

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 1(5)

Nr 1-096-1001

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyresvärd	Behrn Per Johan		Personnr/orgnr 491215-6694	
Hyresgäst(er)	Sharbel Servicehandel AB		Personnr/orgnr 559240-9311	
	Timmermansgatan 24 lgh 1502 591 26 Motala			
Lokalens adress mm	Kommun Örebro	Fastighetsbeteckning Sidensvansen 7		
	Gata Engelbrektsgratan 45		Våning BV	Lägenhet nr 1-096-1001
	Aviseringsadress Engelbrektsgratan 45, 702 13 Örebro			
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till: Restaurang			
Lokalens storlek och omfattning	Totalarea ca m ² 171	Varav kontorsarea plan BV	Varav butiksarea plan	Varav lagerarea plan
		ca m ²	ca m ²	ca m ²
		plan	plan	plan
		ca m ²	ca m ²	ca m ²
	Angivna areor ☐ har ☒ har inte inför avtalets tecknande gemensamt mätts upp Om i avtalet angiven area avviker från uppmätt area medför avviken inte rätt för hyresgästen till återbetalning respektive hyresvärden rätt till högre hyra. ☒ Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats å bifogade ritning(ar). Bilaga 1			
	☐ tillfart för bil för i- och urlastning	☐ plats för skylt	☐ plats för skyltskåp/automat	☒ parkeringsplats(er) för bil(ar) 1 st
Inredning mm	Lokalen uthyres		Bilaga	
	☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning		☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga	
	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 överenskommit 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.			
	☐ 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.			
	☐ 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 2022-05-01 till och med den 2025-04-30			
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet förlängt med 36 månader 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 ska bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll.

Se i övrigtHandledning upprättad av organisationerna.

Sign

Sign



B11Y46krc-BJWtV6kBq

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyra	Kronor 342 000 per år utgörande ☐ total hyra ☒ hyra exkl nedan markerade tillägg ☒ se särskilda bestämmelser																	
Index-klausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indexklausul		Bilaga 2															
Kostnad för värme och varmvatten	☐ Bränsle/Värmetillägg utgår i enlighet med bifogade klausul		Bilaga															
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 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>☐ farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall</td> </tr> <tr> <td>☐ komposterbart avfall</td> <td>☐ ofärgade glasförpackningar</td> <td>☐</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	☐ farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall	☐ komposterbart avfall	☐ ofärgade glasförpackningar	☐	☐ tidningspapper	☐ färgade glasförpackningar	☐	☐ batterier	☐ pappförpackningar	☐
☒ 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	☒ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ enl bilaga		Bilaga															
Fastighets-skatt	☐ ingår i hyran ☒ ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse		Bilaga 3															
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 _____ 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 ska bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll.

Se i övrigtHandledning upprättad av organisationerna.

Sign

Sign



B11Y46krc-BJWtV6kBq

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 erlagga vid varje tillfälle gällande moms. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av skattemyndigheten blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen skall hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen om 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 ☒ kalendermånads början ☐ kalenderkvartals början genom insättning på		plusgiro nr bankgiro nr Enl avi
Ränta Betalnings-påminnelse	Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlagga 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 Dock att hyresgästen svarar för Bilaga ☒ Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden. Hyresgästens underhållningsskyldighet 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 överenskommit 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 försämrats. 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. Denna bestämmelse skall tillämpas även för revisionsbesiktning påkallad av försäkringsbolag eller annan.		
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. Denna bestämmelse skall tillämpas även för personal från brandmyndighet.		
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. Dessa skall stämma överens med hyresvärdens miljöpolicy.		
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. Se särskilda bestämmelser. ☐ Hyresgästens rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt regleras i bilaga Bilaga		
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 har/kan komma att krävas 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 ska bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll.

Se i övrigtHandledning upprättad av organisationerna.

Sign

Sign



B11Y46krc-BJWtV6kBq

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. 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 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 ☒ fönster ☐ skyltfönster ☒ entrédörrar ☒ skyltar ☐ ☒ Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar												
Låsanordningar	Det åligger att utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för 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 arbetsinsättelse, 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	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. Hyresvärden iordningställer lokalen enligt bilaga 4, rumsbeskrivning. Hyresvärden bekostar och iordningställer kök upp till 500.000 kr ex moms enligt offert, bilaga 5. För detta betalar hyresgästen ett hyrestillägg om 4 800 kr/mån under 7 år. Efter 7 år övergår ägandet av köket till hyresgäst. Hyresgäst åtar sig ansvaret för drift, underhåll, garantier samt ev utbyte av installerad köksutrustning vid behov. Personuppgiftsklausul bilaga 6. Hyresgästen är medveten om att bolagets SNI-kod inte stämmer överens med den verksamhet som ska bedrivas i lokalen, hyresgästen åtar sig att ändra detta till restaurangverksamhet hos Bolagsverket omgående. Hyresvärden åtar sig att söka skyltlov samt stå för kostnaden för skyltlovet. Hyresgästen erhåller en hyresrabatt motsvarande två månadshyror under byggnationstiden.												
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. <table><tr><td>Ort/datum</td><td>Ort/datum</td></tr><tr><td>ÖREBRO</td><td>ÖREBRO</td></tr><tr><td>Hyresvärd</td><td>Hyresgäst</td></tr><tr><td>Behrn Per Johan</td><td>Sharbel Servicehandel AB</td></tr><tr><td>Namnförtydligande</td><td>Namnförtydligande</td></tr></table>			Ort/datum	Ort/datum	ÖREBRO	ÖREBRO	Hyresvärd	Hyresgäst	Behrn Per Johan	Sharbel Servicehandel AB	Namnförtydligande	Namnförtydligande
Ort/datum	Ort/datum												
ÖREBRO	ÖREBRO												
Hyresvärd	Hyresgäst												
Behrn Per Johan	Sharbel Servicehandel 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. <table><tr><td>Ort/datum</td><td>Ort/datum</td></tr><tr><td>Hyresvärd</td><td>Hyresgäst</td></tr></table>			Ort/datum	Ort/datum	Hyresvärd	Hyresgäst						
Ort/datum	Ort/datum												
Hyresvärd	Hyresgäst												
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överlåtes fr o m den på <table><tr><td>Frånträdande hyresgäst</td><td>Tillträdande hyresgäst</td><td>Personnr/orgnr</td></tr></table>			Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Personnr/orgnr							
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 ska bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigtHandledning upprättad av organisationerna.



B11Y46krc-BJWtV6kBq



Document history

COMPLETED BY ALL:
22.04.2022 10:52

SENT BY OWNER:
Noomi Bååth • 22.04.2022 08:00

DOCUMENT ID:
BJWtV6kBq

ENVELOPE ID:
B11Y46krc-BJWtV6kBq

DOCUMENT NAME:
Kontrakt Engelbrektsgatan 45, 1-096-1001.pdf
5 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:
Offert kök, bilaga 5 till hyresavtalet.pdf
Bilaga 3 Fastighetsskatt 1-096-1001.pdf
Bilaga 2 Index 1-096-1001.pdf
Bilaga 4 Rumsbeskrivning 1-096-1001.pdf
Personuppgiftsklausul bilaga 6.pdf
Sidensvansen-PLANRITNING 1-100.pdf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
SHARBEL JOLJI pb4275171@pressbyran.se	 Signed Authenticated	22.04.2022 09:22 22.04.2022 09:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 02/01/1994) IP: 83.248.45.61
Christian Behrn c.behn@behrn.se	 Signed Authenticated	22.04.2022 10:52 22.04.2022 10:51	Email Low	IP: 81.94.161.79 IP: 81.94.161.79

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed