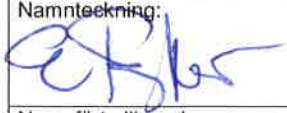


Avtalsöverlåtelse för lokal

Avtalsöverlåtelse nr:

Avser	Hyresavtal nr: 1142-5173-03ö1	Fastighetsbeteckning: Nödinge 38:14
Hyresvärd	Namn: 135 Balder Ale Torg AB	Org.nr: 556703-4912
Hyresgäst(er)	Namn: Café Rut och Rut AB	Personnr/Org.nr: 556872-0121
Lokalens adress	Gatuadress: Ale Torg 10	Ort: NÖDINGE
Överlåtelse	Överlåtelsehandlingen är enbart giltig förutsatt att samtliga sidor i hyresavtalet är signerade. Ovanstående hyreskontrakt med tillhörande tilläggsavtal överläts fr o m 2017-01-01 till Företagstjänst i Göteborg AB , 556954-3050. Tillträdande hyresgäst har tagit del av rubricerat hyresavtal och accepterat detta samt förbinder sig att bedriva verksamhet i lokalen i enlighet med hyreskontrakt. Tillträdande hyresgäst är informerad om att ny överlåtelse av detta avtal ej får ske inom tre år enligt gällande hyreslag. Tillträdande och frånträdande hyresgäst har att sig emellan göra upp alla förehavanden som blir följd av överlåtelsen. Hyresvärden står inte för några kostnader som följer utflyttning och inflyttning i lokalen. Den tillträdande hyresgästen har avsynat lokalerna och övertar dessa i befintligt skick. Förutsättning till detta avtals giltighet samt som säkerhet för fullgörande av samtliga hyresgästens förpliktelser, som följer av hyresförhållandet, skall hyresgästen till hyresvärden senast den 2016-12-28 erlägga säkerhet enligt nedan. ☒ deposition till ett värde av <u>70 250</u> kr. Betalning sker till bankgironummer <u>5560-2361</u>. Uppge kontraktsnumret som referens. ☐ bankgaranti till ett värde av _____ kr. ☐ borgen, bilaga Det deponerade beloppet står som säkerhet för det rätta fullgörandet av samtliga hyresgästens förpliktelser, som följer av hyresförhållandet. Depositionen kan ej tas i anspråk för löpande hyresbetalningar under hyrestidens gång. Med det ovan nämnda begreppet hyresgästens förpliktelser avses inte endast de i hyresavtalet uttryckligen angivna skyldigheterna såsom hyresbetalning m.m., utan även vad som i övrigt följer av bestämmelser i 12 kap jordabalken. Hyresgästen äger inte tillträde till lokalen förrän säkerheten av ovanstående innebörd överlämnats till hyresvärden. Efter hyresförhållandets upphörande och hyresgästen återlämnat lokalen i ett för hyresvärden godkänt skick betalas depositionen åter efter överenskommelse. Depositionen återbetalas utan ränta. Denna handling är upprättad i 3 exemplar varav parterna har erhållit 1 exemplar var.	
Underskrift hyresgäst	Ort/Datum: Göteborg 2016-12-22 Frånträdande hyresgäst Namnteckning:  Namnförtydligande: Martin Friman	Ort/Datum: Göteborg 2016-12-22 Tillträdande hyresgäst Namnteckning:  Namnförtydligande: ALISIC SEAD
Underskrift hyresvärd	Ovanstående överlåtelse godkännes. Ort/Datum: Göteborg 2016-12-28 Hyresvärd 135 Balder Ale Torg AB Namnteckning:   Namnförtydligande: Erik Tellow Stefan Gustafsson	

AVTALSÖVERLÅTELSE NR 1

Hyresvärd: Balder Ale Torg AB Org.nr 556703-4912
 Hyresgäst: Malins café o catering Org.nr 969695-2010
 Hyresobjekt: cafélokal om 141 kvm
 Hyreskontrakt nr: 1142-5173-03
 Fastighet: Nödinge 38:14

Ovanstående hyreskontrakt daterat 2011-11-01 med tillhörande tilläggsavtal daterat överläts fr.o.m. 2012-01-01 på Café tant Rut AB, organisationsnummer: 556872-0121. Detta innebär att Café tant Rut i fortsättningen påtager sig ansvaret att fullgöra hyresgästens samtliga förpliktelser enligt hyreskontraktet.

Tillträdande hyresgäst förbinder sig att bedriva verksamhet i lokalen i enlighet med hyreskontrakt.

Tillträdande hyresgäst är informerad om att ny överlåtelse av detta avtal ej får ske inom tre år enligt gällande hyreslag.

Denna handling är upprättad i 3 exemplar varav parterna har erhållit 1 exemplar var.

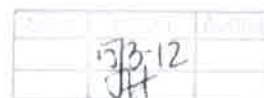
Ort/datum Nödinge Göteborg 2012-02-28	Ort/datum Nödinge Göteborg 2012-02-28
Frånträdande hyresgäst Malins café o catering	Tillträdande hyresgäst Café Tant Rut

Ovanstående överlåtelse godkännes.

Göteborg 2012-01-19

Balder Ale Torg AB
genom Fastighets AB Balder

Kristian Björkman



Handwritten signature.

AVTALSÖVERLÅTELSE NR 1

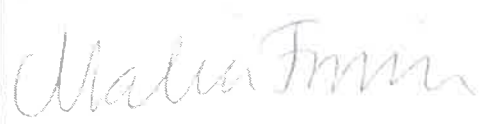
Hyresvärd:	Balder Ale Torg AB	Org.nr 556703-4912
Hyresgäst:	Malins café o catering	Org.nr 969695-2010
Hyresobjekt:	cafélokal om 141 kvm	
Hyreskontrakt nr:	1142-5173-03	
Fastighet:	Nödinge 38:14	

Ovanstående hyreskontrakt daterat 2011-11-01 med tillhörande tilläggsavtal daterat överläts fr.o.m. 2012-01-01 på Café tant Rut AB, organisationsnummer: 556872-0121. Detta innebär att Café tant Rut i fortsättningen påtager sig ansvaret att fullgöra hyresgästens samtliga förpliktelser enligt hyreskontraktet.

Tillträdande hyresgäst förbinder sig att bedriva verksamhet i lokalen i enlighet med hyreskontrakt.

Tillträdande hyresgäst är informerad om att ny överlåtelse av detta avtal ej får ske inom tre år enligt gällande hyreslag.

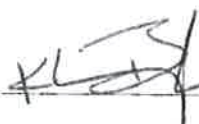
Denna handling är upprättad i 3 exemplar varav parterna har erhållit 1 exemplar var.

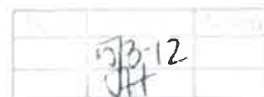
Ort/datum Nödinge Göteborg 2012-02-28	Ort/datum Nödinge Göteborg 2012-02-28
Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst
	
Malins cafe o catering	Cafe Tant Rut

Ovanstående överlåtelse godkännes.

Göteborg 2012-01-19

Balder Ale Torg AB
genom Fastighets AB Balder


Kristian Björkman



AVTALSÖVERLÅTELSE NR 1

Hyresvärd: Balder Ale Torg AB Org.nr 556703-4912
 Hyresgäst: Malins café o catering Org.nr 969695-2010
 Hyresobjekt: cafélokal om 141 kvm
 Hyreskontrakt nr: 1142-5173-03
 Fastighet: Nödinge 38:14

Ovanstående hyreskontrakt daterat 2011-11-01 med tillhörande tilläggsavtal daterat överläts fr.o.m. 2012-01-01 på Café tant Rut AB, organisationsnummer: 556872-0121. Detta innebär att Café tant Rut i fortsättningen påtager sig ansvaret att fullgöra hyresgästens samtliga förpliktelser enligt hyreskontraktet.

Tillträdande hyresgäst förbinder sig att bedriva verksamhet i lokalen i enlighet med hyreskontrakt.

Tillträdande hyresgäst är informerad om att ny överlåtelse av detta avtal ej får ske inom tre år enligt gällande hyreslag.

Denna handling är upprättad i 3 exemplar varav parterna har erhållit 1 exemplar var.

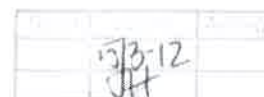
Ort/datum Nödinge Göteborg 2012-02-28	Ort/datum Nödinge Göteborg 2012-02-28
Frånträdande hyresgäst Malins cafe o catering	Tillträdande hyresgäst Cafe Tant Rut

Ovanstående överlåtelse godkännes.

Göteborg 2012-02-19

Balder Ale Torg AB
genom Fastighets AB Balder

Kristian Björkman



Undertecknade parter har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyresvärd	135 Balder Ale Torg AB		Personnr/orgnr 556703-4912	
Hyresgäst	Malins café o catering KB		Personnr/orgnr 969695-2010	
Lokalens adress m.m.	Kommun Ale	Fastighetsbeteckning Nödinge 38:14		
	Gata Ale Torg 10, 449 31 NÖDINGE	Trappor/hus	Lägenhet nr	
	Aviseringsadress Ale Torg 10, 449 31 NÖDINGE			
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till: Coffe Shop			
	☒ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.			Bilaga 1
Lokalens skick	☐ Lokalen hyrs ut i befintligt skick. ☐ En beskrivning av lokalens skick vid detta kontraktets 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 6
Lokalens storlek och omfattning	Butiksarea i plan	ca m ²	Kontorsarea i plan	ca m ²
	Lagerarea i plan	ca m ²	Övrig area i plan	ca m ²
	bv 141			
Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelser inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärdens rätt till högre hyra.				
	☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).			Bilaga 2
	Tillfart för bil för i- och utlastning	Plats för skylt	Plats för skyltskåp/automat	Parkeringsplats(er) för bil(ar)
				Garageplats(er) för bil(ar)
Hyrestid	Från och med den 2011-11-01		Till och med den 2014-10-30	
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☒ 3 år ☐ månader			
Hyra	Kronor 253 800 per år exklusive nedan markerade tillägg			
Index-klausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.			Bilaga 3
Fastighets-skatt	☒ Fastighetsskatt ersatts i enlighet med bifogad fastighetsskattklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran.			Bilaga 4
El, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Tillhandahållande	Hyresvärdens tillhandahåller/ombesörjer: ☒ el ☒ va ☒ värme ☒ varmvatten ☐ ky/a ☒ ventilation		
	Betalning 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 5
	Värme	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran. Bilaga 5
	Varmvatten	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran. Bilaga 5
	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 5
Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av ☐ hyresvärdens ☒ hyresgästen.			




HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 2 (4)
Nr 1142-5173-03

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyra forts.			
Avfallshantering	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 kurl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta ☐ Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det 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. Lokals andel av denna kostnad ska anses vara <u>1,01</u> procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontraktets tecknande till <u>2489</u> kronor per år. ☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran, om inte annat följer av bifogad klausul om avfallshantering. Bilaga		
Trappstädning	☐ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ annan reglering enligt bilaga Bilaga		
Snöröjning och sandning	☒ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ annan reglering enligt bilaga 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 Lokals andel ska anses vara <u>1,00</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 lokalhyror (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 momspåskatt	☒ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen ☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen		
Hyresvärdens momspåskatt	☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av Skatteverket blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlägga 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 förordade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förordade 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 5560-2361		
Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig 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. 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 företa 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- och sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhör 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 företrädar hyresvärden eller som personal från energibolag, vabölag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet		

Sign  Sign 



HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 3 (4)

Nr 1142-5173-03

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 byggnadsavgift, tilläggsavgift, annan avgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.	
Brandskydd	☐ Parterna skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bilagd brandskyddsklausul.	Bilaga
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 från tillägsdagen kan komma att kräva för lokalsens 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 en bilaga	Bilaga
Underhåll	☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning. Hyresgästen svarar dock för ☐ en bilaga ☒ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten. Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver ☐ en bilaga ☐ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga Bilaga	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 överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av 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 el, va och ventilation. 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.	Bilaga
Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att uppsätta 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 bifogat skyltprogram.	
	Bilaga	
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna 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 stölskyddsanordningar 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 jämte bilagor.	
	☒ Sedvanligt underhåll Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. ☐ Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten ☐ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran, när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt, ska regleras enligt särskild bilaga.	Bilaga



HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 4 (4)
Nr 1142-5173-03

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. 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 hyresvärdens svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.								
Force majeure	Hyresvärdens 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 upplöpp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärdens inte råder över och inte heller kunnat förutse.								
Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärdens senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☐ borgen ställd av ☐ bankgaranti intill ett belopp om ☐ annan säkerhet i form av ☐ Bilaga Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallit, om hyresvärdens 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	Särskilda bestämmelser		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 <table border="1"> <tr> <td>Ort/datum GÖTEBORG 18/10-11</td><td>Ort/datum Göteborg 18/10-2011</td></tr> <tr> <td>Hyresvärd 135 Balder Ale Torg AB <i>Anna Åsberg</i></td><td>Hyresgäst Malins café o catering KB <i>Malin Friman</i></td></tr> <tr> <td>Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare) Anna Åsberg Magnus Andersson</td><td>Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare) Malin Friman</td></tr> </table>			Ort/datum GÖTEBORG 18/10-11	Ort/datum Göteborg 18/10-2011	Hyresvärd 135 Balder Ale Torg AB <i>Anna Åsberg</i>	Hyresgäst Malins café o catering KB <i>Malin Friman</i>	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare) Anna Åsberg Magnus Andersson	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare) Malin Friman
Ort/datum GÖTEBORG 18/10-11	Ort/datum Göteborg 18/10-2011								
Hyresvärd 135 Balder Ale Torg AB <i>Anna Åsberg</i>	Hyresgäst Malins café o catering KB <i>Malin Friman</i>								
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare) Anna Åsberg Magnus Andersson	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare) Malin Friman								
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 <table border="1"> <tr> <td>Ort/datum</td><td>Ort/datum</td></tr> <tr> <td>Hyresvärd</td><td>Hyresgäst</td></tr> <tr> <td>Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)</td><td>Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)</td></tr> </table>			Ort/datum	Ort/datum	Hyresvärd	Hyresgäst	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)
Ort/datum	Ort/datum								
Hyresvärd	Hyresgäst								
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)								
Överlåtelse	Överstaende hyreskontrakt överläts fr o m. den _____								
Överlåtelse-förklaring	<table border="1"> <tr> <td>Frånträdande hyresgäst</td><td>Tillträdande hyresgäst</td><td>Personnr/orgnr</td></tr> <tr> <td>Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare)</td><td>Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst/firmatecknare)</td><td></td></tr> </table>			Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Personnr/orgnr	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare)	Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst/firmatecknare)	
Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Personnr/orgnr							
Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare)	Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst/firmatecknare)								
Hyresvärdens godkännande	<table border="1"> <tr> <td>Hyresvärdens godkänner överlåtelsen</td><td>Hyresvärd</td></tr> <tr> <td>Ort/datum</td><td>Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)</td></tr> </table>			Hyresvärdens godkänner överlåtelsen	Hyresvärd	Ort/datum	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)		
Hyresvärdens godkänner överlåtelsen	Hyresvärd								
Ort/datum	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)								

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också krävs att en bilaga fogas till kontraktet för att överenskommelsen i bilagan ska bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul och fastighetsskattesklausul. Se i övrigt handledningen till detta kontrakt som har tagits fram gemensamt av organisationerna nedan.

Fastighetsägarna Sveriges formuler 12B.2 upprättat 2008 i samråd med SABO, Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjuds.

[Handwritten signature]

Bilaga 1

Affärsplan för Coffe shop , Nödinge torg

Miljö

Modernt Coffe shop (inspiration av starbucks/expressohouse) stor synlig och modern kaffemaskin med olika bönsorter. Stilren inredning med lite ståbord blandat med fåtöljer. Väl synlig och inspirerande kylmontrar

Affärsidé

XX Coffe shop skall med välutbildad och engagerad personal se till att alltid överträffa våra gästers förväntningar. Genom ett brett sortiment och generösa öppettider så skall vi vara det självklara valet för våra gäster.

Inriktning

XX Coffe shop skall vända sig till gäster som besöker Nödinge torg och hjälpa till att dra "nya" kunder till centrumet. Vi skall ha som inriktning att vända oss dels till gäster i farten som vill ha en fräsch coffe shop där man kan handla det senaste inom "kaffedrinkar" och olika italienska kaffesorter. Vi vill även kunna erbjuda våra gäster att köpa med sig lite gott kaffe eller the hem. Samt så vill vi att Nödinge torg skall ha ett fräsch kaffe som även serverar varma rätter och ett attraktivt "frukost och lunch erbjudande"

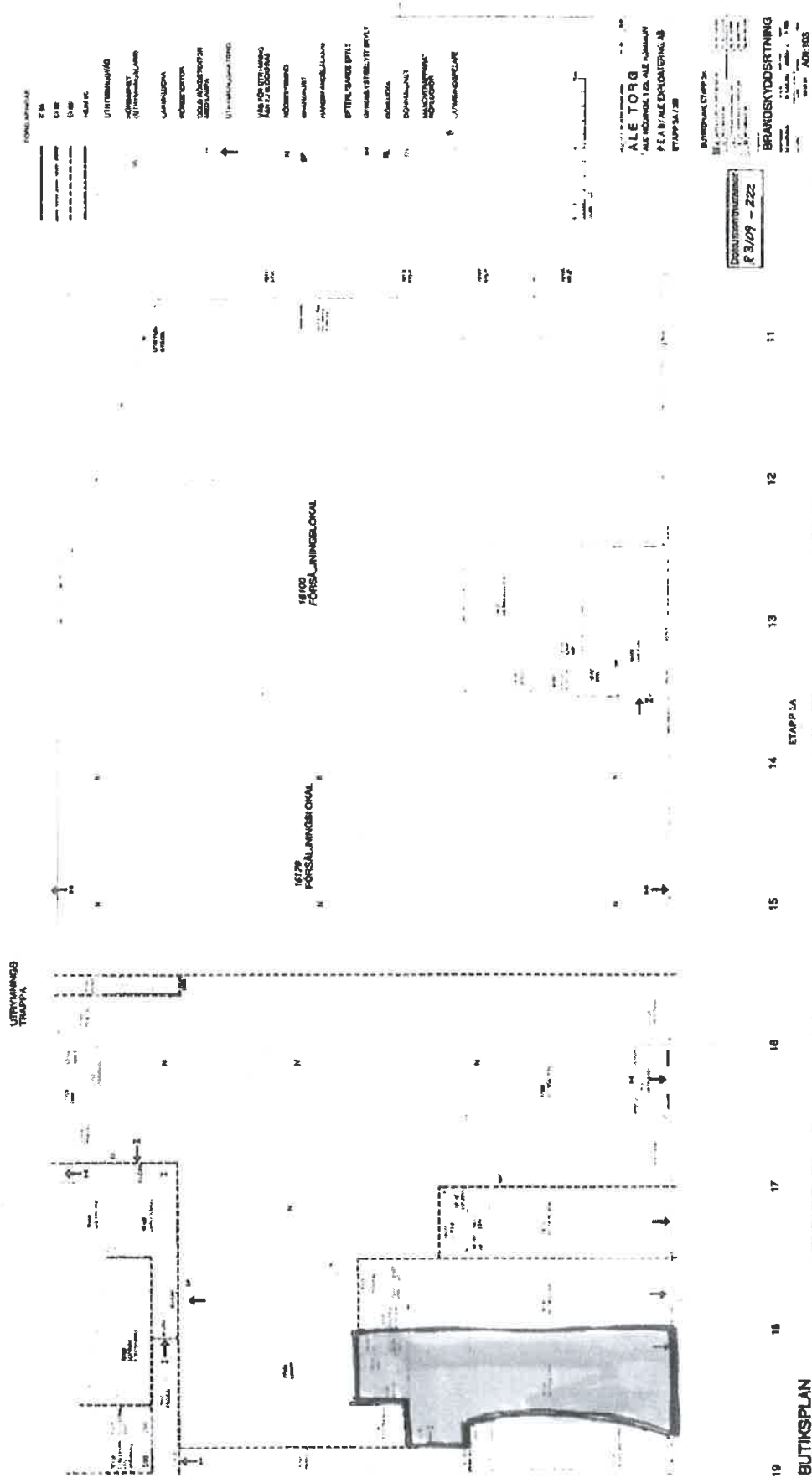
Sortiment

- *Smörgås meny med en touch av Italien.
- * Pastarätter såsom lasagne och pasta pesto.
- *Hembakade pajer, soppa, bakad potatis, foccacia, lunor, sallader.
- * Vi kommer varje dag att erbjuda nya lunchalternativ
- * Smoothies, yoghurt med färska bär, färskpressad juice

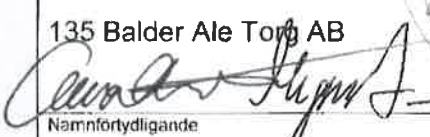
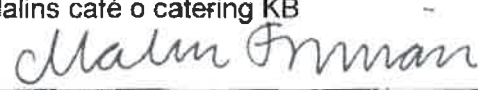
Med vänliga hälsningar

Malin Friman

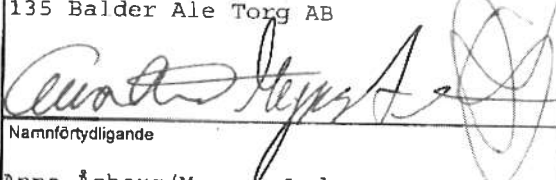
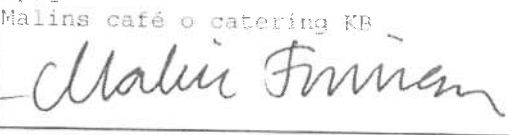
Three handwritten signatures in blue ink are located in the bottom right corner of the page. The first signature is a stylized 'M' or 'F'. The second is a cursive signature that appears to be 'MK'. The third is a signature that appears to be 'MA'.



UP
AW MA

Avser	Hyreskontrakt nr 1142-5173-03	Fastighet Nödinge 38:14
Hyresvärd	135 Balder Ale Torg AB	Person nr/Org.nr 556703-4912
Hyresgäst	Malins café o catering KB	Person nr/Org.nr 969695-2010
Tillägg	INDEXKLAUSUL Av det i hyreskontraktet angivna hyresbeloppet, kr 253800, skall 100 % eller kr 253800 utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till höjningar av Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex (totalindex med år 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med viss procent på bashyran enligt följande: Hyresändring sker alltid per den 1 januari. För bestämmande av ändringen av konsumentprisindex jämförs indextalet för oktober månad år 2011 med indextalet för oktober månad varje påföljande år. Om indextalet blir lägre än tidigare ska föregående tillägg utgå oförändrat.	
Underskrift	Ort/Datum GÖTEBORG Hyresvärd 135 Balder Ale Torg AB  Namnförtydligande Anna Asberg/Magnus Andersson	Ort/Datum GÖTEBORG Hyresgäst Malins café o catering KB  Namnförtydligande Malin Friman

[Handwritten mark]

Tillhör	Hyreskontrakt nr 1142-5173-03	i fastigheten Nödinge 38:14
Hyresvärd	135 Balder Ale Torg AB 556703-4912	
Hyresgäst	Malins café o catering KB, 969695-2010	
Klausul	Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av erforderliga uppgifter. I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir/är skattepliktig till fastighetsskatt skall hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden erlägga ersättning härfor enligt markerat alternativ. ☒ Hyresgästen skall utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen erlägga ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel skall anses vara 1,01 procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början 11370 kr per år. ☐ Ersättning för på lokalen belöpande andel av fastighetsskatt ingår i det i avtalet angivna hyresbeloppet och utgör vid avtalets tecknande kr. Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler skall anses vara procent. Hyresgästen skall erlägga ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet härtill) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten. Skulle fastighetsskatten minska/upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran skall hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (tex index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar år/kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman. Hyresgästens ovan angivna andel som skall vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande: Lokalens yta i förhållande till fastighetens totala uthyrningsbara yta. På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.	
Underskrift	Ort, datum Göteborg 18/10-11 Hyresvärd 135 Balder Ale Torg AB  Namnförtydligande Anna Åsberg/Magnus Andersson	Ort, datum Göteborg 18/10-11 Hyresgäst Malins café o catering KB  Namnförtydligande Malin Friman

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 skall 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 hyresvärd. Efter den 1 januari 1997 är däremot handelsbolag som ägare skattskyldigt till fastighetsskatt.

3.

Enligt 19 § hyreslagen skall hyran – med några undantag – vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Om hyrestiden är bestämd och minst tre år gäller dessutom förbehåll om att hyran skall 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 skall 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 skall 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 beräkningsätt 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 härom inte fyllas i skall 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 skall betala ersättning – skall endast avse den byggnad där lokalen är belägen. Med byggnad avses normalt varje byggnadskropp. Erforderliga uppgifter kan hämtas från den underrättelse om beslut om allmän fastighetstaxering som skattemyndigheten tillställt 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 här till (t ex höjd skattesats, ökat taxeringsvärde m m) skall 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 skall hyresgästen alljämt betala andra förekommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.

5.

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

6.

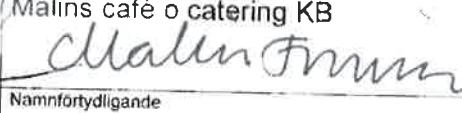
Markera med kryss vilket alternativ som väljs. I det valda alternativet anges hyresgästens andel samt aktuellt belopp. Ange vidare hur hyresgästens andel beräknats.

CUF
AM

EL, VA, VÄRME, VARMVATTEN, KYLA OCH VENTILATION

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller. 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.

Avsör	Hyreskontrakt nr 1142-5173-03	i fastigheten Nödinge 38:14						
Hyresvärd	135 Balder Ale Torg AB							
Hyresgäst	Malins café o catering KB							
1. Fast hyrestillägg	Hyresgästen ska genom årliga fasta hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärden. Tilläggen utgår med följande belopp: <table border="0"> <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 fast hyrestillägg : _____ kronor ☐ Ändring av de fasta hyrestilläggen sker i enlighet med bifogad indexklausul.		☐ 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 _____						
2. Självkostnads-anknutet hyrestillägg	Hyresgästen ska genom årliga preliminära hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärden. Tilläggen utgår med följande belopp: <table border="0"> <tr> <td>☐ el kr per år _____</td> <td>☒ va kr per år 1932</td> <td>☒ värme kr per år 10575</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 : 12507 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. Hyresvärden 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 1,01 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 hyresvärden, 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 1932	☒ värme kr per år 10575	☐ varmvatten kr per år _____	☐ kyla kr per år _____	☐ ventilation kr per år _____
☐ el kr per år _____	☒ va kr per år 1932	☒ värme kr per år 10575						
☐ varmvatten kr per år _____	☐ kyla kr per år _____	☐ ventilation kr per år _____						
Underskrift	Ort/datum Göteborg 18/10-11 Hyresvärd 135 Balder Ale Torg AB Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare) Anna Åsberg/Magnus Andersson	Ort/datum Göteborg 18/10-10 Hyresgäst Malins café o catering KB Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare) Malin Friman						

Avser	Hyreskontrakt nr 1142-5173-03	Fastighet Nödinge 38:14
Hyresvärd	Person nr/Org nr 135 Balder Ale Torg AB 556703-4912	
Hyresgäst	Person nr/Org nr Malins café o catering KB 969695-2010	
Tillägg	SÄRSKILDA BESTÄMMELSER Lokalens skick Hyresvärden iordningställer och bekostar följande: Kundtoalett; plastmatta på golv, väv på väggar, wc, handfat och spegel. Vägg upprättas i köksdel, vatten och avlopp dras fram i köksdelen. Målning av väggar. Till ett maxbelopp av 250,000:-. För övrigt hyrs lokalen ut i befintligt skick. All ev. ombyggnad sker i samråd med förvaltaren och skall godkännas av densamme. Rabatt Månad 1 hyresfritt endast drift utgår. År 1 111201-121130 utgår en rabatt om 50,000 kronor. Full hyra from år 2, 20121201 Total rabatt: 71,150 kr Övrigt Uppsättning av skyltar, markiser, dörrmattor utanför lokalen sker alltid i samråd med förvaltaren. Erforderliga myndighetskrav ansöks av hyresgästen. Obligatoriskt medlemskap i företagarföreningen. Öppettider enligt företagarföreningens bestämmelser.	
Underskrift	Ort/Datum GÖTEBORG Hyresvärd 135 Balder Ale Torg AB  Namnförtydligande Anna Åsberg/Magnus Andersson	Ort/Datum GÖTEBORG Hyresgäst Malins café o catering KB  Namnförtydligande Malin Friman

