

# HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 1 (4)

Nr 640-1001-1

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<b>Hyresvärd</b>	Ulf Sjölande Fastighets AB u.a	Person/Orgnr 556313-2363												
<b>Hyresgäst/er</b>	David Sjölanders Mekaniska AB	Person/Orgnr 556308-7971												
<b>Lokalens adress mm</b>	Kommun Västerås	Fastighetsbeteckning Kompassen 11												
	Gata Arnbomsgatan 7 Aviseringsadress	Trappor/hus Bv												
		Lokal nr 1001												
<b>Lokalens skick och användning</b>	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyres, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till: Produktion och kontor													
<b>Lokalens storlek och omfattning</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">Butiksarea i plan</td> <td style="width: 15%;">Kontorsarea i plan</td> <td style="width: 15%;">Lagerarea i plan</td> <td style="width: 15%;">Verkstad/produktion plan</td> </tr> <tr> <td style="width: 15%;">m<sup>2</sup></td> <td style="width: 15%;">m<sup>2</sup> ca</td> <td style="width: 15%;">m<sup>2</sup></td> <td style="width: 15%;">m<sup>2</sup> ca</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Bv&amp;1</td> <td>905</td> <td>Bv</td> </tr> </table>	Butiksarea i plan	Kontorsarea i plan	Lagerarea i plan	Verkstad/produktion plan	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> ca	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> ca		Bv&1	905	Bv	3 222 + Kallförråd 200 + Tält 100 Totalt: 4 427
	Butiksarea i plan	Kontorsarea i plan	Lagerarea i plan	Verkstad/produktion plan										
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> ca	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> ca											
	Bv&1	905	Bv											
Angivna areor <input type="checkbox"/> har <input checked="" type="checkbox"/> har inte inför avtalets tecknande gemensamt mätts upp.  Om i avtalet angiven area avviker från uppmätt area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning respektive hyresvärden rätt till högre hyra.														
<input type="checkbox"/> Omfattningen av de förhyra lokalerna har markerats på bifogade ritning(ar) <span style="float: right;">Bilaga</span>														
<input type="checkbox"/> tillfart för bil för i – och urlastning <input type="checkbox"/> plats för skylt <input type="checkbox"/> plats för skyltskåp/automat <input type="checkbox"/> parkeringsplats(er) för bilar <input type="checkbox"/> garageplats(er) för bilar <input type="checkbox"/>														
<b>Inredning</b>	Lokalen uthyres <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga <span style="float: right;">Bilaga</span>													
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.														
<b>Ledningar för telefoni</b>	<input checked="" type="checkbox"/> 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. <input type="checkbox"/> Hyresvärden bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärden.													
<b>Ledningar för datakommunikation</b>	<input checked="" type="checkbox"/> 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. <input type="checkbox"/> Hyresvärden bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärden.													
<b>Hyrestid</b>	Från och med den 2015-01-01	Till och med den 2024-12-31												
<b>Uppsägningstid/ Förlängningstid</b>	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 12 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet förlängt med 3 år för varje gång.													
<b>Värme och varmvatten</b>	Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjes av <input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen Varmvatten tillhandahålles <input checked="" type="checkbox"/> hela året <input type="checkbox"/> inte alls													

**Uppllysning**

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall 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.

