds formulär 12B)

HYRESOBJEKT	Hyreskontrakt nr 1002-0004-02	
HYRESVÄRD	Förnamn Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv (publ)	5164U1-6536
HYRESGÄST	Förnamn Mintheas Hair Studio AB	Organisationsnummer/ Personnummer 556704-1024
TILLÄGGET GÄLLER FR.O.M.	Tillägget gäller fr.o.m. 2017-10-01	

TILLÄGG	Hyresavtalet är uppsagt för villkorsändring. Hyresvärden och Hyresgästen har kommit överens om följande: - Hyresavtalet förlängs med tre (3) år från och med 1 oktober 2017. Ny avtalsperiod är således från och med 1 oktober 2017 till och med 30 september 2020. - Bashyrar är 424 000 (fyrhundratjugofyratusen) kronor per år. Mervärdesskatt tillkommer enligt hyresavtalet. - Bashyrar indexregleras till 100%. Nytt basal för indexreglering är indextalet för oktober 2017. Hyresavtalet kommer att från och med 1 oktober 2017 att benämnas 1002-0004-04.
ÖVRIGT	I övrigt skall Hyreskontraktet gälla på oförändrade villkor. Detta tillägg har upprättats i två (2) likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.

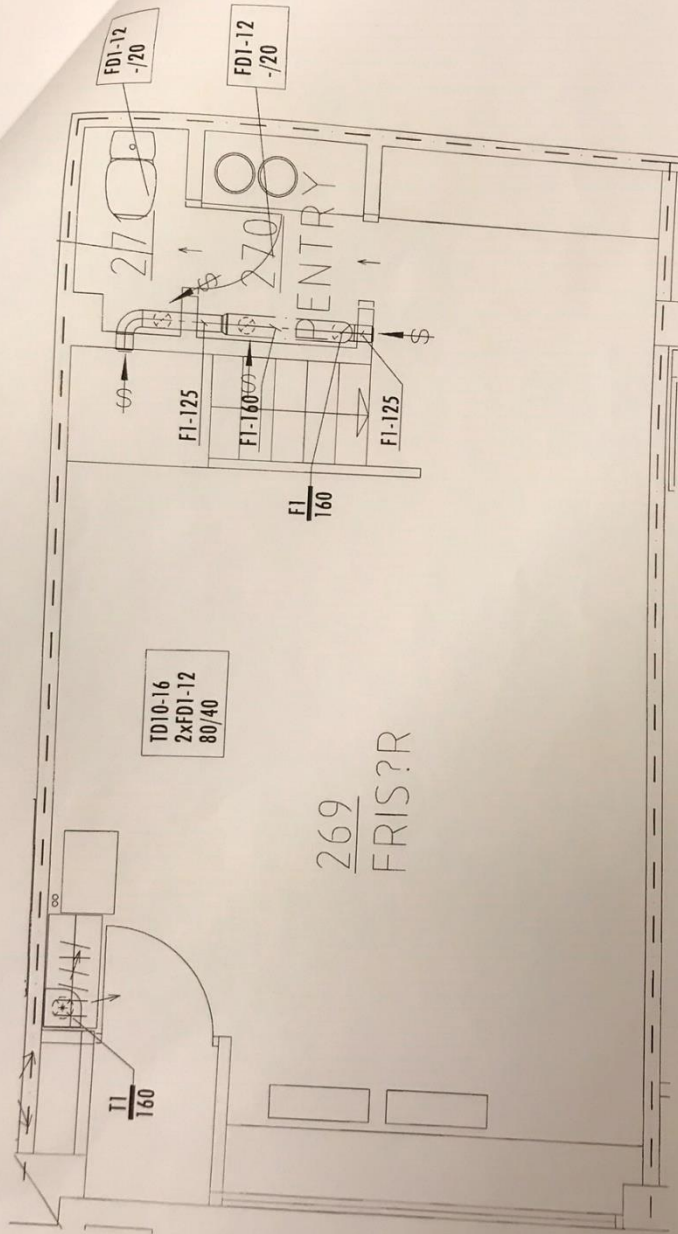
UNDERSKRIFTER	Ort och datum ● Stockholm 2017-01-20	Ort och datum ● Stockholm 2017-01-19
	Hyresvärd GAMLA LIVFÖRSÄKRINGSAKTIEBOLAGET SEB TRYGG LIV GENOM NOVI REAL ESTATE AB	Hyresgäst MINTHEAS HAIR STUDIO AB
		
	Underskrift ● Kinga Kinnunen Namnförtydligande	Underskrift ● Mintah Adam Namnförtydligande



Plan 2
 Skærn 4
 Vent-riking
 Særlø 2010-02-02

Slæde 125 (A3)

