

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 1(4)

Nr 6001

Undertecknande har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyresvärd	Bostadsrättsföreningen Mullvaden		Personnr/orgnr 769604-3889	
Hyresgäst	Olars Ulla AB		Personnr/orgnr 556581-7326	
Lokalens adress	Kommun Stockholm	Fastighetsbeteckning Mullvaden Första 13		
	Gata Hornsgatan 43	Trappor/hiss BV	Lägenhet nr 6001	
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till:			
Lokalens storlek och omfattning	Butiksarea i	Kontorsarea i	Lagerarea i	Övrig area
	plan bv	plan	plan	plan
	m ² 43	m ²	m ²	m ²
	Angivna areor ☐ har ☒ har inte inför avtalets tecknande gemensamt mätts upp. Om i avtalet angiven area avviker från uppmätt area medför avvikelser inte rätt för hyresgästen till återbetalning respektive hyresvärden rätt till högre hyra			
	☐ Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats på bifogade ritningar			
	☐ tillfart för i- och urlastning	☐ plats för skylt	☐ plats för skyltskåp/automat	☐ parkerings-plats för bil
Inredning mm	Lokalen uthyrs ☒ utan särskilt för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl. bilaga			Bilaga
	Vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffats, bortföra tillhörig egendom och återställa lokalerna i godtagbart skick. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalerna. Om till följd av hyresgästens åtgärder - vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande - lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskomits att hyresvärden svarar för, skall hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deportering eller motsvarande.			
	Ledningar för telefoni ☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samrådan med hyresvärden väljer ☐ Hyresvärden bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförd och bekostas av hyresgästen men ska ske i samrådan 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 samrådan med hyresvärden väljer ☐ Hyresvärden bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförd och bekostas av hyresgästen men ska ske i samrådan med hyresvärden.			
	Hyrestid Från och med den 2021-01-01			Till och med den 2023-12-31
Uppsägningstid och förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång I annat fall är kontraktet förlängt med 3 år för varje gång			
Värme och varmvatten	Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjes av ☒ hyresvärden ☐ hyresgästen			
	Varmvatten tillhandahålls ☒ hela året ☐ inte alls			

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

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 2(4)

Nr 6001

Undertecknande har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyra	Kronor 121 . 500	Per år utgörande	☐ total hyra	☒ hyra exkl. nedan markerade tillägg															
Indexklausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul			Bilaga 1															
Kostnad för värme och varmvatten	☐ Bränsle/Värmetillägg utgår i enlighet med bifogad klausul			Bilaga															
VA-kostnad	☐ VA-tillägg utgår i enlighet med bifogad klausul			Bilaga															
Kyla Ventilation	☐ Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilationsanläggning ersätts i enlighet med bifogad klausul			Bilaga															
Ei	☐ ingår i hyran			☒ hyresgästen har eget abonnemang															
Trappstädning	☐ ingår i hyran			☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen															
Emballage- och sophämtning	I den omfattning det åligger hyresvärden att dels tillhandahålla utrymme för lagring av sopor/emballage dels ordna borttransport av sådant avfall, åligger det hyresgästen att sortera och placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Emballage- och sophämtning ☐ ingår i hyran ☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ ingår i hyran beträffande nedan markerade avfallsfraktioner. Det åligger hyresgästen att själv svara för och bekosta uppsamling, sortering, lagring och transport av hos hyresgästen förekommande avfallsfraktioner som inte markerats nedan. <table border="0"> <tr> <td>☐ hushållsavfall</td> <td>☐ lysrör</td> <td>☐ hårda plastförpackningar</td> </tr> <tr> <td>☐ grovsopor</td> <td>☐ metallförpackningar</td> <td></td> </tr> <tr> <td>☐ komposterbart avfall</td> <td>☐ ofärgade glasförpackningar</td> <td>☐ farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall</td> </tr> <tr> <td>☐ tidningspapper</td> <td>☐ färgade glasförpackningar</td> <td></td> </tr> <tr> <td>☐ batterier</td> <td>☐ pappförpackningar</td> <td></td> </tr> </table>				☐ hushållsavfall	☐ lysrör	☐ hårda plastförpackningar	☐ grovsopor	☐ metallförpackningar		☐ komposterbart avfall	☐ ofärgade glasförpackningar	☐ farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall	☐ tidningspapper	☐ färgade glasförpackningar		☐ batterier	☐ pappförpackningar	
☐ hushållsavfall	☐ lysrör	☐ hårda plastförpackningar																	
☐ grovsopor	☐ metallförpackningar																		
☐ komposterbart avfall	☐ ofärgade glasförpackningar	☐ farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall																	
☐ tidningspapper	☐ färgade glasförpackningar																		
☐ batterier	☐ pappförpackningar																		
Snöröjning och sandning	☐ ingår i hyran			☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen															
Fastighetsskatt	☐ ingår i hyran			☒ ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse															
Oförutsedda kostnader	Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller påлага varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som ej enbart avser lokalen och som hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet skall hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel är _____procent. Har andelen ej angivits utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till fastighetens utgående lokalhyror (exkl. eventuell moms) vid tiden för kostnadsökningen. För ej uthyrd lokal görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighetsskatt i den mån ersättning härför erläggs i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid avtalets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen erläggs enligt nedanstående regler om hyrans betalning.																		