W

# HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 2 (4)

Nr 640-1001-1

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<b>Hyra</b>	Kronor 2 440 000 per år utgörande <input type="checkbox"/> total hyra <input checked="" type="checkbox"/> hyra exkl. nedan markerade tillägg.																
<b>Indexklausul</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad klausul	Bilaga 1															
<b>Kostnad för värme och varmvatten</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Bränsle/Värmetillägg utgår i enlighet med bifogade klausul	Bilaga 2															
<b>VA-kostnad</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Va-tillägg utgår i enlighet med bifogade indexklausul	Bilaga 2															
<b>Kyla/Ventilation</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilationsanläggning ersätts i enlighet med bifogade indexklausul	Bilaga 2															
<b>El</b>	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran <input checked="" type="checkbox"/> El-tillägg utgår i enlighet med bifogade indexklausul																
<b>Trappstädning</b>	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran <input checked="" type="checkbox"/> Ombesörjes och bekostas av hyresgästen																
<b>Emballage- och sophämtning</b>	<p>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.</p> <p>Emballage- och sophämtning</p> <p><input type="checkbox"/> Ingår i hyran</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ombesörjes och bekostad av hyresgästen</p> <p><input type="checkbox"/> 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.</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> hushållsavfall</td> <td><input type="checkbox"/> lysrör</td> <td><input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> grovsopor</td> <td><input type="checkbox"/> metallförpackningar</td> <td><input type="checkbox"/> farligt avfall enl. förordning (1996:971) om farligt avfall</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> komposterbart avfall</td> <td><input type="checkbox"/> ofärgade glasförpackningar</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> tidningspapper</td> <td><input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> batterier</td> <td><input type="checkbox"/> pappförpackningar</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		<input type="checkbox"/> hushållsavfall	<input type="checkbox"/> lysrör	<input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar	<input type="checkbox"/> grovsopor	<input type="checkbox"/> metallförpackningar	<input type="checkbox"/> farligt avfall enl. förordning (1996:971) om farligt avfall	<input type="checkbox"/> komposterbart avfall	<input type="checkbox"/> ofärgade glasförpackningar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> tidningspapper	<input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> batterier	<input type="checkbox"/> pappförpackningar	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> hushållsavfall	<input type="checkbox"/> lysrör	<input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar															
<input type="checkbox"/> grovsopor	<input type="checkbox"/> metallförpackningar	<input type="checkbox"/> farligt avfall enl. förordning (1996:971) om farligt avfall															
<input type="checkbox"/> komposterbart avfall	<input type="checkbox"/> ofärgade glasförpackningar	<input type="checkbox"/>															
<input type="checkbox"/> tidningspapper	<input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar	<input type="checkbox"/>															
<input type="checkbox"/> batterier	<input type="checkbox"/> pappförpackningar	<input type="checkbox"/>															
<b>Snöröjning och sandning</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran <input type="checkbox"/> Ombesörjes och bekostas av hyresgästen <input type="checkbox"/> Enl. bil.	Bilaga															
<b>Fastighetsskatt</b>	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran <input checked="" type="checkbox"/> Ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse	Bilaga 3															
<b>Oförutsedda kostnader</b>	<p>Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av</p> <p>a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta</p> <p>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</p> <p>skall hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.</p> <p>Lokalens andel är 96,06 procent. Har andelen ej angivits utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. ev. moms) i förhållande till i fastigheten utgående lokalhyror (exkl. ev. moms) vid tiden för kostnadsökningen. För ej uthyrd lokal görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen.</p> <p>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.</p>																

### Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall 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.

10

# HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 3 (4)

Nr 640-1001-1

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<b>Mervärdesskatt (moms)</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. <input type="checkbox"/> 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 överiåtelse – 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 följande av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnaderna som uppstår genom hyresgästens agerande.
<b>Hyrans betalning</b>	Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <span style="float: right;">Postgiro nr</span> <input type="checkbox"/> kalendermånads början <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på <span style="float: right;">Bankgiro nr</span>
<b>Ränta Betalningspåminnelse</b>	Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlägga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader mm. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.
<b>Underhåll mm</b>	<input type="checkbox"/> Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning. Dock att hyresgästen svarar för <span style="float: right;">Bilaga</span> <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte inredning tillhandahållen av hyresvärden. Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver <span style="float: right;">Bilaga 2</span> Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan äger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad. <span style="float: right;">Bilaga</span> <input type="checkbox"/> Fördelningen av underhållsansvaret framgår av särskild bilaga
<b>Skötsel och drift</b>	Om inte annat överenskommit åligger det hyresvärden att i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. Hyresgästen äger ej rätt att utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller eljest inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga installationer såsom VA-, el-, ventilationssystem etc, tillhöriga hyresvärden. Sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Det åligger hyresgästen att vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.
<b>Revisionsbesiktningar</b>	Om vid av myndighet påkallad revisionsbesiktning av el- och sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, åligger det hyresgästen att på egen bekostnad inom av myndigheten föreskriven tid utföra begärda åtgärder. Om hyresgästen inom nämnda tid ej åtgärdat fel och brister äger hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten föreskrivit.
<b>Tillgänglighet till vissa utrymmen</b>	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.
<b>Byggvarudeklarationer</b>	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.
<b>PBL-avgifter</b>	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.
<b>Nedsättning av hyra</b>	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. <span style="float: right;">Bilaga</span> <input type="checkbox"/> Hyresgästens rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt regleras i bilaga.
<b>Myndighetskrav mm</b>	Det åligger <input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> 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.

10







# HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 4 (4)

Nr 640-1001-1

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller



<b>Skyltar, markiser, fönster, dörrar etc</b>	<p>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 berörd myndigheter. Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa husfasaden i godtagbart skick.</p> <p>Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar, markiser och antenner.</p> <p>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.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen svarar för skador på grund av åverkan på</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> fönster <input type="checkbox"/> skyltfönster <input checked="" type="checkbox"/> entrédörrar <input checked="" type="checkbox"/> skyltar <input checked="" type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar.</p>								
<b>Låsanordningar</b>	<p>Det åligger <input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen att utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring.</p>								
<b>Force majeure</b>	<p>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.</p>								
<b>Säkerhet</b>	<p>Förutsättning för detta avtals giltighet är att säkerhet i form av <input type="checkbox"/> bankgaranti <input type="checkbox"/> borgen <input type="checkbox"/> lämnas senast den <span style="float: right;">Bilaga</span></p>								
<b>Särskilda bestämmelser</b>	<p style="text-align: right;">Bilaga 3</p>								
<b>Underskrift</b>	<p>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.</p> <table><tr><td>Ort/datum Stockholm 2014-12- 17</td><td>Ort/datum Stockholm 2014-12- 17</td></tr><tr><td>Hyresvärd</td><td>Hyresgäst</td></tr><tr><td></td><td></td></tr><tr><td>Namnförtydligande Ulf Sjölander</td><td>Namnförtydligande Ulf Sjölander</td></tr></table>	Ort/datum Stockholm 2014-12- 17	Ort/datum Stockholm 2014-12- 17	Hyresvärd	Hyresgäst			Namnförtydligande Ulf Sjölander	Namnförtydligande Ulf Sjölander
Ort/datum Stockholm 2014-12- 17	Ort/datum Stockholm 2014-12- 17								
Hyresvärd	Hyresgäst								
									
Namnförtydligande Ulf Sjölander	Namnförtydligande Ulf Sjölander								
<b>Överenskommelse om avflyttning</b>	<p>På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr.o.m den _____ till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta.</p> <table><tr><td>Ort/datum</td><td>Ort/datum</td></tr><tr><td>Hyresvärd</td><td>Hyresgäst</td></tr></table>	Ort/datum	Ort/datum	Hyresvärd	Hyresgäst				
Ort/datum	Ort/datum								
Hyresvärd	Hyresgäst								
<b>Överlåtelse</b>	<p>Ovanstående hyreskontrakt överlätas fr.o.m. den _____ på _____</p> <table><tr><td>Frånträdande hyresgäst</td><td>Tillträdande hyresgäst</td><td>Person/orgnr</td></tr><tr><td>_____</td><td>_____</td><td>_____</td></tr></table>	Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Person/orgnr	_____	_____	_____		
Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Person/orgnr							
_____	_____	_____							
<b>Ovanstående överlåtelse godkännes</b>	<table><tr><td>Ort/Datum</td><td>Hyresvärd</td></tr><tr><td>_____</td><td>_____</td></tr></table>	Ort/Datum	Hyresvärd	_____	_____				
Ort/Datum	Hyresvärd								
_____	_____								

# INDEXKLAUSUL för lokal

Bilaga nr

1

Anvisningar se omstående sida

<b>Avser</b>	Hyreskontrakt nr 640-1001-1	i fastigheten Kompassen 11
<b>Hyresvärd</b>	Ulf Sjölande Fastighets AB u.a	
<b>Hyresgäst</b>	David Sjölanders Mekaniska AB	
<b>Klausul</b>	<p>Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet – kronor 2 440 000 skall 100 % eller 2 440 000 kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden skall med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent å bashyran enligt nedanstående grunder.</p> <p>För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.</p> <p>För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 – 31/12 anses bashyran istället anpassas till indextalet för oktober månad under samma tid.</p> <p>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 2015.</p> <p>Utgående hyra skall dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet. Hyresändringen sker alltid fr o m 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.</p>	
<b>Underskrift</b>	Ort/datum Stockholm 2014-12- 17  Hyresvärd 	Ort/datum Stockholm 2014-12- 17  Hyresgäst   Hyresgäst Ulf Sjölander

## Anvisningar

1. Om hela hyran eller viss andel av densamma skall indexregleras är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyran storlek i kr/m<sup>2</sup> och år samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen mm).

### 2. Bastalet

Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat avtalats genom angivande av år (se bestämmelserna på omstående sida). Med nuvarande förutsättningar blir oktoberindex känt omkring den 20 november. Bastalet anges som det redovisas av SCB dvs med en decimal.

### 3. Jämförelsetillfälle

Jämförelsen mellan indextalen sker så snart oktoberindex blivit känt. För att undvika justeringar vid alltför obetydliga indexändringar utgår klausulen ifrån att indextalet skall ha ändrats med minst tre (3,0) enheter.

### 4. Den procentuella förändringen

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

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

där X = det sökta 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 heftal. Det framräknade tillägget avrundas till heftal kronor.

### 5. Första omräkningen av hyran

För att klausulen skall utlösas första gången fordras att indextalet för någon oktobermånad stigit med minst tre (3,0) enheter i förhållande till bastalet.

### 6. Fortsatt omräkning av hyran

Även i fortsättningen fordras – för att omräkningen av hyran skall ske – att indextalet åter ändras med minst tre (3,0) enheter i förhållande till det indextal, som senast föranledde omräkning av hyran.

### 7. 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. Detta antas vara 245,2.

oktober 1994  
antaget indextal 252,6

Indextalet är 7,4 enheter högre än bastalet 245,2. Med hjälp av formeln under punkt fyra framräknas den procentuella höjningen på följande sätt:

$$X = \frac{7,4 \cdot 100}{245,2} ; X \text{ avrundat} = 3$$

From den 1 januari 1995 utgår tillägg till bashyran med 2.250 kr.

Om den nya hyran 75.000 kr istället skulle börja gälla från den 1 september 1994 utgör index för oktober 1994 bastalet och hyran kan ändras först från den 1 januari 1996.

oktober 1995  
antaget indextal 259,1

Indextalet har stigit med 6,5 enheter i förhållande till det indextal som föranledde omräkning av hyran (252,6). Indextalet är 13,9 enheter högre än bastalet. Den procentuella höjningen blir enligt formeln:

$$X = \frac{13,9 \cdot 100}{245,2} ; X \text{ avrundat} = 6$$

From den 1 januari 1995 utgår tillägg till bashyran med 2.250 kr.

oktober 1996  
antaget indextal 261,6

Nu sker ingen förändring eftersom indextalet endast stigit med 2,5 enheter i förhållande till det indextal, som senast föranledde omräkning av hyran (259,1).

oktober 1997  
antaget indextal 258,5

Ingen förändring sker. Indextalet har endast sjunkit med 0,6 enheter i förhållande till det indextal som senast föranledde omräkning av hyran (259,1).

oktober 1998  
antaget indextal 270,4

Indextalet har nu stigit med 11,3 enheter i förhållande till det indextal som senast föranledde omräkning av hyran (259,1). Indextalet är 25,2 enheter högre än bastalet. Ny omräkning av hyran skall alltså ske. I förhållande till bastalet har indextalet nu stigit med 25,2 enheter, dvs avrundat 10%. Tillägget till bashyran för 1999 blir alltså 7.500 kr.

# Fastighetsskatteklausul avseende lokal

Bilaga nr

3

Hyresvärd	Ulf Sjölande Fastighets AB u.a	Objektnr	1001
Hyresgäst(er)	David Sjölanders Mekaniska AB	Hyreskontrakt nr	640-1001-1

## 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 hyresvärderna erlagga ersättning härför enligt nedan markerat alternativ.

Hyresgästen skall utöver i avtalet angivet hyresbelopp erlagga ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel skall anses vara 96,6 procent. Enligt de regler som är kända vid avtalets tecknande utgör ersättningen som hyresgästen skall betala vid hyrestidens början 44 177 kronor.

Ersättning för på lokalen belöpande andel av fastighetsskatt ingår i det i avtalet angivna hyresbeloppet och utgör vid avtalets tecknande                      kronor.

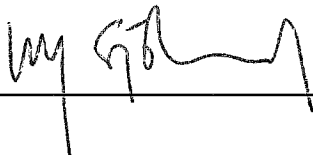
Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler skall anses vara                      procent. Hyresgästen skall erlagga ersättning sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet härtill) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående 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 hyra 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.

Hyresgästen ovan angivna andel som skall vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande:

Stockholm 2014-12- 17

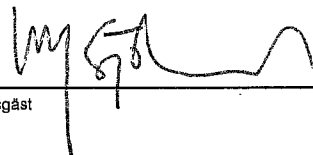
Ort/datum



Hyresvärd

Stockholm 2014-12- 17

Ort/datum



Hyresgäst

- 1) För skador som åsamkats fastigheten genom inbrott eller försök till inbrott i den förhyrda lokalen svara hyresgästen ensam.
- 2) Hyresgästen svarar för allt inre underhåll av de förhyrda lokalernas samtliga ytskikt, golv, väggar, lås- och larmanordningar, samt av egen och hyresvärdens tillhandahållen inredning och utrustning i den förhyrda lokalen. Hyresgästen ersätter skada, vartill han genom någon åtgärd eller försummelse åstadkommer, av hans anställda eller dem som i fastigheten vistas eller utför arbete för hans räkning. Det åligger därvid hyresgästen att utan dröjsmål avhjälpa honom uppkommen skada.

Hyresvärdens svarar för tekniskt underhåll avseende till fastigheten hörande grundinstallationer såsom värme, kyla, el-, vvs, ventilation etc. Hyresvärdens svarar även för underhåll av trapphus, hissar samt för utvändigt underhåll. Vid underhålls och ombyggnadsarbete som kräver stopp under ordinarie kontorstid skall hyresvärdens om möjligt informera hyresgästen i god tid.

- 3) Hyresgästen ska gentemot tredje man svara för skador som uppkommer pga. hyresgästens drift av lokalen i den mån skadeståndsskyldighet föreligger enligt gällande rätt.
- 4) Hyresgästen är endast efter överenskommelse med hyresvärdens 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. Hyresgästen svarar för att dylika ändrings- och inredningsarbeten icke skadar byggnaden eller föranleder ökade kostnader för hyresvärdens. Om inte annat skriftligen avtalats i samband med godkännande av åtgärden enligt ovan skall åtgärden återställas av hyresgästen vid frånträddandet av lokalen.

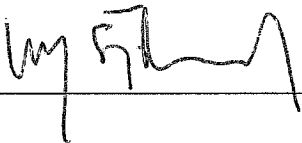
Hyresvärdens skall godkänna av hyresgästen föreslagna ändrings-, installations- och inredningsarbeten om det inte förorsakar ökade kostnader för hyresvärdens eller på annat sätt skadar byggnaden.

- 5) Hyresgästen är införstådd med att om uthyrning i andra hand av lokalen eller delar av denna sker med hyresvärdens eller hyresnämndens tillstånd, får sådan uthyrning endast ske till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet i lokalen.
- 6) Förhyrningen medför först efter särskild överenskommelse rätt till nyttjande av fasad eller annan yta för ljusreklam eller annan skyltning. Skyltförslaget skall godkännas av hyresvärdens innan ansökan om bygglov för skylten inges. Kostnaden för bygglovsansökan svarar hyresgästen för. Drift och underhåll, reparationer samt ev. byten av ljusreklam eller annan skyltning skall bekostas av hyresgästen. Vid avflyttning skall skyltar mm. demonteras samt fasad eller andra ytor återställas i ursprungligt skick.
- 7) Vid hyrestidens utgång ska hyresgästen, om hyresvärdens så påfordrar medtaga den utrustning som hyresgästen anskaffat och återställa lokalen i för hyresvärdens godtagbart skick med beaktande av normal förslitning.



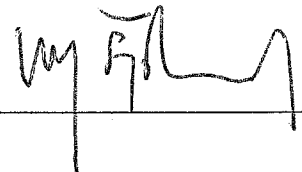
- 8) Hyresgästen tecknar avtal och står själv kostnaden för fastighetens totala förbrukning av fjärrvärme, el samt VA och vidarefakturerar övriga hyresgäster i fastigheten.
- 9) I hyresavtalet ingår en yta om ca 100 kvm i ett tält. Hyresgästen står för reparationer och ev. utbyte av detta vid behov, alternativt så minskas ytan i avtalet med 100 kvm mot avdrag på grundhyran med 462 kr/kvm.
- 10) Hyresvärden skall under 2015 byta tre eldrivna portar.

Västerås 2014-12-17  
Ulf Sjölanders fastighets AB u.n



---

Västerås 2014-12-17  
David Sjölanders Mekaniska AB



---