

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Mästarbrand 18 AB		Personnr/orgnr: 556783-9575			
Hyresgäst	Namn: Telmen 88 HB		Personnr/orgnr: 969774-6502			
	Aviseringsadress: c/o Sushi Bar Shinano, Kommendörsgatan 28, 114 48 Stockholm					
Lokalens adress m.m	Kommun: Stockholm		Fastighetsbeteckning: Brandmästaren 18			
	Gata: Kommendörsgatan 28		Trappor/hus: Bv, Kv	Lokalens nr: 9002		
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Servering och tillagning/beredning av sushi ☒ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga: 4					
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. ☐ En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll. Bilaga:					
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²
	Restaurang	Bv	25			
	Lager	Kv	30			
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avviken inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra. ☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga: 1a, 1b					
	☐ Tillfart för bil för i- och urlastning	☐ Plats för skylt	☐ Plats för skyltskåp/automat	☐ Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)	☐ Garageplats(er) för _____ (ar)	☐
Hyrestid	Från och med den: 2019-01-01		Till och med den: 2021-12-31			
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>9</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☒ <u>3</u> år ☐ _____ månader					
Hyra	Kronor <u>114 000</u> per år exklusive nedan markerade tillägg					
Indexklausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga: 2					
Fastighetsskatt	☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga: 3					
Tillhanda- hållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer ☒ El ☒ va ☒ Värme ☒ Varmvatten ☐ Kyla ☐ Ventilation					
	Betaling: El ☒ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran. Bilaga:					
	va ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran. Bilaga: 6					
	Värme ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran. Bilaga: 6					
	Varmvatten ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran. Bilaga: 6					
	Kyla ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran. Bilaga:					
Ventilation ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran. Bilaga:						

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av ☐ hyresvärden ☒ hyresgästen		
Avfalls- hantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande: ☒ Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock ligger det på hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. ☐ Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år. ☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. ☐ Annan reglering enligt bilaga		
Trappstädning	☐ ingår i hyran	☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga
Snöröjning och sandning	☐ ingår i hyran	☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga
Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska anses vara <u>4,86</u> procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyrorna (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.		
Mervärdesskatt (moms)	Hyresgästens momsplikt ☒ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. Hyresvärdens momsplikt ☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.		
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje ☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr:	BankGiro nr: Enl. avi
Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftligt betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.		
Miljöpåverkan	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken. ☐ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. ☐ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.		
Byggvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer – i den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som ska tillföras lokalen.		
Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.		
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.		

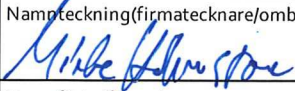
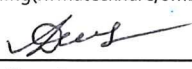
Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

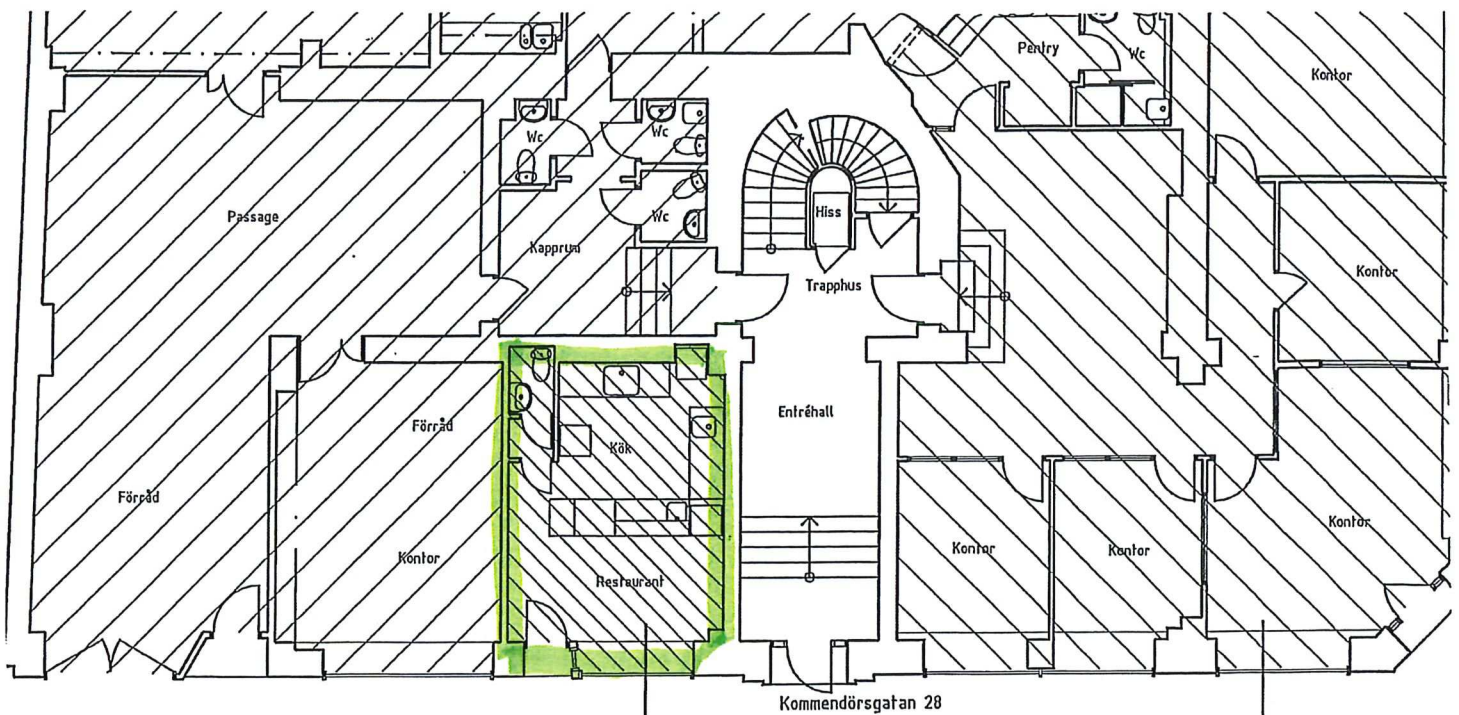
Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.	
Brandskydd	☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga: 5
Myndighetskrav m.m.	☐ Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. ☒ Hyresgästen	
Inredning	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga	
Underhåll	☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning ☒ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten. ☐ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.	Hyresgästen svarar dock för _____ ☐ enl bilaga Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver Allt inre underhåll ☒ enl bilaga
	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.	
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskommits ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. ☐ Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen	
	Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämrats. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.	
Ledningar för telefoni och data-kommunikation	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. ☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.	
Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar. ☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.	
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.	
Yttre åverkan	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.	
Låsanordningar	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
Nedsättning av hyra	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.	

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

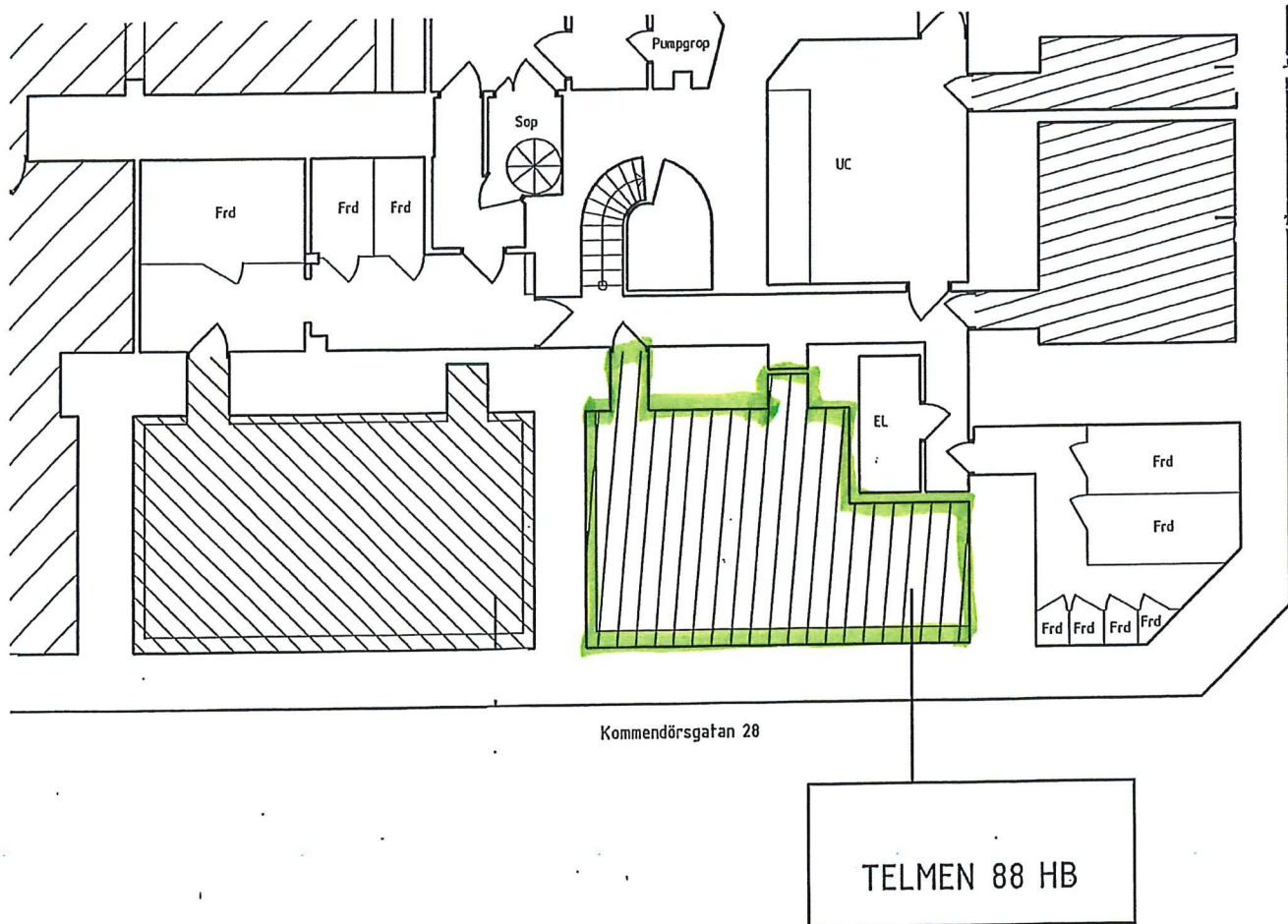
Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Återställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick. ☐ Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.			Bilaga:	
	Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.				
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.				
Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den <u>2018-12-01</u> lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☐ borgen ställd av ☒ bankgaranti intill ett belopp om ☐ annan säkerhet i form av <u>57 000 kr</u>			Bilaga: 4	
	Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.				
Person-uppgiftslagen	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)			Bilaga:	
Särskilda bestämmelser	Ritning			Bilaga: 1a, 1b	
	Indexklausul			Bilaga: 2	
	Fastighetskattesklausul			Bilaga: 3	
	Särskilda bestämmelser			Bilaga: 4	
	Brandskyddsklausul			Bilaga: 5	
	Driftskostnadsklausul			Bilaga: 6	
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 2018-10-03		Ort/datum: Stockholm 2018-10-03		
	Hyresvärdens namn: Mästarbrand 18 AB		Hyresgästens namn: Telmen 88 HB		
	Namnteckning(firmatecknare/ombud): 		Namnteckning(firmatecknare/ombud): 		
	☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt		☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt		
	Namnförtydligande: Mikael Holmström		Namnförtydligande: Dolgormaa Amgalan		
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.				
Underskrift	Frånträdande hyresgäst (namn):		Tillträdande hyresgäst (namn):		Personnr/orgnr
	Namnteckning (frånträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt		Namnteckning (tillträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt		
	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):		Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):		
	Hyresvärdens godkännande Hyresvärden godkänner överlåtelsen Ort/datum:		Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt		
	Hyresvärdens namn:		Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):		



