

أوراق بيع المثل

Sid 1 (4)

# Hyreskontrakt för lokal

Objektsnr: 1101L009

Avtalsnr: 1101044

## Parter

Hyresvärd: Realiter AB

Org.nr: 556716-6375

Adress: Villa Marieberg, 805 95 Gävle

Telefon: 026-96240

Hyresgäst(er): T & P:s Kök & Bar AB

Org./Personnr.: 556593-2133

Org./Personnr.:

## Lokaluppgifter

Fastighetsbeteckning: Tierp 85:1

Kommun: Tierp

Trappor: NB

Postadress: Bangårdsgatan 14 C, 815 41 Tierp

**Lokalens skick och användning** Lokalen samt tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till:  
Restaurangrörelse

**Lokalens storlek** Butiksarea: Plan m<sup>2</sup> Plan m<sup>2</sup> Kontorsarea: Plan m<sup>2</sup> Plan m<sup>2</sup>

**och omfattning** Lagerarea: Plan m<sup>2</sup> Plan m<sup>2</sup> Övrigt: Plan BV m<sup>2</sup> 311 Plan m<sup>2</sup>

Angivna areor

☐ har ☒ har inte inför avtalets tecknande gemensamt mätts upp.

Om i avtalet angiven area avviker från uppmätt area medför avviken inte rätt för hyresgästen till återbetalning respektive hyresvärden rätt till högre hyra.

☐ Omfattningen av de förhyrda lokalernas har markerats på bifogade ritning(ar)

Bilaga

☐ tillfart för bil  
☐ för i- och  
urlastning

☐ plats för  
skylt

☐ plats för  
skyltskåp/  
automat

☐ parkerings  
plats(er) för

bil(ar)

☐ garage  
plats(er)  
för

bil(ar)

**Inredning m.m.** Lokalen uthyrs

Bilaga

☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga

Vid hyresperiodens slut skall hyresgästen, om inte annat avtalats, föra bort honom tillhörig utrustning samt återställa lokalerna i godtagbart skick. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalerna. Om till följd av hyresgästens åtgärder - vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande - lokalen vid avflyttningen innehåller material, som inte särskild överenskommit att hyresvärden svarar för, skall hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.

**Ledningar för telefoni**

☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.

☐ Hyresvärden bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärden.

**Ledningar för datakommunikation**

☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.

☐ Hyresvärden bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärden.

**Kontraktstid**

Fr.o.m

T.o.m

2008-10-01

2011-09-30

**Uppsägning Förlängning**

Uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade

hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet förlängt med 36 månader i taget.

**Värme och varmvatten**

Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjs av

Varmvatten tillhandahålles

☒ Hyresvärden

☐ Hyresgästen

☒ hela året

☐ inte alls

☐

PS  
HIB

# Hyreskontrakt för lokal

Sid 2 (4)

Objektsnr: 1101L009

Avtalsnr: 1101044

**Hyra** Kronor 217700 per år utgörande ☐ total hyra ☒ hyra exkl nedan angivna tillägg

**Indexklausul** ☒ Hyresförändring skall ske enligt bifogad indexklausul

Bilaga 1

**Kostnad för värme och varmvatten** ☐ Bränsle/Värmetillägg betalas enligt bifogade villkor

Bilaga

**VA-kostnad** ☐ Va-tillägg utgår i enlighet med bifogade villkor

Bilaga

**Kyla & vent.** ☐ Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilationsanläggning ersätts enligt bifogade villkor

Bilaga

**EI** ☐ ingår i hyran ☒ hyresgästen har eget abonnemang

**Trappstädning** ☒ ingår i hyran ☐ ombesörjes och bekostas av hyresgästen

**Emballage och sophämtning** I den omfattning det åligger hyresvärden att dels tillhandahålla utrymme för lagring av sopor/emballage dels ordna borttransport av sådant avfall, åligger det hyresgästen att sortera och placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta.

Emballage och sophämtning

☐ ingår i hyran

☒ ombesörjes och bekostas av hyresgästen.

