

Vattenproduktion
Jan Ekvall
Tel 08-5221 2300
jan.ekvall@stockholmvatten.se

PROMEMORIA

Till: Styrelsen för Stockholm Vatten AB

Ang: Köp och uthyrning av byggnader och markområden i Vällinge

Hemvärnsfonden har under många år (sedan -40 talet) hyrt och arrenderat Stockholm Vattens anläggningar och markområden inom fastigheten Salem Vällinge 1:1 för militär utbildningsverksamhet inom ramen för Hemvärnets stridsskola (HVSS). Det nuvarande avtalet för hyresupplåtelse och anläggningsarrende skrevs 2003 och gäller till 2028. Den årliga arrende- och hyresavgiften är låg, för närvarande ca 400.000 kr. I detta och tidigare avtal har Hemvärnsfonden förbundit sig att bekosta allt inre och yttre underhåll samt svara för de investeringar i byggnader som är nödvändiga för verksamhetens utveckling. Under åren har därför Hemvärnsfonden uppfört ett flertal byggnader på ofri grund.

Då Hemvärnsfonden är en fond har de nu problem med finansieringen av nödvändiga investeringar och har därför vänt sig till Fortifikationsverket för att finna en lösning på problemet. Efter diskussioner mellan Hemvärnsfonden / Fortifikationsverket och Stockholm Vatten har framkommit den bästa lösningen är att Stockholm Vatten köper de byggnader som Fonden uppfört under tidigare hyrestid. Den värdering av byggnaderna som parterna enats om visar ett värde på 40.500.000 kr.

Samtidigt med köpet tecknar Stockholm Vatten ett hyresavtal med Fortifikationsverket för byggnaderna och ett arrendeavtal för markområdet. Fort.verket upplåter anläggningarna till Hemvärdet stridsskola som tidigare. Det nya avtalet har samma giltighetstid som det gamla men hyresnivån är justerad till 4.500.000 kr/år och arrendekostnaden för marken är 118.000 kr/år.

Stockholm Vatten kommer i fortsättningen att bekosta större investeringar i området vilket sker efter överenskommelse med Fortifikationsverket. Dessa investeringar innebär att hyresnivån justeras så kostnaderna läggs på hyran under resterande hyrestid som ett hyrestillägg.

Jan Ekvall

Bilagor: Köpekontrakt med Stiftelsen Hemvärnsfonden, Hyresavtal med Fortifikationsverket, Arrendeavtal med Fortifikationsverket.
Bilagor till kontrakt och avtal bifogas ej.

Mellan Stiftelsen Hemvärnsfonden, 802407-5825, nedan kallad "Säljaren" och Stockholm Vatten VA AB, 556175-1867, nedan kallat "Köparen", har denna dag ("Avtalsdagen") träffats följande

KÖPEKONTRAKT

1 Överlåtelse

Säljaren överlåter och försäljer härmed till Köparen samtliga hus och anläggningar på ofri grund på fastigheten Salem Vällinge 1:1 som tillhör Säljaren och som framgår av Bilaga 1, nedan kallade "Byggnaderna", samt egendom tillhörande drift, skötsel och förvaltning på följande villkor. Även hus och anläggningar som inte finns med på förteckningen ingår i överlåtelsen och omfattas av benämningen Byggnaderna.

2 Tillträde

- 2.1 Byggnaderna skall tillträdas av Köparen den 1 april 2013, nedan kallad "Tillträdesdagen".
- 2.2 Äganderätten till byggnaderna övergår till Köparen på Tillträdesdagen.

3 Köpeskilling och dess erläggande

Köpeskillingen för Byggnaderna och övrig egendom nämnd i p. 1 ovan är fyrtiomiljonerfemhundratusen (40.500.000) kronor och skall erläggas kontant den 2 april, nedan kallad "Betalningsdagen", till Säljarens bankgirokonto nr 5519-3668.

4 Utgifter, avkastning m.m.

- 4.1 Räntor, skatter och utgifter för Byggnaderna av vad slag de vara må, skall betalas av Säljaren i den mån de belöper på och avser tiden före Tillträdesdagen och för tiden därefter av Köparen.
- 4.2 All avkastning från Byggnaderna tillkommer Säljaren i den mån den belöper på och avser tiden före Tillträdesdagen och för tiden därefter Köparen.
- 4.3 En likvidavräkning som avser förhållandena per Tillträdesdagen skall upprättas av Säljaren senast på Betalningsdagen för Köparens godkännande. I den skall så mycket som möjligt av kostnaderna och

intäkterna fördelas mellan Köparen och Säljaren. Det som inte kan fördelas då, skall avräknas mellan Köparen och Säljaren snarast möjligt och senast inom nittio (90) arbetsdagar från Tillträdesdagen varvid en slutlig likvidavräkning skall upprättas.

