

HYRESAVTAL

- LOKAL -

Kontraksnummer: 508

Hyresvärd

Namn Draget Förvaltning AB		Org.nr 556338-8957
Telefon 070-5417900	Telefax 0	E-post hans@dragetgruppen.se

Hyresgäst

Namn Test AB		Org.nr/personnr 556000-0000
Adress		
Telefon	Telefax	E-post

Lokaluppgifter

Adress				
Fastighetsbeteckning	Lägenhetsnummer	Antal trappor	Antal rum m.m.	Area (m2)

Lokalens skick och användning

Lokalen med tillhörande utrymme uthyrs, om inte annat anges i detta avtal. i befintligt skick att användas till

Lokalens storlek och omfattning

Kontorarea		Butiksarea		Lagerarea		Övrig area	
Plan	Area	Plan	Area	Plan	Area	Plan	Area
				0			

Arean på lokalen

har har inte mätts upp inför avtalets ingående.

Om angiven area avviker från uppmätt area medför avvikelse inte rätt för Hyresgästen till återbetalning respektive Hyresvärdens rätt till högre hyra.

Omfattningen av lokalen har markerats på bifogad ritning(ar) Bilaga

Tillfart för bil för in- och urlastning Plats för skylt/skyltskåp m.m. Parkerings- och garageplats ingår ej

Inredning

Lokalen uthyres
<input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enligt bilaga:
Vid hyresförhållandets upphörande skall Hyresgästen på egen bekostnad borttaga honom tillhörig inredning och återställa lokalen i godtagbart skick. Om lokalen vid avflytningstidpunkten till följd av Hyresgästens åtgärder - vidtagna med eller utan Hyresvärdens godkännande - innehåller material som inte särskilt överenskommit att Hyresvärdens skall ansvara för, skall Hyresgästen ersätta Hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning av sådant material, såsom exempelvis kostnader för skatt, transport och avgift för deponering.

Ledningar för telefoni

<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen skall svara för och bekosta erforderlig dragning av ledningar för telefoni från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som Hyresgästen i samråd med Hyresvärdens väljer.

Ledningar för datakommunikation

<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen skall svara för och bekosta erforderlig dragning av ledningar för datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som Hyresgästen i samråd med Hyresvärdens väljer.
--

Hyrestid

Från och med	Till och med
--------------	--------------

Uppsägning

Uppsägning skall ske skriftligen och skall ske minst 9 månader före avtalad hyrestids utgång. Vid utebliven uppsägning förlängs avtalet därefter med 36 månader åt gången.
--

Värme och vatten m.m.

- Hyresvärden ombesörjer erforderlig uppvärmning.
- Hyresvärden skall svara för tillhandahållande av såväl kall- som varmvatten även som VA.

Hyra

Kronor	per år utgörande <input type="checkbox"/> total hyra <input checked="" type="checkbox"/> hyra exkl. nedan tillägg.	
Indexklausul	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av hyran skall ske i enlighet med bifogad indexklausul.	Bilaga 1
Bränsle/värme	<input type="checkbox"/> Kostnader för bränsle och värme skall ersättas särskilt i enlighet med bifogad klausul.	Bilaga
VA	<input type="checkbox"/> Kostnader för VA skall ersättas särskilt i enlighet med bifogad klausul.	Bilaga
Kyla/Ventilation	<input type="checkbox"/> Kostnader för drift av kyl- och ventilationsanläggning skall ersättas särskilt i enlighet med bifogad klausul.	Bilaga
Fastighetsskatt	<input checked="" type="checkbox"/> för fastighetsskatt skall ersättas särskilt i enlighet med bifogad klausul.	Bilaga 2

Parterna är överens om följande

Ei	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> ingår ej i hyran
Trappstädning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> ingår ej i hyran
Snöröjning/Sandning	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> ingår ej i hyran
Emballage/Sopor	Hyresvärden skall tillhandahålla utrymme för lagring av sopor/emballage i eller i anslutning till fastigheten och ordna borttransport av sådant avfall, det åligger dock Hyresgästen att sortera och placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att medverka till den ytterligare källsortering som Hyresvärden kan komma att besluta om. Hyresvärdens åtagande enligt ovan är begränsat till den mängd sopor/emballage som kan anses normalt för en lokal med avtalad storlek och användningsätt.	
Emballage och sophämtning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> ingår ej i hyran

Oförutsedda kostnader

Skulle efter avtalets undertecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma på grund av

- införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet beslutar om, eller
- 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 erlagga ersättning till Hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen på fastigheten. Lokalens andel är _____ procent.

