FASTIGHETSÄGARNA

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr: H26 : L01

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

1. Hyresvärd	Namn: Brf Elefanten		Personnr/orgnr: 769606-9447
2. Hyresgäst	Namn: YIHE massage & akupunkturklinik Handelsbolag		Personnr/orgnr: 969760-5724
	Aviseringsadress: Herkulesgatan 26		
3. Lokalens adress m.m	Kommun: Stockholm	Fastighetsbeteckning: Elefanten 16	
	Gata: Herkulesgatan 26, 11152 Stockholm	Trappor/hus: 02	Lokalens nr: H26 : L01
4. Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till ☒ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.		Bilaga: 1
5. Hyrestid	Från och med den: 2018-11-01	Till och med den: 2021-10-31	
6. 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		
7. 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:

8. Lokalens storlek och omfattning

Areatyp	Plan	ca m²	Areatyp	Plan	ca m²
	02	31		03	31

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:

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

9. Inredning	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga	Bilaga:
10. Underhåll	☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten. ☒ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten. ☐ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.	Bilaga:
	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.	
Allmänna och gemensamma utrymmen	Om inte annat överenskommits mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. ☐ Annan överenskommelse enligt bilaga	Bilaga:
11. 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:

Sign NG [signature] Sign GKWUMTC

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr: H26 : L01

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

12. 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:

13. Hyra

Kronor 186.000:- per år exklusive nedan markerade tillägg

14. Index

☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga: 2

15. Fastighetsskatt

☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga: 3

16. Driftskostnader

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: 4
Värme	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 4
Varmvatten	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 4
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: 4

17. Mätare

Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av

☐ hyresvärden ☒ hyresgästen

18. Avfallshantering

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 10 procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till 7665 kronor per år.

☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.

☐ Särskild reglering enligt bilaga Bilaga:

19. Snöröjning och sandning

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

20. 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 under hyrestiden anses vara 10 procent.

Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående hyrorna (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter. För lokaler och bostadslägenheter som inte är uthyrda görs därvid en uppskattning av marknadshyran respektive bruksvärdeshyran.

Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för dessa ska erläggas. 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.

HYRESKONTRAKT

FÖR LOKAL

Nr: H26 : L01

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

21. 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.
22. Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje ☐ kalendermånads början ☐ kalenderkvartals början genom insättning på PlusGiro nr: BankGiro nr: 5506-9066
23. Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.
24. Nedsättning av hyra **Avtalat skick m.m**	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.
Sedvanligt underhåll	☐ Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler. ☒ Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. ☐ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga. Bilaga:
25. 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: 5 ☐ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga. Bilaga:
26. Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.
27. 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.
28. PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar avseende 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.
29. Brandskydd	☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul. Bilaga: 6
30. 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.
31. Ombyggnads- och ändringsarbete	Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt. Om inte annat framgår av hyresvärdens skriftliga tillstånd ska hyresgästen ansvara för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör. Hyresgästen ska bereda hyresvärden insyn i ombyggnadsprojektet, bjuda in hyresvärden till byggmöten och när hyresvärden begär det, ge hyresvärden tillträde till lokalen under ombyggnadstiden. Hyresgästen svarar för att hyresgästens arbeten i lokalen inte skadar byggnaden eller stör den verksamhet som andra hyresgäster i byggnaden bedriver och är skyldig att i skälig omfattning ersätta hyresvärden om krav på nedsättning av hyra riktas mot denne med anledning av hinder eller men i annans nyttjanderätt. Om parterna kommer överens om och genomför en ombyggnation eller omdisponering av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen. ☐ Annan överenskommelse enligt bilaga. Bilaga:
Byggvarudeklaration	Om hyresgästen utför arbeten 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.

FASTIGHETSÄGARNA

HYRESKONTRAKT

FÖR LOKAL

Nr: H26 : L01

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

32. Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den 20181031 lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☐ borgen ställd av ☒ bankgaranti intill ett belopp om ☐ annan säkerhet i form av 119.838:- Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar. Bilaga: 8
33. Försäkringar	Hyresvärden är skyldig att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen ligger. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring som innehåller egendomsskydd, avbrottsskydd och ansvar för den egna verksamheten. ☐ Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga. Bilaga:
34. 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.
35. Låsanordningar	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.
36. 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. 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.
37. 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.
38. Hantering av personuppgifter	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga. Bilaga:
39. Särskilda bestämmelser	Grundhyra år 1 : 2600kr/kvm/år = 161.200:- Bilaga: Grundhyra år 2 : 2800kr/kvm/år = 173.600:- Bilaga: Grundhyra år 3 : 3000kr/kvm/år = 186.000:- Bilaga: Bilaga: Bilaga: Bilaga: Bilaga:
40. 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, 2018-10-26	Ort/datum: Stockholm, 2018-10-26
Hyresvärdens namn: Brf Elefanten	Hyresgästens namn: Yihe massage & akupunkturklinik handelsbolag
Namnteckning(firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande: Nebojsa Gradovcanski / Ulf Nyström	Namnförtydligande: Guanlian Karin Wu / Ming-Ta Chung

Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.3 upprättat 2018 i samråd med SABO, Svensk Handel och Visita. Eftertryck förbjuds.

FASTIGHETSÄGARNA

TILLÄGG

Ändamålet med uthyrningen

Bilaga nr: 1

Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg.

Avser	Hyreskontrakt nr: H26 : L01	Fastighetsbeteckning: Elefanten 16		
Hyresvärd	Namn: Brf Elefanten		Personnr/Orgnr: 769606-9447	
Hyresgäst(er)	Namn: YIHE massage & akupunkturklinik Handelsbolag		Personnr/Orgnr: 969760-5724	
	Namn:		Personnr/Orgnr:	
Tillägg	Massage, akupunktur, Kroppsbehandling och traditionell kinesisk medicin. Nagelvård och fotvård. Kinesiska kultur saker, te.			
Underskrift	Ort/datum: Stockholm, 2018-10-26		Ort/datum: Stockholm, 2018-10-26	
	Hyresvärdens namn: Brf Elefanten		Hyresgästens namn: Yihe massage & akupunkturklinik handelsbolag	
	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Nebojsa Gradovcanski / Ulf Nyström		Namnförtydligande: Guanlian Karin Wu / Ming-Ta Chung	

FASTIGHETSÄGARNA

INDEXKLAUSUL

FÖR LOKAL

Bilaga nr: 2

Avser	Hyreskontrakt nr: H26 : L01	Fastighetsbeteckning: Elefanten 16	
Hyresvärd	Namn: Brf Elefanten		Personnr/orgnr: 769606-9447
Hyresgäst	Namn: YIHE massage & akupunkturklinik Handelsbolag		Personnr/orgnr: 969760-5724

Klausul

Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor 186.000:- ska 100 %

eller 186.000:- kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder.

- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 - 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.
- För hyresavtalet som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 - 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid.
- Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år 2018 .

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

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

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

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift	Ort/datum: Stockholm, 2018-10-26		Ort/datum: Stockholm, 2018-10-26	
	Hyresvärd: Brf Elefanten		Hyresgäst: Yihe massage & akupunkturklinik handelsbolag	
	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Nebojsa Gradovcanski / Ulf Nyström		Namnförtydligande: Guanlian Karin Wu / Ming-Ta Chung	

Hyresvärdens egna noteringar om bastal:

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

Anvisningar till Indexklausul för lokal

Bashyra

Om hela eller viss andel av det i avtalet angivna hyresbeloppet ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans i kr/m² och år samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen mm).

Bastalet

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

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

Beräkning av tillägget

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

Exempel

Beräkning av hyrestillägg för år 2002

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

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

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

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

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

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

NA CL GKW MTC

FASTIGHETSÄGARNA

FASTIGHETSSKATTEKLAUSUL
FÖR LOKAL

Bilaga nr: 3

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: H26 : L01	Fastighetsbeteckning: Elefanten 16	
Hyresvärd	Namn: Brf Elefanten		Personnr/orgnr: 769606-9447
Hyresgäst	Namn: YIHE massage & akupunkturklinik Handelsbolag		Personnr/orgnr: 969760-5724

Klausul

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

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

[X] Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara 10 procent.

Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början 30.800:- 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, 2018-10-26		Ort/datum: Stockholm, 2018-10-26	
Hyresvärdens namn: Brf Elefanten		Hyresgästens namn: Yihe massage & akupunkturklinik handelsbolag	
Namnteckning (firmatecknare/ombud):	[X] Firmatecknare [ ] Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): Guanlian Karin Wu Ming-Ta Chung	[X] Firmatecknare [ ] Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande: Nebojsa Gradovcanski / Ulf Nyström		Namnförtydligande: Guanlian Karin Wu / Ming-Ta Chung	

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

Anvisningar

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

2.
Ersättningen ska kompensera för ökade kostnader i förvaltningen oavsett vem som faktiskt är skattskyldig. Skattskyldig är fastighetsägare/hyresvärd. Om handelsbolag är fastighetsägare/ hyresvärd var enligt tidigare regler delägarna skattskyldiga. Tillägget skulle givetvis ändå betalas till hyresvärden. Efter den 1 januari 1997 är däremot handelsbolag som ägare skattskyldigt till fastighetsskatt.

3.
Enligt 19 § hyreslagen ska hyran – med några undantag – vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Om hyrestiden är bestämd och minst tre år gäller dessutom förbehåll om att hyran ska utgå med belopp som bestäms enligt en "annan beräkningsgrund", t ex indexreglering. Det innebär också att hyrestiden måste vara bestämd och minst tre år för att hyresvärden ska kunna ta ut kompensation för fastighetsskatt med ett belopp som kan variera allt efter som skatten ändras. Vidare måste beräkningsgrunden vara angiven i avtalet. Klausulen förutsätter därför att parterna anger hur stor andel av skatten hyresgästen ska betala ersättning för.

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

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

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

Fyll i hyresgästens andel!

4.
Klausulen innehåller två alternativ. I det första utgår ersättning för skatten som ett tillägg "vid sidan" om det i avtalet angivna hyresbeloppet. Försvinner skatten försvinner tillägget automatiskt. Det andra alternativet förutsätter att parterna enas om en viss hyra vari bl a ingår ersättning för den vid tillfället gällande skatten. Skulle skatten höjas oavsett skälet härtill (t ex höjd skattesats, ökat taxeringsvärde m m) ska hyresgästen dock betala ersättning för den ökade kostnaden. Skulle skatten försvinna återgår hyran till ursprungsbeloppet, dvs den överenskomna hyran (som inkluderar ersättning för den inledningsvis gällande skatten som upphört). Givetvis ska hyresgästen alltjämt betala andra förekommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.

5.
I den mån hyresgästen ska betala tillägg för fastighetsskatt bör tillägget redovisas separat på hyresavin.

6.
Markera med kryss vilket alternativ som väljs. I det valda alternativet anges hyresgästens andel samt aktuellt belopp. Ange vidare hur hyresgästens andel beräknats.

NL L GKW MTC

FASTIGHETSÄGARNA

TILLÄGG

Driftskostnader

Bilaga nr: 4

Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg.

Avser	Hyreskontrakt nr: H26 : L01	Fastighetsbeteckning: Elefanten 16		
Hyresvärd	Namn: Brf Elefanten		Personnr/Orgnr: 769606-9447	
Hyresgäst(er)	Namn: YIHE massage & akupunkturklinik Handelsbolag		Personnr/Orgnr: 969760-5724	
	Namn:		Personnr/Orgnr:	
Tillägg	Driftskostnader avser: VA, värme, varmvatten, ventilation. Kostnaden blir 150:-/kvm och år eller 9.300:-/år. Ersättningen ska regleras månadsvis och index uppräknas enligt bilaga 2.			
Underskrift	Ort/datum: Stockholm, 2018-10-26		Ort/datum: Stockholm, 2018-10-26	
	Hyresvärdens namn: Brf Elefanten		Hyresgästens namn: Yihe massage & akupunkturklinik handelsbolag	
	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	☒Firmatecknare ☐Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	☒Firmatecknare ☐Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Nebojsa Gradovcanski / Ulf Nyström		Namnförtydligande: Guanlian Karin Wu / Ming-Ta Chung	

FASTIGHETSÄGARNA

MILJÖKLAUSUL
FÖR LOKAL

Bilaga nr: 5

Avser	Hyreskontrakt nr: H26 : L01	Fastighetsbeteckning: Elefanten 16	
Hyresvärd	Namn: Brf Elefanten		Personnr/orgnr: 769606-9447
Hyresgäst	Namn: YIHE massage & akupunkturklinik Handelsbolag		Personnr/orgnr: 969760-5724
Klausul	Hyresgästen svarar för och bekostar upprättandet av en miljökonsekvensbeskrivning. Ändringar i verksamheten som innebär att det kan uppstå ytterligare eller annan risk för skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön, ska omgående skriftligen meddelas till hyresvärden. Till meddelandet ska fogas en utredning om ändringarnas miljöpåverkan. Ändringar som ligger utanför användningsändamålet med lokalen får inte vidtas utan hyresvärdens skriftliga samtycke i varje enskilt fall. Hyresgästen ska skriftligen genast underrätta hyresvärden om föroreningar som upptäcks i lokalen eller på fastigheten i övrigt. Hyresgästen ska ansvara för utredning och efterbehandling av föroreningar som härrör från hyresgästens verksamhet. Hyresgästen ska vidare gentemot hyresvärden svara för av myndighet eller domstol fastställd ersättning (inkl. ersättning för rättegångskostnader) till tredje man för skada eller hinder och men i nyttjanderätt till följd av miljöpåverkan från hyresgästens verksamhet inom fastigheten. Hyresgästen ska också i övrigt ensam svara för och bekosta utredning eller åtgärd samt utge ersättning för skada eller annat i lokalen till följd av miljöpåverkan från hyresgästens verksamhet inom fastigheten. Hyresgästens ansvar enligt föregående stycke gäller även efter avtalets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla försäkring för täckande av ansvar för miljöpåverkan till följd av hyresgästens verksamhet inom fastigheten. På hyresvärdens begäran ska hyresgästen uppvisa kopia av försäkringsbrevet.		
Särskilda bestämmelser			

Underskrift	Ort/datum: Stockholm, 2018-10-26		Ort/datum: Stockholm, 2018-10-26	
	Hyresvärdens namn: Brf Elefanten		Hyresgästens namn: Yihe massage & akupunkturklinik handelsbolag	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Nebojsa Gradovcanski / Ulf Nyström		Namnförtydligande: Guanlian Karin Wu / Ming-Ta Chung	

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 81 upprättat 2008 i samråd med SABO. Eftertryck förbjuds.

FASTIGHETSÄGARNA

BRANDSKYDDSKLAUSUL
FÖR LOKALHYRESAVTAL

Bilaga nr: 6

Avser	Hyreskontrakt nr: H26 : L01	Fastighetsbeteckning: Elefanten 16	
Hyresvärd	Namn: Brf Elefanten		Personnr/orgnr: 769606-9447
Hyresgäst	Namn: YIHE massage & akupunkturklinik Handelsbolag		Personnr/orgnr: 969760-5724

Klausul

Om denna klausul strider mot bestämmelse i huvudavtalet, gäller i första hand denna klausul.

Enligt lagen om skydd mot olyckor ska fastighetsägare eller nyttjanderättshavare i skälig omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka. Samma lag föreskriver att ägare och nyttjanderättshavare i övrigt ska vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand.

☐ Hyresvärden ansvarar för att lokalen vid tillträdet uppfyller kraven på brandskydd som krävs för det avtalade användningsändamålet med förhyrningen.

☐ Parterna har kommit överens om fördelningen av ansvaret för brandskydd inför tillträdet. Parternas ansvar för att ordna brandskydd inför tillträdet regleras i bilaga. Bilaga:

Hyresgästen ansvarar för underhåll och utbyte av sådant brandskydd i lokalen som är synligt och åtkomligt för denne, såsom exempelvis nödutgångsskyltar och andra brandskyddsanordningar som enbart betjänar lokalen och som inte är styrda av byggnadens centrala system. Hyresgästen svarar också för sådana brandskyddsanordningar som hyresgästen har tillfört lokalen.

Hyresgästen ansvarar för och bekostar därutöver sådant brandskydd som efter tillträdet kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning.

Hyresgästen ska utan dröjsmål anmäla brister som denne upptäcker eller borde upptäcka, i det brandskydd som hyresvärden tillhandahåller och svarar för.

Systematiskt brandskyddsarbete

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

Hyresgästen förbinder sig att se till

- att räddnings- och utrymningsvägar alltid hålls öppna och inte vare sig helt eller delvis blockeras
- att funktionen av sprinkler- och andra brandskyddsanordningar aldrig försämras genom t.ex. förbyggnad eller uppställning av föremål,
- att branddörrar hålls stängda och brandceller är intakta
- att plomberingar av handtag aldrig bryts annat än i händelse av brand eller brandövning.