TELMEN 88 HB

GA *Deus*



HH *Deus*

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 8382-9002	Fastighetsbeteckning: Brandmästaren 18
Hyresvärd	Namn: Mästarbrand 18 AB	Personnr/orgnr: 556783-9575
Hyresgäst	Namn: Telmen 88 HB	Personnr/orgnr: 969774-6502
Klausul	Bashyra enligt denna klausul utgörs av ☒ 100 % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. 114 000 kronor. ☒ 100 % av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga 6), dvs. 7 425 kronor. Summa bashyra 121 425 kronor per år. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet tillsammans med 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 oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastalet, nämligen indextalet för oktober månad år 2018 . Skulde 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 tillsammans med 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	Ort/datum: Stockholm 2018-10-03	Ort/datum: Stockholm 2018-10-03
	Hyresvärdens namn: Mästarbrand 18 AB	Hyresgästens namn: Telmen 88 HB
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 
	☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Mikael Holmström	Namnförtydligande: Dolgormaa Amgalan

Hyresvärdens egen notering om bastalet:

Anvisningar för indexuppräkning av hyra för lokal

Bashyran

Om hela eller viss andel av det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med 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

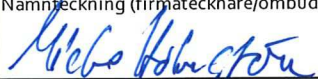
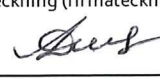
Beräkning av indextillägg för år 2008

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 tillsammans med fasta hyrestillägg skulle gälla.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 8382-9002	Fastighetsbeteckning: Brandmästaren 18
Hyresvärd	Namn: Mästarbrand 18 AB	Personnr/orgnr: 556783-9575
Hyresgäst	Namn: Telmen 88 HB	Personnr/orgnr: 969774-6502
Klausul	Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter. I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ. ☒ Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara <u>4,86</u> procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början <u>13 507</u> kronor per år. ☐ Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets tecknande _____ kronor. Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara _____ procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten. Skulle fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman. Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande: Lokalens yta i förhållande till total lokalarea i fastigheten. På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2018- <u>10-03</u>	Ort/datum: Stockholm 2018- <u>10-03</u>
	Hyresvärdens namn: Mästarbrand 18 AB	Hyresgästens namn: Telmen 88 HB
	Namn/teckning (firmatecknare/ombud): 	Namn/teckning (firmatecknare/ombud): 
	☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namn/förtydligande: Mikael Holmström	Namn/förtydligande: Dolgormaa Amgalan

Anvisningar

1.

