EINAR MATTSSON

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr: 7071-0806

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Fastighets AB Erstagatan 17		Personnr/orgnr: 556642-3769
Hyresgäst	Namn: Selbo Consulting AB		Personnr/orgnr: 556883-1647
	Aviseringsadress: Johannelundsgränd 5, 16345 Spånga		
Lokalens adress m.m	Kommun: Stockholm	Fastighetsbeteckning: Oljan 32	
	Gata: Erstagatan 17	Trappor/hus: bv	Lokalens nr: 0806
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Restaurang och Delikatessbutik ☒ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.		Bilaga: 5
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. ☐ En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogat besiktnings- och åtgärdsprotokoll.		Bilaga:

Lokalens storlek och omfattning

Areatyp	Plan	ca m²	Areatyp	Plan	ca m²
Butik	bv	177			

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

☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga: 6

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

Hyrestid	Från och med den: 2018-10-01	Till och med den: 2021-09-30

Uppsägningstid/ Förlängningstid

Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång.

I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☒ 3 år ☐ ____ månader

Hyra

Kronor 407 100 per år exklusive nedan markerade tillägg

Indexklausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.	Bilaga: 1
Fastighetsskatt	☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran.	Bilaga: 2

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

Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer

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

Betalning:

El	☒ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga:
va	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga: 5
Värme	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga: 5
Varmvatten	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga: 5
Kyla	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga:
Ventilation		☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga: 5

EINAR MATTSSON

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr: 7071-0806

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

Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av ☐ hyresvärden ☒ hyresgästen			
Avfalls-hantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande: ☒ Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ~~(dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme)~~. Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. ☐ Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år. ☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. ☐ Annan reglering enligt bilaga			Bilaga:
Trappstädning	☒ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga	Bilaga:
Snöröjning och sandning	☒ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga	Bilaga:
Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska anses vara 52 procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyrorna (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.			
Mervärdesskatt (moms) **Hyresgästens momsplikt**	☒ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.			
Hyresvärdens momsplikt	☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.			
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje ☒ kalendermånads början ☐ kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr:	BankGiro nr: 5650-4913	
Ränta, betal-ningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.			
Miljöpåverkan	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken. ☐ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul.			Bilaga:
	☐ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.			Bilaga:
Byggvaru-deklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.			
Revisions-besiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.			
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.			

Eftertryck förbjuds.

Sign VSO Sign TR

EINAR MATTSSON

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr: 7071-0806

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

PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.	
Brandskydd	☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga: 3
Myndighetskrav m.m.	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.	
Inredning	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga	Bilaga:
Underhåll	☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning Hyresgästen svarar dock för _____ ☐ enl bilaga	Bilaga:
	☐ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten. Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver _____ ☐ enl bilaga	Bilaga:
	☒ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.	Bilaga: 5
	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.	
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskommits ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. ☐ Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen	Bilaga:
	Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va och ventilation. Installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.	
Ledningar för telefoni och data-kommunikation	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. ☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.	Bilaga:
Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågavarande väggar. ☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram.	Bilaga:
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.	
Yttre åverkan	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.	
Låsanordningar	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
Nedsättning av hyra **Avtalat skick m.m** **Sedvanligt underhåll**	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor. ☐ Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler. ☐ Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. ☒ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.	Bilaga: 5

Eftertryck förbjuds.

Sign VSO Sign TR

EINAR MATTSSON

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr: 7071-0806

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

Återställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick. ☐ Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommits att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.	Bilaga:
Force majeure	Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.	
Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den Kvarstår lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☐ borgen ställd av ☒ bankgaranti intill ett belopp om ☐ annan säkerhet i form av 177 000 kr Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.	Bilaga: 5 & 7
Person-uppgiftslagen	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)	Bilaga:
Särskilda bestämmelser	Indexklausul	Bilaga: 1
	Fastighetsskatteklausul	Bilaga: 2
	Brandskyddsklausul	Bilaga: 3 & 4
	Särskilda Bestämmelser	Bilaga: 5
	Ritning	Bilaga: 6
	Bankgaranti	Bilaga: 7
		Bilaga:

Underskrift

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

Ort/datum: Stockholm 2018-03-23		Ort/datum: Stockholm 2018-03-12	
Hyresvärdens namn: Fastighets AB Erstagatan 17		Hyresgästens namn: Selbo Consulting AB	
Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande: Märtin Fors		Namnförtydligande: Henrik Selbo	

Överlåtelse

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

Underskrift

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

Hyresvärdens godkännande

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

EM EINAR MATTSSON

INDEXKLAUSUL
FÖR LOKAL

Bilaga nr: 1

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 7071-0806	Fastighetsbeteckning: Oljan 32	
Hyresvärd	Namn: Fastighets AB Erstagatan 17		Personnr/orgnr: 556642-3769
Hyresgäst	Namn: Selbo Consulting AB		Personnr/orgnr: 556883-1647

Klausul

Bashyra enligt denna klausul utgörs av

[X] 100 % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. 407 100 kronor.

[X] 100 % av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga 5), dvs. 13 275 kronor.

Summa bashyra 420 375 kronor per år.

Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg utgå med en viss procent av bashyran enligt de grunder som anges i det följande.

- 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, 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 tillsammans med fasta hyrestillägg enligt ovan.

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

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för denna indexklausul.

Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2018- 03-23		Ort/datum: Stockholm 2018- 03-12	
	Hyresvärdens namn: Fastighets AB Erstagatan 17		Hyresgästens namn: Selbo Consulting AB	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	[ ] Firmatecknare [X] Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	[X] Firmatecknare [ ] Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Martin Fors		Namnförtydligande: Henrik Selbo	

Hyresvärdens egen notering om bastal:

Fastighetsägarna Sveriges formulär 6F upprättat 2008 i samråd med SABO, Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjuds.

Anvisningar för indexuppräkning av hyra för lokal

Bashyran

Om hela eller viss andel av det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans storlek samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen).

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 ska ske så snart årets oktoberindex har blivit känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

Beräkning av indextillägget

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 indextillägg för år 2008

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2005, som är 282,4 (bastalet). Oktoberindex för år 2007 är 293,85.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 293,85 och 282,4. Skillnaden är positiv och uppgår till 11,45.
2. Dividera 11,45 med 282,4 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 4 054,53 kr och utgör indextillägget för år 2008 enligt klausulen.

Alternativ: Om KPI för oktober 2007 i stället skulle ha varit lägre än bastalet 282,4, t.ex. 282,0, skulle skillnaden mellan 282,0 och bastalet 282,4 ha blivit negativ. Inget indextillägg skulle då utgå. Det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg skulle gälla.

EINAR MATTSSON

FASTIGHETSSKATTEKLAUSUL
FÖR LOKAL

Bilaga nr: 2

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 7071-0806	Fastighetsbeteckning: Oljan 32	
Hyresvärd	Namn: Fastighets AB Erstagatan 17		Personnr/orgnr: 556642-3769
Hyresgäst	Namn: Selbo Consulting AB		Personnr/orgnr: 556883-1647

Klausul

Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter.

I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ.

☒ Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara 52 procent.

Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början 34 187 kronor per år.

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

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

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

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

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2018-03-23		Ort/datum: Stockholm 2018-03-12	
	Hyresvärdens namn: Fastighets AB Erstagatan 17		Hyresgästens namn: Selbo Consulting AB	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Martin Fors		Namnförtydligande: Henrik Selbo	

Anvisningar

1.

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

2.

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

3.

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

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

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

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

Fyll i hyresgästens andel!

4.

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

5.

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

6.

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

EINAR MATTSSON

BRANDSKYDDSKLAUSUL
FÖR LOKALHYRESAVTAL

Bilaga nr: 3

Avser	Hyreskontrakt nr: 7071-0806	Fastighetsbeteckning: Oljan 32	
Hyresvärd	Namn: Fastighets AB Erstagatan 17		Personnr/orgnr: 556642-3769
Hyresgäst	Namn: Selbo Consulting AB		Personnr/orgnr: 556883-1647

Klausul

Om denna klausul skulle strida mot bestämmelse i huvudavtalet gäller i första hand denna klausul.

Fördelning av ansvar för tekniska brandskyddsåtgärder

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

Hyresgästen ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av det tekniska brandskydd som efter hyrestidens början kan komma att krävas för den verksamhet för vilken lokalen är upplåten. 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 har försett lokalen med en anordning eller utrustning. Hyresgästens service- och underhållsskyldighet omfattar dock inte sprinkleranordningar som hyresvärden 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 har installerat eller som i annat fall har inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av parten eller som har uppkommit till följd av att parten inte har utfört en åtgärd som han har varit skyldig att vidta.

Annan reglering av ansvaret för brandskyddsåtgärder än ovanstående gäller endast om detta särskilt överenskommits.

Systematiskt brandskyddsarbete m.m.

Partena 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 ska samråda med varandra innan mer omfattande åtgärder vidtas. Part ska 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.

Redogörelse för brandskyddet (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 hyresvärden 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 ska genast anmälas till hyresgästen respektive hyresvärden. Part ska därefter på begäran av den andre parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.

Denna klausul har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.

Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2018-03-23		Ort/datum: Stockholm 2018-03-12	
	Hyresvärdens namn: Fastighets AB Erstagatan 17		Hyresgästens namn: Selbo Consulting AB	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Martin Fors		Namnförtydligande: Henrik Selbo	

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 68 upprättat i juni 2005 och reviderat i december 2005 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjuds.

EINAR MATTSSON

BILAGA
TILL KLAUSUL OM BRANDSKYDD

Bilaga nr: 4

Ansvarsfördelning av brandskyddsåtgärder m.m

Avser	Hyreskontrakt nr: 7071-0806	Fastighetsbeteckning: Oljan 32

Ansvar för åtgärder

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

Tekniska brandskyddsåtgärder	Del av fastighet	Ansvarig
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	HV
Släckningssystem	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	HG

Underskrift

Ort/datum: Stockholm 2018-03-23	Ort/datum: Stockholm 2018-03-12
Hyresvärdens namn: Fastighets AB Erstagatan 17	Hyresgästens namn: Selbo Consulting AB
Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande: Martin Fors	Namnförtydligande: Henrik Selbo

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 69, upprättat av Fastighetsägarna Sverige 2005. Reviderat 2011. Eftertryck förbjuds

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

BILAGA 5

till hyreskontrakt 7071-0806

Hyresvärd	Fastighets AB Erstagatan 17		**Org nr**	556642-3769
Hyresgäst	Selbo Consulting AB		**Org nr**	556883-1647
Fastighet	Oljan 32	**Kommun**	Stockholm	
Adress	Erstagatan 17, 11636 Stockholm			