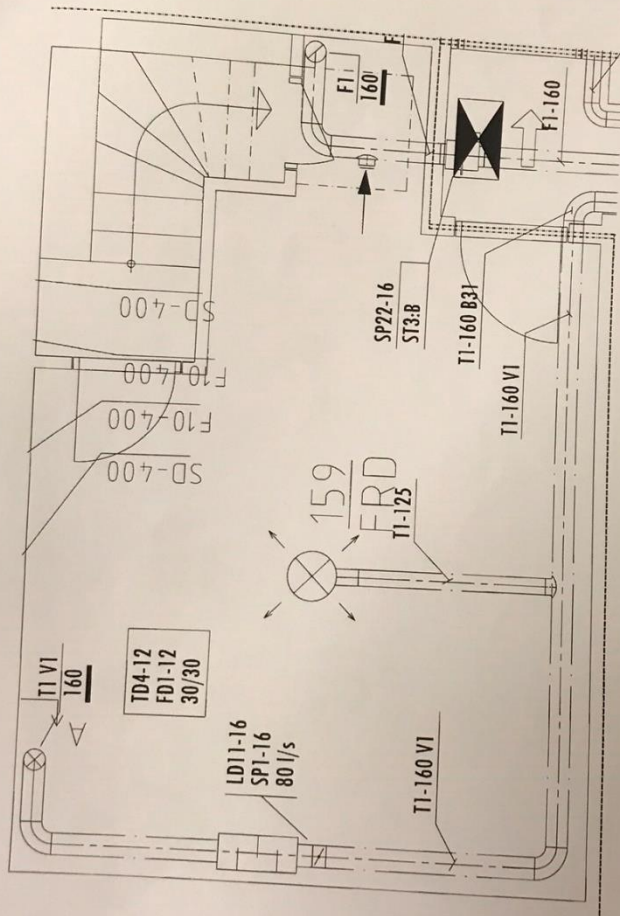
R. M. J.



Plan 2
 Skären 4
 Vent-riking
 Scale 1:25 (A3)
 Sverko 2010-02-02

RMA

T = Tilluft
F = Frånluft
SP = Spjäll



Plan 1
Skärn 4
Vent-ritning
Seveko 2010-02-02

Skala 1:25 (A3)

PM

Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg till hyreskontrakt nr 1002-0004-02

Hyresvärd	Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv (publ), 516401-6536
Hyresgäst	Mintheas Hair Studio AB, 556704-1024
Fastighet	Skären 4

Tillägg

Förändringar i lokalen.

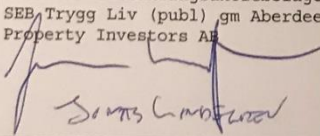
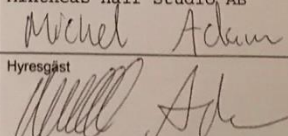
Hyresgästen är endast efter överenskommelse med hyresvärden berättigad att på egen bekostnad utföra ändrings-, installations- och inrednings arbeten inom lokalen. Endast entreprenör godkänd av hyresvärden får anlitas.

-Radiatorerna till höger om entrén flyttas närmare väggen. Ytterväggen isoleras. Radiatorerna byggs in med öppningsbar luftgenomsläppande bänk.

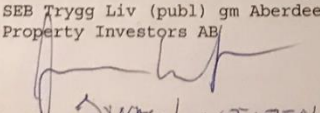
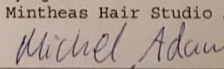
-På plan 1 byggs en pumptoalett som ansluts till avloppsledningen som är dragen från toaletten på plan 2.

För samtliga arbeten som utförs på VVS-systemet måste fackman anlitas.

Hyresgästen skall vid avflyttning, såvida ej annat överenskommit, lämna lokalen väl rengjord, medtaga och bortforsla av hyresgästen särskild bekostad inredning och utrustning samt reparera ev. uppkommen skada och återställa lokalen i godtagbart skick.

Underskrift	Ort/datum	Ort/datum
	Stockholm 2010-02-20	Stockholm 10/2-2010
	Hyresvärd Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv (publ) gm Aberdeen Property Investors AB 	Hyresgäst Mintheas Hair Studio AB Michel Adam 

Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg till hyreskontrakt nr 1002-0004-02

Hyresvärd	Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv (publ), 516401-6536	
Hyresgäst	Mintheas Hair Studio AB, 556704-1024	
Fastighet	Skären 4	
Tillägg	Förändringar i lokalen. Hyresgästen är endast efter överenskommelse med hyresvärden berättigad att på egen bekostnad utföra ändrings-, installations- och inredningsarbeten inom lokalen. Endast entreprenör godkänd av hyresvärden får anlitas. Arbeten utförs enligt VVS-ritningar på plan 1 och 2. -Befintlig radiator till vänster om entrén demonteras och VS-ledningarna proppas. -FLK2 vid fönstret ska ha spalt på ovkant för utblås och minst 5 cm springa i underkant för återluft. -Schamponeringsstol kan anslutas till spillvattenledning dimension 75 och KV, VV. Beakta att det måste finnas vattenlås vid anslutning till spillvattenledning. -Befintlig frånluft på plan 2 (gatuplan) kan anpassas till ny planlösning. Dock måste WC eventuellt ha frånluft. WC måste ha överluft under dörren alternativt överluftsdon ovanför dörren. Det måste även finnas övrig frånluft så att tilluft och frånluft är i balans (80 l/s tilluft - 80 l/s frånluft). -Fläktroret/ventilationen som sitter i fondväggen trycks in i ett böjbart rör och vi kapar av den del av den gipsväggen (ej bärande vägg). För samtliga arbeten som utförs på VVS-systemet måste fackman anlitas. Hyresgästen skall vid avflyttning, såvida ej annat överenskommit, lämna lokalen väl rengjord, medtaga och bortforsla av hyresgästen särskild be- kostad inredning och utrustning samt reparera ev. uppkommen skada och återställa lokalen i godtagbart skick.	
Underskrift	Ort/datum	Ort/datum
	STOCKHOLM 2010-02-05	5/2 2010
	Hyresvärd Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv (publ) gm Aberdeen Property Investors AB 	Hyresgäst Mintheas Hair Studio AB 
		Hyresgäst 