



HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 1 (2)

Nr

FASTIGHETSÄGARNAS

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

| | | | | | | | | | | |
|---------------------------------|--|--------------------------|------------------------------|-------------------------------------|---|-------------------------------------|------------------|-----------------------------|--|----------------|
| Hyresvärd | | | | | | | | | Sign | |
| Hyresgäst | | | | | | | | | Personnr/orgnr | Sign |
| Lokalens adress | Kommun Växjö | | | | Kvarter/stadsäga Trädan 23 | | | | | |
| | Gata Skyttegatan 13, 352 41 VÄXJÖ | | | | | | Trappor | Lägenhet nr | | |
| Lokalens skick och användning | Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till: butik/kontor, verkstad | | | | | | | | | |
| Lokalens storlek och omfattning | Butiksarea i plan | m ² | Kontorsarea i plan | m ² | plan | m ² | Lagerarea i plan | m ² | Övriga utrymmen plan | m ² |
| | | | ca | 72 | | | ca | 68 | | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats å bifogade ritning(ar) | | | | | | | | bilaga 1 | |
| | Tillfart för bil för i- och urlastning | <input type="checkbox"/> | plats för skylt-skåp/automat | <input checked="" type="checkbox"/> | parkeringsplats(er) för bil(ar) | <input checked="" type="checkbox"/> | 2 | garageplats(er) för bil(ar) | <input type="checkbox"/> | uthus |
| Inredning | Lokalen uthyrs | | | | | | | | Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffats, bortföra honom tillhörig inredning och återställa lokalerna i godtagbart skick. | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild förksamheten avsedd inredning | | | | <input type="checkbox"/> med särskild förksamheten avsedd inredning enl bil | | | | bilaga | |
| Kontraktstid | Från och med den 2005-06-01 | | | | Till och med den 2006-12-31 | | | | | |
| Uppsägningstid | Uppsägning av detta kontrakt | | | | före den avtalade hyrestidens utgång | | | | | |
| Förlängningstid | skall ske skriftligen minst 9 månader | | | | i annat fall är kontraktet förlängt med 1 år för varje gång | | | | | |
| Hyra | Kronor 62.000 | | | | per år utgörande <input type="checkbox"/> total hyra <input checked="" type="checkbox"/> | | | | hyra exkl nedan markerade tillägg | |
| Index-klausul | <input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indexklausul | | | | | | | | bilaga 2 | |
| Värme och varmvatten | Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjes av | | | | Varmvatten tillhandahålls | | | | | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen | | | | <input checked="" type="checkbox"/> hela året <input type="checkbox"/> inte alls <input type="checkbox"/> | | | | | |
| Kostnad | <input type="checkbox"/> Bränsle/Värmetillägg utgår i enlighet med bifogade klausul | | | | | | | | ingår | |
| Va-kostnad | <input type="checkbox"/> Va-tillägg utgår i enlighet med bifogade klausul | | | | | | | | bilaga | |
| Kyla Ventilation | <input type="checkbox"/> Kostnader för drift av särskild kvl- och ventilationsanläggning ersätts i enlighet med bifogade klausul | | | | | | | | bilaga | |
| Ei | <input type="checkbox"/> ingår i hyran <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen har eget abonnemang | | | | | | | | | |
| Trappstädning | <input type="checkbox"/> ingår i hyran <input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen | | | | | | | | | |
| Emballage- och sophämtning | hushållssopor/ <input checked="" type="checkbox"/> övrigt/ <input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen <input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran <input checked="" type="checkbox"/> (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla sopkärl och erforderligt soputrymme) | | | | | | | | | |
| Snöröjning och sandning | <input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran <input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen | | | | | | | | | |
| Fastighets-skatt | <input type="checkbox"/> ingår i hyran <input checked="" type="checkbox"/> ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse | | | | | | | | bilaga 3 | |
| Oförutsedda kostnader | Skulle efter avtalets tecknande - för avtal löpande på längre tid än tre år - oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten gällande skatt, avgift eller påлага varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som ej enbart avser lokalen och som hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet skall hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel är _____ procent (har andelen ej angivits beräknas den i förhållande till i fastigheten utgående hyror vid tiden för kostnadsökningen). Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighetsskatt i den mån ersättning härför erläggs i enlighet med särskild överenskommelse ovan. Ersättningen erläggs enligt nedanstående regler om hyrans betalning. | | | | | | | | | |
| Mervärdesskatt (moms) | <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. Denna 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. | | | | | | | | | |

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 2 (2)

Nr

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

| | | | |
|--|--|---|---|
| Hyrans betalning | Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje kalenderkvartals <input checked="" type="checkbox"/> kalendermånads <input type="checkbox"/> början genom insättning på | postgiro nr | bankgiro nr 897-9437 |
| Ränta | 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. | | |
| Betalningspåminnelse | | | |
| Underhåll m m | <input type="checkbox"/> Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning | <input type="checkbox"/> Dock att hyresgästen svarar för | bilaga |
| | <input type="checkbox"/> Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt inre underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden. | <input type="checkbox"/> Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver | bilaga |
| | <input type="checkbox"/> Fördelningen av underhållsansvaret framgår av särskild bilaga | | bilaga |
| | Hyresgästen äger inte erhålla nedsättning i hyran för hinder eller men i nyttjanderätten för lid varunder hyresvärden låter verkställa sedvanligt underhåll av fastigheten eller de förhyrda lokalerna. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet skall utföras. I det fall förhyrningen gäller butikslokal/hantverkslokal med verksamhet beroende av kundtillströmning skall klausulen äga giltighet endast om särskild överenskommelse härom träffats. Det åligger <input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden <input 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 kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. | | |
| | Om hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i lokalerna och värden till följd härav enligt reglerna i PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggssavgift skall hyresgästen till värden utge motsvarande belopp. | | |
| Skyltar markiser fönster dörrar etc | Hyresgästen äger efter samråd med värden uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning, att hyresvärden ej har befogad anledning vägra och att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar, markiser och antenner. Hyresvärden förbinder sig att inte uppsätta automater och skyltskåp å ytterväggarna till de av hyresgästen förhyrda lokalerna utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen optionsrätt att uppsätta automater och skyltskåp å ifrågakvarande väggar. | | |
| | <input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen | svarar för skador på grund av åverkan å skyltfönster, entrédörrar och skyltar | |
| | <input type="checkbox"/> Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar. | | |
| Låsanordningar | Det åligger <input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen att utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för giltighet av hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring | | |
| Force majeure | Hyresvärden fritager sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlägga 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 <input type="checkbox"/> bankgaranti <input type="checkbox"/> borgen <input type="checkbox"/> lämnas senast den | | bilaga |
| Särskilda bestämmelser | Hyresgästen utför och bekostar själv det inre underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak han anser erforderligt. | | |
| 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. | | |
| Glöm ej signera sid 1 | Ort/datum | Ort/datum | |
| | Vetlanda 2005-04-20 | Växjö 2005-04-17 | |
| | Hyresvärd | Hyresgäst | |
| Överenskommels om avflyttning | På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr o m | | till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta. |
| | Ort/datum | Hyresvärd | Hyresgäst |
| Överlåtelse | Ovanstående hyreskontrakt överlåtes fr o m den 1/4 2006 på | | |
| | Frånträdande hyresgäst | Tillträdande hyresgäst | Pers nr/org nr |
| Ovanstående överlåtelse godkännes | Ort/datum | Ort/datum | |

Bilag 1

Ateljé
124.

Lager
123

683

Pentry
122

RWC
125

Omkl.
107

RWC
108

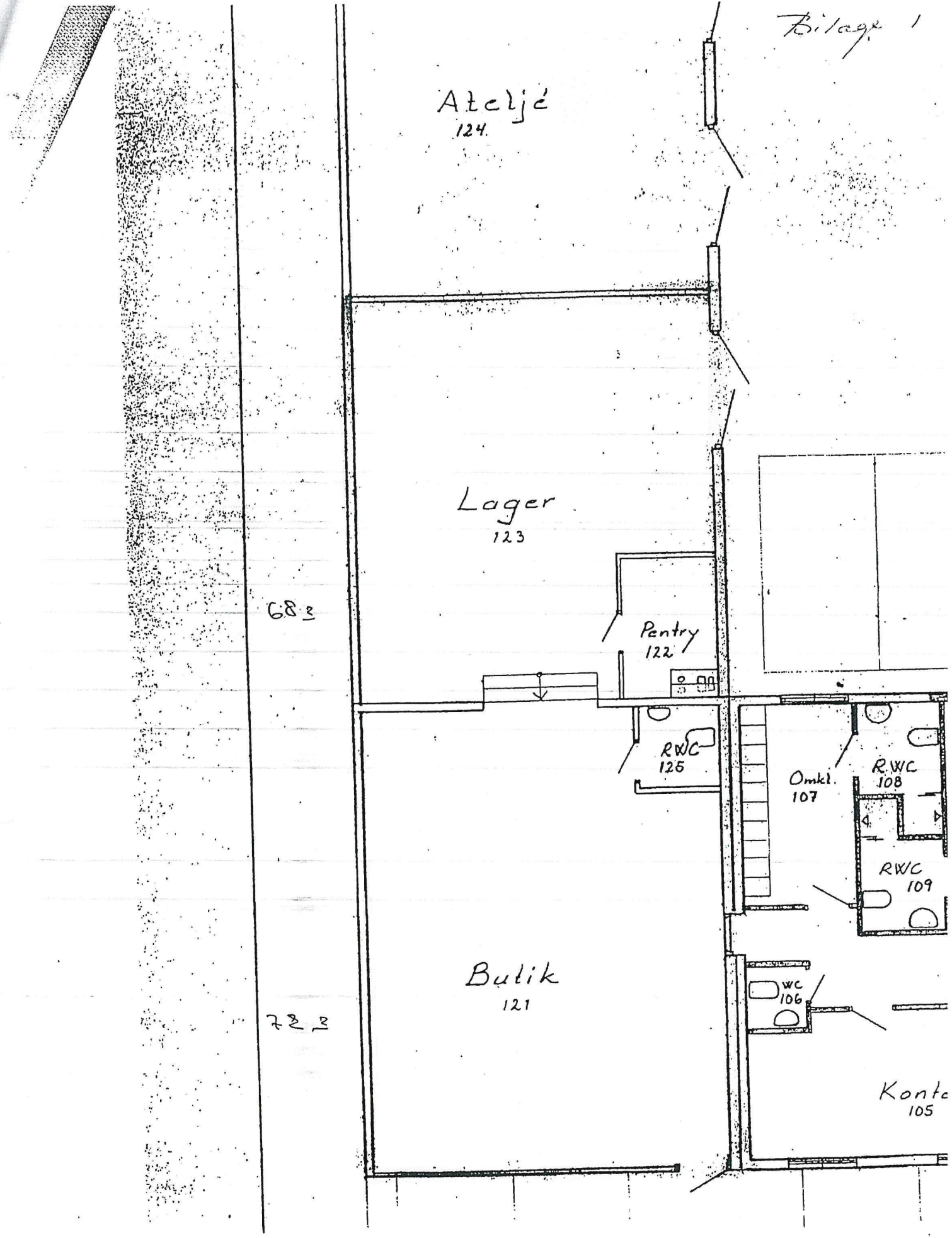
RWC
109

Bulik
121

783

wc
106

Konta
105



VÄXJÖ-ETSJÖGÅRDA

Bilaga 2

INDEXKLAUSUL

Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet ska 100% utgöra bashyra. Under hyrestiden äger hyresvärden rätt att utan uppsägning av kontraktet uttaga hyrestillägg med hänsyn till ändringar i konsumentprisindex (totalindex) med 1980 som basår enligt följande:

Den angivna bashyran är anpassad till indextalet för oktober månad 2004, 281,0.

Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha ändrats skall hyran justeras med samma procenttal som indexet ändrats.

Vid tillämpning av index sker hyresändring alltid från och med den 1:a januari året efter det att oktoberindex föranlett omräkning. Hyresbeloppet sätts aldrig lägre än bashyran.

Vetlanda 2005-04-20

Växjö 2005-04-17

| | | | |
|---------------------------------|------------|---------------------------------|------------|
| Hyresav- sättnings- datum | 2005-04-20 | Hyresav- sättnings- datum | 2005-04-20 |
| Hyres- avtals- nummer | 2005-04-20 | Hyres- avtals- nummer | 2005-04-20 |
| Hyres- avtals- nummer | 2005-04-20 | Hyres- avtals- nummer | 2005-04-20 |

Kvoten för lokalerna är den utpräglade tillämpnings-

Bilaga 3

FASTIGHETSSKATTEKLAUSUL

Tillägg av fastighetsskatt beräknas enl. följande:

$$\text{er andel} = \frac{\text{lokalens yta}}{\text{fastighetens totala yta}} \times \text{aktuell skatt}$$

| | |
|----------------------------|-----------|
| Lokalens yta | 140 kvm |
| Fastighetens totala yta | 741 kvm |
| Total fastighetsskatt 2004 | 22.750 kr |

För år 2005 blir lokalens andel följande:

$$\frac{140}{741} \times 22.750 \text{ kr} = 4.298 \text{ kr.}$$

Vetlanda 2005-04-20

Växjö 2005-04-17