



HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 3 (4)

FASTIGHETSÄGARNAS

Nr: 02170102

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

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 hyresvärdens till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärdens betala ersättning med motsvarande belopp.	
Brandskydd	<input type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga:
Myndighetstrav m.m.	<input type="checkbox"/> Hyresvärdens 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 lokalsens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärdens innan åtgärder vidtas.	Bilaga:
Inredning	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga	Bilaga:
Underhåll	<input type="checkbox"/> Hyresvärdens ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärdens särskild för verksamheten tillhandahållen inredning <input type="checkbox"/> enl bilaga	Bilaga:
	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärdens särskilt tillhandahåller för verksamheten. <input type="checkbox"/> enl bilaga	Bilaga:
	<input type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.	Bilaga:
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmärksamhet har hyresvärdens rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.	
	Om inte annat överenskommit ska hyresvärdens i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.	Bilaga:
	<input type="checkbox"/> Annan överenskomst avseende allmänna och gemensamma utrymmen	Bilaga:
Ledningar för telefon och data-kommunikation	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 försväras. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.	
	<input type="checkbox"/> Hyresvärdens <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen	
Skyltar, märkiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärdens rätt att sätta upp för verksamheten sedvanligt skylt, under förutsättning att hyresvärdens inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom märkiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick.	Bilaga:
	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.	
	Hyresvärdens förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på yttenväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.	Bilaga:
Förskräningar	<input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram.	Bilaga:
Yttre Åverkan	<input type="checkbox"/> Hyresvärdens <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entre- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.	
Läsanordningar	<input type="checkbox"/> Hyresvärdens <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana läs- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärdens låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.	
Anslut skick m.m.	<input type="checkbox"/> Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärdens låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler.	
Sedvanligt underhåll	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärdens låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärdens att i god tid underätta hyresgästen om arbets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.	Bilaga:
	<input type="checkbox"/> Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärdens låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.	Bilaga:

Fastighetsägarna Sveriges formuler 12 B, 2 upprättat 2008 i samråd med SABO, Svensk Handel och Visita. Reviderat 2012 och 2014.

Sign

MS

Sign



HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 4 (4)

FASTIGHETSÄGARNA

Nr: 02170102

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskomst har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godkänt skick.

☐ Annan överenskomst 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 – i 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.

Hyresvärdens fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtgärden 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.

Hyresgästen ska till hyresvärdens senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom

☐ borgen ställd av ☐ bankgaranti intill ett belopp om ☐ annan säkerhet i form av

Bilaga:

Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid förskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärdens före tillträdet så påfordrar.

☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)

Bilaga:

El för belysning ingår i hyran. Ingen annan förbrukning tillåten utan samråd med hyresvärdens.

Bilaga:

Bilaga:

Bilaga:

Bilaga:

Bilaga:

Bilaga:

Bilaga:

Bilaga:

Underskrift

Ortdatum:

Lund 170103

Ortdatum:

Lund 2017-01-03

Hyresvärdens namn:

Petron Fastighets AB

Hyresgästens namn:

Boygsgatorvarens, Lund AB

Namnteckning(firmatecknare/ombud):

Markus Carl

☐ Firmatecknare
☐ Ombud enligt
fullmakt

Namnteckning(firmatecknare/ombud):

Markus Carl

☐ Firmatecknare
☐ Ombud enligt
fullmakt

Namnförtydligande:

Markus Solerhede

Namnförtydligande:

Markus Solerhede

Överlåtelse

Underskrift

Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____

Frånträdande hyresgäst (namn):

Tillträdande hyresgäst (namn):

Person/förgr

Namnteckning (frånträdande hyresgäst):

☐ Firmatecknare
☐ Ombud enligt
fullmakt

Namnteckning (tillträdande hyresgäst):

☐ Firmatecknare
☐ Ombud enligt
fullmakt

Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):

Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):

Hyresvärdens
godkännande

Hyresvärdens godkänner överlåtelsen
Ortdatum:

Namnteckning (firmatecknare/ombud):

☐ Firmatecknare
☐ Ombud enligt
fullmakt

Hyresvärdens namn:

Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):

Indexklausul

Av det i avtalet angivna hyresbeloppet om 24600 kr ska 100 procent av detta belopp anses utgöra bashyra.

Under hyrestiden ska, beroende på eventuella förändringar i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med 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 oktober månad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad ska anses utgöra bastal.

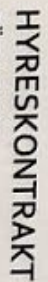
Skulle indextalen under påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg till hyran utgå med det procenttal varmed indextalet har ändrats i förhållande till bastalet. Tillägg ska i sådant fall utgå med verkan fr.o.m. den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett förändring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

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Nr: 02170102

Hyresvärd	Namn: Pretong Fastighets AB		Personnr/förnr: 559077-2504			
Hyresgäst	Namn: Bygginnovatörerna i Lund AB		Personnr/förnr: 556262-4089			
	Aviseringsadress: Box 11065, 22011 Lund					
Lokalens adress m.m.	Kommun: Eslöv	Fastighetsbeteckning:				
	Gata: 241 96 Stockamöllan	Trappor/hus:	Lokalens nr: "Sågen"			
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymme hyrs ut för att användas till Lokalen ska användas som lager <input type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga:					
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. <input checked="" type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontraktets 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:					
Lokalens storlek och omfattning	Areotyp	Plan	ca m ²	Areotyp	Plan	ca m ²
		Mark	400			
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelser inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärdens rätt till högre hyra. <input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga:					
	<input checked="" 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 _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/>
Hyrestid	Från och med den: 20161031		Till och med den: 20190831			
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>3 (tre)</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input type="checkbox"/> _____ år <input checked="" type="checkbox"/> 12 månader					
Hyra	Kronor <u>24600</u> per år exklusive nedan markerade tillägg					
Indexklausul	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga:					
Fastighetsskatt	<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskattklausul. <input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyren. Bilaga:					
Tillhanda- hållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärdens tillhandahåller/ombesörjer <input type="checkbox"/> El <input type="checkbox"/> va <input type="checkbox"/> Värme <input type="checkbox"/> Varmvatten <input type="checkbox"/> Kyla <input type="checkbox"/> Ventilation Betalning: El <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran. Bilaga: va <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran. Bilaga: Värme <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran. Bilaga: Varmvatten <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran. Bilaga: Kyla <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran. Bilaga: Ventilation <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran. Bilaga:					



ÄKTIGHETSÄGARN

FOR LOCAL
avital.

har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Om hyresgästen ska vara

Mätare	<input type="checkbox"/> Om hyresvärdens skattskyldighet är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna bortransport av avfall är hyresvärdens ansvar.	
Avfallsanmälan	<input checked="" type="checkbox"/> Om hyresvärdens skattskyldighet är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna bortransport av avfall är hyresvärdens ansvar.	
Trappstegning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga
Snögröjning och sandning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga
Omfördskadekostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller plåga 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 hyresvärdens är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresvärdens med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärdens för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.	
Mervärdesskatt (moms)	Lokalen andel ska anses vara _____ procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresvärdens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyrorna (exkl. eventuell moms). För lokal som inte är utbyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsbeskattning 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 betalt.	
Hyresvärdens momsplikt	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärdens ska bedriva momspliktlig verksamhet i lokalen.	
Hyresvärdens momsplikt	<input type="checkbox"/> Hyresvärdens ska inte bedriva momspliktlig verksamhet i lokalen.	
Hyresvärdens momsplikt	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärdens är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresvärdens ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.	
Hyran betalt	<input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärdens väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresvärdens utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.	
Elräta, betalt, elingipmmele	Momten, 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 hyreskontraktets utgående tillägg och andra ersättningar.	
Miljöbeträkt	Om hyresvärdens till följd av hyresvärdens 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 hyresvärdens fullt ut ersätta hyresvärdens för denna förklarade avdragsrätt. Hyresvärdens ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förklarade avdragsrätt för ingående moms på driftkostnader som uppstår genom hyresvärdens agerande.	
Hyran betalt	Hyran betalas utan anfördran i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	
Elräta, betalt, elingipmmele	Vid försend hyresbetalt ska hyresvärdens betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.	
Miljöbeträkt	Hyresvärdens ska för de tillrädd inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen uppläts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresvärdens ansvar för miljöbeträkt gäller även efter kontraktets upphörande och beskrivna inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 63 § Jordbalken.	
Revisionsbeskrivningar	<input type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljödeklaration.	
Tilläggsuppgifter till vissa utrymmen	<input type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöbeträkt, se grön bilaga.	
Byggnadsdeklarationer	Om hyresvärdens i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringssarbete avseende lokalen ska hyresvärdens för hyresvärdens i god tid före arbetets utförande förse byggnadsdeklarationer – i den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som ska tillföras lokalen.	
Byggnadsdeklarationer	Om det vid en av myndigheten påkallad revisionsbeskrivning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresvärdens tillhörig installation, ska hyresvärdens på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresvärdens inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärdens rätt att på hyresvärdens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.	
Byggnadsdeklarationer	Hyresvärdens ansvarar för att tillrädd till sådana utrymmen som hyresvärdens eller någon som förträd hyresvärdens 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 hyresvärdens verksamhet.	