Med skatt enligt punkt 1) ovan avses ej mervärdesskatt och fastighetsskatt. Med oförutsedda kostnader avses sådana kostnader som vid avtalets ingående inte har beslutats av de ovan angivna instanserna. Eventuell ersättning enligt denna bestämmelse skall erläggas enligt avtalade regler för hyrans betalning.

Mervärdesskatt

Hyresvärden är skattskyldig till mervärdesskatt för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlagga vid var tid gällande mervärdesskatt.

Mervärdesskatt skall erläggas samtidigt med hyran och beräknas på avtalad hyresbelopp jämte i förekommande fall avtalade tillägg och andra ersättningar.

Om Hyresvärden på grund av Hyresgästens självständiga agerande, t.ex. genom upplåtelse av lokalen i andra hand, blir återbetalningskyldig för mervärdesskatt enligt gällande regler härom, skall Hyresgästen fullt ut ersätta Hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen skall vidare ersätta Hyresvärden för de kostnadsökningar som följer av Hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående mervärdesskatt på driftskostnader som uppstår genom Hyresgästens agerande.

Hyrens betalning

Hyran skall erläggas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje

kalendermånads början kalenderkvartals början genom insättning på

Bankgiro 5427-0079	Plusgiro
-----------------------	----------

Ränta och betalningspåminnelse

Vid försenad hyresbetalning skall Hyresgästen, utöver lagstadgad dröjsmålsränta, erlagga ersättning för skriftlig betalningspåminnelse, varvid ersättning utgår med belopp som gäller enligt lag.

Underhåll

- Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalerna.
- Hyresgästen skall på egen bekostnad svara för underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte i förekommande fall inredning tillhandahållen av Hyresvärden.

Om Hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och inte inom skälig tid efter skriftlig anmodan vidtar rättelse åger Hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på Hyresgästens bekostnad.

Skötsel och drift

Om inte annat överenskommits åligger det Hyresvärden att i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.

Hyresgästen åger ej rätt att utan Hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller eljest inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga installationer såsom VA-, el-, ventilationssystem etc., tillhöriga Hyresvärden.

Sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av Hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämrats. Det åligger Hyresgästen att vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls

Revisionsbesiktningar

Om vid myndighet påkallad revisionsbesiktning av el- och sprinkleranordning konstateras fel och brister i Hyresgästen tillhörig installation, åligger det Hyresgästen att på egen bekostnad inom av myndighet föreskriven tid utföra begärda åtgärder. Om Hyresgästen ej gör detta, åger Hyresvärden rätt att på Hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder.

Tillgänglighet till utrymmen

Utrymmen i lokalen som fastighetsskötare eller personal från myndigheter eller leverantörer såsom exempelvis Energiverket, VA-verket, Teia behöver tillgång till, skall av Hyresgästen hållas tillgängliga och inte blockeras med skåp, backar, varor eller dylikt.

Byggvarudeklarationer

Om Hyresgästen i enlighet med detta avtal eller annars utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen skall Hyresgästen för Hyresvärden i god tid före arbetenas påbörjande förete byggvarudeklarationer eller liknande för de produkter som planeras tillföras lokalen, i den mån sådana finns tillgängliga.

PBL-Avgifter m.m.

Om Hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i lokalen och Hyresvärden till följd härav tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift eller liknande, skall Hyresgästen ersätta Hyresvärden med motsvarande belopp.

Nedsättning av hyra

Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyra för hinder och men i nyttjanderätten till följd av att Hyresvärden utför sedvanligt underhåll i lokalen eller på fastigheten i enlighet med lag.