5 Byggnadernas skick, friskrivningar

Köparen har undersökt Byggnaderna och tillgängliga handlingar tillhörande dessa. Köparen är väl medveten om sin undersökningsplikt och har besiktat Byggnaderna. Med anledning av detta säljs Byggnaderna i befintligt skick.

6 Säljarens garantier

- 6.1** De av Säljaren lämnade garantierna avser omständigheter och förhållanden på Tillträdesdagen om inget annat anges eller framgår av omständigheterna.
- 6.2** Säljaren lämnar inga garantier utöver vad som uttryckligen framgår nedan under denna punkt. Säljaren påtar sig inte heller i övrigt något ansvar.
- 6.3** Säljaren garanterar följande:
 - 6.3.1** Att Säljaren är civilrättslig ägare till Byggnaderna.
 - 6.3.2** Att Byggnaderna inte besväras av panträtter, inteckningar eller andra belastningar.
 - 6.3.3** Att Byggnaderna, med undantag för Chefsbostaden (By 301) och Adjutantbostaden (By 303), för tiden från och med Tillträdesdagen inte belastas av något hyresavtal.
 - 6.3.4** Att samtliga på Tillträdesdagen gällande hyresavtal framgår av Bilaga 2 och att dessa fullt och riktigt återspeglar villkoren i hyresförhållandet samt att inga muntliga överenskommelser träffats, med undantag för hyresavtal avseende Winell som betalar 4. 900 kronor i hyra per månad.
 - 6.3.5** Att det inte finns och inte heller kan förväntas förelägganden eller motsvarande från domstol eller myndighet beträffande Byggnaderna.
 - 6.3.6** Att alla för Byggnaderna debiterade och förfallna avgifter och kostnader av vad slag det än må vara är betalda.
 - 6.3.7** Att det inte existerar varken tvister med eller krav eller anspråk från hyresgäster eller i övrigt några tvister rörande Byggnaderna och att det inte heller kommer att uppkomma tvister som grundas på omständigheter hänförliga till tiden före Tillträdesdagen.
 - 6.3.8** Att Säljaren inte har några ouppfyllda åtaganden eller förpliktelser gentemot hyresgäster, Stockholms stad eller myndigheter.

- 6.3.9** Att avloppsreningsverket (By 314) är åtgärdat enligt p. 10.2 nedan samt att Petrigården och Kvarngården är åtgärdade enligt p. 10.3 nedan.
- 6.3.10** Att Säljaren är skattebefriad, även innefattande fastighetsskatt.

7 Bristande uppfyllelse av garantier

- 7.1** Vid fel eller brist i lämnad garanti i p. 6 ovan skall Köparen endast kompenseras genom skadestånd.
- 7.2** Om Köparen inte inom tjugofyra (24) månader från Tillträdesdagen skriftligen reklamerar garantibristen till Säljaren förlorar Köparen rätten att åberopa garantibristen.

8 Mervärdesskatt

- 8.1** Byggnaderna är delvis registrerade för frivillig mervärdesskatt enligt bilagda beslut från skatteverket, Bilaga 3. Överlåtelsen av Byggnaderna innebär att Säljarens förekommande rätt och skyldighet att jämka avdrag för ingående mervärdesskatt övergår på Köparen i enlighet med bestämmelserna i 8a kap 12 § mervärdesskattelagen.
- 8.2** Säljaren ska till Köparen på Tillträdesdagen utfärda en sådan med faktura jämförlig handling som avses i 8a kap 15 § mervärdesskattelagen. Denna handling utgör underlag för Köparen i förekommande fall avseende dennes jämkning i enlighet med vad som sägs i punkten 8.1 ovan.
- 8.3** Säljaren förbehåller sig rätten till att också utfärda kompletterande handlingar enligt 8a kap 15 § mervärdesskattelagen om Säljaren i efterhand skulle finna att Säljaren fått förändrad ingående mervärdesskatt eller avdragsrätt för denna.
- 8.4** Köparen förbinder sig att kvittera mottagande av de handlingar som anges i punkterna 8.2 och 8.3 ovan.
- 8.5** Köparen och Säljaren ska gemensamt, omedelbart efter Tillträdesdagen, till Skatteverket anmäla överlåtelsen av Byggnaderna.

