

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

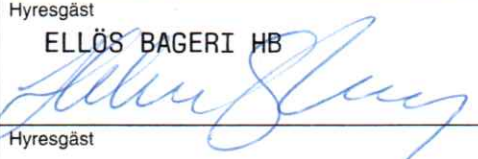
Hyresvärd	FASTIGHETS AB HÄTTAN		ORG. NR. 556193-7680						
Hyresgäst	ELLÖS BAGERI HB		Personnr/orgnr 916839-1127						
Lokalens adress	Kommun ORUST	Kvarter/stadsäga GLIMSÅS 1:98							
	Gata ROSENLUNDSVÄGEN 1	Trappor BV	Lägenhet nr 108						
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till: BAGERI O. SERVERING								
Lokalens storlek och omfattning	Butiksarea i plan m ² BV CA 120	Kontorsarea i plan m ²	Lagerarea i plan m ²	Övriga utrymmen plan m ²					
	bilaga								
	☐ Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats å bifogade ritning(ar) <table border="0"> <tr> <td>tillfart för bil för i- och urlastning</td> <td>☒ plats för skylt</td> <td>plats för skylt-skåp/automat</td> <td>parkeringsplats(er) för bil(ar)</td> <td>garageplats(er) för bil(ar)</td> <td>uthus</td> </tr> </table>				tillfart för bil för i- och urlastning	☒ plats för skylt	plats för skylt-skåp/automat	parkeringsplats(er) för bil(ar)	garageplats(er) för bil(ar)
tillfart för bil för i- och urlastning	☒ plats för skylt	plats för skylt-skåp/automat	parkeringsplats(er) för bil(ar)	garageplats(er) för bil(ar)	uthus				
Inredning	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bil								
Kontraktstid	Från och med den 1998-06-01		Till och med den 2001-06-02						
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.						
Hyra	Kronor 77.000:-		per år utgörande ☐ total hyra ☒ hyra exkl nedan markerade tillägg						
Index klausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indexklausul		bilaga 1						
Värme- och varmvatten	Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjs av hyresvärden ☒ hyresgästen ☒		Varmvatten tillhandahålls ☒ hela året ☐ inte alls ☐						
Kostnad	☒ Bränsle/Värmetillägg utgår i enlighet med bifogade klausul		bilaga direktdebiteras av elföreningen						
Va-kostnad	☐ Va-tillägg utgår i enlighet med bifogade klausul		bilaga						
Kyla Ventilation	☐ Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilationsanläggning ersätts i enlighet med bifogade klausul		bilaga						
Ei	☐ ingår i hyran ☒ hyresgästen har eget abonnemang								
Trappstädning	☐ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen								
Emballage- och sop-hämtning	vad avser hushållsavfall / vad gäller rörelseavfall ☒ ingår i hyran ☒ (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla sopkärl och erforderligt soputrymme)								
Snöröjning och sandning	☒ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen								
Fastighets-skatt	☐ ingår i hyran ☒ ersättning härför erläggas enligt särskild överenskommelse		bilaga 2						
Oförutsedda kostnader	Skulle efter avtalets tecknande - för avtal löpande på längre tid än tre år - oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten gällande 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 procent (har andelen ej angivits beräknas den i förhållande till i fastigheten utgående hyror vid tiden för kostnadsökningen). Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighetsskatt i den mån ersättning härför erläggs i enlighet med särskild överenskommelse ovan. Ersättningen erläggs enligt nedanstående regler om hyrans betalning.								
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. Denna som erläggs samtidigt med hyran beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.								

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyrans betalning	Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje kalenderkvartals ☒ kalendermånads början genom insättning på		postgiro nr	bankgiro nr 370-1752
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 mm	☐ Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning ☒ Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt inre underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden. ☐ Fördelningen av underhållsansvaret framgår av särskild bilaga		Dock att hyresgästen svarar för Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver bilaga bilaga bilaga	
Hyresgästen äger inte erhålla nedsättning i hyran för hinder eller men i nyttjanderätten för tid varunder hyresvärden låter verkställa sedvanligt underhåll av fastigheten eller de förhyrda lokalerna. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet skall utföras. I det fall förhyrningen gäller butikslokal/hantverkslokal med verksamhet beroende av kundtillströmning skall klausulen äga giltighet endast om särskild överenskommelse härom träffats.				
Det åligger att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder, som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.				
☐ hyresvärden ☒ hyresgästen Om hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i lokalerna och värden till följd härav enligt reglerna i PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift skall hyresgästen till värden utge motsvarande belopp.				
Skyltar markiser fönster dörrar etc	Hyresgästen äger efter samråd med värden uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning, att hyresvärden ej har befogad anledning 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 återuppmontera skyltar, markiser och antenner. Hyresvärden förbinder sig att inte uppsätta automater och skyltskåp å ytterväggarna till de av hyresgästen förhyrda lokalerna utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen optionsrätt att uppsätta automater och skyltskåp å ifrågakvarande väggar.			
☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen svarar för skador på grund av åverkan å skyltfönster, entrédörrar och skyltar ☐ Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar.				
Läs- anordningar	Det åligger att utrusta lokalerna med sådana läs- och stödskyddsanordningar som krävs för giltighet av hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring ☐ hyresvärden ☒ hyresgästen			
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 upplöpp, 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			bilaga
☐ bankgaranti ☐ borgen ☐ lämnas senast den				bilaga
Särskilda bestämmelser	Särskild uppgörelse om säsongsanpassad hyresbetalning har träffats 15% av hyran debiteras i vardera juni, juli och augusti månad. Resterande 55% debiteras jämt under perioden september t.o.m. maj.			
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 Skärhamn 1998-05- 1998.06.03		Ort/datum Ellös 1998-05- 1998.06.03		
Hyresvärd Fastighets AB Hättan 		Hyresgäst Ellös Bageri HB 		
Överens- kommelse om avflyttning	På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr o m till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta			
Ort/datum		Hyresvärd	Hyresgäst	
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överlåtes fr o m den på			
Frånträdande hyresgäst		Tillträdande hyresgäst		Pers nr/org nr
Ovanstående överlåtelse godkännes	Ort/datum		Hyresvärd	

för lokal

Anvisningar se omstående sida.

Avser	Hyreskontrakt nr 108	i fastigheten GLIMSÅS 1:98
Hyresvärd	FASTIGHETS AB HÄTTAN	
Hyresgäst	ELLÖS BAGERI HB	
Klausul	Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet – kronor <u>77.000:-</u> skall <u>100</u> % eller <u>77.000:-</u> kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden skall med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent å bashyran enligt nedanstående grunder. För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 - 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 - 31/12 anses bashyran istället 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 med minst tre (3,0) enheter 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. För att hyresändring i fortsättningen skall ske fordras att index för någon oktobermånad höjts eller sänkts med minst tre (3,0) enheter i förhållande till det index, som gällde vid det senaste tillfället då hyran ändrats enligt denna klausul. 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 SKÄRHAMN 1998-05- <u>1998.06.03</u>	Ort, datum ELLÖS 1998-05- <u>1998.06.03</u>
	Hyresvärd FASTIGHETS AB HÄTTAN 	Hyresgäst ELLÖS BAGERI HB 

Hyresvärdens egen notering om bastal:

Bilaga 2.

FASTIGHETS AB HÄTTAN ./ ELLÖS BAGERI HB

Klausul om ersättning för fastighetsskatt.

I avtalad hyra ingår ej fastighetsskatt.

Hyresgästen förbinder sig att utöver hyran vid varje tillfälle
erlägga på lokalen löpande andel av fastighetens fastighetsskatt.
Lokalens andel beräknas i förhållande till fastighetens uthyrningsbara
ytor. Skulle fastighetsskatten höjas t.ex. på grund av höjd skattesats
eller ökat taxeringsvärde skall hyresgästen - med verkan från den dag
den höjda fastighetsskatten skall utgå - erlägga sin andel av höjningen.

Skärhamn den ~~1998-04-~~ 1998.06.03

Ellös den ~~1998-04-~~ 1998.06.03

Fastighets AB Hättan

Ellös Bageri HB


.....

Hyresvärd


.....

Hyresgäst

Ellös Bageri HB
Rosenlundvägen 1

474 32 ELLÖS

Er referens

Vår referens
*

Kundnummer

7-LO

Avser period

September 2022

Datum

2022-05-31

Förfallodatum

2022-08-31

Beskrivning**Kronor**

Hyra Rosenlundsvägen, Ellös

11 550,00

Index

2 146,00

Betalt

Summa exkl moms

13 696,00

Momsunderlag

Moms 25% 13 696,00

Moms

3 424,00

Öresutjämning

Att betala SEK

17 120,00

Brf Ellös Fastigheter
c/o Thomas Stjenkvist Haga Nygata
411 22 GÖTEBORG

Tel 073-4095850
Fax

Bankgiro 457-0263

Momsregnr/VAT-nr SE769618934401