Lokalens användning	Lokalen uthyrs utan särskild för verksamheten avsedd inredning för att användas som restaurang och delikatessbutik för försäljning av delikatesser. Preliminära öppettider är vardagar mellan kl. 10.00 – 24:00 respektive helger mellan kl. 10.00 – 24.00. Om öppettiderna under kvällstid innebär störningsärenden för andra hyresgäster i fastigheten förbehåller sig hyresvärden rätten att ändra på dessa, enligt öppettider för tidigare hyresavtal. Förlängning av ovanstående öppettider får endast ske efter skriftlig överenskommelse med hyresvärden. Lokalen får användas som restaurang med endast tillredd mat. Det är inte tillåtet att tillaga mat, då lokalen saknar utrustning/ventilation för detta och är inte avsett för produktionskök. Det är av yttersta vikt för hyresvärden att lokalens och fastighetens attraktivitet bibehålls. Utan hyresvärdens skriftliga tillstånd får således i den förhyrda lokalen inte bedrivas andra verksamheter eller försäljas andra varor än de som följer verksamheten. Det åligger hyresgästen att tillse att lokalen är i fullt brukbart skick för det avsedda ändamålet samt att anskaffa erforderliga tillstånd för lokalens nyttjande för avsedd användning.
Ordning	För upprätthållande av den gemensamma trivseln i och kring fastigheten förbinder sig hyresgästen att vid lokalens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten samt övervaka att vad sålunda åligger hyresgästen själv iakttages, jämväl av hyresgästens anställda.
Ventilation / Fettavskiljare	**Ventilation** Hyresgästen ansvarar för ventilationsaggregatet som förser lokalen med allmän till- och frånluft. Drift, skötsel och reparationer utföres och beskostas av hyresgästen. OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll, myndighetskrav) sköts av hyresvärden. Om hyresgästen önskar utökad ventilation och/eller kyla har hyresgästen själv att bekosta och ombesörja detta, efter det att hyresvärden lämnat sitt skriftliga godkännande. **Fettavskiljare** Hyresgästen skall ombesörja och bekosta underhåll, service och tömning av fettavskiljaren genom tecknande av avtal med välrenommerad serviceleverantör.
Drift	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). Vid drifts- underhålls- eller ombyggnadsarbeten som hyresvärden utför, eller låter annan utföra, och som medför avstängning av fastighetens installationer ska hyresvärden i god tid informera hyresgästen om detta.
Underhåll	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 drift, underhåll och utbyte av samtliga ytskikt, vitvaror, sanitetsporslin, vattenarmaturer, undertak, belysningsarmaturer, ljusskyltar, ljuskällor, egna installationer och lås- och larmanordningar samt för underhåll av egen och av hyresvärden tillhandahållen inredning och utrustning tillhörande lokalen.
Nedsättning av	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att