9 Farans övergång, försäkring

- 9.1** Säljaren står faran för Byggnaderna till Tillträdesdagen. Köparen står faran för Byggnaderna från och med Tillträdesdagen.
- 9.2** Säljaren skall tillse att Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade till Tillträdesdagen. Försäkringen upphör på Tillträdesdagen.

- 9.3** Skulle Byggnaderna före Tillträdesdagen drabbas av brand eller annan väsentlig skada som inte är avhjälpd på Tillträdesdagen, skall detta avtal trots detta fullföljas och Köparen skall erlægga köpeskillingen samt skall Köparen äga rätt att inträda i Säljarens rätt till försäkringsersättning. I sådana fall skall Säljaren kompensera Köparen för eventuell självrisk och oförsäkrad skada.
- 9.4** För det fall Byggnaderna inte är försäkrade och skada, av vilket slag det än må vara, uppkommer före Tillträdesdagen, och som inte är avhjälpd på Tillträdesdagen, äger Köparen rätt att häva detta avtal enligt p. 14.2 nedan.

10 Åtgärder före Tillträdesdagen

- 10.1** Säljaren får inte utan godkännande från Köparen genomföra några åtgärder rörande Byggnaderna eller genomföra för fastighetsförvaltning osedvanliga åtgärder med undantag för åtgärder som framgår av detta avtal.
- 10.2** Säljaren skall före Tillträdesdagen genomföra renovering och ombyggnad av avloppsreningsverket (By 314) så att påtalade brister i bland annat VA-ingenjörernas utlåtande 2010-10-29 åtgärdats samt att gällande myndighetsföreskrifter och tillstånd är uppfyllda. Parterna skall gemensamt utse en oberoende sakkunnig som skall uttala sig om huruvida åtgärderna är fullt genomförda eller ej. Om parterna inte enas om sakkunnig skall vardera part utse en sakkunnig som i sin tur gemensamt utser en oberoende sakkunnig. För det fall att skadorna inte är åtgärdade får Köparen åtgärda felen och bristerna på Säljarens bekostnad.
- 10.3** Säljaren skall vidare före Tillträdesdagen åtgärda ventilationen i Petrigården (By 305) så att högre temperatur erhålles i tilluften, renovera glasverandan i Petrigården samt åtgärda tak i Kvarngården (By 312).

11 Åtgärder på Betalningsdagen

- 11.1** Säljaren skall till Köparen på Tillträdesdagen överlämna ritningar, kartor, bygglovshandlingar samt övriga relevanta handlingar och nycklar rörande Byggnaderna. Vidare skall avläsning ske av eventuella mätare och bedömning ske av kvarvarande oljelager.

12 Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till detta köpekontrakt skall göras skriftligen med referens till köpekontraktet.

13 Överlåtelse

Part får inte överlåta rättigheter och skyldigheter enligt detta köpekontrakt utan motpartens föregående skriftliga godkännande.

14 Hävning

14.1 Skulle Köparen på Betalningsdagen inte erlägga köpeskillingen äger Säljaren rätt att häva detta köpekontrakt och kräva skadestånd av Köparen.

14.2 För det fall Byggnaderna inte är försäkrade och skada inträffar enligt p.9.4 ovan, äger Köparen rätt att häva detta avtal och kräva Säljaren på skadestånd.

15 Villkor för avtalets fullbordan och bestånd

Detta avtal gäller endast under förutsättning av att dels hyres- och arrendeavtal tecknat mellan parterna den 20 respektive den 26 november 2003 upphör att gälla på Tillträdesdagen, samt dels hyresavtal och arrendeavtal avseende fastigheten Salem Vällinge 1:1 träffas mellan Köparen och Fortifikationsverket med ikraftträdande på Tillträdesdagen och att de avtalen blir slutligt giltiga. Om så inte sker förfaller detta avtal omedelbart utan föregående åtgärd från någondera part och utan rätt till ersättning för någondera.

Detta köpekontrakt har upprättats i två (2) exemplar, varav parterna tagit varsitt.

Stockholm den 20 mars 2013

Stockholm den 20 mars 2013

Stiftelsen Hemvärnsfonden

Stockholm Vatten VA AB

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Stockholm Vatten VA AB		Personnr/orgnr: 556175-1867			
Hyresgäst	Namn: Staten genom Fortifikationsverket		Personnr/orgnr: 202100-4607			
Lokalens adress m.m	Kommun: Salem	Fastighetsbeteckning: Vällinge 1:1				
	Gata:	Trappor/hus:	Lokalens nr:			
	Aviseringsadress:					
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Militär utbildningsverksamhet ☐ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.					
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick.					
	☐ En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts 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.					
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra. ☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).					
	☐ Tillfart för bil för i- och urlastning	☐ Plats för skylt	☐ Plats för skyltskåp/ automat	☐ Parkeringsplats(er) för bil(ar)	☐ Garageplats(er) för bil(ar)	☐
Hyrestid	Från och med den: 2013-04-01		Till och med den: 2028-03-31			
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>24</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☐ <u>5</u> år ☐ månader					
Hyra	Kronor 4 500 000 per år exklusive nedan markerade tillägg					
Indexklausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.				Bilaga: 2	
Fastighetsskatt	☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.			☐ Fastighetsskatt ingår i hyran.	Bilaga: 3	
Tillhanda- hållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer					
	☒ El	☒ va	☒ Värme	☒ Varmvatten	☐ Kyla	☐ Ventilation
	Betalning: El ☒ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran.					
	va ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran.					
	Värme ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran.					
	Varmvatten ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran.					
	Kyla ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran.					
Ventilation ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran.						
Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av ☐ hyresvärden ☒ hyresgästen					
Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.2 upprättat 2008 i samråd med SABO, Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Reviderat 2011. Eftertryck förbjuds.				Sign	Sign	

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avfalls- hantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande: ☒ Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. ☐ Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år. ☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. ☐ Annan reglering enligt bilaga				
Trappstädning	☐ ingår i hyran	☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga	Bilaga:	
Snöröjning och sandning	☐ ingår i hyran	☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga	Bilaga:	
Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga 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 hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska anses vara <u>100</u> procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyrorna (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt 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 betalning.				
Mervärdesskatt (moms) Hyresgästens momsplikt	☐ 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 efter beslut av Skatteverket blir 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. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden till följd av införande av obligatorisk skattskyldighet för moms vid uthyrning av lokal blir skattskyldig till moms för uthyrning av denna lokal gäller vad parterna särskilt kommit överens om enligt bifogad klausul.				Bilaga:
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje ☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr:	BankGiro nr:		
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.				
Miljöpåverkan	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken. ☐ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul.				Bilaga:
Byggvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.				
Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.				
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden 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 hyresgästens verksamhet.				

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 hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggnadssanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.	
Brandskydd	☐ Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga:
Myndighetskrav m.m.	☐ Hyresvärden 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 lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. ☒ Hyresgästen	
Inredning	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga	
Underhåll	☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning ☒ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten. ☐ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.	Hyresgästen svarar dock för ☐ enl bil Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver ☒ enl bil Bilaga: 5
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskommits ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. ☒ Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen 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 försämrats. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.	
Ledningar för telefoni och data-kommunikation	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. ☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.	
Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. 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. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar. ☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram.	
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.	
Yttre åverkan	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.	
Låsanordningar	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.	
Avtalat skick m.m		
Sedvanligt underhåll	☐ Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler. ☒ Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. ☐ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.	
Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.2 upprättat 2008 i samråd med SABO, Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Reviderat 2011. Eftertryck förbjuds.		Sign Sign

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Återställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick. ☐ Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt 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 – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.									
Force majeure	Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens 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	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☐ borgen ställd av ☐ bankgaranti intill ett belopp om ☐ annan säkerhet i form av _____ Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.									
Person-uppgiftslagen	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)									
Särskilda bestämmelser	Indexklausul, Bilaga 2, Fastighetsskatteklausul, Bilaga 3, Särskilda bestämmelser, Bilaga 4, Gränsdragningslista, Bilaga 5, Statusrapport, Bilaga 6									
Underskrift	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. <table border="1"> <tr> <td>Ort/datum: Stockholm den 2013</td><td>Ort/datum: Stockholm den 2013</td></tr> <tr> <td>Hyresvärdens namn: Stockholm Vatten VA AB</td><td>Hyresgästens namn: Staten genom Fortifikationsverket</td></tr> <tr> <td>Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt</td><td>Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt</td></tr> <tr> <td>Namnförtydligande:</td><td>Namnförtydligande:</td></tr> </table>	Ort/datum: Stockholm den 2013	Ort/datum: Stockholm den 2013	Hyresvärdens namn: Stockholm Vatten VA AB	Hyresgästens namn: Staten genom Fortifikationsverket	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnförtydligande:	Namnförtydligande:	
Ort/datum: Stockholm den 2013	Ort/datum: Stockholm den 2013									
Hyresvärdens namn: Stockholm Vatten VA AB	Hyresgästens namn: Staten genom Fortifikationsverket									
Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt									
Namnförtydligande:	Namnförtydligande:									
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.									
Underskrift	<table border="1"> <tr> <td>Frånträdande hyresgäst (namn):</td><td>Tillträdande hyresgäst (namn):</td><td>Personnr/orgnr:</td></tr> <tr> <td>Namnteckning (frånträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt</td><td>Namnteckning (tillträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt</td><td>☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt</td></tr> <tr> <td>Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):</td><td colspan="2">Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):</td></tr> </table>	Frånträdande hyresgäst (namn):	Tillträdande hyresgäst (namn):	Personnr/orgnr:	Namnteckning (frånträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (tillträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):	Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):	
Frånträdande hyresgäst (namn):	Tillträdande hyresgäst (namn):	Personnr/orgnr:								
Namnteckning (frånträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (tillträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt								
Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):	Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):									
Hyresvärdens godkännande	<table border="1"> <tr> <td>Hyresvärden godkänner överlåtelsen Ort/datum:</td><td>Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt</td></tr> <tr> <td>Hyresvärdens namn:</td><td>Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):</td></tr> </table>	Hyresvärden godkänner överlåtelsen Ort/datum:	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Hyresvärdens namn:	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):					
Hyresvärden godkänner överlåtelsen Ort/datum:	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt									
Hyresvärdens namn:	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):									

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också krävs att en bilaga fogas till kontraktet för att överenskommelsen i bilagan ska bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul och fastighetsskatteklausul. Se i övrigt handledningen till detta kontrakt som har tagits fram gemensamt av organisationerna nedan.

Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.2 upprättat 2008 i samråd med SABO, Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Reviderat 2011. Eftertryck förbjuds.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 1		Fastighetsbeteckning: Vällinge 1:1	
Hyresvärd	Namn: Stockholm Vatten VA AB			Personnr/orgnr: 556175-1867
Hyresgäst	Namn: Staten genom Fortifikationsverket			Personnr/orgnr: 202100-4607
Klausul	Bashyra enligt denna klausul utgörs av ☒ 100 % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. 4 500 000 kronor. ☐ % av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga _____), dvs. _____ kronor. Summa bashyra 4 500 000 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 2012 . 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: Stockholm den 2013		Ort/datum: Stockholm den 2013	
	Hyresvärdens namn: Stockholm Vatten VA AB		Hyresgästens namn: Staten genom Fortifikationsverket	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:		Namnförtydligande:	

Hyresvärdens egen notering om bastal:

Anvisningar för indexuppräknings 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: 1	Fastighetsbeteckning: Vällinge 1:1
Hyresvärd	Namn: Stockholm Vatten VA AB	Personnr/orgnr: 556175-1867
Hyresgäst	Namn: Staten genom Fortifikationsverket	Personnr/orgnr: 202100-4607
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>100</u> procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början _____ 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. Skulle 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: På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm den 2013	Ort/datum: Stockholm den 2013
	Hyresvärdens namn: Stockholm Vatten VA AB	Hyresgästens namn: Staten genom Fortifikationsverket
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:	Namnförtydligande:

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 att hyrestiden måste vara bestämd och minst tre år för att hyresvärden ska kunna ta ut kompensation för fastighetsskatt med ett belopp som kan variera allt 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 vari bl a ingår ersättning för den vid tillfället gällande skatten. Skulle skatten höjas oavsett skälet härtill (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 den 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.

Mellan Stockholm Vatten VA AB (org.nr 556175-1867), nedan kallat Bolaget, och Staten genom Fortifikationsverket 202100-4607, nedan kallat Arrendatorn, har träffats följande

ARRENDEAVTAL

1. Upplåtelse

Bolaget upplåter med arrenderätt till Arrendatorn markområden inom fastigheten Salem Vällinge 1:1 markerade med C och E på bifogad karta med tillhörande byggnader, Bilaga 1, nedan kallat Arrendeområdet.

Arrendeområdet upplåts för att nyttjas som militärt övningsområde.

Inom Arrendeområdet finns följande av Bolaget tillhöriga byggnader som ingår i arrendeupplåtelsen:

By 402-405 Skjutbanor med målbodas och ammunitionsförråd

By 406 Anläggning för strid i ort

By 407 Provkammare

By 409 Lektionssal skjutbana

Inom område C får bedrivas skarpa skjut- och sprängövningar varvid vid var tid gällande tillstånd från Länsstyrelsen ska följas. För närvarande gäller tillstånd enligt Bilaga 2. Område E får användas för Arrendatorns övningsverksamhet. Endast skjutning med lös ammunition är tillåten inom område E. Område C och E utgör riskområde vid skjutning inom område C.

På området C befintligt miljökulfång tillhör Arrendatorn.

2. Arrendeavgift

Den årliga arrendeavgiften är 118 000 kronor och skall uppräknas enligt bifogat indexklausul, Bilaga 3.

Mervärdesskatt tillkommer på arrendeavgiften.

Arrendeavgiften skall betalas årligen i förskott senast den 1 april varje år.

3. Upplåtelse tid

Upplåtelsen gäller från och med den 1 april 2013 till och med den 31 mars 2028.

Uppsägning av detta arrendeavtal ska ske senast två år före arrendetidens utgång. I annat fall är arrendeavtalet förlängt med fem år för varje gång.

4. Ny-, till och ombyggnader

Inga ny-, till eller ombyggnader får utföras av Arrendatorn utan Bolagets medgivande. För det fall medgivande lämnas av Bolaget skall Arrendatorn ombesörja och bekosta bygglov och utförandet av byggnationen. Inga byggnationer får påbörjas innan erforderliga bygglov och myndighetsbeslut vunnit laga kraft.

Då avflyttning sker ska Arrendatorn, om något annat inte avtalas mellan parterna, låta bortföra alternativt riva alla på Arrendområdet befintliga byggnader och anläggningar, ävenså de under p. 1 ovan nämnda byggnaderna.

5. Jakt, fiske, jordbruk, skog och grustäkt

Bolaget förbehåller sig rätt till avverkning av skog och till grustäkt liksom all rätt till jordbruk, jakt, viltvårdsarbeten och fiske. Bolaget äger rätt att upplåta eller överlåta dessa rättigheter till annan part.

Vid erforderliga arbeten för skogs- och jordbruksarbeten samt viltvårdsarbeten ska Arrendatorn medverka till att sådana arbeten kan bedrivas utan hinder. Det åligger därvid Bolaget att tillse att Arrendatorn hålls underrättad om planerade avverkningar och arbeten.

6. Bolagets rättigheter

Bolaget förbehåller sig rätt att, utöver vad som framgår av p. 5 ovan, utan ersättning till Arrendatorn inom Arrendområdet

- utföra anordningar för allmänt ändamål såsom framdragande av el-, vatten- och/eller avloppsledningar, anläggande av vägar, upplagsplatser för virke, brunnar m.m,
- vidta de åtgärder som Bolaget anser erforderliga för att förhindra förorening av vattendragen såsom anläggande av reningsanordningar för avloppsvatten, ändring av diken, nyanläggning eller flyttning av ledningar,
- äga tillträde för utförande av arbete för Bolagets räkning, för jakt, viltvårdsarbeten och fiske, för skogs- och jordbruksarbeten samt för upptagande och bortforsling av sand, grus, sten och dylikt utan annan ersättning än för skada på verkets (statens) byggnader, anläggningar eller stängsel,
- fritt få använda alla vägar,
- vid behov äga tillträde för besiktningar, visningar eller förrättningar.

7. Avlysning av Arrendeområdet

I samband med skarpskjutning inom Arrendeområdet skall Arrendatorn avlysa området.

Avlysning får endast ske i samband med skarpskjutning och inte vid några andra tillfällen. Detta för att Bolaget i så stor utsträckning som möjligt skall kunna nyttja sina rättigheter på Arrendeområdet samt för att allmänheten skall kunna vistas inom Arrendeområdet i så stor utsträckning som möjligt.

