



HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 1 (4)

Nr _____

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyresvärd	Brf Iphegenia 4		Personnummer	716445-0558
Hyresgäst	19 Glas Bar och matsal AB		Personnummer	556748-5148
Hyresgäst (2)			Personnummer	
Lokalens adress m.m.	Kommun Stockholm	Fastighetsbeteckning Iphegenia 4		
	Gata Stora Nygatan 19	Trapphus NB	Lägenhet nr	Lokal 2+3
	Anvisningsadress			
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymme utgörs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till: Restaurangverksamhet			
Lokalens storlek och omfattning	Balkonsareal: plan m ² ca NB 76	Korridorareal: plan m ²	Lägenhetsareal: plan m ² ca KV 44	Övrigt areal: plan m ² ca KV 30
Angivna arter ☐ hval ☒ Har inte. Inlämna avtalens tecknande gemensamt matts upp. Om i avtalet angivna area avviker från uppmätt area medför avvikelser inte rätt för hyresgästen till kostnadsbegränsning respektive hyresvärden rätt till högre hyra. ☐ Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats å bilagade ritningar. ☐ Bilaga				
☐ biljetter för bil för + och utrustning ☒ plats för skylt ☐ plats för skyltskåp/automat ☐ parkeringsplatser för bil(ar) ☐ damage-pratser för bil(ar)				
Inredning m.m.	Lokalen utgörs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffats, borträda honom stängd agenda och återställa lokalerna i godtagbart skick. Placerna är omgäddade om till senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalerna. Om till följd av hyresgästens åtgärder — uttagna med eller utan hyresvärdens medgivande — lokaler vid avslutningen innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, skall hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för bortföring såsom förekommande avfallskost, transport och avgift för deponering eller motsvarande.			
Ledningar för telefon	☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefon från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. ☐ Hyresvärden bekostar motsvarande ledningsdragning från till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärden.			
Ledningar för datakommunikation	☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. ☐ Hyresvärden bekostar motsvarande ledningsdragning från till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärden.			
Hyrestid	Från och med den 2011-04-01		Till och med den 2016-03-31	
Uppsägningsfrist/ Förtägningsfrist	Uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet förlängd med 3 år för varje gång.			
Värme och värmeväten	Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjs av ☒ hyresvärden ☐ hyresgästen Värmeväten tillhandahålls ☒ heta åtet ☐ inte alls ☐			

Upplysning

Oberoende av det i vissa fall fristom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommit i bilaga skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklassificering, klausul om fastighetskost och om hyresgästens rätt till nedläggning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigt Handledning upprättad av organisationsnämnden.

Fastighetsägarna Sveriges formater nr 12B, upprättat 1998 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Metall- och Restaurangföretagare. Skrivtryck förtydligas.

Sign	Sign
------	------

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 2 (4)

Nr _____

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyra	Kronor 300.000	per år utgörande ☐ total hyra ☒ hyra enligt nedan markerade tillägg															
Index- klausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indexklausul	Bilaga 1															
Kostnad för värme och varmvatten	☐ Bränsle/Värmetillägg utgår i enlighet med bifogade klausul	Bilaga 1															
VA-kostnad	☐ Va-tillägg utgår i enlighet med bifogade klausul	Bilaga 1															
Kyla/ Ventilation	Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilations- anläggning ersätts i enlighet med bifogade klausul	Bilaga 1															
El	☐ Ingår i hyran ☒ Hyresgästen har eget abonnemang																
Trapp- städning	☐ Ingår i hyran ☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen																
Emballage- och sophämtning	I den omfattning det åligger hyresvärden att dels tillhandahålla utrymme för lagring av sopor/emballage dels ordna borttransport av sådant avfall, åligger det hyresgästen att sortera och placera avfall i avsett käll på avsett plats liksom att utan konsultation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Emballage- och sophämtning ☐ Ingår i hyran ☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla sopkäll och erforderlig soputrymme) ☐ Ingår i hyran beträffande nedan markerade avfallsfraktioner. Det åligger hyresgästen att själv svara för och bekosta uppsättning, sortering, lagring och transport av hos hyresgästen förekommande avfallsfraktioner som inte markerats nedan. <table><tr><td>☐ hushållsavfall</td><td>☐ lydnr</td><td>☐ hårda plastförpackningar</td></tr><tr><td>☐ grönsopor</td><td>☐ metallförpackningar</td><td>☐ farligt avfall enligt förordning (1990:571) om farligt avfall</td></tr><tr><td>☐ komposterbart avfall</td><td>☐ oljefärgade gasförpackningar</td><td></td></tr><tr><td>☐ bildningspapper</td><td>☐ färgade plastförpackningar</td><td></td></tr><tr><td>☐ bärfrukter</td><td>☐ plastförpackningar</td><td></td></tr></table>		☐ hushållsavfall	☐ lydnr	☐ hårda plastförpackningar	☐ grönsopor	☐ metallförpackningar	☐ farligt avfall enligt förordning (1990:571) om farligt avfall	☐ komposterbart avfall	☐ oljefärgade gasförpackningar		☐ bildningspapper	☐ färgade plastförpackningar		☐ bärfrukter	☐ plastförpackningar	
☐ hushållsavfall	☐ lydnr	☐ hårda plastförpackningar															
☐ grönsopor	☐ metallförpackningar	☐ farligt avfall enligt förordning (1990:571) om farligt avfall															
☐ komposterbart avfall	☐ oljefärgade gasförpackningar																
☐ bildningspapper	☐ färgade plastförpackningar																
☐ bärfrukter	☐ plastförpackningar																
Snöröjning och sandning	☐ Ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ se bil	Bilaga 1															
Fastighets- skatt	☒ Ingår i hyran ☐ ersättning härifrån erläggs enligt särskild överenskommelse	Bilaga 1															
Öfverenssedda kostnader	Skulle efter avtalets tecknande öfverenssedda kostnader/avgifter uppkomma för fastigheten på grund av: a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålägg varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta b) generella anläggningsavgifter eller liknande på fastigheten som ej enbart avser biliken och som hyresvärden åläggs att utlösa till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet Skall hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsbörskning erlägga ersättning till hyresvärden för på tillägen beträffande andel av den totala årliga kostnadsbörskningen för fastigheten. Lokalers andel är <u>85,23</u> procent. Har andelen ej angivits utgörs denna av hyresgästens hyra (oakt eventuellt moms) i förhållande till i fastigheten utgående lokallöner (oakt eventuellt moms) vid toten för kostnadsbörskningen. För ej uttrykt lokal görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighetsskatt i den mån ersättning härifrån erläggs i enlighet med överenskommelse. Med öfverenssedda kostnader menas sådana kostnader som vid avtalets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen erläggs enligt nedanstående regler om hyrans betalning.																

Upplysning

Överens om att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga följak till avtal: för att
Överens om att bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om
fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedläggning av hyra vid nödvändigt undermåll.
Se i övrigt Handledning upprättad av organisationsnämnden.

Fastighetsägarna Sveriges formuler nr 120, upprättat 1998 i samråd med Svenska Hantel och Sveriges Motel- och Restaurangföretagare
Eftertryck förbehålls.

Sign	Sign
------	------

Slid 3 (4)

No

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Mervärdesskatt (moms) ☐ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för utförandet av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran betalda till varje tillägg gällande moms. ☒ Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av skattemyndigheten blir skattskyldig till moms för utförandet av lokalen skall hyresgästen utöver hyran betalda vid varje tillägg gällande moms. Momsen som betagits samtidigt med hyran beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden vill följa de hyresgästens självskrivna tygeranden — såsom upplåtelse av lokalen i andra hand lämnat upplåtelse till eget bolag, eller överlåtelse — blir återbetalningskydd för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen skall vidare svara ersättning för den kostnadsförskott som följer av hyresvärdens förskottade ändringskost för ingående moms på driftkostnaderna som uppträder genom hyresgästens agerande.	Hyresgästerna skall utöver hyran betalda till varje tillägg gällande moms. Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av skattemyndigheten blir skattskyldig till moms för utförandet av lokalen skall hyresgästen utöver hyran betalda vid varje tillägg gällande moms. Momsen som betagits samtidigt med hyran beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden vill följa de hyresgästens självskrivna tygeranden — såsom upplåtelse av lokalen i andra hand lämnat upplåtelse till eget bolag, eller överlåtelse — blir återbetalningskydd för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen skall vidare svara ersättning för den kostnadsförskott som följer av hyresvärdens förskottade ändringskost för ingående moms på driftkostnaderna som uppträder genom hyresgästens agerande.
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje: ☒ kalendermånads början ☐ kalenderkvartals början ☐ genom ersättning på ☐ PlusGiro nr ☐ enligt ☐ Sveriges avvisering
Ränta, Betalnings-gåmminnelse	Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen betala ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m. Ersättning för påminnelse avseende betalning som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.
Underhåll m.m.	☐ Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av honom tillhandla inredning ☐ Dock att hyresgästen svarar för ☐ tillägg ☐ Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt underhåll ☐ Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar dessutom ☐ tillägg ☒ av yttre på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandla av hyresvärden Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och i inom skälig tid vidtar åtgärder eller skriftlig påminnelse åger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad ☐ ☐ tillägg ☐ Fördelningen av underhållsansvaret framgår av särskild bilaga
Skötsel och drift	Om inte annat överenskommit åligger det hyresvärden att i förekommande fall underhålla skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. Hyresgästen åger ej rätt att utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller dess omgivning, utföra inrednings- eller elektriska installationer, eller ändringsarbeten som drövt berör bärkraft byggverksamhet eller för fastighetsens funktion väsentliga installationer såsom VA-, el-, ventilationsystem etc. Siftöriga hyresvärden. Sprinkleranordning och ändringar för ventilation för inte av hyresgästen byggs in i inredning så att effekten av sådana anordningar förstärks. Det åligger hyresgästen att vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i till väsentligt behålls.
Revisionsbesiktningar	Om vid av myndighet påkallad revisionsbesiktning av el- och sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhör installation, åligger det hyresgästen att på egen bekostnad inom av myndigheten föreskrivet tid utföra berörda åtgärder. Om hyresgästen inom nämnda tid ej åtgärdat fel och brister åger hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten föreskriver.
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Utrymmen som fastighetsägare och personal från Energiverket, VA-verket, Tillsä AB eller motsvarande måste ha tillgång till, skall vid ankomster på hyresgästens tillgång till tillgängliga gemensamt att inte blockera tillträdet till sådana utrymmen med skap, bänkar, stolar och dylikt.
Byggsvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta avtal eller annat utför underhålls-, reparations- eller ändringsarbeten avseende lokalen skall han för hyresvärden i god tid före arbetets utförande lämna byggsvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som skall tillföras lokalen.
PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till hyresvärden enligt reglerna i PBL, svingas utgå byggkostnads- eller tilläggsskatt skall hyresgästen till hyresvärden utgå motsvarande belopp.
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning i hyra för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta tillgängligheten i annat ställe eller annat arbete som särskilt angår i avtalet. ☐ Hyresgästerna rätt till nedsättning av hyra när hyresvärden utför nedvänt underhåll av de förhållna lokalerna ☐ tillägg ☒ eller fastigheten i övrigt regleras i bilaga ☐ 2
Myndighetskrav m.m.	Det åligger att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder, som av försäkringsbolag eller byggsvaradnämnd, miljö- och hälloshydnämnd, brandskyddsmyndighet eller annan myndighet eller tillräcksdagen kan komma att krävas för skärans nytjande för avsedd användning. ☐ hyresvärden ☒ hyresgästen Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.

Upplysning

Observera att det i vissa fall förekom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommet i bilagan skall bli tillämpligt. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsbalk och om hyresgästens rätt till nedskattning av hyra vid svårare än underhåll.

Fästlöstställningens Sveriges formidlar nr 128, upprättat 1998 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagens Förtroende Nämnd.

130

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

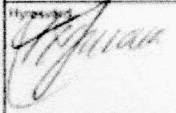
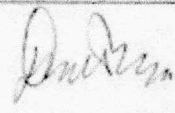
HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 4 (4)

Nr _____

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryssa i rula innebär att den därefter följande texten gäller.

