

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Rikshem Samfast Knivsta AB		Personnr/orgnr: 556859-2231	
Hyresgäst	Namn: C.A. Hårvård		Personnr/orgnr: 620412-1047	
	Aviseringsadress: Sågverkstorget 1, Knivsta			
Lokalens adress m.m	Kommun: Knivsta	Fastighetsbeteckning: Ramsågen		
	Gata: Sågverkstorget 1, Knivsta	Trappor/hus:	Lokalens nr: 2 A	
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till			
	☒ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.			Bilaga: 2
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick.			
	☒ En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts 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: 2
Lokalens storlek och omfattning	Areotyp Butiksarea	Plan Entréplan	ca m ² 101	Areotyp Plan ca m ²
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avviken inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.			
	☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).			Bilaga: 1a & b
	☐ Tillfart för bil för i- och urlastning	☒ Plats för skylt	☐ Plats för skyltkåp/automat	☐ Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)
			☐ Garageplats(er) för _____ bil(ar)	☐
Hyrestid	Från och med den: 2015-06-01		Till och med den: 2020-09-30	
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>9</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☒ <u>3</u> år ☐ _____ månader			
Hyra	Kronor 191.900 per år exklusive nedan markerade tillägg			
Indexklausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.			Bilaga: 4
Fastighetsskatt	☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.		☐ Fastighetsskatt ingår i hyran.	
	Bilaga: 5			
Tillhanda- hållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer			
	☐ El	☒ va	☒ Värme	☒ Varmvatten
				☐ Kyla
				☒ Ventilation
	Betalning:			
El	☒ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 2
va	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga: 2
Värme	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga: 2
Varmvatten	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga: 2
Kyla	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 2
Ventilation		☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga: 2

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av ☐ hyresvärden ☒ hyresgästen		
Avfalls- hantering	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 kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande: ☐ 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. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara <u>20</u> procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till kronor per år. ☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. ☐ Annan reglering enligt bilaga		
Trappstädning	☐ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☒ annan reglering enligt bilaga
Snöröjning och sandning	☒ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt 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. Lokalens andel ska anses vara <u>20</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 lokalhyrorna (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)	☒ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.		
Hyresvärdens momsplikt	☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga 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 förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade 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: 5678-7807
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. ☐ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.		
Byggsvarudeklarationer	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 förete byggsvarudeklarationer – 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- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig 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 företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.		

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 3 (4)

Nr:

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

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 byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.		
Brandskydd	☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.		Bilaga: 2, 6
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 fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens 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 enl bilaga		
Underhåll	☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning Hyresgästen svarar dock för _____ ☐ enl bilaga 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 bestämmelserna ☒ enl bilaga Bilaga: 6		
	☐ Annan fördelning av underhållsansvaret, se 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 överenskommits ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. ☒ Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen Bilaga: 2 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 sätta upp 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 bifogad skyltprogram. Bilaga: 2		
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla 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	Avtalat skick m.m. Sedvanligt underhåll 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 med tillhörande bilagor. ☒ Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler. ☐ Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen 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 ska utföras. ☐ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga. Bilaga:		

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

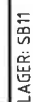
Sid 4 (4)

Nr:

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

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. ☐ Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.	Bilaga:
	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 upplopp, 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 <u>2015-05-01</u> lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☐ borgen ställd av ☒ bankgaranti intill ett belopp om ☐ annan säkerhet i form av <u>119.937 kr inkl. moms</u>	Bilaga:
	Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, 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	Ritningar	Bilaga: 1 a & b
	Särskilda bestämmelser	Bilaga: 2
	Grundutförande av lokal	Bilaga: 3
	Indexklausul	Bilaga: 4
	Fastighetsklausul	Bilaga: 5
	Gränsdragningslista	Bilaga: 6
	Bilaga:	
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.	
	Ort/datum: Knivsta <u>2014-11-27</u>	Ort/datum: Knivsta <u>2014-11-27</u>
	Hyresvärdens namn: Rikshem Samfast Knivsta AB	Hyresgästens namn: C.A. Hårvård
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 
	Namnförtydligande: <u>SAMIRA MUKTAITER</u>	Namnförtydligande: <u>Anna Abrahamsson</u>
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den	
Underskrift	Frånträdande hyresgäst (namn):	Tillträdande hyresgäst (namn):
	Namnteckning (frånträdande hyresgäst):	Namnteckning (tillträdande hyresgäst):
	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):	Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):
Hyresvärdens godkännande	Hyresvärdens godkänner överlåtelsen	Namnteckning (firmatecknare/ombud):
	Ort/datum:	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Hyresvärdens namn:	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):



BET		ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
ncm•Development			BILAGA 1A		
Revis-Ges. T & J Möltenberg Rönnebyvägen 10 • 207 16 Skövde, Sverige Tel. 081-10 97 50 Fax 081-10 97 58 info@ncm.se www.ncm.se			Kv Ramsågen, KNIVSTA		
rikshemöj			ENTRÉPLAN		
RITAD AV KONSTRUKTÖR AV NICLAS MOELL			SKALA 1:200 A 3		
Knivsta 2014-09-30			RTMNUMMER		
			ANDR BET		

BET	ANT	ANDRINGEN	AVSER	SIGN	DATUM
ncm•Development Härnässtråket 10 Härnäs 821 13 Tel: 021 - 12 83 80 Fax: 021 - 12 83 80		rikshem BITAD AV KONSTLERAD AV NICLAS MOELL		BILAGA 1B Ä Härnäs Kv Ramsågen, KNIVSTA ENTRÉPLAN	
				RITNINGSNUMMER SKALA 1:100 A 3	ANDR BET KNIVSTA 2014-09-30

HYRESKONTRAKT Nr: Lokal nr 2A
HYRESVÄRD: Rikshem Samfast Knivsta AB
HYRESGÄST: A. C. Hårvård

BILAGA 2

1.1. FÖRETRÄDE MELLAN KONTRAKTSHANDLINGARNA

Förekommer mot varandra stridande uppgifter enligt detta kontrakt skall följande företrädesordning gälla mellan handlingarna:

1. Fastighetsägarnas Hyreskontrakt för lokal
2. Bilaga 6, Gränsdragningslista
3. Bilaga 2, Särskilda bestämmelser
4. Bilaga 1A & 1B, Ritningar
5. Bilaga 3, Grundutförande av lokal
6. Bilaga 4, Index
7. Bilaga 5, Fastighetsskatt

1.2. LOKALENS UTFORMNING OCH SKICK

Lokalen med tillhörande utrymmen uthyres, med beaktande av vad som framgår nedan, i befintligt skick.

För garage- och p-platser tecknas separat avtal.

Hyresvärden skall före hyrestidens början iordningställa lokalerna enligt följande:

1.3. LOKALENS STORLEK, OMFATTNING OCH ANVÄNDNING

Genom detta kontrakt uthyres:

del A å plan 0 ca	101	m ² att användas till frisörverksamhet
Summa ca	101	m ²

Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats på bifogade ritningar (bilaga 1A & 1B).

1.4. INREDNING OCH UTRUSTNING

Hyresvärden tillhandahåller inredning särskilt avsedd för hyresgästens verksamhet enligt bilaga 3.

1.5. LEDNINGAR FÖR TELEFONI/DATAKOMMUNIKATION

Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och/eller datakommunikation från den anslutningspunkt operatören/hyresvärden anger, till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.

1.6. DRIFT

Fastighetens grundinstallationer avseende ventilation som hyresvärden tillhandahåller är normalt i drift under tiden 07.00 till 19.00 alla dagar.

Vid underhålls- och ombyggnadsarbete som medför avstängning av ovanstående under ordinarie kontorstid skall hyresvärden informera hyresgästen i god tid.

1.7. UNDERHÅLL

Hyresvärden svarar för utvändigt underhåll av byggnaden samt för underhåll av fastighetens grundinstallationer avseende värme, ventilation och sanitet.

Hyresgästen svarar för underhåll av samtliga ytskikt, egna installationer, lås- och larmanordningar, persienner, markiser samt för underhåll, service och eventuellt utbyte av egen och av hyresvärden tillhandahållen inredning och utrustning i den förhyrda lokalen.
Se bilaga 6.

1.8. ÄNDRING FÖRE TILLTRÄDESDAGEN

Sedan planlösning med rumsbeskrivning blivit bestämd och projekteringsarbetet för ifrågavarande lokal är avslutat, får hyresgästen inte påkalla andra ändringar än sådana, som kan utföras utan nämnvärd olägenhet. Detta projekteringsarbete skall vara avslutat 2015-02-01. Sker ändringar därefter skall hyresgästen svara för härigenom uppkomna merkostnader.

Sedan byggnadsarbete påbörjats får ändringar i tidigare godkänt program ske endast under förutsättning att parterna är ense om hur ändringen skall genomföras, varvid uppkommande merkostnader skall erläggas kontant av hyresgästen såvida ej annat överenskommes.

Oavsett lokalens utformning och skick har hyresvärden rätt att utföra sådana ändringar som är betingade av byggnadskonstruktiva eller liknande skäl eller påkallas av vederbörande myndigheter. Skälig hänsyn skall tas till hyresgästens önskemål.

1.9. MILJÖ

Hyresgästen förbinder sig att följa bestämmelserna i Miljöbalken (1998:808). Det åligger hyresgästen att informera hyresvärden om man bedriver hälso- och miljöfarlig verksamhet samt om iakttagelser rörande fastigheten som kan vara av betydelse för miljö eller hälsa.

Hyresgästen förbinder sig att under hyrestiden följa de anvisningar som hyresvärden lämnar för hantering av avfall, farligt avfall och kemiska produkter.

Hyresgästen förbinder sig att samråda med hyresvärden i frågor om val av material, teknisk utrustning för fasta installationer, ombyggnader mm som sker genom hyresgästens försorg samt lämna hyresvärden erforderlig miljöinformation.

Hyresgästen har endast efter skriftlig överenskommelse med hyresvärden rätt att lämna kvar avfall, kemiska produkter, utrustning eller installationer som kan innebära risk eller olägenhet för miljö och hälsa.

Hyresgästen ansvarar för, samt i förekommande fall övertar hyresvärdens ansvar för, att de köldmedieanläggningar som hyresgästen vid var tid använder i sin verksamhet uppfyller samtliga krav, som Miljöbalken och med stöd av Miljöbalken utfärdade föreskrifter uppställer. Detta innebär bland annat att hyresgästen enligt Köldmediekungörelsen för dessa anläggningar är skyldig att tillse att regler för anmälan, årlig kontroll och rapportering till myndigheter efterföljs. Hyresgästens ansvar omfattar även underhåll, erforderligt utbyte, nyinstallation av köldmedieanläggning etc. och anmälan därav.

HYRA & TILLÄGG TILL HYRA

2.1. HYRA OCH INDEX

Det i hyreskontraktet angivna hyresbeloppet utgör 191.900 kronor per år (=bashyra), och skall regleras årsvis varvid hyran skall ökas proportionellt mot den ändring som Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex (totalindex med år 1980 = 100) undergått.

För bestämmande av ändringen i konsumentprisindex jämförs indextalet för oktober månad 2014 (..... = basindex) med indextalet för oktober månad påföljande år. 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.

Om indextalet blir lägre än tidigare skall föregående indextillägg utgå oförändrat. Hyresändringen sker alltid fr o m 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

2.2. VÄRME OCH KYLA

Värme ingår i bashyran

Kyla finns inte indraget i fastigheten. Lokalen är förberedd för indragning av kyla, eventuell indragning utförs och bekostas av hyresgästen i samråd med hyresvärden.

2.3. VATTEN OCH AVLOPP

I hyran ingår kostnad för vatten och avlopp för normal förbrukning för kontorslokaler. Hyresgästen skall erlägga kostnaden för vattenförbrukning utöver den för kontorsutrymmen normala, såsom för kylmaskiner, maskiner tillhörande driften eller andra speciella apparater. Det åligger i förekommande fall hyresgästen att anskaffa och installera vattenmätare för uppmätning av den förbrukning hyresgästen har att svara för.

2.4. EL

För elförbrukningen till lokalen samt de elanläggningar i övrigt som hyresgästen nyttjar tecknar hyresgästen eget abonnemang.

2.5. AVFALLSHANTERING

Hyresvärden tillhandahåller soprum/miljöstation i byggnaden och organiserar utrymmet för sortering, bortforsling och destruktion av avfall för hyresgästerna gemensamt. För detta tecknas särskilt avtal.

2.6. FASTIGHETSSKATT

Hyresgästen skall samtidigt med hyran och som tillägg till denna betala på lokalen belöpande andel av vid varje tid för fastigheten utgående fastighetsskatt. Hyresgästens procentuella andel - som skall vara oförändrad under hyrestiden - utgör 20% och är beräknad i förhållande till i fastigheten uthyrningsbara areor.

2.7. MERVÄRDESSKATT PÅ HYRA

Hyresgästen bedriver momspliktig verksamhet i lokalen eller i mervärdeskattehänseende jämställd verksamhet, samt är vederbörligen underrättad om att fastighetsägaren är registrerad som skattskyldig för mervärdeskatt för lokalen. Om hyresgästen, under hyresförhållandet, upphör med att bedriva momspliktig verksamhet i lokalen, skall hyresgästen erlagga till fastighetsägaren det belopp som fastighetsägaren, enligt lagen om mervärdeskatt, är skyldig att betala in till staten. Hyresgästen skall vidare utge ersättning för den ökade driftsmomsen som blir en följd av hyresgästens handlande.

2.8. MERVÄRDESSKATT VID ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom upplåtelse av lokalen i andra hand, 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 ökade driftsmomsen som blir en följd av hyresgästens handlande.

2.9. ÖVERLÅTELSE OCH ANDRAHANDUPPLÅTELSE AV HYRESRÄTTEN

Hyresgästen äger inte rätt att överlåta hyresrätten eller upplåta hela lokalen i andra hand utan hyresvärdens skriftliga medgivande. För det fall hyresvärden lämnar hyresgästen tillstånd till upplåtelse av lokalen skall skriftligt tillägg till hyresavtalet upprättas.

2.10. RABATTER

Hyresgästen erhåller en total hyresrabatt om 55.971 kronor, vilken fördelas enligt nedan.

För perioden 2015-06-01 – 2015-10-31 uppgår hyresrabatten till 39.979 kronor.

För perioden 2015-11-01 – 2016-02-29 uppgår hyresrabatten till 15.992 kronor.