Sign Sign

hyran	hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt eller ombesörjer att ledningar för värme, ventilation, kyla, vatten, avlopp och el dras genom lokalen. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet skall utföras. Ovannämnda arbeten skall utföras med skyndsamhet och på ett sätt som begränsar olägenheterna för hyresgästen.
Mervärdesskatt	Hyresgästen är skyldig att till hyresvärden överlämna aktuellt registreringsbevis för mervärdesskatt. Hyresgästen skall dokumentera de investeringar m.m. som hyresgästen genomför på egen bekostnad. Hyresgästen skall till hyresvärden översända en uppdaterad kopia av angiven dokumentation, för att hyresvärden skall kunna upprätta en fullständig handling i enlighet med vid var tid gällande mervärdes skattebestämmelser.
Investeringar m.m. Hyresgästens bekostnad	Hyresgästen har rätt att, efter skriftlig överenskommelse med hyresvärden, på egen bekostnad utföra inrednings- och/eller installations- och/eller ändringsarbeten i lokalen (**"Hyresgästens investeringar"**). Hyresgästen skall till hyresvärden överlämna ritningar och beskrivningar för granskning samt anlita av hyresvärden skriftligen godkänd entreprenör. Hyresgästen svarar för att arbetet utförs på ett fackmannamässigt sätt samt för att dylika arbeten inte skadar fastigheten eller dess byggnader eller föranleder ökade kostnader för hyresvärden. Om Hyresgästens investering förorsakar olägenheter och/eller kostnader för hyresvärden eller annan hyresgäst skall hyresgästen ersätta sådana olägenheter/kostnader. Hyresgästens investeringar i lokalen läggs nu inte till grund för hyressättningen. Hyran är för hyrestiden bestämd till ett sådant belopp, att hyresvärden vid hyrestidens utgång indirekt utgivit full ersättning för hyresgästens investeringar enligt ovan, vilka därför skall vid hyrestidens utgång, om hyresvärden så begär, med äganderätt vederlagsfritt övergå till hyresvärden. Hyresvärdens begäran kan avse hyresgästens investeringar helt eller delvis. Detta innebär att hyresvärden efter hyrestidens utgång får ta hänsyn till och tillgodogöra sig ovannämnda investering, vid bestämmande av hyran, till den del hyresvärden begär att äganderätten till de ovannämnda investeringarna skall övergå till hyresvärden. Om hyresvärden inte önskar erhålla äganderätten till ovannämnda investeringar, helt eller delvis, gäller hyresavtalets bestämmelser om återställandeskyldighet m.m., d.v.s. vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan skriftlig överenskommelse träffats med hyresvärden, bortföra honom tillhörig egendom och återställa lokalen i godtagbart skick.
Hyresvärdens bekostande av ev. framtida investering	För investering som enligt särskild senare skriftlig överenskommelse bekostas av, och därmed ägs av hyresvärden (**"Hyresvärdens investeringar"**), skall tillägg till hyran utgå. Tillägget skall jämställas med hyra. Ansvar för drift och skötsel av investeringen samt hyrestilläggets storlek och betalningstidpunkt skall bestämmas i den särskilda överenskommelsen.
Myndighetskrav m.m.	Hyresgästen är skyldig att inneha erforderliga tillstånd för verksamhetens bedrivande från hyresvärden, myndigheter, domstol eller annat beslutande organ. Erforderliga tillstånd skall innehas från och med tillträdesdagen fram till och med hyresförhållandets upphörande. Hyresgästen skall för lokalens nyttjande följa berörda myndigheters bestämmelser och anvisningar och på egen bekostnad utföra myndigheters eventuella föreläggande eller motsvarande. Hyresgästen och hyresvärden har även träffat överenskommelse om brandskydd m.m. enligt **Bilaga 3 och 4.** Verksamheten skall bedrivas så att övriga hyresgäster inte påverkas. För det fall att lokalen används på ett sätt som inte är förenligt med vid var tid gällande lag och förordningar etc., skall hyresgästen hålla hyresvärden skadeslös avseende eventuella krav som framställs från myndighet eller annan. Hyresgästen skall omgående underrätta hyresvärden i händelse av myndighetskrav och till hyresvärden överlämna kopia av myndighetens krav.
Försäkringar	Hyresgästen är skyldig att teckna företagsförsäkring för den rörelse som bedrivs i lokalen. Försäkringen skall omfatta skada orsakad av tredje man samt intäktsbortfall.
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick utan anpassningar.