Skyltar, markiser, fönster, dörrar etc	Hyresgästen äger eller samråd med hyresvärdens rätt att uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärdens ej har beviljat anledning att sätta och att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid utfyllning åligger det hyresgästen att återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan anledning nedmontera och återuppmontera skyltar, markiser och antenner. Hyresvärdens förbehåller sig rätt att uppsätta automater och skyltskåp å yttre väggarna till de av hyresgästen förtyrda lokalerna utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen optionrätt att uppsätta automater och skyltskåp å tilläggsvanande väggar.
	☐ Hyresvärdens ☒ Hyresgästen svarar för skador på grund av överkän å ☒ fönster ☒ skyltfönster ☒ entrédörrar ☒ skyltar ☐ Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring omfattande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar.
Läsanordningar	Det åligger ☐ Hyresvärdens ☒ Hyresgästen att utrusta lokalerna med sådana läs- och vidtekyltsanordningar som krävs för hyresgästens affärs- eller företagsförhålling.
Förse majeure	Hyresvärdens frångår sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erbjuda skadestånd om hans åtaganden inträffar eller endast till oerhörd hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplöpp, på grund av sådan arbetsinsatshälsa, blockad, ellyvidad, explosion eller inbrott av offentlig myndighet som hyresvärdens inte råder över och inte heller kunnat förutse.
Säkerhet	Förutsättning för detta avtalets giltighet är att säkerhet i form av ☐ bankgaranti ☐ borgen ☐ lämnas senast den _____ Skicka
Särskilda bestämmelser	Skicka
Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskild medgivande får revideras, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr o m detta avtalets ikraftträdande. Ort/datum: Stockholm 2011-05-18 Hyresvärd:  Ort/datum: Stockholm 2011-05-18 Hyresgäst:  Namnförtydligande: Brf Iphigenia 4 Namnförtydligande: 19 Glas Bar och Matsal AB
Övertens-kommunikation om utfyllning	På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr o m den _____ till vilken dag hyresgästen förklarar sig att utfylla. Ort/datum: _____ Ort/datum: _____ Hyresvärd: _____ Hyresgäst: _____
Överlåtelse	Överstående hyreskontrakt överläts fr o m den _____ på _____ Frånträdande hyresgäst: _____ Tillträdande hyresgäst: _____ Portensadresser: _____
Överstående överlåtelse godkänns	Ort/datum: _____ Hyresvärd: _____

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryssa i rula också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommenheten i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexkarta, manual om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedläggning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigtHandledning upprättad av organisationerna.

Fastighetsägarna Sveriges formulerar nr 128, upprättat 1998 i samråd med Svenska Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Övertryck förbjuds.

Gäller retroaktiv betalning till Brf Iphegenia från Restaurang 19 Glas på 86 000 för nyttjande av värme, vatten och lagerlokal under tiden 2008-09-01-2011-03-31. Betalning görs via bankgiro, via nuvarande ekonomiska förvaltare SBC, med ett tillägg på hyresavin på 1 433 per månad fr.o.m. 1/4 2011 t.o.m. 31/3 2016. Detta tillägg ingår inte i bashyran och påverkar därför inte index.

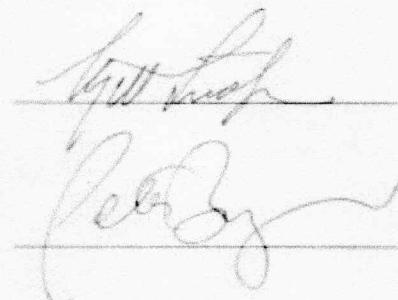
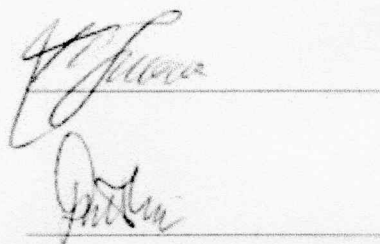
Avtal upprättat mellan Brf Iphegenia 4 och Restaurang 19 Glas

Stockholm 2011-05-18

Stockholm 2011-05-03

Hyresvärd

Hyresgäst



Brf Iphegenia 4

19 Glas Bar och matsal AB

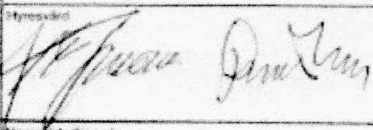
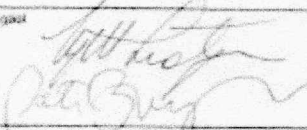


Bilaga 2

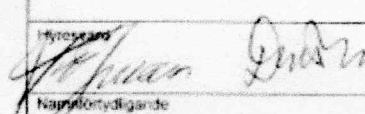
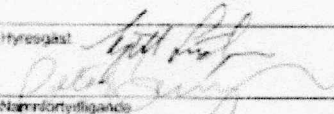
till hyreskontrakt nr _____

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

- ☐ Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt utgår i enlighet med hyreslagens regler.
- ☒ Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet skall utföras.
- ☐ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt skall regleras enligt följande

Ortsnamn Stockholm 2011-05-18	Ortsnamn Stockholm 2011-05-03
Hyresvärd 	Hyresgäst 
Namn/Ansvarig Brf Iphegenia 4	Namn/Ansvarig 19 Glas Bar och Matsal AB

Fastighetsägarna Sveriges formuler nr 16, upprättat 1994 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagens, utgörande bilaga till formull nr 120 Hyreskontrakt för lokal, eftertryck förbehålls.

Avser	Hyreskontrakt nr _____ i fastigheten Iphegenia 4	
Hyresvärd	Brf Iphegenia 4	
Hyresgäst	19 Glas Bar och Matsal AB	
Klausul	<i>Notering: Ar 1-3 dvs 2012- 2014, gäller indexklausul på 60% av hyresbeloppet dvs 180.000 Ar 4 och framåt, dvs 2015 och framåt, som står angivet till hyra</i> Bashyra enligt denna klausul utgörs av ☐ 100 % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. 300.000 kronor. ☐ % av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga _____), dvs. _____ kronor. Summa bashyra 300.000 kronor per år. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet jämte fasta hyrestillägg utgå med en viss procent av bashyran enligt de grunder som anges i det följande. - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 – 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid. - Indextalet för den oktober månad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör basbel såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet basbel, nämligen indextalet för oktober månad år _____. Skulle indextalet någon påföljande oktober månad ha stigit i förhållande till basbel, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till basbel. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan basbel och indextalet för respektive oktober månad. Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet jämte fasta hyrestillägg enligt ovan. Hyresändringen sker alltid fr.o.m. den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning. På sidan 2 intagna anvisningar gäller för denna indexklausul.	
Underskrift	Ortdatum Stockholm 2011-05-18 Hyresvärd  Namn/förtydligande Brf Iphegenia 4	Ortdatum Stockholm 2011-05-03 Hyresgäst  Namn/förtydligande 19 Glas Bar och Matsal AB

Hyresvärdens egen notering om basbel:

Anvisningar för indexuppräknings av hyra för lokal

Bashyran

Om hela eller viss andel av det i kontraktet angivna hyresbeloppet jämte fasta hyrestillägg ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans storlek samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen).

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 ska ske så snart årets oktoberindex har blivit känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

Beräkning av indextillägget

- 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 indextillägg för år 2008

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2005, som är 282,4 (bastalet). Oktoberindex för år 2007 är 293,85.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 293,85 och 282,4. Skillnaden är positiv och uppgår till 11,45.
2. Dividera 11,45 med 282,4 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 4 054,53 kr och utgör indextillägget för år 2008 enligt klausulen.

Alternativ: Om KPI för oktober 2007 i stället skulle ha varit lägre än bastalet 282,4, t.ex. 282,0, skulle skillnaden mellan 282,0 och bastalet 282,4 ha blivit negativ. Inget indextillägg skulle då utgå. Det i kontraktet angivna hyresbeloppet jämte fasta hyrestillägg skulle gälla.