Myndighetskrav m.m.

- Hyresgästen Hyresvärden

skall på egen bekostnad svara för de åtgärder som myndigheter, försäkringsbolag och dylikt efter tillträdesdagen kan komma att kräva för att kunna nyttja lokalen för avsett ändamål. Innan åtgärder vidtas skall Hyresgästen samråda med Hyresvärden.

Skyltar och fönster m.m.

Hyresgästen får efter samråd med Hyresvärden utnyttja byggnadens fasad för reklamskyltar och markiser m.m., under förutsättning att Hyresvärden inte har beögrad anledning att vägra och under förutsättning att Hyresgästen har inhämtat härför erforderliga tillstånd från berörda myndigheter. Vid hyresförhållandets upphörande samt vid fasadrenovering eller annat fastighetsunderhåll, åligger det Hyresgästen att på egen bekostnad nedtaga skyltar och liknande och vid avflyttning återställa husfasaden i godtagbart skick.

Hyresgästen svarar för skador på grund av överkan på skyltfönster, entrédörrar, skyltar hänförliga till lokalen eller Hyresgästen.

Lås och larmanordningar

- Hyresgästen Hyresvärden

skall på egen bekostnad svara för att utrusta lokalerna med sådana lås och stöldskyddsanordningar som krävs för Hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring.

Force Majeure

Hyresvärden friskriver sig från ansvar att fullgöra åtagande enligt avtalet och erlägga skadestånd om Hyresvärdens åtagande inte alls eller endast till oronormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplöpp, på grund av arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som Hyresvärden inte råder över och inte heller rimligen kunnat förutse.

Säkerhet

Som förutsättning för detta avtals giltighet gäller att säkerhet i form av

Borgen

Lämnas senast den

Bilaga

Särskilda bestämmelser

Bilaga

Bilaga

Överlåtelse

Hyresgästen får inte utan Hyresvärdens skriftliga medgivande överlåta hyresrätten eller sätta annan i sitt ställe.

Inskrivning

Detta avtal får ej inskrivas.

Ändringar av avtalet

Ändringar av avtalet skall vara skriftliga och undertecknas av parterna för att vara giltiga.

Underskrifter

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

Ort och datum	Ort och datum
Hyresvärd	Hyresgäst
Namnförtydligande	Namnförtydligande

INDEXKLAUSUL

- LOKAL -

Denna indexklausul utgör bilaga till följande hyresavtal:

Lokal

Lokal	Adress
Hyresvärd Draget Förvaltning AB	Org.nr 556338-8957
Hyresgäst Test AB	Org nr/Person.nr 556000-000

Klausul

Av det i avtalet angivna hyresbeloppet, dvs. kr, skall 100 procent av detta belopp anses utgöra "bashyra".

Under hyrestiden skall, beroende på eventuella förändringar i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår), tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent på överenskommen bashyra enligt följande.

- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under perioden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.
- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under perioden 1/7 – 31/12 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad samma tid.
- Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad skall anses utgöra "basta".

Skulle indextalen någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, skall tillägg till hyran utgå med det procenttal varmed indextalet har ändrats i förhållande till bastalet. Tillägg skall i sådant fall utgå med verkan fr.o.m. den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett förändring och utgå med aktuellt belopp under det kalenderår som följer efter det att oktoberindex föranlett förändring.

FASTIGHETSSKATTEKLAUSUL

- LOKAL -

Denna fastighetsskatteklausul utgör bilaga till hyresavtal gällande lokal med adress
träffat mellan Draget Förvaltning AB ("Hyresvärd") och Test AB som hyresgäst.

KLAUSUL

Hyresgästen skall utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen erlagga ersättning för sin andel
av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel skall anses vara
% procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets ingående utgör ersättningen vid
hyrestidens början .:- kr per år.

Datum:

Ort:

FÖR Test AB

Underskrift:

Textat namn:

FÖR Draget Förvaltning AB

Underskrift:

Textat namn: