



FASTIGHETSÄGARNA

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Sid 1 (4)

Nr 003

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyresvärd	Brf Sjöstadsallén		Personnr/orgnr 769615-7267	
Hyresgäst	Arigato AB		Personnr/orgnr 556655-8895	
Lokalens adress m m	Kommun	Stockholm		Fastighetsbeteckning Sjöfarten 1
	Gata	Hammarby Allé 46		Trappor/hus Bv
	Lägenhet nr 003			
	Aviseringsadress Hammarby Allé 155, 120 65 Stockholm.			
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till: Sushirestaurang			
Lokalens storlek och omfattning	Butiksarea i plan m ²	Ca	Kontorsarea i plan m ²	Lagerarea i plan m ²
	Bv	77		
	Angivna areor ☐ har ☒ Har inte inför avtalets tecknande gemensamt mätts upp. Om i avtalet angiven area avviker från uppmätt area medför avviken inte rätt för hyresgästen till återbetalning respektive hyresvärdens rätt till högre hyra. ☒ Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats å bifogade ritning(ar). Bilaga 1			
	tillfart för bil för i- och urlastning	☒ plats för skylt	☐ plats för skyltskåp/ automat	☐ parkerings- plats(er) för bil(ar)
	☐	☐	☐	☐
Inredning m m	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga			
	Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffats, bortföra honom tillhörig egendom och återställa lokalerna i godtagbart skick. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalerna. Om till följd av hyresgästens åtgärder — vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande — lokalen vid avflyttningen innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärdens svarar för, skall hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.			
Ledningar för telefoni	☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärdens väljer. ☐ Hyresvärdens bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärdens.			
Ledningar för datakommunikation	☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärdens väljer. ☐ Hyresvärdens bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärdens.			
Hyrestid	Från och med den 2008-03-01		Till och med den 2013-02-28	
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång i annat fall är kontraktet förlängt med 3 år för varje gång			
Värme och varmvatten	Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjs av ☒ hyresvärdens ☐ hyresgästen			
	Varmvatten tillhandahålls ☒ hela året ☐ inte alls ☐			

Upplysning

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

Fastighetsägarna Sveriges formullär nr 12B, upprättat 1998 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare.
Eftertryck förbjuds.
Lic nr:2061-8174-8324-54. Ver nr: 6.01. Licensierad till: JM AB.

Sign	Sign

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 2 (4)

Nr 003

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyra	Kronor 169 400	per år utgörande	☐ total hyra	☒ hyra exkl nedan markerade tillägg																
Index-klausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indexklausul				Bilaga 2															
Kostnad för värme och varmvatten	☐ Bränsle/Värmetillägg utgår i enlighet med bifogade klausul				Bilaga															
VA-kostnad	☐ Va-tillägg utgår i enlighet med bifogade klausul				Bilaga															
Kyla Ventilation	☐ Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilationsanläggning ersätts i enlighet med bifogade klausul				Bilaga															
El	☐ ingår i hyran		☒ hyresgästen har eget abonnemang																	
Trappstädning	☒ ingår i hyran		☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen																	
Emballage- och sophämtning	I den omfattning det åligger hyresvärden att dels tillhandahålla utrymme för lagring av sopor/emballage dels ordna borttransport av sådant avfall, åligger det hyresgästen att sortera och placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Emballage- och sophämtning ☐ ingår i hyran ☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla sopkärl och erforderligt soputrymme) ☐ ingår i hyran beträffande nedan markerade avfallsfraktioner. Det åligger hyresgästen att själv svara för och bekosta uppsamling, sortering, lagring och transport av hos hyresgästen förekommande avfallsfraktioner som inte markerats nedan. <table border="0"> <tr> <td>☐ hushållsavfall</td> <td>☐ lysrör</td> <td>☐ hårda plastförpackningar</td> </tr> <tr> <td>☐ grovsopor</td> <td>☐ metallförpackningar</td> <td>☐ farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall</td> </tr> <tr> <td>☐ komposterbart avfall</td> <td>☐ ofärgade glasförpackningar</td> <td></td> </tr> <tr> <td>☐ tidningspapper</td> <td>☐ färgade glasförpackningar</td> <td></td> </tr> <tr> <td>☐ batterier</td> <td>☐ pappförpackningar</td> <td></td> </tr> </table>					☐ hushållsavfall	☐ lysrör	☐ hårda plastförpackningar	☐ grovsopor	☐ metallförpackningar	☐ farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall	☐ komposterbart avfall	☐ ofärgade glasförpackningar		☐ tidningspapper	☐ färgade glasförpackningar		☐ batterier	☐ pappförpackningar	
☐ hushållsavfall	☐ lysrör	☐ hårda plastförpackningar																		
☐ grovsopor	☐ metallförpackningar	☐ farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall																		
☐ komposterbart avfall	☐ ofärgade glasförpackningar																			
☐ tidningspapper	☐ färgade glasförpackningar																			
☐ batterier	☐ pappförpackningar																			
Snöröjning och sandning	☐ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ enl bil		Bilaga															
Fastighets-skatt	☐ ingår i hyran	☒ ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse			Bilaga 3															
Oförutsedda kostnader	Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller 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 _____ 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.																			