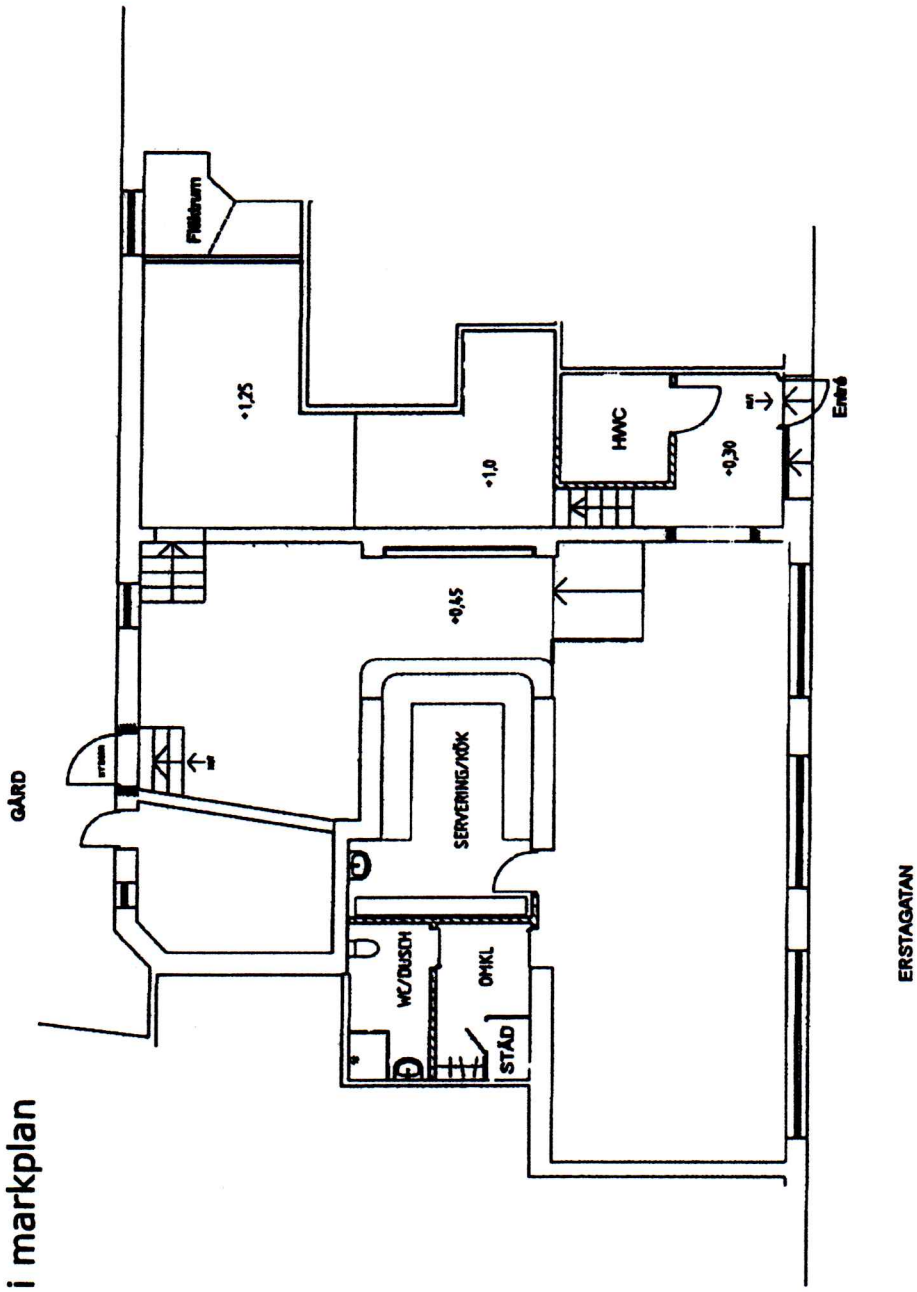
Sign VBO Sign TR

Kostnad för drift m m.	Hyresgästen skall betala drifttillägg på bashyran om 75 kr/kvm och år, vilken indexeras enligt bilaga 1.			
Säkerhet	Förutsättning för detta avtals giltighet är att hyresgästen senast den 2015-07-03 till hyresvärden lämnar säkerhet i form av On Demand Bankgaranti som ska lyda enligt bilaga 7 till detta hyresavtal, vilken säkerhet ska lyda på ett belopp motsvarande 177 000 kronor exklusive moms. Om inte hyresgästen gör det har hyresvärden rätt att i skrift till hyresgästen fordra att säkerhet i stället lämnas viss senare dag som anges. Gör hyresgästen inte heller det ska hyresgästen genast återlämna lokalen och ersätta hyresvärden för de kostnader och förluster hyresvärden åsamkats genom avtalets förfall.			
Registrering	Hyresgästen ska snarast möjligt meddela hyresvärden alla förändringar i bolaget vad beträffar: Ändring av styrelseledamot Namnändring Ändring av firmatecknare			
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.			
Underskrift	Ort Stockholm	Datum 2018-03-23	Ort Stockholm	Datum 2018-03-12
	Hyresvärd Fastighets AB Erstagatan 17		Hyresgäst Selbo Consulting AB	
	Namnförtydligande Martin Fors		Namnförtydligande Henrik Selbo	

Sign KSO Sign TR

BILAGA 6

Hyresavtalsnr: 7071-0806
Erstagatan 17
Ca 177 kvm i BV



BYGGLOVSHANDLING
OLJAN 32
Erstagatan 17, 19
A.01
N

Erstagatan 17
Ca 177 kvm i markplan