Fabege

# HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL



Nr 6510-2454

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal: Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

| | | |
|---|---|---|
| **Hyresvärd** | MälarTotnet AB | Personnr/orgnr 556458-0297 |
| **Hyresgäst** | O.C.H Group HB | Personnr/orgnr 969717-6882 |
| **Hyresgäst (2)** | | Personnr/orgnr |

**Lokalens adress m m**

Kommun: Stockholm
Fastighetsbeteckning: Luma 1
Gata: Ljusslingan 17
Trappor/hus:
Lägenhet nr:
Aviseringsadress: Box 92157, 120 08 STOCKHOLM

**Lokalens skick och användning**

Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till: Café / bistro

**Lokalens storlek och omfattning**

| Butiksarea i plan | m² | Kontorsarea i plan | m² | plan | m² | Lagerarea i plan | m² | Övrig area plan | m² |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | 2 | c:a 152 |

Angivna areor
☐ har ☒ Har inte inför avtalets tecknande gemensamt mätts upp.

Om i avtalet angiven area avviker från uppmätt area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning respektive hyresvärden rätt till högre hyra.

☒ Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats å bifogade ritning(ar). Bilaga 3

| ☐ tillfart för bil för i- och urlastning | ☐ plats för skylt | ☐ plats för skyltskåp/ automat | ☐ parkerings-plats(er) för bil(ar) | ☐ garage-plats(er) för bil(ar) | ☐ |
|---|---|---|---|---|---|

**Inredning m m**

Lokalen uthyrs
☐ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☒ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga Bilaga 2

Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffats, bortföra honom 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 avflyttningen innehåller material, som inte särskilt överenskommits att hyresvärden svarar för, skall hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering 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 samråd med hyresvärden väljer.~~ Bilaga

☐ ~~Hyresvärden bekostar motsvarande ledningsdragning fram 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.~~ Bilaga

☐ ~~Hyresvärden bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärden.~~

**Hyrestid**

Från och med den: 2010-12-01
Till och med den: 2015-11-01

**Uppsägningstid/ Förlängningstid**

Uppsägning av detta kontrakt skall 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 ombesörjs av ☒ hyresvärden ☐ hyresgästen

Varmvatten tillhandahålls ☒ hela året ☐ inte alls ☐

**Upplysning**
Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll.
Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 12B, upprättat 1998 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjudes.
Lic nr:919665823-231106. Ver nr: 6.01. Licensierad till:Fabege.

Sign Sign

# HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr 6510-2454

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal: Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

**Hyra**

Kronor
345.000 kr per år utgörande ☐ total hyra ☒ hyra exkl nedan markerade tillägg

**Index-klausul**

Bilaga
☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indexklausul 1

**Kostnad för värme och varmvatten**

Bilaga
☒ Bränsle/Värmetillägg utgår i enlighet med bifogade klausul 1

**VA-kostnad**

Bilaga
☒ Va-tillägg utgår i enlighet med bifogade klausul 1

**Kyla Ventilation**

Bilaga
☒ Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilations-anläggning ersätts i enlighet med bifogade klausul 1

**El**

☐ ingår i hyran ☒ hyresgästen har eget abonnemang se bilaga 1

**Trapp-städning**

☒ ingar i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen

**Emballage- och sophämtning**

I den omfattning det åligger hyresvärden att dels tillhandahalla 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 (~~dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla sopkärl och erforderligt soputrymme~~)

☐ 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.

| | | |
|---|---|---|
| ☐ hushållsavfall | ☐ lysrör | ☐ hårda plastförpackningar |
| ☐ grovsopor | ☐ metallförpackningar | ☐ farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall |
| ☐ komposterbart avfall | ☐ ofärgade glasförpackningar | ☐ ..... |
| ☐ tidningspapper | ☐ färgade glasförpackningar | ☐ ..... |
| ☐ batterier | ☐ pappförpackningar | |

**Snöröjning och sandning**

Bilaga
☒ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ enl bil

**Fastighets-skatt**

Bilaga
☐ ingår i hyran ☒ ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse 1

**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 pålaga 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 0,45 procent. Har andelen ej angivits utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till i fastigheten 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.

**Upplysning**
Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillamplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll.
Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 12B, upprättat 1998 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjudes.
Lic nr:9196665823-231106. Ver nr: 6 01. Licensierad till:Fabege.

Sign Sign

# HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr 6510-2454

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 uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms.

☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av skattemyndigheten blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen skall hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms.

Momsen som erläggs 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 till följd av hyresgästens självständiga agerande — såsom upplåtelse av lokalen i andra hand (även upplåtelse 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 | PlusGiro nr | Bankgiro nr

☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på

**Ränta, Betalnings-påminnelse**

Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlägga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m m. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

**Underhåll m m**

Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll | Dock att hyresgästen svarar för | Bilaga

☐ av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning

Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt underhåll | Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver | Bilaga

☒ av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden.

Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan äger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.

Bilaga

☐ Fördelningen av underhållsansvaret framgår av särskild 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 — 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 lokalerna 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.

Hyresgästens rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna | Bilaga

☐ eller fastigheten i övrigt regleras i bilaga.

**Myndighetskrav m m**

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 kravas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.

**Upplysning**

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll.
Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 12B, upprättat 1998 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjudes.
Lic nr:919665823-231106. Ver nr: 6.01. Licensierad till:Fabege.

Sign | Sign

# HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr 6510-2454

Undertecknade 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 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.~~ Bilaga

Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar, markiser och antenner.

Hyresvärden förbinder sig att inte uppsätta automater och skyltskåp å ytterväggarna till de av hyresgästen förhyrda lokalerna utanhyresgästens medgivande samt medger hyresgästen optionsrätt att uppsätta automater och skyltskåpå ifrågavarande väggar.

☐ Hyresvärden

☒ Hyresgästen svarar för skador på grund av åverkan å ☒ fönster ☒ skyltfönster ☒ entrédörrar ☒ 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 stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring.

**Force majeure**

Hyresvärden fritager sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlägga 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 |
|---|---|
| Särskilda bestämmelser | 1 |
| Rumsbeskrivning | 2 |
| Gränsdragning | 3 |
| Ritning | 4 |

**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 | Ort/datum |
|---|---|
| Stockholm 2010-08-27 | 2010-08-27 |
| **Hyresvärd** | **Hyresgäst** |
| Mälartornet AB gm Fabege AB | O.C.H Group HB |
| Namnförtydligande | Namnförtydligande |
| Christer Bergmann | Joaki-Boked-1 |

**Överens-kommelse 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 överlåtes fr o m den på

| Frånträdande hyresgäst | Tillträdande hyresgäst | Personnr/orgnr |
|---|---|---|
| | | |

**Ovanstående överlåtelse godkännes**

| Ort/datum | Hyresvärd |
|---|---|
| | |

**Upplysning**
Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll.
Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

**Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 12B, upprättat 1998 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare.**
**Eftertryck förbjudes.**
**Lic nr:919665823-231106. Ver nr: 6.01. Licenslerad till:Fabege.**