Upplysning

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

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 12B, upprättat 1998 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjuds.
Lic nr:2061-8174-8324-54. Ver nr: 6.01. Licensierad till:JM AB.

Sign	Sign

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 3 (4)

Nr 003

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Mervärdesskatt (moms)	☐ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. ☒ Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av skattemyndigheten blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen skall hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen som erläggs samtidigt med hyran beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande — såsom upplåtelse av lokalen i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse — blir återbetalningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen skall vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftkostnaderna som uppstår genom hyresgästens agerande.		
Hyrans betalning	Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje ☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på ☐ Postgiro nr ☐ Bankgiro nr		
Ränta, Betalnings-påminnelse	Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlägga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m m. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.		
Underhåll m m	Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll ☐ Dock att hyresgästen svarar för ☐ Bilaga av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt underhåll ☐ Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver ☐ Bilaga ☒ av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden. Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan äger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.		
	☐ Fördelningen av underhållsansvaret framgår av särskild bilaga		
Skötsel och drift	Om inte annat överenskommits åligger det hyresvärden att i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. Hyresgästen äger ej rätt att utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller eljest inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga installationer såsom VA-, el, ventilationssystem etc, tillhöriga hyresvärden. Sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Det åligger hyresgästen att vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.		
Revisionsbesiktningar	Om vid av myndighet påkallad revisionsbesiktning av el- och sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, åligger det hyresgästen att på egen bekostnad inom av myndigheten föreskriven tid utföra begärda åtgärder. Om hyresgästen inom nämnda tid ej åtgärdat fel och brister äger hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten föreskrivit.		
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Utrymmen som fastighetsskötare och personal från Energiverket, VA-verket, Telia AB eller motsvarande måste ha tillgång till, skall vad ankommer på hyresgästen hållas lätt tillgängliga genom att inte blockera tillträdet till sådana utrymmen med skåp, backar, varor och dylikt.		
Byggvarudeklarationer	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.		
PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i lokalerna och hyresvärden till följd härav enligt reglerna i PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift skall hyresgästen till hyresvärden utge motsvarande belopp.		
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning i hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i avtalet. ☒ Hyresgästens rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna ☐ Bilaga 4 eller fastigheten i övrigt regleras i bilaga.		
Myndighetskrav m m	Det åligger ☐ hyresvärden ☒ hyresgästen 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.		

Upplysning

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

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 12B, upprättat 1998 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjuds. Lic nr:2061-8174-8324-54. Ver nr: 6.01. Licensierad till:JM AB.

Sign	Sign

fastum

Box 3118 16903 SOLNA

Innehavare
Hong Seng

Kontakt:
ServiceCenter telefon nr: 902 20
Webb: 90220.se

Meddelande

Avgifts / Hyresavi
100010935057552

Avidatum: 2019-11-29

Period: 2020-01-01 – 2020-03-31

Förfallodag: 2019-12-30

1(1)

Adress

Misato Sushi
Hammarby Allé 46
120 61 Stockholm

Kontrakt	Beskrivning	Belopp
575100003-2;	Hammarby Allé 46	
	Hyra lokal, moms	43 396.00
	Indextillägg	6 231.00
	Fastighetsskatt moms	4 188.00
	Öresutjämning	0.25
	Moms 25.00 %	13 453.75
	(Underlag för 25.00 % moms : 53815.00 kr)	
	ATT BETALA	SEK 67 269.00

Dröjsmålsränta debiteras vid betalning efter förfallodagen.

Vid betalning på annat sätt än med bifogade inbetalningskort måste avinummer anges för korrekt registrering.