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

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 3(4)

Nr 6001

Undertecknande har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Mervärdesskatt (moms)	☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av skattemyndigheten blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen som erläggs samtidigt med hyran beräknas på angivet hyresbelopp jämt, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – så som upplåtelse av lokalen i andrahand till eget bolag eller överlåtelse – blir återbetalningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen skall vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnaderna som uppstår genom hyresgästens agerande.		
Hyrans betalning	Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje ☒ kalendermånads början ☐ kalenderkvartals början	Postgiro nr Genom insättning på:	Bankgiro nr 701-0150
Ränta, betalnings-påminnelse	Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlagga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader mm. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.		
Underhåll mm	Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt ☐ underhåll av lokalerna och av denne tillhandahållen inredning		Dock att hyresgästen svarar för Bilaga
	Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt ☒ underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden.		Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver Bilaga
	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan äger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.		
	☐ Fördelningen av underhållsansvaret framgår av särskild bilaga		Bilaga
Skötsel och drift	Om inte annat överenskommits åligger det hyresvärden att i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. Hyresgästen äger ej rätt att utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller eljest inom fastigheten, utföra inrednings och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga installationer såsom VA-, el, ventilationssystem etc, tillhöriga hyresvärden. Sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Det åligger hyresgästen att vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.		
Revisions-besiktningar	Om vid av myndighet påkallad revisionsbesiktning av el- och sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, åligger det hyresgästen att på egen bekostnad inom av myndigheten föreskriven tid utföra begärda åtgärder. Om hyresgästen inom nämnda tid ej åtgärdat fel och brister äger hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten föreskrivit.		
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Utrymmen som fastighetsskötare och personal från Energiverket, VA-verket, Telia AB eller motsvarande måste ha tillgång till, skall vad ankommer på hyresgästen hållas lätt tillgängliga genom att inte blockera tillträdet till sådana utrymmen med skåp, backar, varor och dylikt.		
Byggvaru-deklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta avtal eller eljest utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen skall han för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer - 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 följd härav enligt reglerna i PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift skall hyresgästen till hyresvärden utge motsvarande belopp.		
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning i hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i avtalet.		
	☒ Hyresgästen har rätt till nedsättning i hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt regleras i bilaga		Bilaga 3
Myndighetskrav mm	Det åligger ☐ hyresvärden ☒ hyresgästen att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder, som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet efter tillträdesdagen kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.		

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

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 4(4)

Nr 6001

Undertecknande har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Skyltar, markiser, fönster, dörrar etc	Hyresgästen äger efter samråd med hyresvärden rätt att uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning, att fönster, dörrar etc hyresvärden ej har befogad anledning att vägra och att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar och markiser. Hyresvärden förbinder sig att inte uppsätta automater och skyltskåp på ytterväggarna till de av hyresgästen förhyrda lokalerna utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen optionsrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågavarande väggar.		
	☐ hyresvärden		
	☒ hyresgästen	svarar för skador på grund av åverkan å	☒ fönster ☒ skyltar
	☒ Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar.		
Låsanordningar	Det åligger ☐ hyresvärden ☒ hyresgästen att utrusta lokalerna med sådana lås- och stödskyddsanordningar som krävs för att hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring.		
Force majeure	Hyresvärden fritager sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om hans 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.		
Säkerhet	Förutsättning för detta avtals giltighet är att säkerhet i form av ☐ bankgaranti ☐ borgen Lämnas senast den		Bilaga
Särskilda bestämmelser			Bilaga
Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta avtals ikraftträdande.		
	Ort/datum Stockholm den	Ort/datum Stockholm den	
	Hyresvärd Bostadsrättsföreningen Mullvaden	Hyresgäst Olars Ulla AB	
	Namnförtydligande	Namnförtydligande	
Överenskommelse om avflyttning	På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr o m den _____ till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta.		
	Ort/datum	Ort/datum	
	Hyresvärd	Hyresgäst	
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överlätes fr o m den _____ på		
	Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Personnr/orgnr
Ovanstående överlåtelse godkännes	Ort/datum	Hyresvärd	

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

INDEXKLAUSUL
FÖR LOKAL

Sid 1(1)
Bilaga nr 1

Avser	Hyreskontrakt nr 6001	i fastigheten Mullvaden Första 13
Hyresvärd	Bostadsrättsföreningen Mullvaden	
Hyresgäst	Olars Ulla AB	
Klausul	Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor <u>121.500</u> skall <u>100</u> % utgöra bashyra. Under hyrestiden skall med hänsyn till förändringar i konsumentprisindex tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent å bashyran enligt nedan grunder: - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 - 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 - 31/12 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid. - Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år _____. Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, skall tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen skall tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad. Utgående hyra skall dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet. Hyresändringen sker alltid fr.o.m. 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.	
Underskrift	Ort/datum Stockholm den	Ort/datum Stockholm den
	Hyresvärd Bostadsrättsföreningen Mullvaden	Hyresgäst Olars Ulla AB
	Namnförtydligande	Namnförtydligande

FASTIGHETSSKATTEKLAUSUL FÖR LOKAL

Sid 1(1)
Bilaga nr 2

Avser	Hyreskontrakt nr 6001 i fastigheten Mullvaden Första 13	
Hyresvärd	Bostadsrättsföreningen Mullvaden	
Hyresgäst	Olars Ulla AB	
Klausul	Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av erforderliga uppgifter. I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir/är skattepliktig till fastighetsskatt skall hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden erlagga ersättning härför enligt markerade alternativ. ☒ Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen erlagga ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel skall anses vara <u>20,67</u> procent. ☐ Ersättning för på lokalen belöpande andel av fastighetsskatt ingår i det i avtalet angivna hyresbeloppet och utgör vid avtalets tecknande _____ kr. Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler skall anses vara _____ procent. Hyresgästen ska erlagga ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet härtill) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten. Skulle fastighetsskatten minska/upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran skall hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t ex index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är/kan vara högre än i den i avtalet angivna hyressumman. Hyresgästens ovan angivna andel som skall vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande: Total lokalarea: 208 m2 Hyreslokalens area: 43 m2 Hyresgästens andel: $43/208 = 0,2067$	
Underskrift	Ort/datum Stockholm den	Ort/datum Stockholm den
	Hyresvärd Bostadsrättsföreningen Mullvaden	Hyresgäst Olars Ulla AB
	Namnförtydligande	Namnförtydligande

**NEDSÄTTNING AV HYRA
VID SEDVANLIGT UNDERHÅLL**

Sid 1(1)
Bilaga nr 3

Parterna har enats om följande 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:

Underskrift	Ort/datum Stockholm den	Ort/datum Stockholm den
	Hyresvärd Bostadsrättsföreningen Mullvaden	Hyresgäst Olars Ulla AB
	Namnförtydligande	Namnförtydligande