☐ ingår i hyran beträffande nedan markerade avfallsfraktioner. Det åligger hyresgästen att själv svara för och bekosta uppsamling, sortering, lagring och transport av hos hyresgästen förekommande avfallsfraktioner som inte markerats nedan.

☐ hushållsavfall

☐ lysrör

☐ hårda plastförpackningar

☐ grovsopor

☐ metallförpackningar

☐ farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall

☐ komposterbart avfall

☐ ofärgade glasförpackningar

☐ tidningspapper

☐ färgade glasförpackningar

☐ batterier

☐ pappförpackningar

**Snöröjning & sandning**

☒ ingår i hyran

☐ ombesörjes och bekostas av hyresgästen

☐ enl bil

Bilaga

**Fastighetsskatt**

☐ ingår i hyran

☒ ersättning för detta betalas enligt särskilt avtal.

Bilaga 2

**Oförutsedda kostnader**

Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta

b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som ej enbart avser lokalen och som hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet

skall hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.

Lokalens andel är 23,6 procent. Har andelen ej angivits utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till i fastigheten utgående lokalhyror (exkl eventuell moms) vid tiden för kostnadsökningen. För ej uthyrd lokal görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen.

Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighetsskatt i den mån ersättning härför erläggs i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid avtalets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen erläggs enligt nedanstående regler om hyrans betalning.

**Mervärdesskatt (moms)**

☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms.  
☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av skattemyndigheten blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen skall hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms.

Momsen som erläggs samtidigt med hyran beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.

Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande - såsom upplåtelse av lokalen i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse - blir återbetalningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen skall vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnaderna som uppstår genom hyresgästens agerande.

**Hyrans betalning**

Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje

Plusgiro nr

Bankgiro nr

☐ kalenderkvartals

☒ kalendermånads början genom insättning på

5301-4478

**Ränta Betalnings-påminnelse**

Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlägga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

PB  
HB

## Hyreskontrakt för lokal

Objektsnr: 1101L009

Avtalsnr: 1101044

|                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Underhåll</b>                                                                                                                                                                              | <input type="checkbox"/> Hyresvärden skall utföra och bekosta adekvat underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning<br><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Hyresgästen svarar dock för<br>Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver | Bilaga<br>Bilaga |
| Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan äger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                     |                  |
| <input type="checkbox"/> Fördelningen av underhållsansvaret framgår av särskild bilaga                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                     |                  |
| <b>Skötsel &amp; Drift</b>                                                                                                                                                                    | Om inte annat överenskommits. Åligger det hyresvärden att i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.<br>Hyresgästen äger ej rätt att utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller eljest inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga installationer såsom VA-, el, ventilationssystem etc., tillhöriga hyresvärden.<br>Sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämrats. Det åligger hyresgästen att vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmingsanordningar i allt väsentligt behålls.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                     |                  |
| <b>Revisions-<br/>besiktningar</b>                                                                                                                                                            | Om vid av myndighet påkallad revisionsbesiktning av el- och sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, åligger det hyresgästen att på egen bekostnad inom av myndigheten föreskriven tid utföra begärda åtgärder. Om hyresgästen inom nämnda tid ej åtgärdat fel och brister äger hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten föreskrivit.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                     |                  |
| <b>Tillgänglighet till<br/>vissa utrymmen</b>                                                                                                                                                 | Utrymmen som fastighetsskötare och personal från Energiverket, VA-verket, Telia AB eller motsvarande måste ha tillgång till, skall vad ankommer på hyresgästen hållas lätt tillgängliga genom att inte blockera tillträdet till sådana utrymmen med skåp, backar, varor och dylikt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                     |                  |
| <b>Byggvaru-<br/>deklarationer</b>                                                                                                                                                            | Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta avtal eller eljest utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen skall han för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer - i den mån sådana finns utarbetade - för de produkter och material som skall tillföras lokalen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                     |                  |
| <b>PBL-avgifter</b>                                                                                                                                                                           | Om hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i lokalerna och hyresvärden till följd härav enligt reglerna i PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift skall hyresgästen till hyresvärden utge motsvarande belopp.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                     |                  |
| <b>Nedsättning av<br/>hyran</b>                                                                                                                                                               | Hyresgästen har inte rätt till nedsättning i hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i avtalet.<br><input type="checkbox"/> Hyresgästens rätt till nedsättning i hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt regleras i bilaga.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                     |                  |
| <b>Myndighetskrav</b>                                                                                                                                                                         | Det åligger<br><input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen<br>att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder, som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet efter tillträdesdagen kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                     |                  |
| <b>Skyltar m.m.</b>                                                                                                                                                                           | Hyresgästen äger efter samråd med hyresvärden rätt att uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning, att hyresvärden ej har befogad anledning att vägra och att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa husfasaden i godtagbart skick.<br>Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter montera skyltar, markiser och antenner. Hyresvärden förbinder sig att inte uppsätta automater och skyltskåp på ytterväggarna till de av hyresgästen förhyrda lokalerna utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen optionsrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågavarande väggar.<br><input type="checkbox"/> Hyresvärden<br><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen svarar för skador på grund av åverkan på<br><input checked="" type="checkbox"/> fönster <input checked="" type="checkbox"/> skyltfönster <input checked="" type="checkbox"/> entrédörrar<br><input checked="" type="checkbox"/> skyltar<br><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar. |                                                                                     |                  |

 PD  
 HB

## Hyreskontrakt för lokal

Objektsnr: 1101L009

Avtalsnr: 1101044

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Låsanordning</b>                      | Det åligger<br><input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen<br>att utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring.                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Force majeure</b>                     | Hyresvärden fritager sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om hans/hennes åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplöpp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.                                                                                |
| <b>Säkerhet</b>                          | Förutsättning för detta avtals giltighet är att säkerhet i form av<br><input type="checkbox"/> Bankgaranti <input type="checkbox"/> Borgen <input type="checkbox"/> lämnas senast den _____ Bilaga _____                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Särskilda bestämmelser</b>            | Särskilda bestämmelser framgår av bilaga 3<br>Bilaga 3 _____                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Underskrift</b>                       | <p>Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr o m detta avtals ikraftträdande.</p> <p>Ort/datum <u>Tierp 2008-09-19</u> Ort/datum <u>TIERP 2008-09-19</u></p> <p>Hyresvärd <u>REALITER AB</u> Hyresgäst <u>Peter Dahlén</u></p> <p>Namnförtydligande <u>Håkan Björken</u> Namnförtydligande <u>T o P Kök o Bar</u></p> |
| <b>Överrens-kommelse om avflyttning</b>  | <p>På grund av denna dag träffat avtal upphör kontraktet att gälla fr o m _____ till vilken dag hyresgästen förbinder sig att ha avflyttat.</p> <p>Ort/datum _____ Ort/datum _____</p> <p>Hyresvärd _____ Hyresgäst _____</p>                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Överlåtelse</b>                       | <p>Ovanstående hyreskontrakt överlätas fr.o.m. _____ på _____</p> <p>Fråntr. hyresgäst _____ Tilltr. hyresgäst _____ Person/Org.nr _____</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Ovanstående överlåtelse godkännes</b> | <p>Ort/datum _____ Hyresvärd _____</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

B:11

## Indexklausul

Sid 1 (2)

Bilaga till kontrakt 1101044 i fastigheten 1101, Tierp 85:1

Hyresvärd Realiter AB

Hyresgäst T &amp; P:s Kök &amp; Bar AB

Hyresobjekt 1101L009

**Villkor** Av i avtalet angivet hyresbelopp 217 700 kronor utgör 100% av beloppet eller 217700 kronor bashyra.

Bashyran skall under hyresperioden justeras och höjas enligt konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår). Grunderna för detta stipuleras nedan.

För avtal som börjar löpa under perioden 1/1 - 30/6 skall bashyran anpassas till indextalet för oktober månad föregående år.

För avtal som börjar löpa under perioden 1/7 - 31/12 skall bashyran istället anpassas till indextalet för oktober månad under den perioden.

Indextalet till vilket bashyran anpassas till utgör bastal. Detta förutsatt att annat inte har avtalats enligt angivande av år.

Annat avtalat bastal, nämligen indextalet för oktober månad år 2007.

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

Utgående hyra skall aldrig sättas lägre än i avtalet angivet hyresbelopp. Hyresändringen tillämpas alltid fr. o m 1 januari året efter den oktobermånad som föranlett förändringen.

Ort/datum Tierp 2008-09-19

Hyresvärd

Namnförtydligande Håkan Bjerkén

Ort/datum Tierp 2008-09-19

Hyresgäst

Namnförtydligande T o P Kök o Bar

## Anvisningar

Om hela hyran eller viss del därav skall indexregleras är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (exempelvis på hyrans storlek i kr/m<sup>2</sup> och år samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen mm).

## Bastalet

Indextalet till vilket bashyran anpassas till utgör bastal. Detta förutsatt att annat inte har avtalats enligt angivande av år (se bestämmelser på föregående sida).  
Enligt förevarande ordning blir oktoberindex känt omkring den 20 november.

Jämförelsen mellan relevanta indextal skall ske snarast då årets oktoberindex blivit känt.

## Procentuell förändring

Procentsats indextalet stigit med, kan räknas fram enligt följande formel.

$$X = A * 100 / B$$

där X = det sökta procenttalet och B = Bastalet.

där A = det antal enheter varmed indextalet (stigit)

## Exempel på klausulens tillämpning

Beräkning av hyrestillägg för år 2002.

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

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

**Ex 1. Om KPI för oktober 2001 istället skulle ha blivit lägre än året innan t.ex 262,0 (oktoberindex år 2000 är 262,6).**

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

**Ex 2. 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 negativt. Inget hyrestillägg skulle då utgå. Det i avtalet angivna hyresbeloppet skulle gälla.

HB

Bilz

## Fastighetsskatteklausul

Objektnummer 1101L009

Avtalsnummer 1101044

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                         |                         |           |                         |           |                    |           |                   |                   |                      |                   |                        |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------|-------------------------|-----------|--------------------|-----------|-------------------|-------------------|----------------------|-------------------|------------------------|
| Tillhör           | Fastighet<br>Tierp 85:1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Upprättat den<br>2007-12-18 |                         |                         |           |                         |           |                    |           |                   |                   |                      |                   |                        |
| Hyresvärd         | Realiter AB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                             |                         |                         |           |                         |           |                    |           |                   |                   |                      |                   |                        |
| Hyresgäst         | T & P:s Kök & Bar AB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                             |                         |                         |           |                         |           |                    |           |                   |                   |                      |                   |                        |
| Klausul           | <p>Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av erforderliga uppgifter</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen skall utöver hyran erlagga sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt.<br/>Hyresgästens andel är <u>23,6</u> procent.<br/>Fastighetsskattetillägget som för närvarande är <u>5761 kr/år</u> kr erläggs samtidigt i hyran.</p> <p><input type="checkbox"/> På lokalen belöpande andel av fastighetsskatten ingår i hyran för närvarande _____ kr.<br/>Lokalens andel är _____ procent.</p> <p>Hyresgästen skall samtidigt med hyran erlagga sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet härtill) av fastighetsskatten till den del ändringen överstiger den i hyran ingående fastighetsskatten.</p> |                             |                         |                         |           |                         |           |                    |           |                   |                   |                      |                   |                        |
| Underskrift       | <table border="0"><tr><td>Ort/datum</td><td><u>Tierp 2008-09-19</u></td><td>Ort/datum</td><td><u>Tierp 2008-09-19</u></td></tr><tr><td>Hyresvärd</td><td><u>Realiter AB</u></td><td>Hyresgäst</td><td><u>Peter Bohm</u></td></tr><tr><td>Namnförtydligande</td><td><u>Håkan Bjerkén</u></td><td>Namnförtydligande</td><td><u>T o P Kök o Bar</u></td></tr></table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                             | Ort/datum               | <u>Tierp 2008-09-19</u> | Ort/datum | <u>Tierp 2008-09-19</u> | Hyresvärd | <u>Realiter AB</u> | Hyresgäst | <u>Peter Bohm</u> | Namnförtydligande | <u>Håkan Bjerkén</u> | Namnförtydligande | <u>T o P Kök o Bar</u> |
| Ort/datum         | <u>Tierp 2008-09-19</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Ort/datum                   | <u>Tierp 2008-09-19</u> |                         |           |                         |           |                    |           |                   |                   |                      |                   |                        |
| Hyresvärd         | <u>Realiter AB</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Hyresgäst                   | <u>Peter Bohm</u>       |                         |           |                         |           |                    |           |                   |                   |                      |                   |                        |
| Namnförtydligande | <u>Håkan Bjerkén</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Namnförtydligande           | <u>T o P Kök o Bar</u>  |                         |           |                         |           |                    |           |                   |                   |                      |                   |                        |

## Bilaga 3

Hyreskontrakt Realiter AB/T & P:s Kök & Bar AB

### SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

#### 1. ELINSTALLATIONER

Hyresgästen har eget elabonnemang. Om hyresgästens elförbrukning skulle kräva förändringar av elmatningen i eller till fastigheten eller lokalen eller installation av någon form av hjälpustrustning har hyresgästen att stå för alla kostnader i anslutning här till.

#### 2. ANPASSNINGAR, OMBYGGNINGAR ETC

Alla förändringar i och av lokalen skall till alla delar bekostas av hyresgästen.

Planerade åtgärder måste presenteras för hyresvärden och godkännas av denne före genomförande. Detta gäller även ytskikt, t ex val av kulörer/tapeter od.

I den mån lokalen innehåller belysningsarmaturer, vilka tillhör fastigheten, kvarlämnas de i lokalen och får utnyttjas av hyresgästen. Denne svarar dock för eventuellt erforderlig service på och utbyte av belysningsarmaturer liksom för förbrukningsdetaljer till dessa.

#### 3. SKYLTAR MM

Hyresgästen svarar för uppsättning, underhåll och skador avseende egna skyltar (invändiga och utvändiga) och eventuell belysningsanordning för dessa. Eventuell elförbrukning till skyltarna bekostas av hyresgästen.

#### 4. LEDNINGSSYSTEM

I lokalen eventuellt befintliga ledningssystem för telefon och datorer får tagas i anspråk av hyresgästen. Erforderliga justeringar och kompletteringar bekostas av hyresgästen.

#### 5. KABEL-TV

Kabel-TV-nät finns i fastigheten. Om hyresgästen önskar nyttja detta nät är hyresgästen skyldig att betala ersättning för med kabel-TV-installationen och -abonnemanget förknippade kostnader.

#### 6. UTHYRNING I ANDRA HAND

Hyresgästen påminnes om jordabalkens bestämmelser om andrahandsuthyrning av lokaler.

#### 7. ÖVERLÅTELSE AV VERKSAMHETEN

Hyresgästen påminnes om jordabalkens bestämmelser om överlåtelse av detta kontrakt eller rätt att nyttja lokalen.

#### 8. ÄNDRAD ANVÄNDNING

Hyresgästen påminnes om jordabalkens bestämmelser om ändrad verksamhetsinriktning i den förhyrda lokalen.

#### 9. SKYLDIGHET ATT ÅTGÄRDA STÖRNINGAR

Om det skulle visa sig att den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen medför störningar för andra hyresgäster i fastigheten är hyresgästen skyldig att på egen bekostnad eliminera dessa störningar, antingen genom byggnadstekniska (däri inbegripet VVS) åtgärder eller genom förändrad verksamhetsinriktning. Om hyresgästen efter initieellt påpekande och, i mån av fortsatt störning, därefter följande varning från hyresvärden ej eliminerar förekommande störningar har hyresvärden rätt att utfärda ett förbud för den del av hyresgästens rörelse som föranleder

PB  
H13

störningen eller, om hyresvärden så föredrager, rätt att uppsäga hyreskontraktet till omedelbart upphörande.

Rökning får ej äga rum i lokalen eller i andra utrymmen i fastigheten.