Postadress Fastum AB Box 3118 16903 SOLNA	Besöksadress Råsundavägen 18 Solna Betalningsmottagare Brf Sjöstadsallén	Orgnr. 7696157267 Momsregnr. SE769615726701	Webb 90220.se Telefon 90220	Bankgiro 5156-2908
---	--	--	--	------------------------------

INBETALNING/GIRERING AVI

Med denna avi kan du betala på alla bankkontor eller via

- * Bankgiro
- * Personkonto
- * Privatgiro
- * Balanskonto
- * Sparbanksgiro

Inbet avgift (fylls av banken)

OCR

Betalningsavsändare
Misato Sushi
Hammarby Allé 46
120 61 Stockholm

Kontrakt 575100003-2
OCR nr 100010935057552
Period 2020-01-01 – 2020-03-31

Från bankgiro nr (vid girering)

Till bankgiro nr 5156-2908
Betalningsmottagare
Brf Sjöstadsallén

VAR GOD GÖR INGA ÄNDRINGAR

MEDDELANDEN KAN INTE LÄMNAS PÅ AVIN

DEN AVLÄSES MASKINELLT

Referensnr

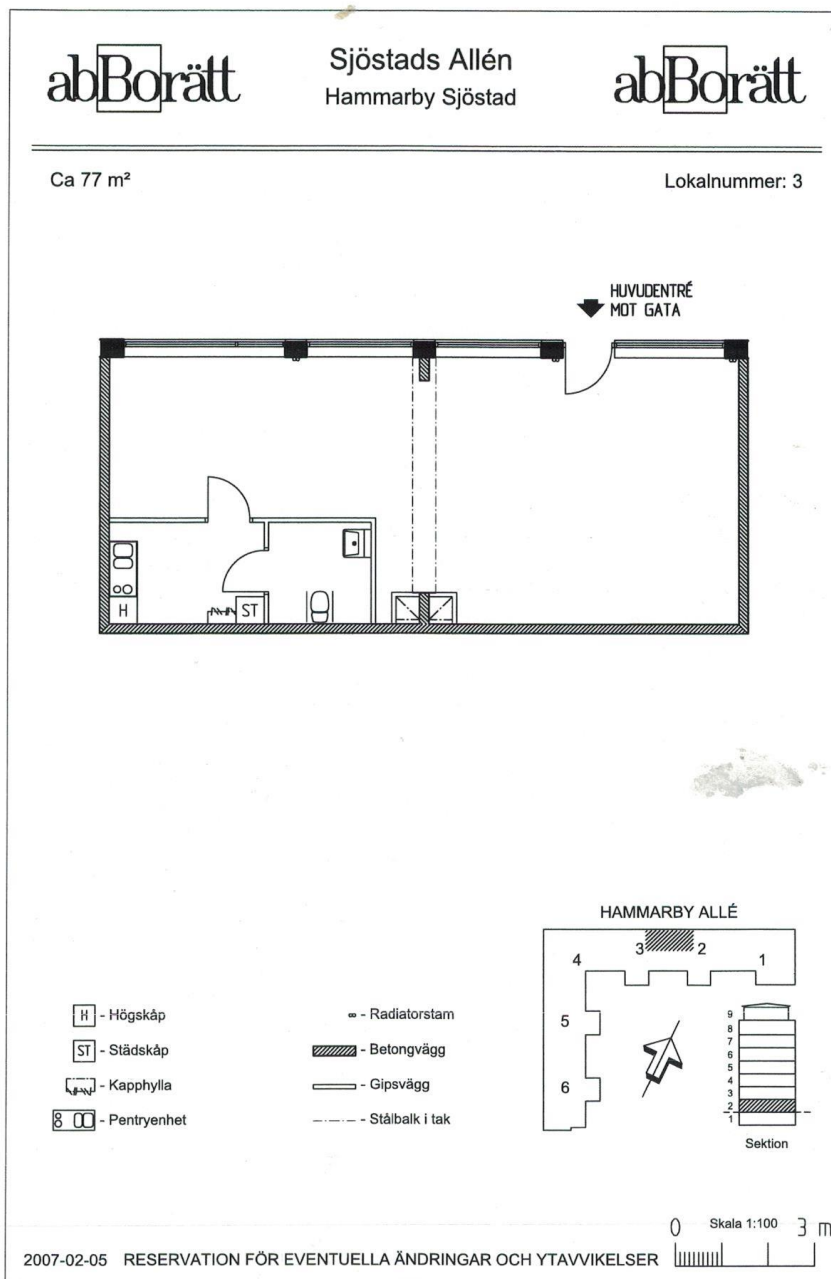
Kronor

öre

100010935057552 # 67269 00 1 >

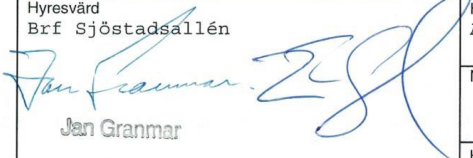
51562908#41#

Planritning



Handwritten signature

Handwritten signature

Avser	Hyreskontrakt nr 003	i fastigheten Sjöfarten 1
Hyresvärd	Brf Sjöstadsallén	
Hyresgäst	Arigato AB	
Klausul	Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet – kronor 169 400 skall 100 % eller 169 400 kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden skall med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent å bashyran enligt nedanstående grunder. – För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. – För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 – 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid. – Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, skall tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen skall tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad. Utgående hyra skall dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet. Hyresändringen sker alltid fr o m 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning. På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.	
Underskrift	Ort/datum Stockholm 2007-11-27	Ort/datum Stockholm 2007-11-26
	Hyresvärd Brf Sjöstadsallén  Jan Granmar	Hyresgäst Arigato AB 
	Namnförtydligande	Namnförtydligande
	Namnförtydligande Jan Granmar	Namnförtydligande

Hyresvärdens egen notering om bastal:

Anvisningar till Indexklausul för lokal

Bashyran

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

Bastalet

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

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

Beräkning av tillägget

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

Exempel

Beräkning av hyrestillägg för år 2002

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

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

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

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

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

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

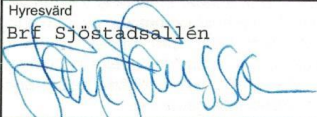
ml



Sid 1(2)

Bilaga nr

3

Tillhör	Hyreskontrakt nr 003	i fastigheten Sjöfarten 1
Hyresvärd	Brf Sjöstadsallén	
Hyresgäst	Arigato AB	
Klausul	Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av erforderliga uppgifter. I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir/är skattepliktig till fastighetsskatt skall hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden erlagga ersättning härför enligt markerat alternativ. ☒ Hyresgästen skall utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen erlagga ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel skall anses vara 21,04 procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början kr per år. ☐ Ersättning för på lokalen belöpande andel av fastighetsskatt ingår i det i avtalet angivna hyresbeloppet och utgör vid avtalets tecknande kr. Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler skall anses vara procent. Hyresgästen skall erlagga ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet härtill) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten. Skulle fastighetsskatten minska/upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran skall hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (tex index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är/kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman. Hyresgästens ovan angivna andel som skall vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande: _____ På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.	
Underskrift	Ort, datum Stockholm 2008-03-03	Ort, datum Stockholm 2008-03
	Hyresvärd Brf Sjöstadsallén 	Hyresgäst Arigato AB 
	Namnförtydligande Jan Jansson enl. fullmakt	Namnförtydligande

1.

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

2.

Ersättningen skall kompensera för ökade kostnader i förvaltningen oavsett vem som faktiskt är skattskyldig. Skattskyldig är fastighetsägare/hyresvärd. Om handelsbolag är fastighetsägare/ hyresvärd 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 skall hyran – med några undantag – vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Om hyrestiden är bestämd och minst tre år gäller dessutom förbehåll om att hyran skall utgå med belopp som bestäms enligt en "annan beräkningsgrund", t ex indexreglering. Det innebär också att hyrestiden måste vara bestämd och minst tre år för att hyresvärden skall kunna ta ut kompensation för fastighetsskatt med ett belopp som kan variera allt efter som skatten ändras. Vidare måste beräkningsgrunden vara angiven i avtalet. Klausulen förutsätter därför att parterna anger hur stor andel av skatten hyresgästen skall betala ersättning för.

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

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

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

Fyll i hyresgästens andel!

4.

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

5.

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

6.

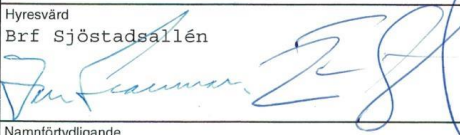
Markera med kryss vilket alternativ som väljs. I det valda alternativet anges hyresgästens andel samt aktuellt belopp. Ange vidare hur hyresgästens andel beräknats.

Parterna har enats om följande om nedsättning av hyran vid sedvanligt underhåll (kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller).

☐ Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt utgår i enlighet med 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 de förhyrda lokalerna 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 skall utföras.

☐ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt skall regleras enligt följande

Ort/datum Stockholm 2007-11-27	Ort/datum Stockholm 2007-11-26
Hyresvärd Brf Sjöstadsallén 	Hyresgäst Arigato AB 
Namnförtydligande Jan Granmår	Namnförtydligande



FASTIGHETSÄGARNAS

Särskilda bestämmelser

Bilaga nr 5

Sid 1 (2)

Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg till hyreskontrakt nr 003

Hyresvärd	Brf Sjöstadsallén
Hyresgäst	Arigato AB
Fastighet	Sjöfarten 1
Tillägg	INREDNING Hyresvärden ombesörjer och bekostar inredning av lokalen enligt bilagorna 6, 7 och 8. <i>se bilaga 9</i> <i>5-2</i> <i>Jan Granmar</i> <i>med</i> <i>Kenneth Wines</i> Planritning, bilaga 6, kan komma att ändras vid detaljprojektering och på grund av myndighetskrav. Hyresgästen ersätter hyresvärden med totalt 300 000:- plus moms. Ersättningen till hyresvärden betalas med 200 000:- plus moms mot faktura senast 2007-12-31 och resterande 100 000:- plus moms betalas mot faktura senast 2008-02-28. All lös inredning, inkoppling samt anslutning av densamma, ombesörjs och bekostas av hyresgästen. HYRESRABATT Från och med tillträdesdagen och 6 månader framåt reduceras hyran med 50% TILLTRÄDE Preliminärt tillträde till lokalerna är 2008-03-01. Slutligt datum kommer att meddelas senast 2007-12-15. Hyresgästen är medveten om att tillträdet kan komma att försenas och har inga ersättningsanspråk med anledning av förseningen. Hyresgästen har tillgång till lokalerna för egen inredning 2 veckor innan tillträdesdagen. HYRA Hyra utgår från och med tillträdesdagen. SKYLTAR OCH MARKISER Skyltar och markiser får sättas upp på husets fasad i anslutning till butiken enligt hyresvärdens anvisningar. Hyresvärden skall skriftligen godkänna hyresgästens markis- och skyltförslag innan montage utförs. Hyresgästen skall begära bygglov för skylt på fasad och om så krävs även för markiser. FASTIGHETSSKATT Fastighetsskatten är för närvarande inte känd. Avser fastighetsskatt på i fastigheten befintliga lokaler. (Bostadsrätterna ingår inte i beräkningsunderlaget.) Fastighetsskatten kommer att debiteras retroaktivt då taxeringsvärdet är känt. BANKGARANTI Hyresgästen skall 1 månad före tillträdet tillställa hyresvärden en bankgaranti motsvarande 6 månadshyror. Bankgarantin skall ha följande

lydelse:

Mellan Brf Sjöstadsallén och Arigato AB har träffats hyresavtal avseende lokal nr 3 i fastigheten Sjöfarten 1 med adress Hammarby Allé 46 i Stockholm

För hyresgästens fullgörande av sina skyldigheter enligt detta avtal och enligt hyreslagen går undertecknad bank i borgen såsom för egen skuld. Detta borgensåtagande omfattar även hyresgästens skyldigheter att ersätta hyresvärden för inkassokostnader, av domstol utdömda rättegångskostnader, kostnader för hyresgästens avhysning och ränta å samtliga ovan angivna belopp.

Under förutsättning att alla hyror betalats senast på förfallodagen deförsta två åren av hyrestiden kan hyresvärden efter anmaning komma att pröva bankgarantins giltighetstid.

SOPRUM

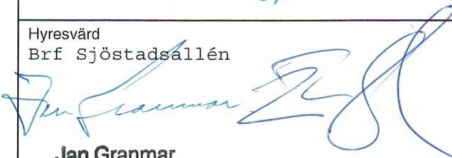
Hyresgästen ombesörjer och bekostar borttransport av sina egna sopor. Hyresgästen äger rätt att placera kylt sopskåp i soprummet på Förskeppsgatan 1. El till sopskåp ingår i hyran.

ÖPPETTIDER

Hyresgästens öppettider begränsas till att gälla under tiden kl 07:00 till kl 22:00

FETTAVSKILJARE

Fettavskiljare kan inte installeras i fastigheten.

Underskrift	Ort/datum Stockholm 2007-11-27	Ort/datum Stockholm 2007-11-26
	Hyresvärd Brf Sjöstadsallén  Jan Granmar	Hyresgäst Arigato AB 
		Hyresgäst