För att Bolaget skall kunna planera nyttjandet av sina rättigheter skall Arrendatorn skriftligen informera Bolaget senast två månader innan avlysning kommer att ske, om inte parterna skriftligen överenskommer om annat.

8. Drift, skötsel, underhåll mm

Arrendatorn ska ansvara för drift, skötsel och underhåll, både inre och yttre, av de på Arrendeområdet belägna byggnaderna/anläggningar samt ska stå för funktionen av dessa. Arrendatorn ska stå kostnader för utbyte av uttjänta byggnader/anläggningar av vad slag de vara må.

Upplåtna park- och tomtområden ska hållas i välordnat skick. I den mån övriga upplåtna områden utgörs av ängsmark eller f.d. betesvall ska de genom Arrendatorns försorg och på dess bekostnad slås minst en gång varje sommar. Befintliga diken och stängsel ska väl underhållas. Nya stängsel får ej uppsättas utan Bolagets medgivande.

Det åligger Arrendatorn att sköta sommar- och vinterunderhållet av de vägar som finns inom område C och E. I de fall skada uppkommit genom Arrendatorns verksamhet på annan Bolaget tillhörig enskild väg, ska denna skada repareras genom verkets försorg och på dess bekostnad.

9. Bornsjön

Arrendatorn är medveten om att Bornsjön är fridlyst i dess egenskap av vattentäkt och att därför inga åtgärder får vidtas eller underlåtas som kan medföra risk för förorening av sjön eller dess stränder. Arrendatorn är även medveten om att det upplåtna området ligger inom naturreservat och Vattenskyddsområde.

10. El, värme, vatten, avlopp mm

Arrendatorn ska själv ombesörja och tillhandahålla att el, värme, kyla, vatten, avlopp etc finns på Arrendeområdet i den mån det är erforderligt. Arrendatorn skall även stå kostnaderna för el, värme, kyla, vatten, avlopp etc. samt för andra liknande avgifter som hänför sig till Arrendatorns verksamhet på Arrendeområdet.

11. Skador etc

Arrendatorn förbinder sig att driva verksamheten på sådant sätt att skador på för jordbruksändamål utarrenderade intilliggande markområden eller på dessa områden växande gröda undviks. Om skada oaktat skulle uppkomma ska Arrendatorn ersätta Bolaget för sådan i samband med verksamheten uppkommen skada. För jordbruk utarrenderade områden får ej beträdas utan föregående samråd med berörd arrendator.

Arrendatorn fritar Bolaget från allt ansvar för skador som genom Arrendatorns verksamhet kan åsamkas person eller egendom inom eller utom de arrenderade områdena.

12. Arrendeavtalets upphörande

Vid arrendets upphörande skall Arrendatorn riva byggnader och anläggningar enligt p. 4 ovan samt skall därutöver bortforsla all egendom tillhörig Arrendatorn. För det fall detta inte skett äger Bolaget rätt att riva byggnaderna/anläggningarna samt bortforsla egendomen på Arrendatorns bekostnad.

Vidare skall Arrendatorn sanera Arrendeområdet från material och ämnen som kan anses vara miljöfarliga enligt vid den tiden gällande lagar, föreskrifter och bestämmelser samt i övrigt iakttaga gällande föreskrifter och bestämmelser vid avflyttning från Arrendeområdet.

13. Rätt till ersättning vid arrendets upphörande

Parterna är överens om att bestämmelserna i 11 kap. 5-6a §§ jordabalken om rätt till ersättning för arrendatorn med anledning av arrendets upphörande inte skall gälla.

14. Villkor för arrendeavtalet

Detta arrendeavtal gäller endast under förutsättning av att Bolaget senast den 1 april 2013 från Stiftelsen Hemvärnsfonden, 802407-5825, övertagit och tillträtt byggnaderna som är belägna på Arrendeområdet samt att Bolagets arrendeavtal med Stiftelsen Hemvärnsfonden avseende Arrendeområdet upphört vid samma tidpunkt. Om så inte skett gäller inte arrendeavtalet och vardera part får stå för sina kostnader uppkomna med anledning av detta avtal.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit varsitt.

Stockholm den 2013

Stockholm Vatten VA AB

Stockholm den 2013

Staten genom Fortifikationsverket