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

2.

Ersättningen ska kompensera för ökade kostnader i förvaltningen oavsett vem som faktiskt är skattskyldig. Skattskyldig är fastighetsägare/hyresvärd. Om handelsbolag är fastighetsägare/ hyresvärd var enligt tidigare regler delägarna skattskyldiga. Tillägget skulle givetvis ändå betalas till hyresvärden. Efter den 1 januari 1997 är däremot handelsbolag som ägare skattskyldigt till fastighetsskatt.

3.

Enligt 19 § hyreslagen ska hyran – med några undantag – vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Om hyrestiden är bestämd och minst tre år gäller dessutom förbehåll om att hyran ska utgå med belopp som bestäms enligt en "annan beräkningsgrund", t ex indexreglering. Det innebär också att hyrestiden måste vara bestämd och minst tre år för att hyresvärden ska kunna ta ut kompensation för fastighetsskatt med ett belopp som kan variera allt efter som skatten ändras. Vidare måste beräkningsgrunden vara angiven i avtalet. Klausulen förutsätter därför att parterna anger hur stor andel av skatten hyresgästen ska betala ersättning för.

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

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

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

Fyll i hyresgästens andel!

4.

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

5.

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

6.

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

HYRESKONTRAKT
HYRESVÄRD:
HYRESGÄST:

Nr: 8382-9002
Mästarbrand 18 AB, 556783-9597
Telmen 88 HB, 969774-6502

1. SKICK, STORLEK, OMFATTNING OCH ANVÄNDNING

1.1. LOKALENS UTFORMNING, SKICK OCH ANVÄNDNING

Lokalen med tillhörande utrymmen uthyres, med beaktande av vad som framgår nedan, i befintligt skick.

Restaurangens inriktning skall vara sushi.

Rörelsen får ej bedrivas så att den är störande för övriga hyresgäster i fastigheten.

Hyresvärden friskriver sig från skadeståndsanspråk för skador på lager uppkomna genom fukt, brand eller annan dylik orsak.

1.2. DRIFT

Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilationsanläggning bekostas av hyresgästen.

1.3. UNDERHÅLL

Hyresvärden svarar för utvändigt underhåll av byggnaden samt för underhåll av fastighetens grundinstallationer avseende värme, ventilation och sanitet.

Hyresgästen svarar för reparation och underhåll av samtliga ytskikt, vitvaror, undertak, armaturer, egna installationer och lås- och larmanordningar mm samt för underhåll av inredning och utrustning tillhörande lokalen, ventilationsaggregat, egna installationer såsom fläktar, ventilationskanaler, lås- och larmanordningar, persienner. Med underhåll avses även utbyte av sådant som är förbrukat.

Hyresgästen ansvarar själv för stopp i avloppsledningarna som förorsakats av hyresgästens användning.

1.4. MILJÖ OCH TREVNAD

Hyresgästen ska verka för trivsel, trevnad och renlighet inom hela fastigheten. Varor och material som tillhör hyresgästen får inte förvaras i byggnadens gemensamma utrymmen. Sker sådan uppläggning äger hyresvärden rätt att borttaga detta på hyresgästens bekostnad.

Hyresgästen ska förutom att följa bestämmelserna i Miljöbalken (1998:808) informera hyresvärden om man bedriver hälso- och miljöfarlig verksamhet samt om iakttagelser rörande fastigheten som kan vara av betydelse för miljö eller hälsa.

Hyresgästen ska under hyrestiden följa de anvisningar som hyresvärden lämnar för hantering av avfall, farligt avfall och kemiska produkter.

Hyresgästen ska samråda med hyresvärden i frågor om val av material, teknisk utrustning för fasta installationer, ombyggnader mm som sker genom hyresgästens försorg samt lämna hyresvärden erforderlig miljöinformation.

Hyresgästen har endast efter skriftlig överenskommelse med hyresvärden rätt att lämna kvar avfall, kemiska produkter, utrustning eller installationer som kan innebära risk eller olägenhet för miljö och hälsa.

Hyresgästen ansvarar för att de köldmedieanläggningar som hyresgästen vid var tid använder i sin verksamhet uppfyller samtliga krav, som Miljöbalken och med stöd av Miljöbalken utfärdade föreskrifter uppställer. Detta innebär bland annat att hyresgästen för dessa anläggningar är skyldig att tillse att regler för anmälan, årlig kontroll och rapportering till myndigheter efterföljs. Hyresgästens ansvar omfattar även underhåll, erforderligt utbyte, nyinstallation av köldmedieanläggning etc. och anmälan därav.

2. HYRA & TILLÄGG TILL HYRA

2.1. VÄRME

Enligt Driftskostnadsklausul. Bil, 6.

2.2. HYRESTILLÄGG FÖR EL

Hyresgästen har egen mätare/abonnemang.

2.3. VA

Enligt Driftskostnadsklausul. Bil, 6.

2.4. MERVÄRDESSKATT PÅ HYRA

Hyresgästen bedriver momspliktig verksamhet i lokalen eller i mervärdesskattehanseende jämställd verksamhet, samt är underrättad om att fastighetsägaren kan komma att registrera sig som skattskyldig för mervärdesskatt för den här aktuella uthyrningen, enligt bestämmelserna i lagen om mervärdesskatt. Har så skett och upphör hyresgästen under hyresförhållandet med att bedriva momspliktig verksamhet i lokalen, ska hyresgästen till fastighetsägaren betala det belopp som fastighetsägaren, enligt lagen om mervärdesskatt, är skyldig att betala in till staten. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den ökade driftsmomsen som blir en följd av hyresgästens agerande.

2.5. ÖVERLÅTELSE OCH ANDRAHANDUPPLÅTELSE AV HYRESRÄTTEN SAMT ÄNDRAD VERKSAMHET

Hyresgästen har rätt att överlåta hyresrätten eller upplåta hela lokalen i andra hand endast med hyresvärdens skriftliga medgivande. För det fall hyresvärden lämnar hyresgästen tillstånd till upplåtelse av lokalen i andra hand ska skriftligt tillägg till hyresavtalet upprättas.

Hyresgästen får inte utan Hyresvärdens skriftliga godkännande ändra verksamheten i Lokalen. Detta omfattar även verksamhet som eventuell underhyresgäst eller annan bedriver i Lokalen.

2.6. MERVÄRDESSKATT VID ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom upplåtelse av lokalen i andra hand, eller överlåtelse – blir återbetalningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen ska hyresgästen ersätta hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen ska även ersätta hyresvärden för den ökade driftsmomsen som blir en följd av hyresgästens agerande.

3. SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

3.1. OMBYGGNADER MM UNDER HYRESTIDEN

Hyresgästen får med hyresvärdens skriftliga godkännande förändra eller göra ingrepp i lokalen eller därtill hörande system, t.ex. förändra eller göra ingrepp i el-, VA- eller ventilationssystem, flytta dörrar eller väggar m.m. Ansökan ska göras skriftligen. Till ansökan ska bifogas handlingar som visar den önskade förändringen, t.ex. ritningar, rums- och teknisk beskrivning etc. I ansökan ska även anges vilka hantverkare/entreprenörer som ska utföra arbetet.

I samband med förändringar svarar hyresgästen för att inhämta de tillstånd från myndigheter som kan komma att krävas. Hyresgästen ska i god tid före arbetenas start informera övriga hyresgäster i fastigheten. Hyresgästen ska svara för eventuella ersättningsanspråk från övriga hyresgäster med anledning av de åtgärder som vidtagits i lokalen.

I det fall nämnda arbeten påverkar fastighetens tekniska installationer ska hyresgästen svara för de kostnader som uppstår i samband med dessa.

Om inte parterna kommit överens om annat skriftligen, ska hyresgästen vid avflyttning återställa lokalen till det skick och den utformning lokalen hade innan dessa åtgärder genomfördes.

3.2. ÅTGÄRDER VID AVFLYTTNING

Hyresgästen ska senast på dagen för Hyresavtalets upphörande på egen bekostnad återställa lokalen i godtagbart skick. Lokalen ska vara väl avstädad och hyresgästen ska, om inte annat överenskommits, ta med egendom och installationer som tillhör honom. Hyresgästen ska även reparera eventuell i lokalen uppkommen skada, som hyresvärden inte skäligen bör tåla.

Vid avflyttning ska hyresgästen återlämna samtliga passerkort och dörrnycklar som tillhör fastigheten, även om de anskaffats av hyresgästen.

Vad gäller sådan inredning och utrustning som hyresgästen fogat till Lokalen på sådant sätt att den införlivas med fastigheten (accession) skall denna kvarlämnas om hyresvärden påfordrar det och tillfalla hyresvärden utan särskild ersättning. Hyresvärden äger rätt till tillträde till Lokalen före avflyttningen för besiktning avseende detta.

Brister hyresgästen i sina åtaganden enligt denna bestämmelse äger hyresvärden rätt att omgående åtgärda bristen på hyresgästens bekostnad. Hyresvärden äger även rätt att tillgodogöra sig kvarlämnad egendom eller göra sig av med denna på hyresgästens bekostnad. Vidare äger hyresvärden rätt till ersättning för eventuell skada till följd av bristen, såsom hyresförlust.

3.3. ANSVAR FÖR SKADOR PÅ FASTIGHETEN

Det åligger hyresgästen att väl vårda Lokalen samt att utöva fortlöpande tillsyn. Hyresgästen svarar för alla skador på fastigheten som uppkommer på grund av, eller som en direkt följd av, brottsligt angrepp mot hyresgästen, hyresgästens verksamhet eller lokal, t.ex. inbrottsförsök, anlagd brand eller sprängning. Hyresgästen ansvarar även för all egendom som förvaras i lokalen. Det åligger dock hyresvärden att hålla fastigheten försäkrad i sedvanlig omfattning. Hyresgästens betalningsskyldighet för skador av det slag som nämns i detta stycke är begränsad till vad som inte ersätts genom hyresvärdens försäkring, t.ex. självrisk, dock till ett belopp om högst 5 prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

3.4. FÖRSÄKRING

Hyresgästen tecknar erforderliga försäkringar för sin verksamhet. Fastighetsförsäkring tecknas och bekostas av hyresvärden. Hyresgästen svara för hyresvärdens självrisk i det fall skada vållas av hyresgästen.

3.5. SKYLTAR MM

Hyresgästen äger först efter särskild skriftlig överenskommelse med Hyresvärden rätt att i eller på fastigheten uppsätta skylt, ljusreklam, annan skyltning eller markiser, antenn, parabol eller dylikt. Efter inhämtande av Hyresvärdens tillstånd svarar Hyresgästen för inhämtande av myndighetstillstånd som krävs (ex bygglov) och alla kostnader med anledning av uppsättandet. Hyresgästen ansvarar för all skada orsakad av vad som uppsätts eller som uppkommer till följd av arbeten som utförs på detta. Vid fastighetsunderhåll såsom t ex fasadrenovering skall hyresgästen ombesörja och bekosta nedmontering och efter renoveringens färdigställande, återuppmontering av vad som uppsatts. Vid avtalets upphörande skall hyresgästen ombesörja och bekosta nedmontering av vad som uppsatts samt återställa eventuella skador på fasaden. Hyresgästen skall ersätta hyresvärden för eventuell reklamskatt.

3.6. REGISTRERINGSBEVIS

Hyresgästen ska meddela hyresvärden alla förändringar i bolaget vad beträffar:

- ändring av styrelseledamot
- namnändring
- ändring av firmatecknare

Meddelandet ska ske skriftligen genom att hyresgästen översänder nytt bolagsbevis/registeringsbevis alt ändringsbevis till hyresvärden där förändringarna framgår.

3.7. SÄKERHET

Som säkerhet för hyresgästens fullgörande av hyreskontraktet skall hyresgästen till hyresvärden inkomma med av hyresvärden godkänd formulerad bankgaranti. Denna säkerhet skall uppgå till minst 57 000 kronor och vara hyresvärden tillhanda senast 2018-12-01. Säkerheten skall kvarstå under hela hyrestiden.

3.8. ÖVRIGT

Hyresgästen svarar för och bekostar att lokalen per kontraktsdatum (2019-01-01) uppfyller de myndighetskrav som idag ställs av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet och som krävs för lokalens nyttjande för avsedd användning, exempelvis avseende fettavskiljare och godkänd ventilation.

3.9. SNÖ OCH TRAPPSTÄDNING

Snöröjning vid lokalens entré ombesörjs och bekostas av hyresgästen.

Trappstädning avser trapp till lokalen.

3.10. LÅS OCH LARM

Hyresgästen svarar för att lokalen är utrustad med för verksamheten erforderliga lås-, larm-, och säkerhetssystem. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan installation vidtas. Hyresgästen skall iaktta de säkerhetsföreskrifter som hyresvärden utfärdar beträffande låsning av dörrar mm. Hyresgästen ansvarar under hyresförhållandet för säkert handhavande av nycklar till lokalen och fastigheten. Hyresgästen skall bekosta alla eventuella kostnader med anledning av förlust av nycklar eller bristande handhavande i övrigt, inkl låsbyte.

3.11 OLYCKSSKYDD MM

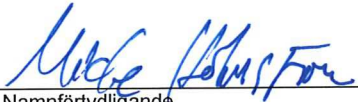
Till efterlevnad av vad som stadgas i lag (2003:778) om skydd mot olyckor är det hyresgästens ansvar att beträffande Lokalen alltid hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka och i övrigt vidta alla de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Hyresgästen skall i förekommande fall lämna hyresvärden de uppgifter som behövs för att denne skall kunna fullgöra sin skyldighet att till kommunen lämna skriftlig redogörelse för brandskyddet i fastigheten eller där så fordras själv upprätta och ge in sådan handling. Hyresgästen förbinder sig även att inte på något sätt blockera fastighetens utrymningsvägar, samt tillåter att fastighetens övriga hyresgäster nyttjar eventuella i Lokalen belägna utrymningsvägar vid nödsituationer.

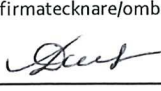
Ansvarsfördelning mellan parterna avseende brandskydd i övrigt under hyresförhållandet framgår av till Hyresavtalet hörande brandskyddsklausul, bilaga 5 samt punkt 3.12 i denna bilaga.

3.12 BRANDSÄKERHET

Med ändring av vad som anges i den till hyreskontraktet bifogade brandskyddsklausulen, bilaga 5, första stycket (under första rubriken) är parterna överens om följande. Hyresgästen svarar för projektering och utförande av allt tekniskt brandskydd inom Lokalen på tillträdesdagen. Hyresgästen ska härvid samarbeta med den brandskyddskonsult Hyresvärden anvisar. Hyresvärden ansvarar för brandskyddet utanför Lokalen, exempelvis för tillgång till utrymningsvägar.

Underskrift

Ort, datum Stockholm 2018-10-03	Ort, datum Stockholm 2018-10-03
Hyresvärd Mästarbrand 18 AB 	Hyresgäst Telmen 88 HB
Namnförtydligande Mikael Holmström	Namnförtydligande Dolgormaa Amgalan 

Avser	Hyreskontrakt nr: 8382-9002	Fastighetsbeteckning: Brandmästaren 18
Hyresvärd	Namn: Mästarbrand 18 AB	Personnr/orgnr: 556783-9575
Hyresgäst	Namn: Telmen 88 HB	Personnr/orgnr: 969774-6502
Klausul	Om denna klausul skulle strida mot bestämmelse i huvudavtalet gäller i första hand denna klausul. <u>Fördelning av ansvar för tekniska brandskyddsåtgärder</u> Hyresvärden ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av allt tekniskt brandskydd som är hänförligt till fastighetens allmänna funktion. Hyresvärden ansvarar vidare för att lokalen vid hyrestidens början uppfyller det krav på brandskydd som för avsedd användning av lokalen följer av gällande regler. Hyresgästen ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av det tekniska brandskydd som efter hyrestidens början kan komma att krävas för den verksamhet för vilken lokalen är upplåten. Hyresgästen är skyldig att fortlöpande kontrollera funktionen av allt i lokalen befintligt tekniskt brandskydd och på egen bekostnad vidta nödvändiga service- och underhållsåtgärder, oavsett vem som har försett lokalen med en anordning eller utrustning. Hyresgästens service- och underhållsskyldighet omfattar dock inte sprinkleranordningar som hyresvärden har installerat i lokalen. Parterna förbinder sig, var och en för sin del, att se till att räddningsvägar, utrymningsvägar, sprinkleranordningar och andra brandskyddsanordningar vid varje tidpunkt hålls fria från hindrande föremål samt att genomföringar som görs i brandcell förses med varaktiga brandtätningar. Part är skyldig att ersätta all skada som är en följd av brister i utrustning eller anordning som parten har installerat eller som i annat fall har inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av parten eller som har uppkommit till följd av att parten inte har utfört en åtgärd som han har varit skyldig att vidta. Annan reglering av ansvaret för brandskyddsåtgärder än ovanstående gäller endast om detta särskilt överenskommits. <u>Systematiskt brandskyddsarbete m.m.</u> Parterna är medvetna om sitt ansvar för att ett tillfredsställande brandskydd upprätthålls i fastigheten och i lokalen och förbinder sig att fortlöpande vidta, förutom de tekniska åtgärder som reglerats i det föregående, även de organisatoriska åtgärder som behövs för att minska risken för brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Parterna ska samråda med varandra innan mer omfattande åtgärder vidtas. Part ska vidare på begäran av den andre parten lämna den information om fastigheten respektive verksamheten som parten behöver för att kunna fullgöra sitt åtagande enligt denna klausul och sina skyldigheter enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete. <u>Redogörelse för brandskyddet</u> (kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller) Lokalen ☐ omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Hyresgästen respektive hyresvärden förbinder sig härmed att på begäran av den andre lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet. ☒ omfattas inte av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Ändringar avseende fastigheten eller i hyresgästens verksamhet som innebär att lokalen kommer att omfattas av redogörelseskyldigheten ska genast anmälas till hyresgästen respektive hyresvärden. Part ska därefter på begäran av den andre parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet. Denna klausul har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2018-10-03	Ort/datum: Stockholm 2018-10-03
	Hyresvärdens namn: Mästarbrand 18 AB	Hyresgästens namn: Telmen 88 HB
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 
	Namnförtydligande: Mikael Holmström	Namnförtydligande: Dolgormaa Amgalan

EL, VA, VÄRME, VARMVATTEN, KYLA OCH VENTILATION

Tillägg 1 och 2 kan användas både tillsammans och var för sig: t.ex. kan ett fast hyrestillägg betalas för elen medan ett självkostnadsanknutet hyrestillägg betalas för värmen.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 8382-9002	Fastighetsbeteckning: Brandmästaren 18						
Hyresvärd	Namn: Mästarbrand 18 AB	Personnr/orgnr: 556783-9575						
Hyresgäst	Namn: Telmen 88 HB	Personnr/orgnr: 969774-6502						
1. Fast hyrestillägg	Hyresgästen ska genom årliga fasta hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärdens. Tilläggen utgår med följande belopp: <table><tr><td>☐ el kr per år _____</td><td>☒ va kr per år <u>2 475</u></td><td>☒ värme kr per år <u>2 475</u></td></tr><tr><td>☒ varmvatten kr per år <u>2 475</u></td><td>☐ kyla kr per år _____</td><td>☐ ventilation kr per år _____</td></tr></table> Summa årligt fast hyrestillägg: <u>7 425</u> kronor ☐ Ändring av de fasta hyrestilläggen sker i enlighet med bifogad indexklausul.		☐ el kr per år _____	☒ va kr per år <u>2 475</u>	☒ värme kr per år <u>2 475</u>	☒ varmvatten kr per år <u>2 475</u>	☐ kyla kr per år _____	☐ ventilation kr per år _____
☐ el kr per år _____	☒ va kr per år <u>2 475</u>	☒ värme kr per år <u>2 475</u>						
☒ varmvatten kr per år <u>2 475</u>	☐ kyla kr per år _____	☐ ventilation kr per år _____						
2. Självkostnadsanknutet hyrestillägg	Hyresgästen ska genom årliga preliminära hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärdens. Tilläggen utgår med följande belopp: <table><tr><td>☐ el kr per år _____</td><td>☐ va kr per år _____</td><td>☐ värme kr per år _____</td></tr><tr><td>☐ varmvatten kr per år _____</td><td>☐ kyla kr per år _____</td><td>☐ ventilation kr per år _____</td></tr></table> Summa årligt preliminärt hyrestillägg: _____ kronor Avstämning av det preliminära hyrestillägget ska göras med dels hyresvärdens faktiska kostnader för tillhandahållandet, dels hyresgästens förbrukning. Avstämningen ska översändas till hyresgästen senast tre månader efter varje kalenderårs utgång. Hyresvärdens måste framställa eventuella anspråk med anledning av avstämningen senast två år efter den dag som avstämning enligt föregående mening senast skulle ha översänts till hyresgästen. Annars förfaller hyresvärdens rätt till eventuell mellanskillnad som framgår av avstämningen. Om hyresavtalet upphör ska en slutlig avstämning översändas till hyresgästen senast tre månader efter dagen för avtalets upphörande. Hyresgästen har alltid rätt att ta del av hyresvärdens underlag för avstämningen. Saknas mätare görs avstämningen med utgångspunkt i lokalens andel av fastigheten. Lokalens andel ska anses vara _____ procent. Har andelen inte angetts fördelas kostnaden i förhållande till hyresgästens förhyrda yta av den totala uthyrningsbara ytan. Om hyresvärdens faktiska kostnader för hyresgästens förbrukning skulle överstiga det preliminära hyrestillägget, ska hyresgästen, efter begäran från hyresvärdens, betala det överskjutande beloppet. Skulle hyresvärdens faktiska kostnader understiga det preliminära hyrestillägget, har hyresgästen rätt att få tillbaka mellanskillnaden.		☐ el kr per år _____	☐ va kr per år _____	☐ värme kr per år _____	☐ varmvatten kr per år _____	☐ kyla kr per år _____	☐ ventilation kr per år _____
☐ el kr per år _____	☐ va kr per år _____	☐ värme kr per år _____						
☐ varmvatten kr per år _____	☐ kyla kr per år _____	☐ ventilation kr per år _____						
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2018-10-03	Ort/datum: Stockholm 2018-10-03						
	Hyresvärdens namn: Mästarbrand 18 AB	Hyresgästens namn: Telmen 88 HB						
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 						
	☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt						
	Namnförtydligande: Mikael Holmström	Namnförtydligande: Dolgormaa Amgalan						

