

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 1(4)
Nr 274-30937

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyresvärd	Sigillet Aschebergsgatan 40 AB		Personnr/orgnr 556944-5264	
Hyresgäst(er)	Pappershörnans/Lars Svensson		Personnr/orgnr 520626-5190	
	Aschebergsgatan 40 C		Personnr	
Lokalens adress mm	Kommun Göteborg	Fastighetsbeteckning Vasastaden 27:12		
	Gata Aschebergsgatan 40	Trappor/hus	Lägenhet nr 274-30937	
	Aviseringsadress Aschebergsgatan 40, 411 33 GÖTEBORG			
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till: Butik, lager			
Lokalens storlek och omfattning	Totalarea ca m ² 113	Varav kontorsarea plan ca m ²	Varav butiksarea plan ca m ² G 77	Varav lagerarea plan ca m ² K 36
	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 bifogad ritning(ar). Bilaga 1			
	☐ tillfart för bil för i- och urlastning	☐ plats för skylt	☐ plats för skyltskåp/automat	☐ parkeringsplats(er) för bil(ar)
	☐ garageplats(er) för bil(ar)	☐	☐	☐
Inredning mm	Lokalen uthyres ☒ 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 2018-10-01 t o m 2021-09-30.			
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 övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Sign  Sign 

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyra	Kronor 341 500	per år utgörande	☐ total hyra	☒ hyra exkl. nedan markerade tillägg																
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 3															
VA-kostnad	☒ Va-tillägg utgår i enlighet med bifogade klausul				Bilaga 3															
Kyla Ventilation	☒ Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilationsanläggning ersätts i enlighet med bifogade klausul				Bilaga 3															
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 (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. <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 4															
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 3 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 övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Sign

Sign

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. Hyresgästen betalar ej moms på hyran så länge hyresgästen bedriver icke momspliktig verksamhet. ☐ 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		Postgiro nr
	☒ kalendermånads början	☐ kalenderkvartals början	Bankgiro nr 5141-3342
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 underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden. Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skäligen tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan åger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.		
	Dock att hyresgästen svarar för		Bilaga
	Hyresgästens underhållningsskyldighet omfattar därutöver		Bilaga
	☐ 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 åger 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 åger 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 eller fastigheten i övrigt regleras i 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 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 överenskommen 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 övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Sign



