

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 1 (4)

Nr: 0027-00003-004

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd	Namn: Bostadsrättsföreningen Hökboet		Personnr/orgnr: 769619-0946	
2. Hyresgäst	Namn: 1. Haroon Kahn, 480301-2212 2. Leena Kahn, 560608-2625		Personnr/orgnr:	
	Aviseringsadress: Klangvägen 149, 142 43 Skogås			
3. Lokalens adress m.m	Kommun: Stockholm	Fastighetsbeteckning: Höken 16		
	Gata: Bondegatan 1D	Trappor/hus: kv	Lokalens nr: 3	
4. Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till restaurang, festvåning för restaurang Bonden ☐ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga:			
5. Hyrestid	Från och med den: 1 januari 2020	Till och med den: 31 december 2022		
6. Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☒ 3 år ☐ månader			
7. Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. ☐ En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktning- och åtgärdsprotokoll. Bilaga:			
8. Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp
		gp och kv	280	
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelser inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärdens rätt till högre hyra. ☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga: 1			
	☐ Tillfart för bil för i- och urlastning	☐ Plats för skylt	☐ Plats för skyltskåp/automat	☐ Parkeringsplats(er) för bil(ar)
			☐ Garageplats(er) för bil(ar)	
9. Inredning	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga Bilaga:			
10. Underhåll	☐ Hyresvärderna ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärderna eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten. ☒ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytsikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärderna eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten. Bilaga: ☐ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.			
	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärderna rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.			
Allmänna och gemensamma utrymmen	☐ Annan överenskommelse enligt bilaga Bilaga:			
11. Ledningar för telefoni och data-kommunikation	☐ Hyresvärderna ☒ 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 hyresvärderna väljer. ☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga. Bilaga:			

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

12. Skyltar, markiser m.m.	Hyresvärdens har efter samråd med hyresvärdens rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärdens inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresvärdens har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresvärdens återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresvärdens på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresvärdens satt upp på byggnaden. Hyresvärdens förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresvärdens förhyrda lokalen utan hyresvärdens medgivande samt medger hyresvärdens företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågasvarande väggar. ☐ Hyresvärdens förbinder sig att följa bifogat skyltprogram.			Bilaga:
13. Hyra	Kronor 480 000 per år exklusive nedan markerade tillägg	Bilaga: 2		
14. Index	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.		Bilaga: 3	
15. Fastighetsskatt	☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskattklausul.		☐ Fastighetsskatt ingår i hyran.	
16. Driftskostnader	Hyresvärdens tillhandahåller/ombesörjer ☒ El ☒ VA ☒ Värme ☒ Varmvatten ☐ Kyla ☐ Ventilation Betalning: El ☒ Hyresvärdens har eget abonnemang. ☐ Hyresvärdens betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran. VA ☐ Hyresvärdens har eget abonnemang. ☐ Hyresvärdens betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☒ Ingår i hyran. Värme ☐ Hyresvärdens har eget abonnemang. ☐ Hyresvärdens betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☒ Ingår i hyran. Varmvatten ☐ Hyresvärdens har eget abonnemang. ☐ Hyresvärdens betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☒ Ingår i hyran. Kyla ☐ Hyresvärdens har eget abonnemang. ☐ Hyresvärdens betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran. Ventilation ☐ Hyresvärdens betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran.			
17. Mätare	Om hyresvärdens ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av ☐ hyresvärdens ☒ hyresvärdens			
18. Avfalls- hantering	I den omfattning hyresvärdens är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresvärdens skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärdens kan komma att besluta. Härutöver gäller följande: ☒ Hyresvärdens ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresvärdens bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärdens att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresvärdens förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. ☐ Hyresvärdens samordnar borttransport av avfall för flera hyresvärdens verksamhet i fastigheten. Hyresvärdens ska som tillägg till hyran till hyresvärdens betala ersättning för hyresvärdens andel av kostnaden för borttransporten. Lokals andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontraktets tecknande till _____ kronor per år. ☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresvärdens bedriver i lokalen ingår i hyran. ☐ Särskild reglering enligt bilaga			
19. Snöröjning och sandning	☐ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresvärdens	☐ annan reglering enligt bilaga	
20. Oförutsedda kostnader	Skulde 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 hyresvärdens är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresvärdens med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärdens för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokals andel ska under hyrestiden anses vara <u>22,9</u> procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresvärdens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående hyrorna (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter. För lokaler och bostadslägenheter som inte är uthyrda görs därvid en uppskattning av marknadshyran respektive bruksvärdeshyran. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för dessa ska erläggas. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.			

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

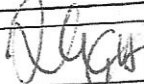
Nr: 0027-00003-004

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

FASTIGHETSÄGARNA

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

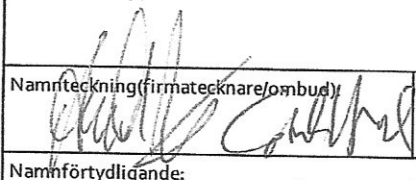
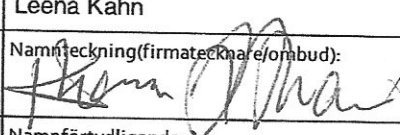
21. Mervärdesskatt (moms)	☒ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☐ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. ☒ 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 hyresvärden förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.		
22. Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje ☒ kalendermånads början ☐ kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr: avisering	BankGiro nr: avisering
23. Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.		
24. Nedsättning av hyra	Avtalat skick m.m. Sedvanligt underhåll Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.		
	☐ Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler. ☒ Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.		
	☐ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.		
25. Miljöpåverkan	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.		
	☐ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul.		
	☐ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.		
26. Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.		
27. Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.		
28. PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar avseende lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.		
29. Brandskydd	☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul.		
30. 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.		
31. Ombyggnads- och ändringsarbete	☒ Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt.		
	Om inte annat framgår av hyresvärden skriftliga tillstånd ska hyresgästen ansvara för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör. Hyresgästen ska bereda hyresvärden insyn i ombyggnadsprojektet, bjuda in hyresvärden till byggmöten och när hyresvärden begär det, ge hyresvärden tillträde till lokalen under ombyggnadstiden. Hyresgästen svarar för att hyresgästens arbeten i lokalen inte skadar byggnaden eller stör den verksamhet som andra hyresgäster i byggnaden bedriver och är skyldig att i skälig omfattning ersätta hyresvärden om krav på nedsättning av hyra riktas mot denne med anledning av hinder eller men i annans nyttjanderätt. Om parterna kommer överens om och genomför en ombyggnation eller omdisponering av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen. ☐ Annan överenskommelse enligt bilaga.		
Byggsvarudeklaration	Om hyresgästen utför arbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggsvarudeklarationer – i den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som ska tillföras lokalen.		

