

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 1 (4)

Nr: 1

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Bostadsrättsföreningen Härolden 38				Personnr/orgnr: 716420-0680	
Hyresgäst	Namn: Piperska Dansskolan Ekonomisk Förening				Personnr/orgnr: 769624-5468	
	Aviseringsadress: Pipersgatan 26, 112 28 STOCKHOLM					
Lokalens adress m.m	Kommun: Stockholm			Fastighetsbeteckning: Härolden 38		
	Gata: Pipersgatan 26, 112 28 Stockholm			Trappor/hus: bv	Lokalens nr: 1	
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Yoga och dansstudio					Bilaga: 1
	☒ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.					
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 bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll.					Bilaga:
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²
	Butik, lager etc.	bv	500			
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelser 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).					
	☐ Tillfart för bil för i- och urlastning	☒ Plats för skylt	☐ Plats för skyltskåp/ automat	☐ Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)	☐ Garageplats(er) för _____ bil(ar)	☐ _____
Hyrestid	Från och med den: 2016-07-01			Till och med den: 2019-06-30		
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☒ 3 år ☐ _____ månader					
Hyra	Kronor se s. 2 bil. 1 per år exklusive nedan markerade tillägg					
Indexklausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.					Bilaga: 3
Fastighetsskatt	☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.				☐ Fastighetsskatt ingår i hyran.	Bilaga: 4
Tillhanda- hållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer ☒ El ☒ va ☒ Värme ☒ Varmvatten ☐ Kyla ☐ Ventilation					
	Betaling:					
	El	☒ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.		
	va	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.		
	Värme	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.		
	Varmvatten	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.		
	Kyla	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.		
	Ventilation		☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.		

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 2 (4)

Nr: 1

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av ☐ hyresvärden ☒ hyresgästen		
Avfalls- hantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan compensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande: ☒ Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. ☐ Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år. ☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. ☐ Annan reglering enligt bilaga		
Trappstädning	☐ ingår i hyran	☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga
Snöröjning och sandning	☐ ingår i hyran	☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga
Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska anses vara <u>100</u> procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyrorna (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.		
Mervärdesskatt (moms)	Hyresgästens momsplikt ☐ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. Hyresvärdens momsplikt ☐ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. ☒ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.		
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje ☒ kalendermånads början ☐ kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr: enligt avi	BankGiro nr:
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.		
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. ☐ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.		
Byggvarudeklarerationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarerationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.		
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.		
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.		

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.		
Brandskydd	☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga:	5-6
Myndighetskrav m.m.	☐ Hyresvärden 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. ☒ Hyresgästen		
Inredning	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga Bilaga:		
Underhåll	☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning ☒ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten. ☐ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.	Hyresgästen svarar dock för _____ ☐ enl bilaga Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver <u>se gränsdragningslista</u> ☒ enl bilaga	Bilaga: Bilaga: 7 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.			
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. ☐ Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen Bilaga: Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va och ventilation. Installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.		
Ledningar för telefoni och data-kommunikation	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. ☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga. Bilaga:		
Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har bifogad 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 återuppmontera 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 ifrågakvarnande väggar. ☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram. Bilaga:		
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.		
Yttre åverkan	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.		
Låsanordningar	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.		
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:		

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Återställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick.
	☐ Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga. 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 överenskommit att hyresvärdens svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.
Force majeure	Hyresvärdens 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 hyresvärdens inte råder över och inte heller kunnat förutse.
Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärdens senast den <u>30 juni 2016</u> lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom
	☐ borgen ställd av ☒ bankgaranti intill ett belopp om ☐ annan säkerhet i form av Bilaga:
	<u>3 mån hyra inkl. fast.skatt</u>
	Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärdens före tillträdet så påfordrar.
Person-uppgiftslagen	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.) Bilaga:
Särskilda bestämmelser	Särskilda bestämmelser Bilaga: 1
	Ritning Bilaga: 2
	Indexklausul Bilaga: 3
	Fastighetsskatteklausul Bilaga: 4
	Brandskyddsklausul med tillhörande gränsdragningslista Bilaga: 5-6
	Gränsdragningslista gällande underhåll Bilaga: 7
	Bilaga:
Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.
	Ort/datum: Stockholm den Ort/datum: Stockholm den
	Hyresvärdens namn: För Brf Härlolden Hyresgästens namn: Piperska Dansskolan Ekonomisk Förening
	Namnteckning(firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnteckning(firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Namnförtydligande:
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.
Underskrift	Frånträdande hyresgäst (namn): Tillträdande hyresgäst (namn): Personnr/orgnr
	Namnteckning (frånträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnteckning (tillträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst): Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):
Hyresvärdens godkännande	Hyresvärdens godkänner överlåtelsen Ort/datum: Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Hyresvärdens namn: Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):

Bilaga 1 till hyresavtal 01, avseende fastigheten Härolden 38, Stockholms kommun, mellan Bostadsrättsföreningen Härolden nr. 38, 716420-0680 såsom hyresvärd och Piperska Dansskolan Ekonomisk Förening, 769624-5468 såsom hyresgäst.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

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

1. Lokalens användning, skick samt myndighetskrav

Lokalen hyrs ut för att av hyresgästen användas till yoga och dansstudio. Hyresgästen får emellertid rätt att hyra ut delar av lokalen till underhyresgäster. Hyresvärden ska skriftligen godkänna underhyresgästerna och deras verksamhet. Förnärvarande har Hyresvärden godkänt att Hyresgästen underuthyr lokalen dels till Saltrum med tillhörande skönhetssalong och dels till lager för spelutrustning. I lokalen får inte mat tillredas, serveras eller säljas. Ej heller alkohol.

Det åligger hyresgästen att vid tillträdet och under hela hyresförhållandet ansvara för att sådana för sin verksamhet så som för sina underhyresgästers verksamhet specifika och erforderliga tillstånd m.m. inhämtas från berörda myndigheter. Vidare åligger det hyresgästen att bedriva verksamheten på sådant sätt att ingripande från myndigheter inte sker.

Lokalen hyrs ut i befintligt skick. Det innebär att det är hyresgästen som ska se till och bekosta det åtgärder som krävs för att Hyresgästen och underhyresgäster ska kunna driva sin verksamhet i lokalen. Hyresgästen ansvarar även för att lokalen vid tillträdet och under hela hyresförhållandet uppfyller myndigheters, försäkringbolags och domstolars krav samt villkoren i detta avtal, för att hyresgästen liksom sina underhyresgäster ska kunna driva sin verksamhet i lokalen.

Det är av synnerlig vikt för hyresvärden att lokalens angivna användning eller varusortiment inte förändras utan hyresvärdens skriftliga medgivande samt att hyresgästen tillser att lokalen och verksamheten uppfyller myndigheter, försäkringsbolag och domstolars krav på lokalen för avsedd användning.

Verksamheten i lokalen får under inga förhållanden innehålla någon form av moraliskt stötande-, pornografisk-, rasistisk-, miljöfarlig- eller annan stötande verksamhet, vare sig i form av möten, utställning, distribution eller annan form, även om den i övrigt är laglig. I dessa fall äger hyresvärden rätt att säga upp lokalen för omedelbar avflyttning och ändå ha rätt till ej erlagda hyror till hyresperiodens slut.

Om hyresgästen inte vidtar åtgärder för att uppfylla ovan ställda krav eller övriga krav i ingånget hyresavtal som t.ex. sitt underhållsansvar etc. och hyresgästen inte hörssammar hyresvärdens skriftliga uppmaning härom kan hyresvärden på hyresgästens bekostnad utföra de åtgärder som krävs för att ställa lokalen i det skick som parterna avtalat om.

2. Hyra

År 1 (2016-07-01 – 2017-06-30) = är årshyran 564 000 kr.

År 2 (2017-07-01 – 2018-06-30) = är årshyran 576 000 kr.

År 3 (2018-07-01 – 2019-06-30) = är årshyran 612 000 kr.

Om hyrsavtalet inte sägs upp till hyrestiden utgång utan förlängs efter 2019-06-30 tillämpas avtalets indexklausul bilaga 3.

3. Ordningsregler och öppettider m.m.

Hyresgästen är medveten om att lokalen befinner sig i ett flerbostadshus och ska iaktta särskild hänsyn till detta genom att se till att de boende i huset inte utsätts för störningar i form av musik, buller eller annat ljud som kan vara skadligt för hälsan eller på annat sätt försämra deras bostadsmiljö. Musik får förekomma i lokalen i form av samtalsvänlig yoga- och dansmusik. Hyresgästen ansvarar i nämnda hänseenden även för sina anställda, leverantörer, gäster och underhyresgäster.

Det åligger hyresgästen, om störningar förekommer från lokalen, att omgående efter skriftlig anmodan från hyresvärden tillse och bekosta de nödvändiga åtgärder som krävs för att boende inte ska bli störda i sitt boende.

Hyresgästen ansvarar även i övrigt för att det inte uppstår lukt eller annan immission från verksamheterna i lokalen i fastighetens allmänna delar, i andra lokaler och utanför fastigheten. Hyresgästen ska vidta och bekosta de åtgärder som krävs för att immissionen ska upphöra.

Verksamhet i lokalen som alstrar någon form av ljud så som musik, dunkande, skrik, rop, buller eller liknande får inte bedrivas i lokalen mellan kl. 22:00 – 07:00.

Hyresgästen eller dennes underhyresgäster får hålla sina lokaler öppna för kunder mellan kl. 09:00 – 18:00 måndag till fredag.

Det är av synnerlig vikt för hyresvärden att lokalens ordningsregler och öppettider inte överskrids eller förändras utan hyresvärdens skriftliga medgivande samt att hyresgästen ser till att verksamheten bedrivs så att sundhet, ordning och gott skick ständigt och på alla sätt råder i fastigheten.

4. Ombyggnation och renovering av lokalen

Hyresgästen är endast efter skriftligt godkännande från hyresvärden berättigad att på egen bekostnad utföra ändrings- och installationsarbeten i lokalen för anpassning till dennes rörelse eller sina underhyresgästers rörelse.

Hyresgästen ska inkomma med skriftlig beskrivning om de förslag till ombyggnad av lokalen, skyltfönster och entré som hyresgästen önskar vidta.

Hyresgästen ska också på egen bekostnad inhämta godkännanden från berörda myndigheter samt ombesörja och bekosta eventuella ändringar av relationsritningar. Kopia på ritningar och tillstånd ska omgående inlämnas efter färdigställande till hyresvärden. Arbetena ska utföras fackmässigt och i enlighet med gällande normer och författningar samt att alla erforderliga byggförsäkringar ska inhämtas. Kopia av byggförsäkring ska ges in till Hyresvärden innan arbetet påbörjas.

När ombyggnaden/renoveringen är klar ska arbeten som innefattat våtrum, el och VVS eller som har berört bärande väggar besiktas av en av Hyresvärden och Hyresgästen gemensamt utsedd besiktningsman.

Om ombyggnationen och renoveringen medför att det blir störande arbeten i fastigheten ska Hyresgästen underrätta Hyresvärden. Parterna ska gemensamt utarbeta en plan när det störande arbetet får utföras i fastigheten. Störande arbete får dock inte utföras vardagar under tiden 18:00 - 07:30 eller på lördagar och söndagar om inte akutbehov uppstår.

Hyresgästen svarar för och/eller utger ersättning till hyresvärden för de eventuella skador och merkostnader som dylika ombyggnadsarbeten kan föranleda.

5. Ventilation m.m.

Under hela hyresförhållandet även vid tillträdet, förutom vid de undantag som anges nedan, ansvarar Hyresvärden för och bekostar de åtgärder som krävs för att fastighetens allmänna ventilation har en godkänd ovk och brandskydd. Hyresvärden ansvarar även för allt löpande underhåll exklusive eventuellt filterbyte inne i lokalen inklusive utbyte av den allmänna ventilationen. Krävs emellertid uppdatering av den allmänna ventilationsanläggningen pga. Hyresgästens eller dennes underhyresgästers verksamhet i lokalen ska Hyresgästen bekosta dessa åtgärder även vid utbyte.

Hyresgästen ansvarar under hela hyresförhållandet, även vid tillträdet, för att lokalen har ändamålsenlig ventilation beaktat den användning och den verksamhet hyresgästen eller dennes underhyresgäster bedriver i lokalen.

Vidare ansvarar och bekostar Hyresgästen under hela hyresförhållandet för allt underhåll och drift inklusive utbyte av lokalens eventuellt separata ventilation. Hyresgästen ansvarar även för kostnaderna för OVK-besiktningar och brandskyddskontroller beträffande den egna ventilationen.

Det åligger hyresgästen att teckna serviceavtal med ett auktoriserat bolag som utför regelbunden service och kontroll av sin ventilationsanläggning.

Det är av synnerlig vikt för hyresvärden att lokalen får en godkänd OVK och brandskydd samt att de boende inte utsätts för störningar i form av matos och andra immissioner. Om hyresgästen inte vidtar rättelse, efter skriftligt påpekande från hyresvärd eller myndighet, kan hyresvärden på hyresgästens bekostnad, låta utföra de åtgärder som krävs för att lokalen inte ska utsätta boende för störningar samt tillse att lokalen uppfyller myndighetskrav.

6. Tillträde och tillgänglighet

Hyresgästen är medveten om och införstådd i att i lokalen finns tekniska installationer som serverar hela fastigheten. Hyresgästen har därför godkänt och medgivit att ansvarig fastighetsskötare innehar en nyckel till lokalen så att fastighetsskötaren kan genomföra behövligt underhåll eller besiktning av de tekniska installationerna. Hyresvärden ska dock alltid, om det inte har uppstått en akutsituation, underrätta hyresgästen innan besök görs i lokalen.

Det åligger Hyresvärden att tillse att nödutgångarna under gården till lokalen hålls tillgängliga.

7. Miljö och hälsoskydd

Hyresgästen är skyldig att skriftligen underrätta hyresvärden om det i lokalen bedrivs anmälnings- eller tillståndspliktig verksamhet enligt bilaga till förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, så även om ändringar sker i sådan verksamhet.

Om föreläggande, vite eller skadestånd riktas mot hyresvärden med anledning av den verksamhet som bedrivs och har bedrivits av hyresgästen förbinder sig hyresgästen att hålla hyresvärden skadelös. Denna skyldighet gäller även efter hyreskontraktets upphörande. Erforderlig sanering eller andra efterbehandlingsåtgärder ska ombesörjas och bekostas av hyresgästen efter samråd med hyresvärden.

I avflyttningsbesiktningen ska ingå att undersöka förekomst av miljö- eller hälsofarliga ämnen.

8. Skyltar

Förhyrningen medger först efter skriftlig överenskommelse, rätt till att nyttja fasad eller annan yta för ljusreklam eller annan skyltning. Skyltförslaget ska godkännas av hyresvärden innan hyresgästen ansöker om bygglov för skylten. Skylt får sättas upp först när bygglov erhållits. För närvarande har hyresgästen två skyltar på fasaden som är godkända av hyresvärden.

Hyresgästen svarar för eventuella kostnader för försörjning med elkraft av ljusskylt inklusive nödvändiga installationer. Drift och underhåll, reparation samt eventuella byten av ljusreklam eller annan skyltning ska bekostas av hyresgästen.

Det åligger hyresgästen att vid flytt från lokalen montera ned skylt, skyltskåp, reklamplanering eller dylikt. Skulle så inte ske åger hyresvärden utan att höra hyresgästen rätt att på hyresgästens bekostnad montera ned skylt samt återställa fasaden.

9. Städning och snöröjning

Det åligger hyresgästen att ombesörja och bekosta trappstädning och övrig städning inne i lokalen samt ombesörja och bekosta snöröjning framför sina entréer. För snöröjning och sandning av gångbanan utanför lokalen ansvarar Stockholms stad.

Vidare åligger det hyresgästen att ombesörja och bekosta klottersanering av trappen ned till de två entréerna till lokalen. Om inte hyresgästen utför sanering av klottret inom skälig tid från det att det påförts trappen, får Hyresvärden efter tillsägelse till Hyresgästen utföra saneringen av trappen på Hyresgästens bekostnad.

Hyresgästen får inte täcka för skyltfönstren och ska regelbundet putsa skyltfönstren. Skyltfönstren ska ge ett trevligt och inbjudande intryck. Om inte hyresgästen utför nödvändig fönsterputs får Hyresvärden efter tillsägelse till Hyresgästen utföra fönsterputsningen på Hyresgästens bekostnad.

10. Pantsättning

Hyresgästen har inte rätt att upplåta panträtt till lokalen till säkerhet för hyresgästens skuld av vad slag det vara må, eller på annat sätt ställa hyresrätten som säkerhet.

11. Avflyttning

Vid avflyttning från lokalen ska hyresvärden och hyresgästen genomföra en gemensam avflyttningsbesiktning som ska protokollföras.

Vid avflyttning från lokalen ska hyresgästen på egen bekostnad lämna lokalen väl rengjord samt medta och bortforsla av hyresgästen särskild bekostad inredning och utrustning samt reparera eventuellt uppkomna skador på byggnaden. Hyresgästen

ska även ta ned eventuella tillbyggnader och extra väggar som hyresgästen byggt upp om inte parterna avtalar annat. Lokalen ska återställas i godtagbart skick. Skyltar och dylikt utanför lokalen ska monteras ned och fastigheten fasad återställas i godtagbart skick.

Hyresgästen har rätt att lämna kvar denne tillhörig fast inredning efter skriftlig överenskommelse med hyresvärden. Egendom som kvarlämnas i lokalen efter överenskommelse med hyresvärden tillfaller hyresvärden utan kostnad.

Om det vid återlämnandet av lokalen brister i städning, underhåll eller att skada har uppstått på lokalen eller fastigheten på grund av hyresgästens verksamhet har hyresvärden rätt att låta städa respektive reparera och underhålla lokalen och/eller fastigheten på hyresgästens bekostnad.

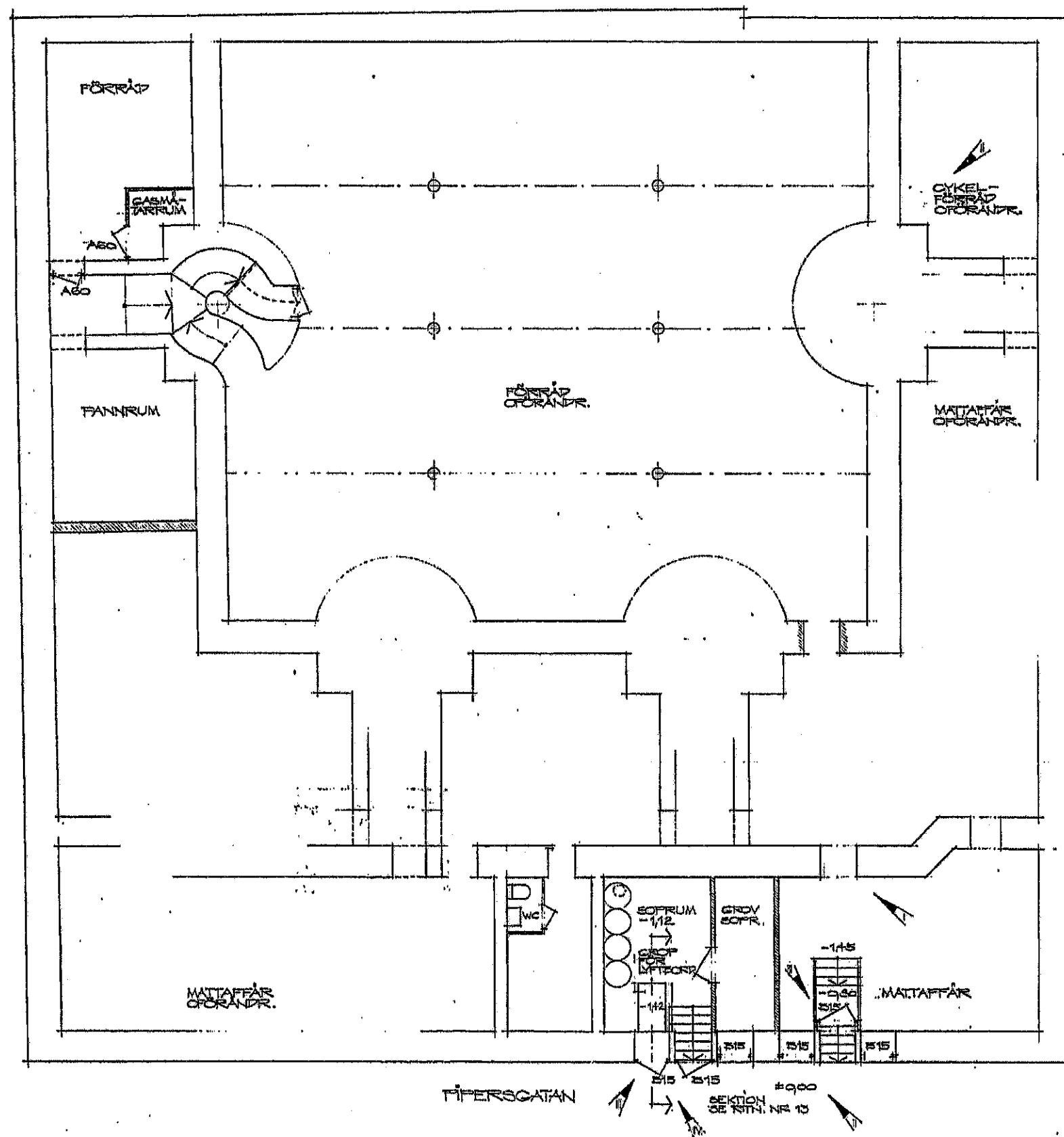
Hyresgästen ska vid samma tillfälle överlämna samtliga port- och dörrnycklar eller motsvarande, även om de införskaffats av hyresgästen.

Stockholm den

För Hyresvärden
Brf Härolden 38

Stockholm den

För Hyresgästen
Piperska Dansskolan Ekonomisk Förening



FÖRKLARINGAR

FÖRESKRIFTER
MÅTT FÖR LYTBORDSGRUPP SKALL VARA;
BREDD 620 mm, LÅNGD 1370 mm
DjUP 300 mm

STOCKHOLMS
STADSBYGGNADSKONTOR
1077-08-19
Dnr 22: 68/74

ANBUDSRITNING!

1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Stockholms byggnadsnämnd
Besl. Byggnadsnämndens 19.....
K. Elter 1985-05-20

ARKITEKT SÄR
K. ELTER
LILLÅKERSVÄGEN 71
161 59 LIDINGÖ
TEL: 08-765 34 42

KV. HAROLDEN NR 38
FIPERSGATAN 28
112 28 STOCKHOLM

OMBYGGNAD
KALLARVÄNING

K. Elter

1975.02.19

SKALA 1:100

Avser	Hyreskontrakt nr: 1		Fastighetsbeteckning: Härolden 38	
Hyresvärd	Namn: Bostadsrättsföreningen Härolden 38			Personnr/orgnr: 716420-0680
Hyresgäst	Namn: Piperska Dansskolan Ekonomisk Förening			Personnr/orgnr: 769624-5468
Klausul	Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor <u>se s. 2 bil. 1</u> ska <u>100</u> % eller <u>612 000</u> 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 _____. 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 den		Ort/datum: Stockholm den	
	Hyresvärd: För Brf Härlolden		Hyresgäst: Piperska Dansskolan Ekonomisk Förening	
	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:		Namnförtydligande:	

Hyresvärdens egna noteringar om bastal:

Indexklausulen tillämpas första gången den 1 januari 2020 om avtalet har förlängts utan uppsägning. Bashyran år 3 som uppgår till 612 000 kronor anses då anpassad till indexavtalet för oktober månad 2015.

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, 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 9,4.
2. Dividera 9,4 med 259,7 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 3 619,56 kr och utgör hyrestillägget för år 2002 enligt klausulen.

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

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

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 1	Fastighetsbeteckning: Härolden 38
Hyresvärd	Namn: Bostadsrättsföreningen Härolden 38	Personnr/orgnr: 716420-0680
Hyresgäst	Namn: Piperska Dansskolan Ekonomisk Förening	Personnr/orgnr: 769624-5468
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 hyresvärdens betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ. ☒ Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara <u>100</u> procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början <u>22 100</u> 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: Total uthyrd lokalyta i fastigheten uppgår till 500 kvm. Det innebär att hyresgästens andel är 100 % eftersom de hyr hela lokalytan i fastigheten. På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm den _____ Hyresvärdens namn: För Brf Härolden Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande:	Ort/datum: Stockholm den _____ Hyresgästens namn: Piperska Dansskolan Ekonomisk Förening Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande:

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 alltså 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.

Brandskyddsklausul

Undertecknad har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg

Om denna klausul skulle strida mot bestämmelse i huvudavtalet gäller i förstahand denna klausul.

Fördelning av ansvar för tekniska brandskyddsåtgärder

Hyresvärden ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av allt tekniskt brandskydd som är hänförligt till fastighetens allmänna funktion.

Hyresgästen ansvarar för att lokalen vid hyrestidens början uppfyller det krav på brandskydd som för avsedd användning av lokalen följer av gällande regler.

Hyresgästen ansvarar vidare på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av det tekniska brandskydd som efter hyrestidens början kan komma att krävas för den verksamhet för vilken lokalen är upplåten. Hyresgästen är skyldig att fortlöpande kontrollera funktionen av allt i lokalen befintligt tekniskt brandskydd och på egen bekostnad vidta nödvändiga service- och underhållsåtgärder, oavsett vem som försett lokalen med en anordning eller utrustning.

Se särskild lista för ansvarsfördelning, **bilaga 6**.

Parterna förbinder sig, var och en för sin del, att se till att räddningsvägar, utrymningsvägar, sprinkleranordningar och andra brandskyddsanordningar vid varje tidpunkt hålls fria från hindrande föremål samt att genomföringar som görs i brandcell förses med varaktiga brandtätningar.

Part är skyldig att ersätta all skada som är en följd av brister i utrustning eller anordning som parten installerat eller som i annat fall inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av parten eller som uppkommit till följd av att parten inte utfört en åtgärd som han varit skyldig att vidta.

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

Systematiskt brandskyddsarbete m.m.

Parterna är medvetna om sitt ansvar för att ett tillfredsställande brandskydd upprätthålls i fastigheten och i lokalen och förbinder sig att fortlöpande vidta, förutom de tekniska åtgärder som reglerats i det föregående, även de organisatoriska åtgärder som behövs för att minska risken för brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Parterna skall samråda med varandra innan mer omfattande åtgärder vidtas. Part skall vidare på begäran av den andre parten lämna den information om fastigheten respektive verksamheten som parten behöver för att kunna fullgöra sitt åtagande enligt denna klausul och sina skyldigheter enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.

Lokalen omfattas inte av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Ändringar avseende fastigheten eller i hyresgästens verksamhet som innebär att lokalen kommer att omfattas av redogörelseskyldighet 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.

Stockholm den _____

Stockholm den _____

För hyresvärd:
Brf Härolden nr. 38

För hyresgäst:
Piperska Dansskolan Ekonomisk Förening

Namnteckning

Namnteckning

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Ansvarsfördelning av brandskyddsåtgärder m.m

Avser	Hyreskontrakt nr: 1	Fastighetsbeteckning: Härolden 38																																																																															
Ansvar för åtgärder	Hyresvärdens (hv) och hyresgästen (hg) har vid inventering av brandskyddsåtgärder i lokalen kommit överens om följande ansvarsfördelning: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tekniska brandskyddsåtgärder</th><th>Del av fastighet</th><th>Ansvarig</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Utrymningsvägar</td><td>Utanför uthyrningsenhet</td><td>HV</td></tr> <tr> <td>Inom uthyrningsenhet</td><td>HG</td></tr> <tr> <td rowspan="2">Brandceller</td><td>Runt uthyrningsenhet</td><td>HG</td></tr> <tr> <td>Inom uthyrningsenhet</td><td>HG</td></tr> <tr> <td rowspan="2">Nödbelysning</td><td>Utanför uthyrningsenhet</td><td>HV</td></tr> <tr> <td>Inom uthyrningsenhet</td><td>HG</td></tr> <tr> <td rowspan="2">Dörrar i brandcellsgräns</td><td>Runt uthyrningsenhet</td><td>HG</td></tr> <tr> <td>Inom uthyrningsenhet</td><td>HG</td></tr> <tr> <td rowspan="2">Dörrar i utrymningsvägar</td><td>Runt uthyrningsenhet</td><td>HG</td></tr> <tr> <td>Inom uthyrningsenhet</td><td>HG</td></tr> <tr> <td>Brand- och utrymningslarm</td><td>Inom fastighet</td><td></td></tr> <tr> <td rowspan="2">Släckningssystem</td><td>Utanför uthyrningsenhet</td><td>Saknas</td></tr> <tr> <td>Inom uthyrningsenhet</td><td>Saknas</td></tr> <tr> <td>Brandgasventilation</td><td>Inom fastighet</td><td>HV</td></tr> <tr> <td>Skydd mot brand- och brandgas-spridning via ventilationssystem</td><td>Inom fastighet</td><td>HV</td></tr> <tr> <td>Räddningsvägar</td><td>Inom fastighet</td><td>HV</td></tr> <tr> <td>Stigarledningar</td><td>Inom fastighet</td><td>HV</td></tr> <tr> <td>Brandskydd av bärande stomme</td><td></td><td>HV</td></tr> <tr> <td>Skydd mot brandspridning till närliggande byggnad</td><td>Inom fastighet</td><td>HV</td></tr> <tr> <td rowspan="2">Brandtätningar</td><td>Utanför uthyrningsenhet</td><td>HV</td></tr> <tr> <td>Inom uthyrningsenhet</td><td>HG</td></tr> <tr> <td rowspan="2">Ytskikts brandklass</td><td>Utanför uthyrningsenhet</td><td>HV</td></tr> <tr> <td>Inom uthyrningsenhet</td><td>HG</td></tr> <tr> <td colspan="3">Organisatoriska brandskyddsåtgärder</td></tr> <tr> <td>Övningar</td><td>Utrymning fastighet</td><td>HG</td></tr> <tr> <td>Instruktioner och rutiner</td><td></td><td>HG</td></tr> <tr> <td>Kontrollplaner och dokumentering</td><td>Insatsplan</td><td>HG</td></tr> <tr> <td colspan="2">Hyresgästen ska tillse att det finns fungerade brandsläckare, brandfilt och brandvarnar i varje uthyrningsdel i lokalen.</td><td></td></tr> </tbody> </table>		Tekniska brandskyddsåtgärder	Del av fastighet	Ansvarig	Utrymningsvägar	Utanför uthyrningsenhet	HV	Inom uthyrningsenhet	HG	Brandceller	Runt uthyrningsenhet	HG	Inom uthyrningsenhet	HG	Nödbelysning	Utanför uthyrningsenhet	HV	Inom uthyrningsenhet	HG	Dörrar i brandcellsgräns	Runt uthyrningsenhet	HG	Inom uthyrningsenhet	HG	Dörrar i utrymningsvägar	Runt uthyrningsenhet	HG	Inom uthyrningsenhet	HG	Brand- och utrymningslarm	Inom fastighet		Släckningssystem	Utanför uthyrningsenhet	Saknas	Inom uthyrningsenhet	Saknas	Brandgasventilation	Inom fastighet	HV	Skydd mot brand- och brandgas-spridning via ventilationssystem	Inom fastighet	HV	Räddningsvägar	Inom fastighet	HV	Stigarledningar	Inom fastighet	HV	Brandskydd av bärande stomme		HV	Skydd mot brandspridning till närliggande byggnad	Inom fastighet	HV	Brandtätningar	Utanför uthyrningsenhet	HV	Inom uthyrningsenhet	HG	Ytskikts brandklass	Utanför uthyrningsenhet	HV	Inom uthyrningsenhet	HG	Organisatoriska brandskyddsåtgärder			Övningar	Utrymning fastighet	HG	Instruktioner och rutiner		HG	Kontrollplaner och dokumentering	Insatsplan	HG	Hyresgästen ska tillse att det finns fungerade brandsläckare, brandfilt och brandvarnar i varje uthyrningsdel i lokalen.		
Tekniska brandskyddsåtgärder	Del av fastighet	Ansvarig																																																																															
Utrymningsvägar	Utanför uthyrningsenhet	HV																																																																															
	Inom uthyrningsenhet	HG																																																																															
Brandceller	Runt uthyrningsenhet	HG																																																																															
	Inom uthyrningsenhet	HG																																																																															
Nödbelysning	Utanför uthyrningsenhet	HV																																																																															
	Inom uthyrningsenhet	HG																																																																															
Dörrar i brandcellsgräns	Runt uthyrningsenhet	HG																																																																															
	Inom uthyrningsenhet	HG																																																																															
Dörrar i utrymningsvägar	Runt uthyrningsenhet	HG																																																																															
	Inom uthyrningsenhet	HG																																																																															
Brand- och utrymningslarm	Inom fastighet																																																																																
Släckningssystem	Utanför uthyrningsenhet	Saknas																																																																															
	Inom uthyrningsenhet	Saknas																																																																															
Brandgasventilation	Inom fastighet	HV																																																																															
Skydd mot brand- och brandgas-spridning via ventilationssystem	Inom fastighet	HV																																																																															
Räddningsvägar	Inom fastighet	HV																																																																															
Stigarledningar	Inom fastighet	HV																																																																															
Brandskydd av bärande stomme		HV																																																																															
Skydd mot brandspridning till närliggande byggnad	Inom fastighet	HV																																																																															
Brandtätningar	Utanför uthyrningsenhet	HV																																																																															
	Inom uthyrningsenhet	HG																																																																															
Ytskikts brandklass	Utanför uthyrningsenhet	HV																																																																															
	Inom uthyrningsenhet	HG																																																																															
Organisatoriska brandskyddsåtgärder																																																																																	
Övningar	Utrymning fastighet	HG																																																																															
Instruktioner och rutiner		HG																																																																															
Kontrollplaner och dokumentering	Insatsplan	HG																																																																															
Hyresgästen ska tillse att det finns fungerade brandsläckare, brandfilt och brandvarnar i varje uthyrningsdel i lokalen.																																																																																	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm den Hyresvärdens namn: För Brf Härolden <table> <tr> <td>Namnteckning (firmatecknare/ombud):</td> <td> ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt </td> </tr> <tr> <td colspan="2">Namnförtydligande:</td> </tr> </table>	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnförtydligande:		Ort/datum: Stockholm den Hyresgästens namn: Piperska Dansskolan Ekonomisk Förening <table> <tr> <td>Namnteckning (firmatecknare/ombud):</td> <td> ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt </td> </tr> <tr> <td colspan="2">Namnförtydligande:</td> </tr> </table>	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnförtydligande:																																																																								
Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt																																																																																
Namnförtydligande:																																																																																	
Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt																																																																																
Namnförtydligande:																																																																																	

Avser	Hyreskontrakt nr: 1	Fastighetsbeteckning: Härolden 38
Hyresvärd	Namn: Bostadsrättsföreningen Härolden 38	Personnr/Orgnr: 716420-0680
Hyresgäst	Namn: Piperska Dansskolan Ekonomisk Förening	Personnr/Orgnr: 769624-5468

Framgår det inte av gränsdragningslistan eller annan överenskommelse vem som har underhålls- eller utbytesansvar gäller följande.

1. Fastighetsägaren/hyresvärden ansvarar för allt som enligt jordabalkens bestämmelser kan hänföras till fastighets- eller byggnadstillbehör.
2. Hyresgästen ansvarar för all lös egendom. Hyresgästen ansvarar också för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna under pågående kontraktstid, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör.

Hur gränsdragningslistan ska fyllas i	1. Gränsdragningslistan rör bara objekt som ingår i upplåtelsen enligt hyresavtalet 2. Markera underhålls- och utbytesansvar med X vid varje punkt nedan. Var noggrann med att gå igenom hela gränsdragningslistan. Markera även om utrustning saknas, genom anteckning eller strykning av punkten. Detta är viktigt för att undvika framtida tvister mellan parterna. 3. Parterna kan, till ledning för ett ställningstagande när en viss utrustning bör bytas, göra en anmärkning om den förväntade återstående användningstiden med hänsyn till t.ex. teknisk eller ekonomisk livslängd. 4. Om ett särskilt underhållsansvar krävs för viss utrustning, exempelvis att serviceavtal ska tecknas, bör en anmärkning göras om detta. 5. Om en part har underhållsansvar men kostnaden ska bäras av den andra parten, bör en anmärkning göras om detta
Definitioner	1. Underhåll Åtgärder vilka syftar till att upprätthålla funktionen hos ett objekt. Den funktion som ska upprätthållas är den för tillfället möjliga med hänsyn till slitage och objektets ålder och prestationsförmåga. Åtgärderna innefattar tillsyn och skötsel. Med tillsyn avses observation av funktionen hos ett objekt. Med skötsel avses vård och reparation av ett markerat objekt samt utbyte av engångsartiklar och förslitningsdetaljer i en teknisk anordning. 2. Utbyte Med utbyte avses att byta ut ett markerat objekt när underhåll inte längre kan utföras eller inte längre kan utföras till en skälig kostnad.

ALLMÄNT		Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
		Hv	Hg	Hv	Hg	
Lokalen, utvändigt	Entré- och andra dörrar som leder till eller från lokalen	☐	☒	☐	☒	
	Dörröppnare och dörrstängare	☐	☒	☐	☒	
	Skyltar, skyltskåp	☐	☒	☐	☒	
	Fönster och karmar	☐	☒	☐	☒	
	Markiser	☐	☐	☐	☐	Saknas
	Lastintag/-kaj	☐	☐	☐	☐	Saknas
	Belysningsarmaturer	☐	☒	☐	☒	
	Skyltbelysning	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Lokalen, invändigt	Ytskikt väggar	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt tak	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt golv	☐	☒	☐	☒	
	Innerdörr, inklusive beslag, dörrstänger	☐	☒	☐	☒	
	Dörröppnare och dörrstängare	☐	☒	☐	☒	

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL

FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH
UTBYTESANSVAR

Sid 2 (4)

Bilaga nr: 7

ALLMÄNT forts.		Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
		Hv	Hg	Hv	Hg	
Lokalen, invändigt forts.	Fönster och karmar	☐	☒	☐	☒	
	Glaspartier i lokalen	☐	☒	☐	☒	
	Skyltar	☐	☒	☐	☒	
	Rulljalousier	☐	☐	☐	☐	Saknas
	Fast belysning	☐	☒	☐	☒	
	Särskilt anpassad belysning för verksamheten	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Våtrum	Sanitetsporlin	☐	☒	☐	☒	
	Duschar	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt golv	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt väggar	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt tak	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Toalett	Sanitetsporlin	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt golv	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt väggar	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt tak	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Pentry	Maskiner i kök och pentry	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
INSTALLATIONER						
Värme	Luftvärme	☒	☐	☒	☐	
	Värmecentraler	☒	☐	☒	☐	
	Värmeväxlare	☐	☐	☐	☐	Saknas
	Värmeåtervinningssystem	☐	☐	☐	☐	Saknas
	Övriga värmeanläggningar	☒	☐	☒	☐	
	Mätare	☒	☐	☒	☐	

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL

FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH
UTBYTESANSVAR

Sid 3 (4)

Bilaga nr: 7

INSTALLATIONER forts.		Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
		Hv	Hg	Hv	Hg	
Värme forts.		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Vatten, avlopp	Varmvattenberedare	☒	☐	☒	☐	Utanför lokalen HV inne i HG
	Utslagsbackar	☐	☐	☐	☐	Saknas
	Mätare	☒	☐	☒	☐	
	Golvbrunnar	☒	☐	☒	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
EI	Elmätare	☒	☐	☒	☐	Utanför lokalen HV inne i HG
	Elcentraler	☒	☐	☒	☐	
	Eluttag och dosor	☐	☒	☐	☒	
	Elmätare och elcentraler inne i lokalen	☐	☒	☐	☒	
	Eldragningar i lokalen	☐	☒	☐	☒	
Kyla och ventilation	Särskilt kylaggregat	☐	☐	☐	☐	Saknas
	Till- och frånluftsdon	☐	☒	☐	☒	
	Kylaggregat till data- och/eller serverrum	☐	☐	☐	☐	Saknas
	Kylaggregat till förvarings- och avfallsrum	☐	☐	☐	☐	Saknas
	Andra fläktanordningar	☐	☒	☐	☒	Separat tillhörande lokalen
	Mätare	☒	☐	☒	☐	
	Ventilationsaggregat tillhörande fastighet	☒	☐	☒	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Lås och säkerhet, i lokalen	Lås	☐	☒	☐	☒	
	Larm	☐	☒	☐	☒	
	Monitorer och detektorer	☐	☒	☐	☒	
	Övervakningskameror	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Lås och säkerhet, skalskydd	Dörrlås till entréer och andra dörrar som leder till eller från lokalen	☐	☒	☐	☒	
	Övervakningskameror	☐	☒	☐	☒	
	Monitorer och detektorer	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Hissar och rulltrappor	Personhissar	☐	☐	☐	☐	Saknas
	Gods-/varuhissar	☐	☐	☐	☐	Saknas
	Rulltrappor	☐	☐	☐	☐	Saknas

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

Sid 4 (4)

Bilaga nr: 7

INSTALLATIONER forts.			Underhållsansvar Hv Hg		Utbytesansvar Hv Hg		Anmärkning
	Hissar och rulltrappor forts.	Andra flyttanordningar					
	Tele- och datakom- munikation	Ledning för telefoni					
		Ledning för data					
		Ledning för bredband					
		Ledning för kabeltv					
		Anordningar för trådlös Tv					
Särskilda underhållsavtal	Underhållsavtal med extern leverantör fordras för följande utrustning/installation:				Avtal tecknas av Hv Hg		Anmärkning
	Rulltrappor						Saknas
	Personhiss						Saknas
	Varuhiss						Saknas
	Kylaggregat						Saknas
	Fjärrkyla						Saknas
	Ventilation						
Underskrift	Ort/datum: Stockholm den			Ort/datum: Stockholm den			
	Hyresvärdens namn: För Brf Härlolden			Hyresgästens namn: Piperska Dansskolan Ekonomisk Förening			
	Namnteckning(firmatecknare/ombud):		☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud):		☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	
	Namnförtydligande:			Namnförtydligande:			