Sign



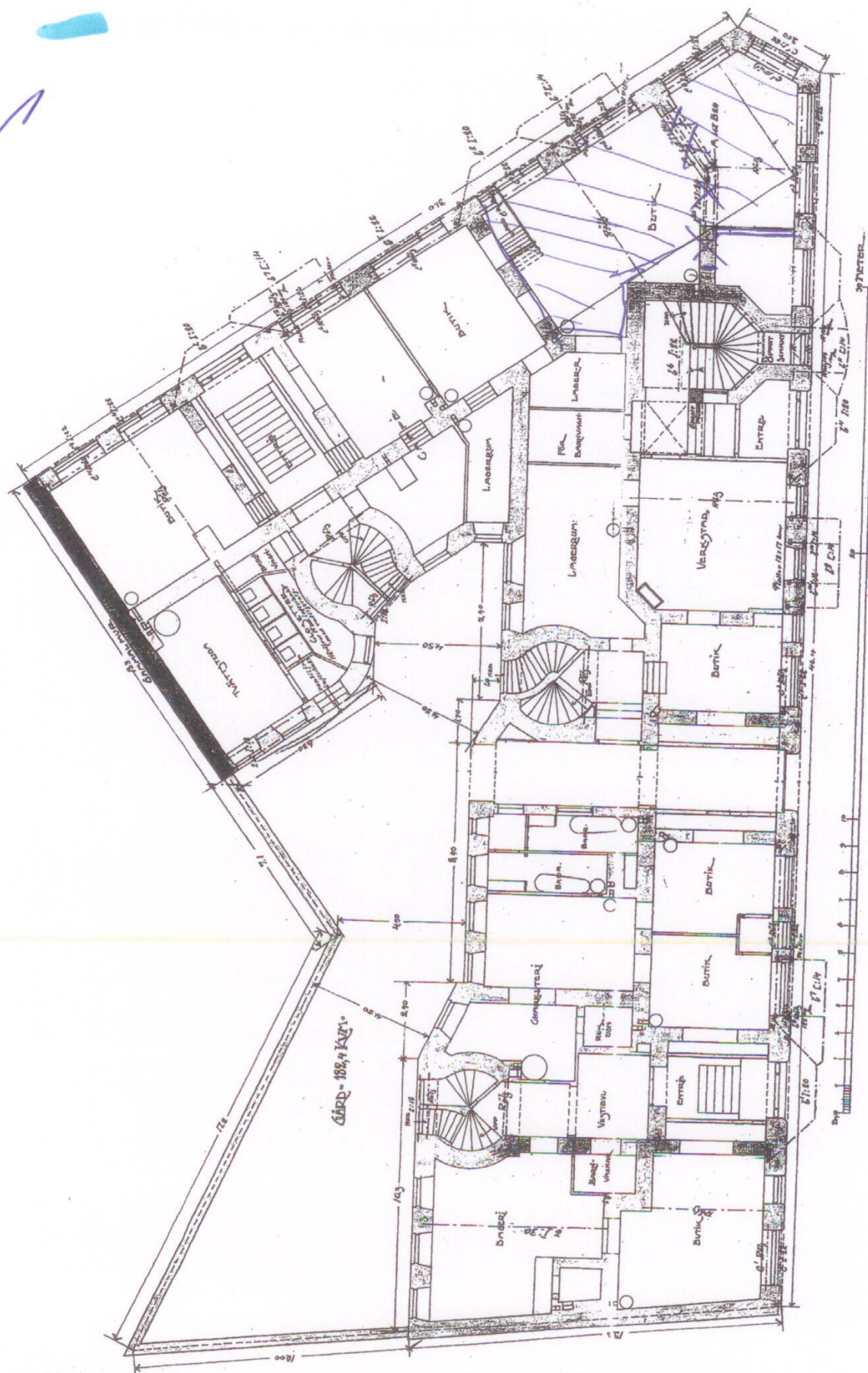
Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

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 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 stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring.								
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 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 ☐		Bilaga						
Särskilda bestämmelser	lämnas senast den Bilaga								
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 border="1"> <tr> <td data-bbox="359 1041 837 1131"> Ort/datum Göteborg 180105 </td> <td data-bbox="837 1041 1425 1131"> Ort/datum Göteborg </td> </tr> <tr> <td data-bbox="359 1131 837 1243"> Hyresvärd Sigillet Aschebergsgatan 40 AB </td> <td data-bbox="837 1131 1425 1243"> Hyresgäst Pappershörnan </td> </tr> <tr> <td data-bbox="359 1243 837 1332"> Namnförtydligande Henrik Nilsson </td> <td data-bbox="837 1243 1425 1332"> Namnförtydligande </td> </tr> </table>			Ort/datum Göteborg 180105	Ort/datum Göteborg	Hyresvärd Sigillet Aschebergsgatan 40 AB	Hyresgäst Pappershörnan	Namnförtydligande Henrik Nilsson	Namnförtydligande
Ort/datum Göteborg 180105	Ort/datum Göteborg								
Hyresvärd Sigillet Aschebergsgatan 40 AB	Hyresgäst Pappershörnan								
Namnförtydligande Henrik Nilsson	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 border="1"> <tr> <td data-bbox="359 1411 837 1500"> Ort/datum </td> <td data-bbox="837 1411 1425 1500"> Ort/datum </td> </tr> <tr> <td data-bbox="359 1500 837 1601"> Hyresvärd </td> <td data-bbox="837 1500 1425 1601"> 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 border="1"> <tr> <td data-bbox="359 1668 646 1724">Frånträdande hyresgäst</td> <td data-bbox="646 1668 1109 1724">Tillträdande hyresgäst</td> <td data-bbox="1109 1668 1425 1724">Personnr/orgnr</td> </tr> </table>			Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Personnr/orgnr			
Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Personnr/orgnr							
Ovanstående överlåtelse godkännes	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="359 1724 646 1800">Ort/datum</td> <td data-bbox="646 1724 1425 1800">Hyresvärd</td> </tr> </table>			Ort/datum	Hyresvärd				
Ort/datum	Hyresvärd								

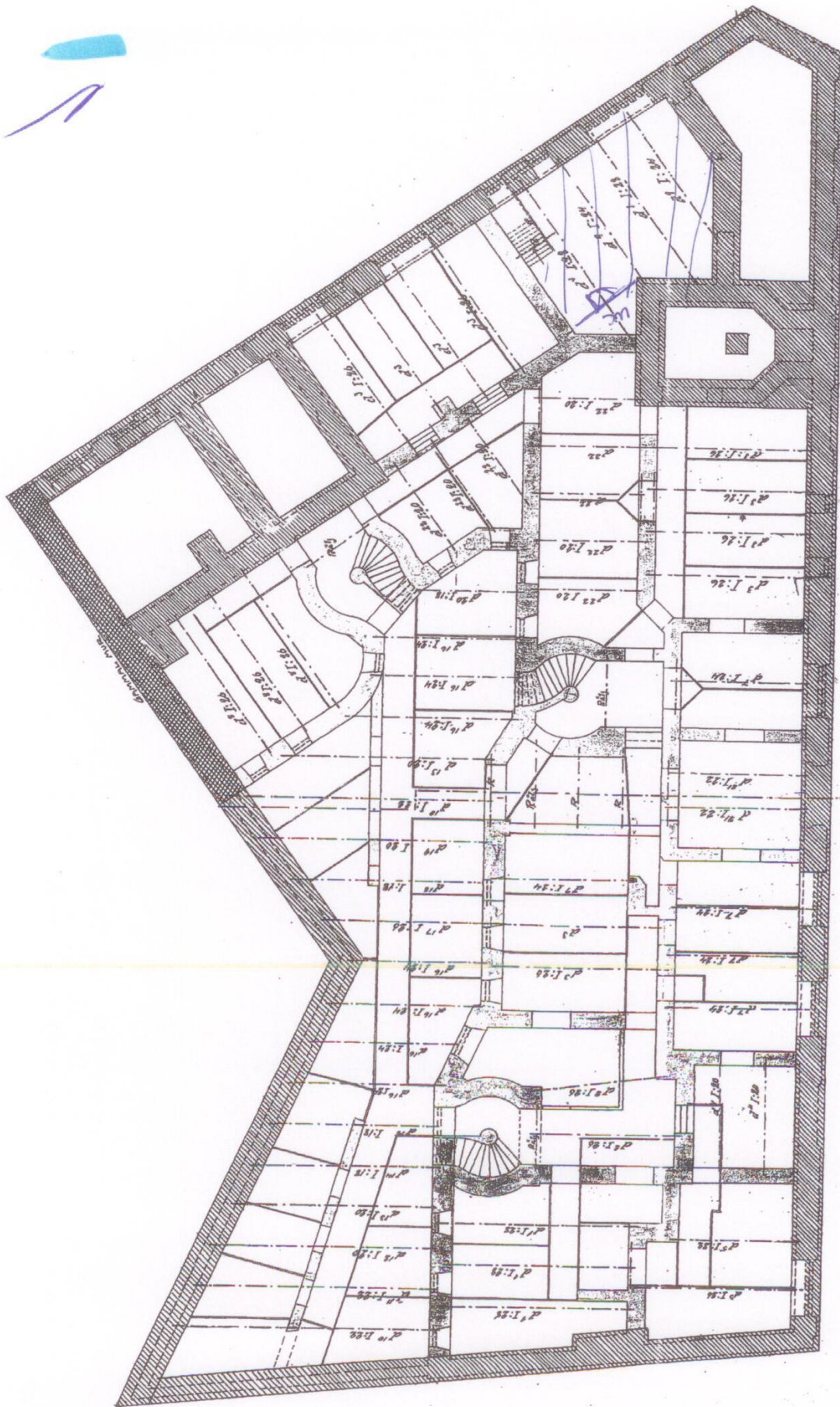
Upplysning

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 övrigt Handledning upprättad av organisationerna.



ASCHERESKAM 40
BUTIKPLANEN

Blaua 1 (2/2)



1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

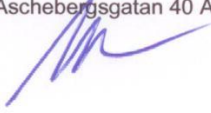
ARCHITECTUR 40
1/1000 1/1000 1/1000

Hyresomräkningsklausul

Sid 1(2)

Bilaga nr 2.

Anvisningar se sid 2.

Avser	Hyreskontrakt nr 274-30937	i fastigheten Vasastaden 27:12
Hyresvärd	Sigillet Aschebergsgatan 40 AB	Personnr/orgnr 556944-5264
Hyresgäst	Pappershörnan/Lars Svensson	Personnr/orgnr 520626-5190
		Personnr
Klausul	FAST DEL Av det i avtalet angivna hyresbeloppet skall 341 500 kr, d v s 100 % utgöra bashyra. Under hyresförhållandet skall hyran höjas varje år med belopp motsvarande 2 % av bashyran, d v s 6 830 kr. Omräkning av hyran skall ske första gången per den 1 januari 2019 och gälla från och med nämnd dag. Hyran skall framledes höjas per den 1 januari varje år att gälla från samma tidpunkter. Skulle under hyresförhållandet tillämpning av nedanstående indexbaserad del under ett år ge en högre hyra än vad tillämpning av föregående stycke ger, skall hyran under detta år utgå med det belopp som nedanstående indexbaserad del ger vid handen. INDEXBASERAD DEL Bestämmande av tilläggsbelopp Av det i hyresavtalet angivna hyresbeloppet skall 341 500 kr, d v s 100% utgöra bashyra. Under hyresförhållandet skall med hänsyn taget till förändringarna i konsumentprisindex (total index med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå enligt nedanstående grunder. - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden den 1 januari- 30 juni anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden den 1 juli- 31 december anses bashyran istället anpassad till indextalet för oktober månad under samma år. - 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 2017. Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit 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. Hyresbelopp enligt den indexbaserade delen Det indexbaserade hyresbeloppet, som skall jämföras med den hyra som tillämpning av fast del ovan ger, utgörs av bashyran, ovannämnt tilläggsbelopp och det sammanlagda belopp varmed hyran under hyresförhållandet höjts med stöd av den fasta delen ovan. Omräkning av hyran skall ske första gången per den 1 januari 2019 och gälla från och med nämnd dag. Hyran skall framledes höjas per den 1 januari varje år att gälla från samma tidpunkter.	
Underskrift	Ort, datum GÖTEBORG 2017	Ort, datum GÖTEBORG, 2017.....
	Hyresvärd Sigillet Aschebergsgatan 40 AB 	Hyresgäst  Pappershörnan/Lars Svensson Hyresgäst

Anvisningar till Indexklausul

1. Bastalet

Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran anses anpassad utgör bastalet. Med nuvarande förutsättningar blir oktoberindex känt omkring den 20 november, och fastställs av SCB.

1. Jämförelsetillfälle

Jämförelsen mellan indextalet sker så snart årets oktoberindex blivit känt.

2. Den procentuella förändringen

Den procentsats varmed indextalet stigit, kan räknas fram enligt följande formel.

$$X = \frac{A \times 100}{B}$$

där X = det säkra procenttalet

där A = det antal enheter (med en decimal) varmed indextalet stigit

där B = bastalet (med en decimal)

Beräkningen av indexskillnaden görs med en decimal. Det sökta procenttalet (X) avrundas till närmaste heltal. Det framräknade tillägget avrundas till heltal kronor.

3. Exempel på klausulens tillämpning

Avtalet tecknades i december 1993. Den nya hyran började gälla från den 1 juni 1994 och bashyran är 75 000 kr. Index för oktober 1993 utgör bastalet, i detta fall **245,2**. Tillägg enligt klausulens fasta del är 2 % av 75 000, d v s 1 500 kr. Blir tillägget med tillämpning av indexbaserad del större än 1 500 kr skall således tillägg enligt indexdel ske. I annat fall sker tillägg till hyran med 1 500 kr.

Oktober 1994
antaget indextal 252,6

$$X = \frac{7.4 \times 100}{245,2}; X \text{ avrundat} = 3$$

75 000 x 0,03 = 2 250. Beloppet är större än 1 500 kr. Tillägg till bashyran sker med 2 250 kr. Hyran för 1995 blir 77 250 kr.

Oktober 1995
antaget indextal 259,1

Indextalet har stigit med 6,5 enheter. Indextalet är 13,9 enheter högre än bastalet

$$X = \frac{13.9 \times 100}{245,2}; X \text{ avrundat} = 6$$

75 000 x 0,06 = 4 500 kr. Hyran enligt index blir således 79 500 kr vilket är 2 250 kr högre än föregående års hyra och högre än 1 500 kr. Tillägg till bashyran sker med 4 500 kr. Hyran för 1996 blir 79 500 kr.

Oktober 1996
antaget indextal 261,6

Indextalet har stigit med 2,5 enheter. Indextalet är 16,4 enheter högre än bastalet

$$X = \frac{16.4 \times 100}{245,2}; X \text{ avrundat} = 7$$

75 000 x 0,07 = 5 250. Hyran enligt index blir således 80 250 kr vilket är 750 kr högre än föregående års hyra men lägre än 1 500 kr. Tillägget utgår således med den fasta delen med 2 % av bashyran. Tillägg till bashyran sker med 6 000 kr (4 500 + 1 500) och hyran för 1997 blir 81 000 kr.

Oktober 1997
antaget indextal 258,5

Indextalet har sjunkit. Tillägg utgår således med enligt den fasta delen. Tillägg till bashyran sker med 7 500 kr och hyran för 1998 blir således 82 500 kr (81 000 + 1 500).

Oktober 1998
antaget indextal 270,4

Indextalet har nu stigit 11,9 enheter. Indextalet är 25,2 enheter högre än bastalet

$$X = \frac{25.2 \times 100}{245,2}; X = 10$$

75 000 x 0,10 = 7 500 kr. Tillägg till bashyran skall således ske med 7 500 kr. Tillägg till bashyran skall dessutom ske med belopp motsvarande det med vilket hyran räknats upp enligt den fasta delen under hyresförhållandet, d v s med 3 000 kr. Sammanlagt skall således tillägg till bashyran ske med 10 500 kr, d v s 3 000 kr mer än avseende föregående års hyra och högre än 1 500 kr. Tillägg till bashyran enligt indexbaserad del. Hyran för 1999 blir således 85 500 kr.

Driftklausul för lokal

Sid 1

Bilaga nr 3

Avser	Hyreskontrakt nr 274-30937	i fastigheten Vasastaden 27:12
Hyresvärd	Personnr/orgnr Sigillet Aschebergsgatan 40 AB	
Hyresgäst	Personnr/orgnr Pappershöman/Lars Svensson 520626-5190 Personnr	
Klausul	Utöver den i hyresavtalet angivna kallhyran skall hyresgästen erlägga kostnader för fastighetens drift i en så kallad driftavgift enligt nedanstående villkor. Basdriftavgiften är beräknad till 16 950 kr per år. Denna avgift skall regleras med hänsyn till förändringar i SCB:s konsumentprisindex (COICOP-kod 04,5) för enbart el och bränsle med 1980 som basår. - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden den 1 januari- 30 juni anses basdriftavgiften anpassad till indextalet för oktober månad året innan. - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden den 1 juli- 31 december anses basdriftavgiften istället anpassad till indextalet för oktober månad under samma år. - Indextalet för den oktobermånad till vilken basdriftavgiften 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 2017. Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit 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. Utgående driftavgift skall dock aldrig sättas lägre än den i klausulen angivna basdriftavgiften. Omräkningen av driftavgiften skall ske från och med den 1 januari året efter det att indextalet för oktober månad har föranlett beräkning av driftavgiftsändring. Driftavgiften är att jämställa med hyra. Vid fastighetens uppförande/ombyggnation är grundinstallationerna vad avser ventilation, värme/kyla, el och sanitet beräknade enligt gällande Byggnorm. Grundinstallationerna avseende kyla och ventilation som hyresvärden tillhandahåller är normalt i drift under tiden 07.00 till 18.00 på vardagar (måndag-fredag). Hyresvärden tillhandahåller ej kyla till datarum eller serverrum om detta ej skriftligen angivits under särskilda bestämmelser. Vid rumskyla tillhandahåller hyresvärden kyla i respektive kontorsrum eller enligt specifikt angivna platser på ritningsbilagan.	
Underskrift	Ort, datum GÖTEBORG Hyresvärd Sigillet Aschebergsgatan 40 AB 	Ort, datum Göteborg Hyresgäst Pappershöman/Lars Svensson  Hyresgäst

**FASTIGHETSSKATTEKLAUSUL
FÖR LOKAL**

Sid 1(2)
Bilaga nr 4.

Tillhör	Hyreskontrakt nr 274-30937 i fastigheten Vasastaden 27:12	
Hyresvärd	Sigillet Aschebergsgatan 40 AB	Personnr/org nr 556944-5264
Hyresgäst(er)	Pappershörnan/Lars Svensson	Personnr/org nr 520626-5190
		Personnr/org nr
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 erlagga ersättning härför enligt markerat alternativ. ☒ Hyresgästen skall utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen erlagga ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel skall anses vara 100 procent Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen (som hyresgästen skall betala) vid hyrestidens början 12 677 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 16,2 procent. Hyresgästen skall erlagga 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 (t ex index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är/kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman. Hyresgästens ovan angivna andel som skall vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande: På omstående sida intagna anvisningar gäller för avtalet.	
Underskrift	Ort, datum GÖTEBORG	Ort, datum Göteborg
	Hyresvärd Sigillet Aschebergsgatan 40 AB 	Hyresgäst Pappershörnan/Lars Svensson  Hyresgäst

Anvisningar till Fastighetsskatteklausul för lokal

1.

Klausulen är utformad i juni 1995, d v s 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 hyresvärden. 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 lokalhyroma i fastigheten.

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

Det är lämpligt att på därför avsett ställe ange hur lokalens andel har beräknats. Skulle uppgift 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 härtill (t ex höjd skattesats, ökat taxeringsvärde m.m.) skall hyresgästen dock betala ersättning för den ökade kostnaden. Skulle skatten försvinna återgår hyran till ursprungsbeloppet, d.v.s. den överenskomna hyran (som inkluderar ersättning för den inledningsvis gällande skatten som upphört). Givetvis skall hyresgästen alltså 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.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Bilaga nr 5 avtalsnummer:274-30937

Hyresvärd:

Sigillet Aschebergsgatan 40 AB

Hyresgäst:

Pappershörnan/Lars Svensson

Fastighet:

Vasastaden 27:12

1. Uppvärmning

Hyresgästen skall gottgöra hyresvärdens dennes kostnader för fastighetens uppvärmning och förseende med varmvatten. I kostnaden inräknas kostnader för bränsle enligt på orten gällande listpriser eller i fastigheter med fjärrvärme, enligt Energiverkens debitering. Kostnader regleras i bilaga 3.

2. Vatten & avlopp

Kostnader för vatten och avlopp erlägges enligt uppmätning med separat vattenmätare, installerad av hyresgästen. Installeras ej vattenmätare skall fördelning av kostnaderna ske efter förhyrd yta eller på annat sätt som kan påvisas vara mer rättvist. Kostnader regleras i bilaga 3.

3. Komfortkyla/ventilation

I lokaler utrustade med komfortkyla skall hyresgästen erlägga ersättning för på lokalen löpande andel av driftkostnad för kylanläggning. Drifttid för kylanläggning/ventilation, vardagar (mån-fre) kl 07.00 – 19.00. Kostnader regleras i bilaga 3.

4. El

Om egen elmätare ej finnes, sker elmätning gemensamt och debiteras hyresgästerna efter fördelningsplan för fastigheten.

5. Fastighetsskatt

Hyresgästen skall erlägga på lokalen belöpande andel av, vid varje tillfälle, gällande statlig fastighetsskatt för fastigheten och denna fördelas mellan hyresgästerna efter förhyrd yta.

6. Sophämtning

Sophämtning ombesörjes och bekostas av hyresgästen.

7. Fasadskyltning

Hyresgästen äger ej rätt, utan skriftligt medgivande från hyresvärderna och erforderliga tillstånd från berörda myndigheter, att uppsätta skylt på fastighetens fasad.

8. Belysningsarmaturer m.m.

Belysningsarmaturer, persienner och markiser ingår ej. I den mån detta finns monterat vid tillträdet av lokalen, får hyresgästen under hyrestiden nyttja denna utrustning. Hyresgästen svarar dock för underhåll och reparation, även innefattande elinstallation, byte av lysrör, glödlampor och glimtändare.

9. Brandredskap

Hyresgästen svarar för brandsläckningsredskap och åtgärder i lokalen som är betingade av den bedrivna verksamheten och som kan komma att krävas av Brandförsvaret eller annan tillsynsmyndighet. Hyresgästen förbinder sig att upprätta erforderliga handlingar för intern brandskyddskontroll i enlighet med Räddningsverkets regelverk.

10. Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA)

Det ankommer på hyresgästen att ombesörja och bekosta lagens krav på fastighetsägare att upprätthålla organisation och utrustning så att "lagen om skydd mot olyckor" (SFS 2003:778) 2 kapitel 3§ uppfylles.

11. Miljöansvar

Hyresgästen åtager sig hela miljöansvaret, d v s ombesörja och bekosta bl a hantering, uppsamling och omhändertagande av miljöfarligt avfall. Hyresgästen skall uppfylla och ansvara för gällande och ev kommande myndighetskrav under hela hyrestiden vad avser miljö, hälsa och hygien som kan komma att ställas på verksamheten.

12. Uthyrbar yta

Hyresgästen är medveten om att lokalens yta inför detta kontrakts tecknande ej blivit föremål för kontrollmätning. Verklig yta kan därför i förhållande till angiven yta avvika.

13. Lokalens beskaffenhet gällande nätverk (LAN)

I de fall lokalen är utrustad med flertalet nätverksuttag i ett kontorsnätverk (LAN) är detta nätverk hyresvärdens egendom och får inte ändras i eller dras om utan hyresvärdens godkännande. Dock åligger det hyresgästen själva att stå för modem, router eller switch i nätverket. I de fall detta finns i lokalen vid tillträdet skall detta anses åligga under hyresgästens underhållsskyldighet både gällande underhåll och utbyte. Vidare åvilar telefoni och television under samma princip.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

Hyresvärd: Sigillet Aschebergsgatan 40 AB

Hyresgäst: Pappershörnan/Lars Svensson

Fastighet: Vasastaden 27:12

1. Hyresrabatt

Hyresgästen erhåller följande hyresrabatt;

- 6 700 kr per månad perioden 2018-10-01 – 2019-09-30.
- 3 000 kr per månad perioden 2019-10-01 - 2020-09-30.
- 1 500 kr per månad perioden ~~2010-10-01~~ ²⁰²⁰⁻¹⁰⁻⁰¹ – 2021-09-30.

2. Uppsägningsvillkor

Hyresgästen äger rätt till följande uppsägningstider för avflyttning förutom de tider som är angivna i hyresavtalet;

- Om hyresgästen meddelar hyresvärden senast 2019-06-30 äger hyresgästen rätt att avflytta 2019-09-30.
- Om hyresgästen meddelar hyresvärden senast 2020-03-31 äger hyresgästen rätt att avflytta 2020-09-30.
- Om hyresgästen meddelar hyresvärden senast 2021-03-31 äger hyresgästen rätt att avflytta 2021-09-30.

Hyresvärd:

Sigillet Aschebergsgatan 40 AB

.....
Henrik Nilsson

Hyresgäst:

Pappershörnan

.....
Lars Svensson