

2018-09-25 Sörin gby
+ GM



CASTELLUM CHECKLISTA

25/9 18
NYA AVTAL/TILLÄGGSAVTAL/ÖVERLÅTELSE

(Fyll i grämarkerade fält)

Avtalsnummer:	506853 11154 02
Hyresgäst:	Åsken

	Ansvr	Signatur	Datum
1 Signerat avtal och kreditpolicy scannas in i CRM och original arkiveras	Förv	☒	25/9-18
2 Inflyttningsorsak, enligt lista nedan:	Förv	☒	☒
3 Är yta flyttad?		Ange JA (NEJ)	
4 Om JA säkerställ att det framgår i fritextfält på objekt i PM	Förv	☒	☒
5 Månad för nettorapportering:	Förv	Ange månad sept 18	☒
6 Ange om det är en nettoinvestering över 10 mkr	Förv	Ange JA (NEJ)	☒
7 Eventuella kommentarer:			
8 Handlingen "ID-kort avtal" i PM mailas till Hyresadministration, inkl checklista	Förv		
9 Kontrollera handlingen & klarmarkera i PM	Ek	☐	☐
10 Knappavisering /ordinarie avisering	Ek	☐	☐

Orsaker till inflyttning

- 1 Annon
- 2 Direktreklam
- 3 Egena kontakter
- 4 Förvärv
- 5 Internet
- 6 Mäklare
- 7 Omförhandling
- 8 Rekommendation
- 9 Tecknat tidigare uppsagt
- 10 Utökning av befintligt
- 11 Minskning av befintligt
- 12 Överlåtelse
- 13 Övrigt

ID-kort Avtal

2018-09-25

2018-09-25, 09:57

Marknadsområde: Norrköping

Status: Ägd

506853 Knäppingsborg 7 + 8

Objekt 506853-11154 Användning Lager Objektsarea 8,0 Antal r o k Våning 2
Objekt, Id Objekt moms Ja Utr area Vind/Källar/Bilpl/Gar
Objektsadress Skolgatan 1 B, 602 25 Norrköping

Avtal	506853-11154-02	Kontrakt fr o m - tom	2018-10-01	2021-09-30	Referens	Upps/Förl	Förl tom	Upps senast
Hyresgäst	Kvarterskrogen Asken AB / 556706-6310	Moms/Betper/Betförm	Ja/Kv/BG		Aviseras tom	HV 9/36	2021-09-30	2020-12-31
Aviadress	Skolgatan 1 A, 602 25 Norrköping	Bransch	Hotell, restaurang och fritid	Konteringstyp	Uthyr (för giltiga avtal)	HG 9/36	2021-09-30	2020-12-31
		Säkerhet/2:ahand	N/N	Samavisering	Avisort U			
Huvuddebiteringslag	Debiteringslag	From	Tom	Basuppgifter			Kr/år	Kr/kvm
Fastighetsskatt kr/år	Fastighetsskatt	2018-10-01	2018-10-01	609	76		4 609	576
Hyra KPI okt min % höjning	Hyra	2018-10-01	2018-10-01	4 000	500			
	Indextillägg	2018-10-01	2018-10-01					
	Indexkorriger	2018-10-01	2018-10-01					
Fri text								
Fiskens gamla lageryta								
Extra uppsägningsstillfällen								
Part Uppsägningsstyp	Uppsägningsstyp							

Klarmarkerat

Attest: 



Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

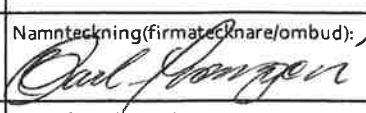
Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Castellum Fastigheter i Östergötland AB		Personnr/orgnr: 556050-0380
Hyresgäst	Namn: Kvarterskrogen Asken AB		Personnr/orgnr: 556706-6310
	Namn:		Personnr/orgnr:
Lokalens adress m.m	Kommun: Norrköping	Fastighetsbeteckning: Knäppingsborg 7 + 8	
	Gata: Skolgatan 1 B	Lokalens nr: 11154	
	Aviseringsadress: Skolgatan 1 A, 602 25 Norrköping		
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges i befintligt skick att användas till: Förråd		
Lokalens storlek h omfattning	Lokalen omfattar ca 8 m ² och är belägen i ☐ källarplan ☐ gatuplan ☒ plan 2		
Hyrestid	alt1 Från och med 2018-10-01 till och med 2021-09-30	alt2 Från och med _____ och tills vidare	
Uppsägning	Uppsägning ska ske skriftligen minst 9 kalendermånader före hyrestidens utgång.	Uppsägning ska ske skriftligen tidigast till månads- skifte som inträffar närmast efter _____ månader från uppsägningen.	
Förlängning	I annat fall är kontraktet förlängt med 36 månad(er) för varje gång.		
Hyra	Kronor 4 000	per år utgörande ☐ total hyra ☒ Hyra exkl nedan markerat tillägg för indexförändringar och förkommande tillägg upptagna under särskilda bestämmelser	
Indexklausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.		Bilaga: 2
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: 4134202-3	BankGiro nr: 358-8860
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.		
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden utför sedvanligt underhåll av lokaler eller fastigheten eller låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i avtalet.		
Hantering av personuppgifter	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga.		Bilaga:



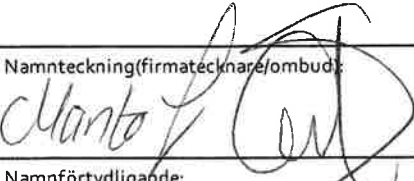
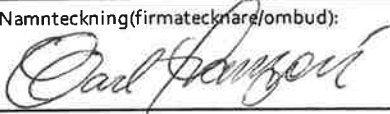
Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Särskilda bestämmelser	Särskilda bestämmelser	Bilaga: 1
	Indexklausul	Bilaga: 2
	Fastighetsskatteklasul	Bilaga: 3
	Ritning	Bilaga: 4
		Bilaga:
		Bilaga:
		Bilaga:
Inderskrift	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: Norrköping den 25/9 - 18	Ort/datum: Norrköping den 25/9 - 18
	Hyresvärdens namn: Castellum Fastigheter i Östergötland AB	Hyresgästens namn: Kvarterskrogen Asken AB
	Namnteckning(firmatecknare/ombud): 	Namnteckning(firmatecknare/ombud): 
	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Marita Johansson och Cecilia S Aldén	Namnförtydligande: Carl Franzen

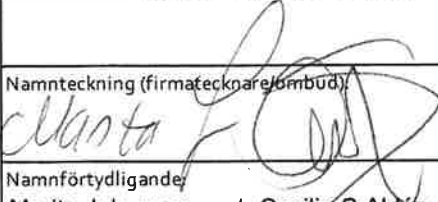
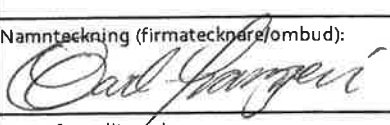


Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg.

Avser	Hyreskontrakt nr: 506853-11154-02	Fastighetsbeteckning: Knäppingsborg 7 + 8
Hyresvärd	Namn: Castellum Fastigheter i Östergötland AB	Personnr/Orgnr: 556050-0380
Hyresgäst(er)	Namn: Kvarterskrogen Asken AB	Personnr/Orgnr: 556706-6310
	Namn:	Personnr/Orgnr:
Tillägg	Om hyresgästen säger upp sitt kontrakt avseende restauranglokalen inom samma fastighet för avflyttning, upphör även detta kontrakt att gälla vid samma tidpunkt utan särskild uppsägning. Belysningsel ingår i hyran. Hyresgästen ombesörjer och bekostar att det finns brandredskap inom den förhyrda lokalen och ser till att dessa blir servade/underhållna. Hyran regleras enligt bifogad indexklausul, dock ska höjningen inte understiga 2 %.	
Underskrift	Ort/datum: Norrköping den 25/9-18	Ort/datum: Norrköping den 25/9-18
	Hyresvärdens namn: Castellum Fastigheter i Östergötland AB	Hyresgästens namn: Kvarterskrogen Asken AB
	Namnsteckning(firmatecknare/ombud): 	Namnsteckning(firmatecknare/ombud): 
	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Marita Johansson och Cecilia S Aldén	Namnförtydligande: Carl Franzen



Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 506853-11154-02	Fastighetsbeteckning: Knäppingsborg 7 + 8
Hyresvärd	Namn: Castellum Fastigheter i Östergötland AB	Personnr/orgnr: 556050-0380
Hyresgäst	Namn: Kvarterskrogen Asken AB	Personnr/orgnr: 556706-6310
Klausul	Bashyra enligt denna klausul utgörs av ☒ 100 % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. 4 000 kronor. ☐ % av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga _____), 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 2018. Skulle 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 föranlett omräkning. På sidan 2 intagna anvisningar gäller för denna indexklausul.	
Underskrift	Ort/datum: Norrköping den 25/9-18	Ort/datum: Norrköping den 25/9-18
	Hyresvärdens namn: Castellum Fastigheter i Östergötland AB	Hyresgästens namn: Kvarterskrogen Asken AB
	Namnsteckning (firmatecknare/ombud): 	Namnsteckning (firmatecknare/ombud): 
	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Marita Johansson och Cecilia S Aldén	Namnförtydligande: Carl Franzen

Hyresvärdens egen notering om bastal:

Anvisningar för indexuppräkning 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

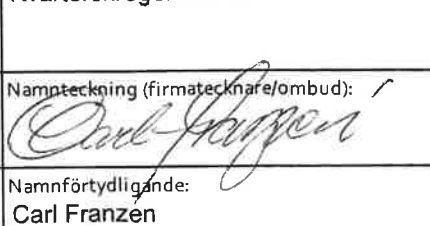
Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2005, som är 282,4 (bastalet). Oktoberindex för år 2007 är 293,85.

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: 506853-11154-02	Fastighetsbeteckning: Knäppingsborg 7 + 8
Hyresvärd	Namn: Castellum Fastigheter i Östergötland AB	Personnr/orgnr: 556050-0380
Hyresgäst	Namn: Kvarterskrogen Asken AB	Personnr/orgnr: 556706-6310
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>0,10</u> procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början <u>609:-*</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. Skulde 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: * avser 2016 års taxeringsvärde På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.	
Underskrift	Ort/datum: Norrköping den <u>25/9-18</u>	Ort/datum: Norrköping den <u>25/9-18</u>
	Hyresvärdens namn: Castellum Fastigheter i Östergötland AB	Hyresgästens namn: Kvarterskrogen Asken AB
	Namnsteckning (firmatecknare/ombud): 	Namnsteckning (firmatecknare/ombud): 
	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Marita Johansson och Cecilia S Aldén	Namnförtydligande: Carl Franzen

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 hyrestiden måste vara bestämd och minst tre år för att hyresvärden ska kunna ta ut kompensation för fastighetsskatt med ett belopp som kan variera, 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 variabel ingår ersättning för den vid tillfället gällande skatten. Skulle skatten höjas oavsett skälet här till (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 el, 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.

Bilaga 4
till 506853 -
11154-02

Kv KNÄPPINGSBORG HUS 14 PLAN2
2009-08-13
SKALA 1:100 (A3)

Restaurang omkl+ kontor
415 m²



My
Orel