 Sign  Sign 

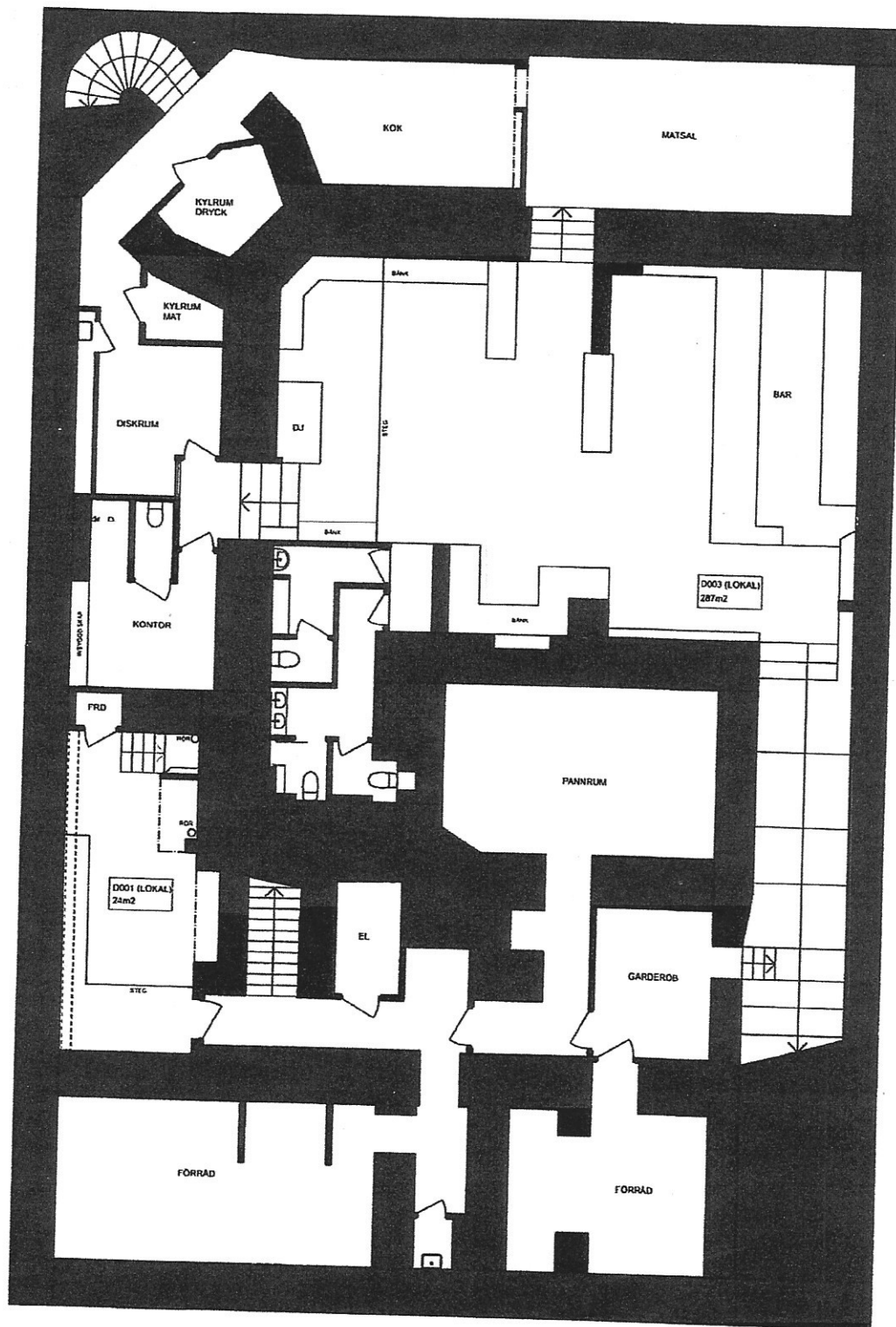


Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

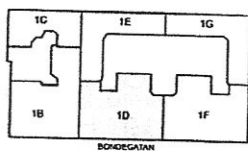
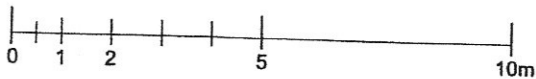
Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

32. Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☐ borgen ställd av _____ ☐ bankgaranti intill ett belopp om _____ ☐ annan säkerhet i form av _____ Bilaga: _____ Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.	
33. Försäkringar	Hyresvärden är skyldig att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen ligger. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring som innehåller egendomsskydd, avbrottskydd och ansvar för den egna verksamheten. ☐ Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga. Bilaga: _____	
34. Yttre åverkan	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bångar och foder.	
35. Låsanordningar	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
36. Återställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick. ☐ Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga. Bilaga: _____ Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.	
37. Force majeure	Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.	
38. Hantering av personuppgifter	☒ Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga. Bilaga: 5	
39. Särskilda bestämmelser	Parterna har gemensamt ansvar för bekämpning av skadesdjur Bilaga: _____ Hyresgästen är medveten om att lokalen är belägen i ett flerbostadshus. Om hyresgästen Bilaga: _____ av myndighet erhåller tillstånd att ha öppet till klockan 03:00 ska hyresgästen i god tid Bilaga: _____ informera hyresvärden om datum för öppethållande. Bilaga: _____ Bilaga: _____ Bilaga: _____ Bilaga: _____	
40. Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande. Ort/datum: Stockholm den 29/12-19 Ort/datum: Stockholm den _____ Hyresvärdens namn: Brf Hökboet Hyresgästens namn: Haroon Kahn Leena Kahn Namnteckning (firmatecknare/ombud):  ☒ Firmatecknare  ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande: Amund Wijk Gustaf Hagström Haroon Kahn Leena Kahn	

Kopi



EJ INVENTERAT



**BYGG
CONSTRUCT**

A METOD ARKITEKTER AB
Tfn 018-120905 Fax 018-120918

Brf HÖKBOET 16 - 1D/1E

RELATIONSRTNING - källar

UPPDRAG NR
585-1

RITAD/KONSTR AV
JB

HANDLÄGGARE
PT

DATUM
2010.05.11

ANSVARIG
PT

SKALA
1:100 på A3

NUMMER
1D_001

BET
C

C	D001/003 LOA	2011.01.10	JB
B	Vänster lokalen förord inventering tillagt	2010.06.30	JB
A	Bonden Bar inventering tillagt	2010.06.03	JB
BET	ANT	ANDRING AVSER	DATUM
			SIGN

Avser	Hyreskontrakt nr: 0027-00003-004	Fastighetsbeteckning: Höken 16
Hyresvärd	Namn: Bostadsrättsföreningen Hökboet	Personnr/orgnr: 769619-0946
Hyresgäst	Namn: 1. Haroon Kahn, 480301-2212 2. Leena Kahn, 560608-2625	Personnr/orgnr:
Klausul	Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor <u>480 000</u> ska <u>100</u> % eller <u>480 000</u> kronor utgå 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 <u>29/12-19</u> Hyresvärd: Brf Hökboet Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande: <u>Amund Hagström</u> <u>Grästad Hagström</u>	Ort/datum: Stockholm den Hyresgäst: Haroon Kahn Leena Kahn Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande: Haroon Kahn Leena Kahn

Hyresvärdens egna noteringar om bastal:

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.

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 hyresvärderna. 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 hyresvärderna 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 här till (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.



Avser	Hyreskontrakt nr: 0027-00003-004	Fastighetsbeteckning: Höken 16
Hyresvärd	Namn: Bostadsrättsföreningen Hökboet	Personnr/orgnr: 769619-0946
Hyresgäst	Namn: 1. Haroon Kahn, 480301-2212 2. Leena Kahn, 560608-2625	Personnr/orgnr:
Klausul	Om denna klausul strider mot bestämmelse i huvudavtalet, gäller i första hand denna klausul. Enligt lagen om skydd mot olyckor ska fastighetsägare eller nyttjanderättshavare i skälig omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka. Samma lag föreskriver att ägare och nyttjanderättshavare i övrigt ska vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. ☐ Hyresvärden ansvarar för att lokalen vid tillträdet uppfyller kraven på brandskydd som krävs för det avtalade användningsändamålet med förhyrningen. ☐ Parterna har kommit överens om fördelningen av ansvaret för brandskydd inför tillträdet. Parternas ansvar för att ordna brandskydd inför tillträdet regleras i bilaga. Hyresgästen ansvarar för underhåll och utbyte av sådant brandskydd i lokalen som är synligt och åtkomligt för denne, såsom exempelvis nödutgångsskyltar och andra brandskyddsanordningar som enbart betjänar lokalen och som inte är styrda av byggnadens centrala system. Hyresgästen svarar också för sådana brandskyddsanordningar som hyresgästen har tillfört lokalen. Hyresgästen ansvarar för och bekostar därutöver sådant brandskydd som efter tillträdet kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska utan dröjsmål anmäla brister som denne upptäcker eller borde upptäcka, i det brandskydd som hyresvärden tillhandahåller och svarar för. <u>Systematiskt brandskyddsarbete</u> Parterna åtar sig att bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete i enlighet med de allmänna råd som behörig myndighet meddelat. Vardera part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete. Hyresgästen förbinder sig att se till - att räddnings- och utrymningsvägar alltid hålls öppna och inte vare sig helt eller delvis blockeras - att funktionen av sprinkler- och andra brandskyddsanordningar aldrig försämrats genom t.ex. förbyggnad eller uppställning av föremål, - att branddörrar hålls stängda och brandceller är intakta - att plomberingar av handtag aldrig bryts annat än i händelse av brand eller brandövning.	

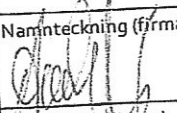
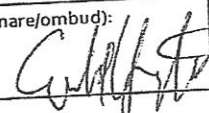
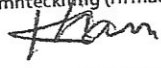
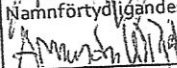
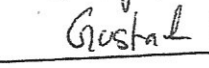
Bilaga:

BRANDSKYDDSKLAUSUL FÖR LOKALHYRESAVTAL

Bilaga nr:

4

FASTIGHETSÄGARNA

Klausul forts.	<u>Krav på skriftlig redogörelse</u> ☒ Byggnaden omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet. Part förbinder sig att på begäran av den andra lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet ☐ Byggnaden omfattas inte av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet. Ändringar avseende fastigheten eller i hyresgästens verksamhet som innebär att lokalen kommer att omfattas av redogörelseskyldigheten ska genast anmälas till hyresgästen respektive hyresvärd. Part ska därefter på begäran av den andra parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.			
Underskrift	Ort/datum: Stockholm den		Ort/datum: Stockholm den	
	Hyresvärdens namn: Brf Hökboet		Hyresgästens namn: Haroon Kahn Leena Kahn	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):  	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud):  	
	Namnförtydligande:  		Namnförtydligande: Haroon Kahn Leena Kahn	

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

Avser	Hyreskontrakt nr: 0027-00003-004	Fastighetsbeteckning: Höken 16
Hyresvärd	Namn: Bostadsrättsföreningen Hökboet	Personnr/Orgnr: 769619-0946
Hyresgäst	Namn: 1. Haroon Kahn, 480301-2212 2. Leena Kahn, 560608-2625	Personnr/Orgnr:
Information om behandling av personuppgifter	Behandling av personuppgifter Vi behandlar alltid personuppgifterna på ett ansvarsfullt sätt och i enlighet med gällande lag. I det här dokumentet ger vi närmare information om behandlingen och uppmuntrar därför hyresgästen och dennes kontaktperson att läsa igenom dokumentet noggrant. Hyresgästen ansvarar för att se till att denna information lämnas till kontaktpersoner, representanter eller andra individer vars personuppgifter kan komma att behandlas under hyresförhållandet. Personuppgiftsansvarig Vi är personuppgiftsansvariga för den behandling som utförs av oss eller för vår räkning. Det innebär att vi ansvarar för de personuppgifter vi har och för hur vi behandlar dem. Vid frågor om behandlingen av personuppgifter, är du välkommen att kontakta oss. Vilka personuppgifter behandlar vi? En personuppgift är all information som kan kopplas till en individ. Inom ramen för ett hyresförhållande är det främst personuppgifter för kontaktpersoner och hyresgäster (som är enskild firma eller privatperson) som vi behandlar. Sådana uppgifter kan t.ex. omfatta namn, adress, kontaktuppgifter, personnummer och information om lokalen. I vissa fall inhämtar vi även en kreditupplysning för att säkerställa att det finns ekonomiska förutsättningar att erlagga hyra för lokalen. För vilka syften behandlar vi personuppgifterna? Personuppgifterna behandlas i syfte att: * Fullgöra och administrera våra rättigheter och skyldigheter enligt hyresavtalet, vilket bl.a. inkluderar hyresaviseringar och hyresförhandlingar. * Utföra löpande förvaltning och underhåll av lokalen, vilket bl.a. inkluderar kommunikation med kontaktperson. * Fastställa eller styrka eventuella rättsliga anspråk, exempelvis genom kontroller under hyreshållandet i syfte att säkerställa att lokalen används i enlighet med tillämplig lag och i enlighet med hyresavtalet. * Skicka information och marknadsföring till kontaktperson via de kontaktuppgifter som vi har tillgång till. * Skicka information och marknadsföring till kontaktperson om andra företags produkter/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet t.ex. försäkringsbolag. * Ta fram statistik, göra kundundersökningar och följa upp interna rutiner och policys. När raderar vi personuppgifterna? Vi sparar uppgifter om kontaktperson så länge denne är registrerad som kontaktperson. Informationen uppdateras om hyresgästen anmäler annan kontaktperson. För det fall vi erhåller uppgifter om störningar i lokalen och inte vidtar någon åtgärd, kommer sådana uppgifter som regel att sparas två år, varefter radering sker. Detsamma gäller uppgifter om otillåten andrahandsuthyrning eller överlåtelse av lokalen. Uppgifter om betalning av hyra sparas under sju år (utöver innevarande år) då detta krävs enligt bokföringsregler. Övriga uppgifter raderas när de inte längre är relevanta/korrekta, vilket innebär att de som regel bevaras under den tid som hyresförhållandet består. När hyresförhållandet upphör raderar vi merparten av uppgifterna. Men om det finns några kvarstående rättsliga anspråk, t.ex. hyresfordringar, kommer vi att bevara de uppgifter som krävs för att kunna driva anspråket. Sådana uppgifter sparas med hyresavtalet som rättslig grund. Vi sparar dessa uppgifter, samt uppgifter om eventuell misskötsamhet, som bidragit till att uppsägning skett, i två år efter att hyresförhållandet upphört.	

Avser	Hyreskontrakt nr: 0027-00003-004	Fastighetsbeteckning: Höken 16
Information om behandling av personuppgifter	Laglig grund för behandlingen av personuppgifterna Vår behandling av personuppgifter sker i huvudsak för att fullgöra och administrera våra skyldigheter enligt hyresavtalet med hyresgästen. För det fall hyresgästen är en privatperson eller enskild firma, sker denna behandling med stöd av den rättsliga grunden fullgörande av avtal medan behandlingen sker med stöd av ett berättigat intresse om hyresgästen är en juridisk person. För annan behandling som utförs har vi ett berättigat intresse av att behandla personuppgifterna, t.ex. för att skicka information, göra kundundersökningar och marknadsföring samt tillhandahålla tjänster som är relaterade till uthyrningen. Vilka får ta del av personuppgifterna? Inom ramen för hyresförhållandet, kan vi komma att lämna ut personuppgifter till andra bolag som tillhandahåller tjänster till oss (t.ex. IT-tjänster eller förvaltningstjänster) eller bolag som tillhandahåller varor/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet (t.ex. försäkringsbolag). Om uppgifterna överförs till ett land utanför EU/EES, säkerställer vi att sådan överföring är laglig, t.ex. genom att avtal innehåller de standardiserade modellklausuler för dataöverföring som antagits av EU-kommissionen och som finns tillgängliga på EU-kommissionens webbplats. Om det förekommer störningar, betalningsförsummelser eller andra överträdelser av hyresavtalet eller tillämpliga bestämmelser kan vi komma att lämna ut uppgifter till berörda myndigheter. Vi lämnar även ut personuppgifter om det följer av lag eller myndighetsbeslut. Rättigheter enligt dataskyddslagstiftningen Individer har vissa rättigheter vid behandling av dennes personuppgifter. * Rätt till tillgång (registerutdrag), d.v.s. en rätt att få bekräftelse på och information om vår behandling av personuppgifter. * Rätt till rättelse, d.v.s. en rätt att få felaktiga uppgifter rättade. * Rätt till radering, d.v.s. en rätt att få uppgifter borttagna. * Rätt till begränsad behandling, d.v.s. en rätt att kräva att vår behandling begränsas. * Rätt till dataportabilitet, d.v.s. en rätt att begära att uppgifter flyttas från oss till ett annat bolag. * Rätt att invända mot vår behandling av personuppgifter. * Rätt att inge klagomål till myndighet om att vi inte behandlar personuppgifterna enligt lag. Vissa av rättigheterna gäller enbart i vissa situationer. För det fall kontaktpersonen skulle vilja utöva någon av rättigheterna kan denne kontakta oss via de kontaktuppgifter som framgår på vår webbplats och ovan.	
Övrigt		

Avgifts-/hyresavi

Sida 1(1)

Avinummer	Pers-/org-/kundnr	Datum
175292994	139936827	2020-01-09

900218000303

Haroon Khan

Bondegatan 1 D

11623 Stockholm

Referens

Haroon Khan

Meddelande

Den betalning utgår förseningsavgift, 60 kr för privatperson och 450 kr för företag/myndighet.

Har du frågor om din avi? Ställ din fråga via kontaktformuläret på nabo.se/kontakt eller ring 010-288 00 27 (må-fr 9-11.30).

		Förfallodatum
		2020-01-31
Betalning	å-pris	Belopp
Hökboet, lokal 27-3-4, Bondegatan 1 D. Haroon Khan, Leena Khan		0,00
1 februari	36 518,00	45 647,50
Kostnad 34 167 kr, indexkostnad 2 352 kr		
Skatt, februari	1 989,00	2 486,25
Skattkostnad	20,00	25,00
	Momsspecifikation	
	Momssats	Netto
	0,2	38 527,00
		Moms
		9 632,00

Aviseringsinformation

Du kan välja att få din avi skickad till dig per e-post, som e-faktura till din internetbank eller till din brevlåda. Du kan också välja att få din avi skickad via autogiro.

Om du väljer att få din avi i pappersformat utgår en aviseringsavgift om 20 kr.

Mer information finns på www.nabo.se/avisering för att få mer information om hur du gör ditt val.

Om du behöver följande uppgifter för att logga in:

Avi-nummer: 175292994, Internetkod: PGJTU4

Anges vid betalning (OCR)	Total exkl moms	Moms	Öresavr.	ATT BETALA
175292994	38 527,00	9 632,00	0,00	48 159,00

Hökboet

16214, FE 617

10776 Stockholm

Organisationsnr 769619-0946

Momsreg.nr SE769619094601

Bankgiro 5321-2601

Innehär F-skattsedel

INBETALNING/GIRERING AVI

Inbet avgift (ifylls av banken)

OCR

Betalningsavsändare

Haroon Khan

Bondegatan 1 D

11623 Stockholm

Bankgiro (vid girering)

Pers-/org-/kundnr 139936827

Förfallodatum 2020-01-31

OCR 175292994

Belopp 48 159,00

Bankgiro 5321-2601

Till bankgiro	Betalningsmottagare
5321-2601	Brf Hökboet

DU GÖR INGA ÄNDRINGAR

nsnr

Meddelanden kan inte lämnas på avi

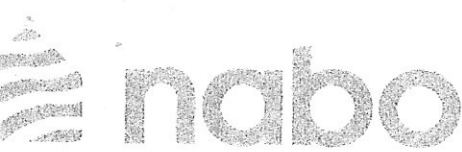
Kronor

öre

DEN AVLÄSES MASKINELLT

175292994 # 48159 00 8 >

53212601#41#



Hökboet, HOF 16214, FE 617, 10776 Stockholm

Avgifts-/hyresavi

Sida 1(1)

Avinummer	Pers-/org-/kundnr	Datum
175292994	139936827	2020-01-09

900218000303



Haroon Khan

Bondegatan 1 D
11623 Stockholm

Referens
Haroon Khan
Meddelande
Din betalning utgår förseningsavgift, 60 kr för privatperson och 450 kr för företag/myndighet.
Har du frågor om din avi? Ställ din fråga via kontaktformuläret på nabo.se/kontakt eller ring 010-288 00 27 (må-fr 9-11.30).

		Förfallodatum
		2020-01-31
Beskrivning	å-pris	Belopp
Hökboet, lokal 27-3-4, Bondegatan 1 D. Haroon Khan, Leena Khan		0,00
1 februari	36 518,00	45 647,50
Kostnad 34 167 kr, indexkostnad 2 352 kr		
Skatt, februari	1 989,00	2 486,25
Skattkostnad	20,00	25,00
Momsangivelse		
Moms	Netto	Moms
0,2	38 527,00	9 632,00

Angivelse
Du kan välja att få din avi skickad till dig per e-post, som e-faktura till din internetbank eller till din brevlåda. Du kan också välja att få din avi skickad via autogiro.
Om du väljer att få din avi i pappersformat utgår en avisningsavgift om 20 kr.

Mer information
Gå till www.nabo.se/avisering för att få mer information om hur du gör ditt val.
Du behöver följande uppgifter för att logga in:
Avinummer: 175292994, Internetkod: PGJTU4

Anges vid betalning (OCR)	Total exkl moms	Moms	Öresavr.	ATT BETALA
175292994	38 527,00	9 632,00	0,00	48 159,00

Hökboet
16214, FE 617
10776 Stockholm

Organisationsnr 769619-0946
Momsreg.nr SE769619094601

Bankgiro 5321-2601

Innehåller F-skattsedel

INBETALNING/GIRERING AVI

Inbetald avgift (ifylls av banken)

OCR

Betalningsavsändare
Haroon Khan
Bondegatan 1 D
11623 Stockholm

Pers-/org-/kundnr 139936827
Förfallodatum 2020-01-31
OCR 175292994
Belopp 48 159,00
Bankgiro 5321-2601

Bankgiro (vid girering)

Till bankgiro
5321-2601

Betalningsmottagare
Brf Hökboet

DU GÖR INGA ÄNDRINGAR
Meddelanden kan inte lämnas på avin
DEN AVLÄSES MASKINELLT

175292994 # 48159 00 8 >

53212601#41#