Hyresrabatten erhålles i samband med respektive hyras förfallodag och fördelas inom respektive period med lika stora delar varje förfallodag.

Hyresrabatten är villkorad av att hyresgästen betalar samtliga hyror senast på förfallodag. Betalar inte hyresgästen hyran i rätt tid återkallas resterande hyresrabatt.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

3.1. TILLTRÄDESDAGEN

Hyrestiden räknas och hyra utgår fr o m den dag (tillträdesdagen), då den förhyrda lokalen av hyresgästen kan disponeras för inredning. Hyresgästen förbinder sig att godtaga de eventuella provisoriska anordningar, injusteringsarbeten, målningskompletteringar etc., som anses normala i samband med inflyttningen och även sedan lokalen tagits i bruk.

Tillträdesdagen är preliminärt bestämd till den 2015-06-01.

Hyresgästen är införstådd med att avvikelser från den angivna tillträdesdagen kan inträffa och detta skall inte medföra annan påföljd än att tillträdesdagen och därmed hyresbetalningen flyttas till tid före eller efter sagda dag. Hyresvärden skall meddela definitiv tillträdesdag senast 2015-02-01.

3.2. RÄTT TILL NEDSÄTTNING

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll och normala ombyggnationer 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.

3.3. OMBYGGNADER MM UNDER HYRESTIDEN

Hyresgästen är endast efter skriftlig överenskommelse med hyresvärden och med anlitande av hyresvärden godkänd entreprenör, berättigad att på egen bekostnad utföra ändrings-, installations- och inredningsarbeten inom lokalen. Hyresgästen skall inhämta erforderliga tillstånd av myndighet samt bekosta ändringar i fastighetens relationsritningar som föranleds av arbetena samt på egen bekostnad låta upprätta en ny planritning. Ett exemplar av planritningen skall fogas till hyresavtalet och ersätta tidigare bilagd ritning. Hyresgästen svarar för att dylika ändrings- och inredningsarbeten icke skadar byggnaden eller föranleder ökade kostnader för hyresvärden.

Ändrings- och inredningsarbeten som hyresgästen låter vidta i fastigheten som kan vara störande för övriga hyresgäster eller omgivningen i övrigt, får endast vidtas under tider när övriga hyresgäster och omgivningen inte blir störda. Om inte annat skriftligen överenskommits med hyresvärden.

3.4. ÅTGÄRDER VID AVFLYTTNING

Hyresgästen är skyldig att om hyresvärden så påfordrar vid avflyttning från lokalen på egen bekostnad återställa lokalen i godtagbart skick. Hyresgästen skall, såvida ej annat överenskommits, vid avflyttning på egen bekostnad lämna lokalen väl rengjord, medtaga och bortforsla av honom särskild bekostad inredning och utrustning samt reparera eventuell uppkommen skada på byggnaden.

Hyresgästen är skyldig att inför avflyttning från lokalen närvara vid besiktning av densamma. Hyresgästen skall vid avflyttning överlämna samtliga port- och dörrnycklar eller motsvarande, även om de anskaffats av hyresgästen. Hyresgästen är ersättningsskyldig för byte av låssystem om inte samtliga nycklar återlämnas vid avflyttningen.

3.5. ANSVAR FÖR SKADOR PÅ FASTIGHETEN

Hyresgästen svarar för skador på fastigheten som uppkommer på grund av, eller som en följd av, brottsligt angrepp mot hyresgästen, hyresgästens verksamhet eller lokal, t.ex. inbrottsförsök, anlagd brand eller sprängning. Det åligger dock hyresvärden att hålla fastigheten försäkrad i sedvanlig omfattning. Hyresgästens betalningsskyldighet för skador av det slag som nämns i detta stycke är begränsad till vad som inte ersätts genom hyresvärdens försäkring, t.ex. självrisk.

3.6. SKYLTAR

Hyresgästen har efter särskild överenskommelse rätt att uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd från berörda myndigheter. Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa husfasaden i godtagbart skick.

Hyresgästen svarar för drift och underhåll av ljusreklam eller annan skyltning. Skyltförslaget skall följa skyltmanualen för detta projekt och godkännas av hyresvärden innan ansökan om bygglov för skylten inges.

Vid arbetets utförande ansvarar nyttjanderättshavaren för att allt arbete utförs fackmannamässigt och på sådant sätt att inga skador uppstår på byggnaden eller föranleder ökade kostnader för fastighetsägaren.

Uppkommer skada på Fastighetsägarens egendom, tredje man eller tredje mans egendom föranledd av skyltningen, ansvarar nyttjanderättshavaren därför.

3.7. REGISTRERINGSBEVIS

Hyresgästen är skyldig att meddela hyresvärden alla förändringar i bolaget vad beträffar:

- ändring av styrelseledamot
- namnändring
- ändring av firmatecknare

Meddelandet skall ske skriftligen genom att hyresgästen översänder nytt bolagsbevis/registreringsbevis alt ändringsbevis till hyresvärden där förändringarna framgår.

3.8. SÄKERHET

Som säkerhet för hyresgästens fullföljande av hyreskontraktet skall hyresgästen till hyresvärden inkomma med av hyresvärden godkänd formulerad bankgaranti, eller annan för hyresvärden godtagbar säkerhet. Denna säkerhet skall uppgå till 6 månaders hyra, och lämnas senast 2015-06-01

Om säkerhet ej kommit hyresvärden tillhanda senast ovanstående datum träder avtalet ej laga kraft.

För det fall godtagbar säkerhet ej kommit hyresvärden tillhanda senast ovan angiven dag går den person/ de personer som för hyresgästens räkning undertecknar detta hyreskontrakt i borgen solidariskt, såsom för egen skuld, för hyresgästens samtliga förpliktelser såväl enligt nämnda kontrakt som för övriga skyldigheter enligt hyreslagen (12 kap jordabalken) eller eljest enligt lag. Borgensåtagandet gäller för hyresgästens förpliktelser intill den dag då av hyresvärden godtagbar säkerhet kommit hyresvärden tillhanda.

3.9. ANSVARFÖRDELNING AVSEENDE KÖLDMEDIEANLÄGGNING

Hyresgästen ansvarar för, samt i förekommande fall övertar hyresvärdens ansvar för, att de köldmedieanläggningar som hyresgästen vid var tid använder i sin verksamhet uppfyller samtliga krav, som Miljöbalken och med stöd av Miljöbalken utfärdade föreskrifter uppställer.

Detta innebär bland annat att hyresgästen enligt Köldmediekungörelsen för dessa anläggningar är skyldig att tillse att regler för anmälan, årlig kontroll och rapportering till myndigheter efterföljs.

Hyresgästens ansvar omfattar även underhåll, erforderligt utbyte, nyinstallation av köldmedieanläggning etc. och anmälan därav.

3.10. MYNDIGHETSKRAV M M

Det åligger hyresgästen att tillse att man för verksamheten som bedrivs i lokalen har erforderliga myndighetstillstånd, samt att man efterlever för varje tid gällande lagar och regler. Skulle detta misskötas har hyresvärden rätt att omedelbart bringa detta avtal till upphörande med omedelbar verkan.

3.11. SYSTEMATISKT BRANDSKYDDSARBETE

Hyresgästen är skyldig att utföra och bekosta systematiskt brandskyddsarbete för verksamheten inom förhyrd lokal.

3.12. STÖRNING GENTEMOT ÖVRIGA HYRESGÄSTER

Hyresgästen får ej bedriva verksamheten i sådan omfattning eller på sådana tider att övriga hyresgäster i fastigheten eller omkringliggande fastigheter störs i sådan omfattning att de kan framföra krav på hyresvärden.

Detta gäller t.ex. hög ljudnivå, luftförorening eller osunt beteende.

3.13. ENKELT AVHJÄLPTA HINDER

Om nedanstående villkor strider mot villkor i huvudavtalet ska i första hand nedanstående villkor gälla.

I plan- och bygglagstiftningen finns bestämmelser om undanröjande av enkelt avhjälppta hinder mot tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga i byggnader som innehåller lokaler dit allmänheten har tillträde.

Parterna har gemensamt utfört en inventering av enkelt avhjälppta hinder till och i lokalen enligt den checklista som utgör en underbilaga till denna klausul. Fördelningen av ansvaret mellan hyresvärd och hyresgäst för olika avhjälpandeåtgärder framgår av checklistan.

Hyresgästen ska utföra och bekosta de anordningar som enligt checklistan omfattas av dennes ansvar. Innan åtgärder vidtas ska hyresgästen samråda med hyresvärden. Om hyresgästen senast vid i checklistan angiven tidpunkt inte har utfört en åtgärd som ankommer på honom, har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra åtgärden.

Hyresgästen ansvarar fortsättningsvis för anordningen, vilket bland annat innebär att hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av anordningen och vid behov byta den. Hyresgästen är skyldig att ersätta skador som är en följd av brister i anordningen.

Vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ta bort anordningen och återställa lokalen i godtagbart skick.

3.14. SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

Hyresgästen skall utföra och bekosta ombyggnad av lokalen så att den uppfyller berörda myndigheters krav för avsedd användning, en kopia av erhållna bygglov jämte relationshandlingar skall tillställas Rikshem AB utan dröjsmål.

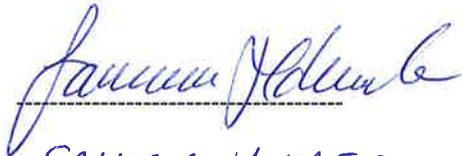
Ovanstående godkännes:

Stockholm 2014-11-27

Knivsta 2014-11-24

RIKSHEM SAMFAST KNIVSTA AB

C. A. Hårvård



SAMIRA MUTTAR

(Namnförtydligande)



Canna Abrahamson

(Namnförtydligande)

GRUNDUTFÖRANDE AV LOKALER

LOKAL

Entré:	Entréparti i fasad enligt arkitektritning.
Butiksavskiljande vägg:	Utföres i brandklass E 160 samt skyddsklass 2 enligt följande: 2 lag gips, dock byts inre laget under +2400 till plywood. På en sida av väggen monteras inbrottsskyddad plåt.
Mellanväggar inom lokalen:	Utföres ej.
Golv:	Yta förberedd för finspackling och mattläggning
Tak:	Undertak Akustiktak Ecophone Gedina (600*600) i synligt bärverk
Belysning:	Grundbelysning om 600 lux.
Socklar, foder, lister:	Utföres ej.

WC OCH PERSONALUTRYMMEN

Golv:	Klinkers/plastmatta enl. husets standard.
Väggar:	Betongväggar, utfackningsväggar, innerväggar målas, vit RWC med dusch utförs efter beställning, målade väv samt med väggplastmatta i zon 1.
Tak:	Undertak Akustiktak Ecophone Gedina (600*600) i synligt bärverk
Belysning:	Grundbelysning om 600 lux.
Pentry:	Trinettbänk eller motsvarande (ej elplattor) Städsåp
Sanitet:	Toalett med wc och handfat enl. husets standard.
Belysning:	Grundbelysning 400 lux

HA 84

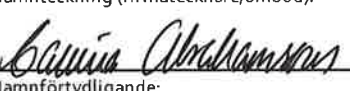
INSTALLATIONER

El matning:	Fastigheten försörjs med lågspänning. Varje lokal har eget el - abonnemang och tecknar själv avtal med elleverantör.
Elinstallationer inom lokalen:	Hyresvärden utför och bekostar huvudledning motsvarande 70 W/m ² . El förbereder med matning till överlämningspunkt inom lokalen. Gruppcentral dimensioneras för 3 st trefas och 9 st enfas- grupper dvärgbrytare per 100 m ² .
Hänvisningsskyltar samt ledljus i lokalen:	Vid nödutgångar samt entréer utför och bekostar hyresvärden hänvisningsskyltar.
Brandlarmanläggning:	Utförs ej. Hyresgästen ansvarar för att brandvarnare alt -detektorer placeras inom lokaler enligt brandskyddsdokumentation
Talat utrymningslarm:	Utförs ej
Utrymningsvägar:	Skyltas enligt brandskyddsbeskrivningen.
Larmanläggning:	Utförs ej
Tele:	Lokaler förbereds så att 2st fiberpar typ singlemode överlämnas och termineras vid elcentral. I lokal avslutas fiber i därför avsedd mediakonverter.
Datakommunikation:	Samma fiberpar som redovisas under rubrik tele används för extern datakommunikation.
Ventilation:	Förvärmad tilluft 3-4 liter per sekund och m2
Värme/Kyla:	Värme via ventilation. Kompletteras med radiatorer vid ytterväggar. Kyla ingår inte.
VS:	Lokalen förbereds för framtida installation av individuell mätning av varm- och kallvatten med kanalisation för kabeldragning.
TV:	TV kan levereras över samma fiberpar som redovisas under rubrik tele
Butiksskyltar:	Ingår ej. Skall bekostas av hyresgäst och utformas enligt skyltprogram och godkännas av fastighetsägare.

All övrig byggnation, inredning och utrustning utöver ovanstående ska beträffande drift, underhåll och skötsel hanteras av Hyresgästen, oavsett om de är utförda av Hyresvärden.
Hyresgästens bygg och installationsarbeten skall utföras av fackmän.

af
BA

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr:	Fastighetsbeteckning: Ramsågen
Hyresvärd	Namn: Rikshem Samfast Knivsta AB	Personnr/orgnr: 556859-2231
Hyresgäst	Namn: C.A. Hårvård	Personnr/orgnr: 620412-1047
Klausul	Bashyra enligt denna klausul utgörs av ☒ 100 % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. 191.900 kronor. ☒ 100 % av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga 2), dvs. _____ kronor. Summa bashyra _____ kronor per år. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg utgå med en viss procent av bashyran enligt de grunder som anges i det följande. – För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. – För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 – 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid. – Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år 2014. Skulde indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad. Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg enligt ovan. Hyresändringen sker alltid fr.o.m. den 1 januari efter det att oktoberindex förärett omräkning. På sidan 2 intagna anvisningar gäller för denna indexklausul.	
Underskrift	Ort/datum: Knivsta 2014-11-24 Hyresvärdens namn: Rikshem Samfast Knivsta AB Namnsteckning (firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande: SAMIRA MCHAITER ☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	Ort/datum: Knivsta 2014-11-24 Hyresgästens namn: C.A. Hårvård Namnsteckning (firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande: Camilla Abrahamsson ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt

Hyresvärdens egen notering om bastal:

Anvisningar för indexuppräknings av hyra för lokal

Bashyran

Om hela eller viss andel av det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans storlek samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen).

Bastalet

Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat anges genom angivande av år (se bestämmelserna på sidan 1).

Jämförelse mellan indextalen ska ske så snart årets oktoberindex har blivit känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

Beräkning av indextillägget

- 1) Beräkna skillnaden mellan aktuellt oktoberindex och bastalet.
- 2) Om skillnaden är positiv, divideras den framräknade skillnaden med bastalet.
- 3) Tilläggets storlek beräknas genom att denna kvot multipliceras med bashyran.

Exempel

Beräkning av indextillägg för år 2008

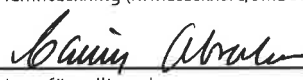
Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2005, som är 282,4 (bastalet). Oktoberindex för år 2007 är 293,85.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 293,85 och 282,4. Skillnaden är positiv och uppgår till 11,45.
2. Dividera 11,45 med 282,4 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 4 054,53 kr och utgör indextillägget för år 2008 enligt klausulen.

Alternativ: Om KPI för oktober 2007 i stället skulle ha varit lägre än bastalet 282,4, t.ex. 282,0, skulle skillnaden mellan 282,0 och bastalet 282,4 ha blivit negativ. Inget indextillägg skulle då utgå. Det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg skulle gälla.



Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: *****	Fastighetsbeteckning: Ramsågen
Hyresvärd	Namn: Rikshem Samfast Knivsta AB	Personnr/orgnr: 556859-2231
Hyresgäst	Namn: C.A. Hårvård	Personnr/orgnr: 620412-1047
Klausul	Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter. I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärdens betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ. ☒ Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara <u>20</u> procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början <u>XX.XXX</u> kronor per år. ☐ Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets tecknande _____ kronor. Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara _____ procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten. Skulle fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman. Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande: På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.	
Underskrift	Ort/datum: Knivsta <u>2014-11-27</u>	Ort/datum: Knivsta <u>2014-11-24</u>
	Hyresvärdens namn: Rikshem Samfast Knivsta AB	Hyresgästens namn: C.A. Hårvård
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):  ☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud):  ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: <u>SAMIRA MICHAITOV</u>	Namnförtydligande: <u>Anna Abrahamson</u>

Anvisningar

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 ska 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 ska hyran – med några undantag – vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Om hyrestiden är bestämd och minst tre år gäller dessutom förbehåll om att hyran ska 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 ska 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 ska 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 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 om detta inte fyllas i ska 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 ska betala ersättning – ska endast avse den byggnad där lokalen är belägen. Med byggnad avses normalt varje byggnadskropp. Behövliga uppgifter kan hämtas från den underrättelse om beslut om allmän fastighetstaxering som skattemyndigheten skickat till 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) ska 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 ska hyresgästen alltså betala andra förekommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.

5.

I den mån hyresgästen ska 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.



Kontraktnr	Fastighet	Ramsågen	
	Adress	Sågverkstorget 1, Knivsta	
Hyresvärd	Rikshem Samfast Knivsta AB		
Hyresgäst	C. A. Hårvård		
GRÄNSDRAGNINGSLISTA			
Drift och underhåll av befintligt samt reinvestering av	HV	HG	Anmärkning
BYGGNAD OCH MARK			
Bortforsling av felparkerade bilar	X		Ansvaret åvilar den som upplåter parkerings/ garageplats (hela garaget eller hela parkerings- platsen kan vara upplåten till HG).
Eluttag, Parkeringsplats	X		Ansvaret åvilar den som upplåter parkerings/ garageplatsen.
Fönsterglas		X	Se skador i huvudavtalet
Markiser, solavskärmning, persienner		X	
Markskötsel	X		Blomlådor ligger på HG
Portar och dörrar i fasad	X		
Skyltar		X	Var och en svarar för sina. HG:s skyltar ska godkännas av Rikshem.
Stängsel och grindar	X		
Utemöbler, lösa		X	
Ytterbelysning	X		
Åskskyddsanläggning	X		
Hissanläggningar	X		Avser även hisstelefonanläggningar
Husfasader,tak, dörrar & fönster	X		Skador fönster hanteras enligt huvudavtal
Cykelställ	X		
Flaggstänger	X		
Skrapgaller	X		
Papperskorgar utvändigt	X		
Parbolantenner		X	
Centralantenn	X		

akt 24

Drift och underhåll av befintligt samt reinvestering av	HV	HG	Anmärkning
BYGGNAD OCH MARK FORTS			
Åskledare	X		
Staket, Grindar och murar	X		
Yttertak	X		
Takavvattning	X		
Klottersanering	X		
Drift och underhåll av befintligt samt reinvestering av	HV	HG	Anmärkning
INRE UNDERHÅLL			
Armaturer (allmänbelysning) (se även "lysrör")		X	HG svarar för installation samt underhåll av armatur inom förhyrd yta.
Avloppssystem/stammar	X		From vattenlås och golvbrunn. HG rengör sil till golvbrunn.
Bevakningstjänster		X	
Centralsugare		X	
Datanät		X	
Dörrar		X	
Dörkrollanläggning		X	T ex kodlås, se även Passersystem nedan.
Dörröpnare, typ Besam		X	Rikshem:trapphusentréer, huvudentré i fasad. HG: övriga
Elnät		X	
Fast inredning/utrustning		X	Se bilaga "förttydligande av kontraktets underhållsbestämmelser"
Fönsterputs		X	
Grovsopor (grovsopor från storkök- se "sopor")		X	
Hänvisningsskyltar		X	

Est *Pl*

Installationsbunden utrustning, verksamhet		X	Inklusive förekommande myndighetskrav
Köksutrustning/vitvaror,		X	
Drift och underhåll av befintligt samt reinvestering av	HV	HG	Anmärkning
INRE UNDERHÅLL FORTS			
Fettavskiljare		X	
Gardinfästen		X	
Drift och underhåll av befintligt samt reinvestering av	HV	HG	Anmärkning
Larm, verksamhet		X	Kallelsesignaler, trygghets-, överfalls- och inbrottslarm eller dylikt.
Larm , fastighet	X		Driftlarm
Lysrör, glimtändare, glödlampor		X	
Låssystem inkl cylindrar, nycklar, kåpor låskista, trycken och vred		X	
Passersystem, fastighet	X		
Returhantering , lysrör		X	
Riskavfall		X	
Skadegörelse, invändigt		X	
Skadegörelse, utvändigt	X		Avseende fönster, se huvudavtal
Sopor, elektronikavfall		X	
Sotning		X	
Telenät		X	
TV-antenn		X	
Drift och underhåll av befintligt samt reinvestering av	HV	HG	Anmärkning
Ventilation		X	
VVS-system, styr- och reglersystem	X		Avser dock ej de delar som HG installerar

let 24

Värmedistributionsanläggning	X		Ej extra elradiator el dylikt
BRANDSKYDD			
Brandskyddsorganisation, fastigheten	X		
Brandskyddsorganisation, verksamheten		X	
Utrymning	Anskaffning	Underhåll	Kontroll/tillsyn
Utrymningsvägar	HG	HG	HG
Dörrar i och till utrymningsvägar	HG	HG	HG
Genomlysta skyltar	HG	HG	HG
Allmänbelysning	HG	HG	HG
Utrymningsplaner	HG	HG	HG
Skydd mot uppkomst av brand			
Anlagd brand	HG	HG	HG
Uppvärmningssystem	HV	HV	HV, obs gäller ej extra elradiatorer el dylikt
Skydd mot brandspridning inom brandcell			
Ytskikt och beklädnad	HG	HG	HG
Inredning	HG	HG	HG
	Anskaffning	Underhåll	Kontroll/tillsyn
Skydd mot brand- och brandgasspridning mellan brandceller			
Brandcellsgränser	HV	HV	HG
Branddörrar	HV	HV	HG
Brandglas	HV	HV	HG
Luftbehandlingssystem	HG	HG	HG
Skydd mot brandspridning mellan byggnader			

bet 84

Taktäckning	HV	HV	HV
Bärförmåga vid brand			
Skydd av bärande stomme	HV	HV	HV
Anordning för brandsläckning			
Handbrandsläckare	HG	HG	HG
Brandfilt	HG	HG	HG
Larm- och släcksystem			
Automatiskt utrymningslarm	HG	HG	HG

Hyresgästen ansvarar för att lagen om skydd mot olyckor efterföljs.

Stockholm 2014- 11-27

Rikshem Samfast Knivsta AB



Knivsta 2014- 11-24

~~C.A.~~
A. C. Hårvård



Carina Abrahamsson

Mellan Rikshem Samfast Knivsta AB (org nr 556859-2231), nedan kallad "Hyresvärd" och C.A Hårvård, (620412-1047), nedan kallad "Hyresgäst" och nedan gemensamt kallade "Parterna", eller, i förekommande fall, "Part", har denna dag träffats följande

**TILLÄGGSAVTAL TILL HYRESAVTAL
FRAMFLYTTNING AV AVTALSSTART**

Parterna har tecknat ett hyresavtal för lokal om 101 kvm i fastigheten Gredelby 7:91 med adress Sågverkstorget 1, Knivsta. Hyresavtalet är tecknat för perioden 2015-06-01 — 2020-09-30. Mot bakgrund av att tillträde ej har kunnat ske har parterna enats om att avtalets startdatum framflyttas till **2015-10-15**.

Övriga villkor är oförändrade.

Detta Avtal har upprättats i två exemplar varav parterna tagit var sitt.

Knivsta 2015-09-09

Knivsta 2015-09-

Rikshem Samfast Knivsta AB

C.A Hårvård