#### 10. EMBALLAGE OCH SOPHÄMTNING

Emballage, hushålls-, kontors-, restaurangköks- och alla andra slag av sopor från lokalen och däri bedriven verksamhet omhändertages av hyresgästen på egen bekostnad. Hyresgästen har att själv tillhandahålla erforderliga kärl för soporna. Hyresgästen är skyldig att teckna erforderliga sophämningsavtal med Tierps Kommun och/eller andra aktuella sophanteringsföretag.

Hyresgästen har ej rätt att placera sopor i kärl som är avsedda för fastighetens övriga hyresgäster. Hyresvärden beviljar tills vidare hyresgästen rätt att placera sina sopkärl i det garage som är beläget närmast hyresgästens lokal. Hyresvärden har rätt att när som helst anvisa hyresgästen annan plats för hyresgästens sopkärl. Det åvilar hyresgästen att hålla sopkärlen och deras omgivning rena.

#### 11. RENHÅLLNING UTANFÖR LOKALEN

Hyresvärden utför normalt skräpplockning en gång per vecka. Det åligger hyresgästen att kompletteringsvis hålla rent utanför lokalen. I synnerhet har hyresgästen att plocka upp eventuellt skräp som kastas av hyresgästens kunder.

#### 12. ÖVERENSKOMMELSE OM KÖKSGOLV

Bilaga 4 avser en överenskommelse om finansiering av nytt golv. Hyresvärden Realiter AB har inträtt i Fastighets AB Tierps Centrums ställe. Överenskommelsen enligt bilaga 4 gäller fullt ut mellan parterna.

#### 13. ÖPPETTIDER

Parterna är överens om att restaurangen endast får bedriva verksamhet mellan kl 06.00 och 22.30 om inte särskild överenskommelse träffas om andra öppettider.

Ort *Garle*

Datum *2008-09-19*

Ort *TIERP*

Datum *2008-09-19*

REALITER AB

  
Håkan Bjerkén

T & P:s Kök & Bar AB



## FAKTURA

Sida: 1 (1)

Realiter AB

T &amp; P;s Kök &amp; Bar AB

Jupitervägen 22  
191 47 SOLLENTUNABangårdsgatan 14 C  
815 41 TIERP

Avidatum 2018-09-05 Avinr 2339

| Specifikation                               | Period   | Objektnummer | Radbelopp |
|---------------------------------------------|----------|--------------|-----------|
| Hyra för December - 2018, Indexreglerad del | December | 01 - L05     | 24 102,50 |
| Indexhöjning                                |          | 01 - L05     | 407,77    |
| Fastighetsskatt (lokal momspliktig)         |          | 01 - L05     | 751,58    |
| Hyra för Garage nr 5 December - 2018        | December | 01 - G05     | 350,00    |
| Hyra för P-plats 9 December - 2018          | December | 01 - P09     | 145,00    |

Moms 25%, Momsunderlag: 25 005,27 Momsfritt: 751,58 6 251,32

Öresutjämning -0,17

Dröjsmålsränta 8% över gällande referensränta.  
Vi har F-skattebevis

|              |            |
|--------------|------------|
| Att betala   | 32 008,00  |
| Förfalldatum | 2018-11-30 |

Realiter AB

Jupitervägen 22  
191 47 SOLLENTUNAOrgnr 556716-6375  
Tele 070-719 77 05  
Fax  
Momsregnr SE556716637501  
rebecca.eriksson@renewatio.sePlusGiro  
Bankgiro 5301-4478 bankgirot

INBETALNING / GIRERING AVI

BG 130 spec 32144 dcc 08

Avinr: 2339, Att betala: 32 008,00  
Förfalldatum: 2018-11-30, Avidatum: 2018-09-05  
December - 2018Betalningsavsändare  
T & P;s Kök & Bar AB  
Bangårdsgatan 14 C  
815 41 TIERPBetalningsmottagare  
Realiter ABInbetalningsavgift  
(ifylls av banken)

| Från bankgiro nr (vid girering) | Belopp - ange alltid kronor och öre | Till bankgiro nr (ifylls alltid) |
|---------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
|                                 | 32 008,00                           | 5301-4478                        |

#

#

53014478 #44#