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

NL CL GKW MTC

FASTIGHETSÄGARNA

BRANDSKYDDSKLAUSUL
FÖR LOKALHYRESAVTAL

Bilaga nr: 6

Klausul forts.	Krav på skriftlig redogörelse ☐ Byggnaden omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet. Part förbinder sig att på begäran av den andra lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet ☐ Byggnaden omfattas inte av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet. Ändringar avseende fastigheten eller i hyresgästens verksamhet som innebär att lokalen kommer att omfattas av redogörelseskyldigheten ska genast anmälas till hyresgästen respektive hyresvärden. Part ska därefter på begäran av den andre parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin *redogörelseskyldighet*.			
Underskrift	Ort/datum: Stockholm, 2018-10-26		Ort/datum: Stockholm, 2018-10-26	
	Hyresvärdens namn: Brf Elefanten		Hyresgästens namn: Yihe massage & akupunkturklinik handelsbolag	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Nebojsa Gradovcanski / Ulf Nyström		Namnförtydligande: Guanlian Karin Wu / Ming-Ta Chung	

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

FASTIGHETSÄGARNA

TILLÄGG

Särskilda bestämmelser

Bilaga nr: 7

Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg.

Avser	Hyreskontrakt nr: H26 : L01	Fastighetsbeteckning: Elefanten 16	
Hyresvärd	Namn: Brf Elefanten		Personnr/Orgnr: 769606-9447
Hyresgäst(er)	Namn: YIHE massage & akupunkturklinik Handelsbolag		Personnr/Orgnr: 969760-5724
	Namn:		Personnr/Orgnr:

Tillägg

1. Lokalen ska användas som kontor. Ändring av det avtalade ändamålet för lokalens användning får inte ske utan hyresvärdens skriftliga medgivande. Under inga omständigheter får lokalen användas som nattklubb, diskotek, porrklubb eller liknande.

2. Hyresgästen ska ha erforderliga tillstånd för den varsamhet som bedrivs i lokalen och i fastigheten. Det åligger hyresgästen att driva verksamheten i enlighet med gällande lagar, förordningar och föreskrifter. Det åligger hyresgästen att informera hyresvärden/fastighetsägaren om tillstånd för verksamheten dras inn.

3. Deponier eller andra upplag av farliga ämnen får ej förvaras inom lokalen eller fastigheten.

4. Om föreliggande, vite eller skadestånd som riktas mot hyresvärden med anledning av den verksamhet som bedrivs eller bedrivits av hyresgästen så förbinder sig hyresgästen att hålla hyresvärden skadelös. Denna skyldighet gäller även efter hyreskontraktens upphörande.

5. Om varor, sopor eller liknande förvaras utanför lokalen så kommer hyresvärden transportera dem till återvinningscentralen på hyresgästens bekostnad.

6. Verksamheten får ej etableras i allmänna utrymmen inom fastigheten, på innegård eller i portik. Etablering på omkringliggande gator, torg och trottoarer kräver bland annat polistillstånd.

7. Hyresgästen tillser att all lastning och lossning sker vid platser som Stockholm stad har markerat som lastzoner. Hyresgästen är informerad om de begränsade lastning och lossningsplatser som finns runt kvarteret. Handikapphiss i portik får ej användas som transporthjälpmedel, varuhiss eller luftbord. Stockholm stads krav rörande när på dygnet transporter till och från fastigheten får ske ska uppfyllas.

8. Hyresgästen är införstådd med att lokalen ligger i ett bostadskvarter och ska anpassa sin verksamhet därefter. Miljö och hälsa skyddsnämndens krav bland annat på ljud och lukt ska uppfyllas av hyresgästen.

9. Då särskild avflyttningsbesiktning skett så ska hyresgästen bekosta och ombesörja erforderlig sanering eller andra etterbehandlings åtgärder som antecknas i avflyttnings besiktnings protkollet. Åtgärder ska ske efter samråd med hyresvärden.

10. Hyresgästen svarar för underhåll av samtliga ytskikt, egna installationer, lås och larmanordningar samt underhåll av egen och av hyresvärden tillhandahållen inredning och installationer för den förhyrda lokalen. Vid fel orsakade av inbrott, skadegörelse, försummelse eller felaktigt handhavande svarar hyresgästen för underhålls och/eller utbyteskostnader och återställning.

11. Hyresgästen är skyldig att informera hyresvärden om alla förändringar i ägarförhållande som sker i hyresgästens bolag. Meddelande ska ske skriftligen genom att hyresgästen översänder nytt bolags eller registreringsbevis alternativt ändringsbevis till hyresvärden där alla förändringarna framgår. Hyresgästen har ej rätt att hyra ut den förhyrda lokalen i andra hand och ej heller överlåta detta kontrakt till annan person eller bolag utan hyresvärdens skriftliga medgivande.

12. Om hyresgästen inte skriftligen meddelat annat än den uthyrda lokalens adress kan hyresvärden tillställa hyresgästen uppsägning eller andra meddelande rörande hyresförhållandet till lokalens adress. Hyresvärden har rätt att neka tillträde till lokalen om säkerheten enligt avtalet ej kommit tillhanda i enlighet med hyresavtalet.

13. Hyresgästen är endast efter skriftlig överenskommelse med hyresvärden berättigad att utföra byggnads, installations och inredningsarbeten inom lokalen. Arbetena skall utföras på ett fackmannamässigt sätt och i enlighet med lagar, normer och författningar. Hyresgästen ska inhämta relevanta tillstånd samt tillställa hyresvärden skriftlig dokumentation på de ändringar som hyresgästen vidtar i lokalen. Hyresgästen svarar för och eller utger ersättning till hyresvärden för de eventuella skador och merkostnader som dylika ombyggnadsåtgärder föranleder.

NG GKW HTC

Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg.

14. Hyresvärden ansvarar endast för utvändigt underhåll (exklusive skyltar, belysning och annat tillhörande hyresgästen) av byggnaderna. Samt för underhåll av fastighetens grundinstallationer avseende VVS.

15. Om tilläggsarbeten eller leveranser beställda av hyresgästen försenar tillträdet till lokalen så utgår full hyra från i detta avtal angiven tillträdesdag.

16. Skyltar, flaggor och yttre belysning ska monteras på av hyresvärden anvisad plats. Skyltlov, reparationer, drift och underhåll samt eventuella byten av dessa bekostas och ombesörjas av hyresgästen. Hyresvärden ska ge skriftligt godkännande innan ovanstående montering eller ansökan om skyltlov med mera påbörjas.

17. Lokalen hyrs ut i befintlig skick. Vid avflyttning ska följande inredning lämnas kvar i lokalen: golvbeläggning, installationer, vägg och takbeklädnad samt eventuell fast belysning. Övrig inredning ska tas bort i enlighet med sidan 1 i hyreskontraktet. I och med att hyresgästen tillträder lokalen så godkänner hyresgästen hyresvärdens utförande och omfattning av inredning tillhandahållen av hyresvärden oberoende av skillnader mellan avtal och faktiskt utförande.

18. Hyresvärden har inget ansvar för konsekvenser beroende på den inredning eller komplettering som hyresgästen vidtar i lokalen.

19. Hyreskontraktet får ej säljas eller överlåtas utan hyresvärdens skriftliga medgivande.

20. Övernattning får ej ske i lokalen.

21. Lokalen får ej användas som bostad.

22. Kabel TV ingår för närvarande med basutbud från Com Hem.

23. Bredbandsanslutning ombesörjas av hyresgästen själv.

24. Alla priser/kostnader är exklusive moms.

Underskrift	Ort/datum: Stockholm, 2018-10-26		Ort/datum: Stockholm, 2018-10-26	
	Hyresvärdens namn: Brf Elefanten		Hyresgästens namn: Yihe massage & akupunkturklinik handelsbolag	
	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	☒Firmatecknare ☐Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	☒Firmatecknare ☐Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Nebojsa Gradovcanski / Ulf Nyström		Namnförtydligande: Guanlian Karin Wu / Ming-Ta Chung	

FASTIGHETSÄGARNA

TILLÄGG

Bank garanti

Bilaga nr: 8

Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg.

Avser	Hyreskontrakt nr: H26 : L01	Fastighetsbeteckning: Elefanten 16	
Hyresvärd	Namn: Brf Elefanten		Personnr/Orgnr: 769606-9447
Hyresgäst(er)	Namn: YIHE massage & akupunkturklinik Handelsbolag		Personnr/Orgnr: 969760-5724
	Namn:		Personnr/Orgnr:
Tillägg	Hyresgästen ska till hyresvärden tillställa deposition på 119.838:- som säkerhet senast den 20181031. Motsvarar 6 månadshyror inklusive tilläggen enligt avtalet.		
Underskrift	Ort/datum: Stockholm, 2018-10-26	Ort/datum: Stockholm, 2018-10-26	
	Hyresvärdens namn: Brf Elefanten	Hyresgästens namn: Yihe massage & akupunkturklinik handelsbolag	
	Namnteckning(firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	
	Namnförtydligande: Nebojsa Gradovcanski / Ulf Nyström	Namnförtydligande: Guanlian Karin Wu / Ming-Ta Chung	