

Mellan Bromma församling, (org. nr. 252000-0684), Box 45, 161 26 Bromma ("Säljaren") och Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, (org. nr. 212000-0142), Box 8189, 104 20 Stockholm ("Köparen") har under förutsättning som anges nedan i § 13, träffats följande

KÖPEAVTAL

§ 1

ÖVERLÅTEN EGENDOM

Säljaren överlåter till Köparen fastigheten Stockholm Famnen 6 i Stockholms kommun ("Fastigheten"), för en överenskommen köpeskillning om tjugoniomiljonerfemhundrausen (29 500 000) kronor.

§ 2

TILLTRÄDE

Köparen tillträder Fastigheten senast inom 30 dagar efter det att samtliga villkor i § 13 nedan är uppfyllda ("Tillträdesdagen").

§ 3

BETALNING MM

Köparen skall betala den i § 1 angivna köpeskillningen senast på Tillträdesdagen, genom insättning på av Säljaren angivet bankgiro nr 5521-6584, mot att Säljaren utfärdar kvitterat köpebrev.

Säljaren skall vidare på Tillträdesdagen överlämna till Staden de handlingar rörande Fastigheten som är i Säljarens ägo och bör tillkomma Köparen i egenskap av ägare till Fastigheten.

§ 4

KOSTNADER OCH INTÄKTER

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastigheten som belöper på, och avser, tiden före Tillträdesdagen skall betalas av Säljaren och för tiden därefter av Köparen. Motsvarande skall gälla för intäkterna av Fastigheten.

En sedvanlig likvidavräkning ska upprättas på Tillträdesdagen. I denna ska så mycket som möjligt av Fastighetens kostnader och intäkter fördelas mellan Säljaren och Köparen. Om Säljaren eller Köparen åsamkas kostnader eller uppbär intäkter efter det att likvidavräkningen upprättats och om dessa ska belasta respektive tillkomma den andra Parten enligt ovan ska reglering av detta ske inom sextio dagar från Tillträdesdagen.

§ 5

MERVÄRDESSKATT

Säljare och Köpare är överens om att jämkningsskyldigheten avseende mervärdesskatt inte kommer att övertas av Köparen. Eventuell jämkningsskyldighet avseende tidigare avdragen mervärdesskatt åvilar Säljaren.

§ 6

INSKRIVNINGAR M M

Köparen har tagit del av informationen i fastighetsregistret enligt bifogade FDS-utdrag, Bilaga 1.

§ 7

GARANTIER

Säljaren garanterar i denna § 7 angivna förhållanden. Garantierna lämnas per Tillträdesdagen om inte annat anges eller framgår av omständigheterna.

Fastigheten

1. Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten och är oförhindrad att överlåta Fastigheten till Köparen.
2. Fastigheten besväras inte av andra avtal, servitut, inteckningar, inskrivningar, nyttjanderätter (exempelvis lokal- eller bostadshyresavtal, arrendeavtal m m) eller andra belastningar än vad som framgår av bifogade FDS-utdrag, bilaga 1.
3. Samtliga föremål på Fastigheten (inklusive i anläggningar och byggnader) som kan utgöra fastighetstillhörighet enligt 2 kap. 1–3 §§ jordabalken är tillhörighet till Fastigheten och till fullo betalda.
4. Alla för Fastigheten förfallna debiterade offentliga avgifter och anslutningsavgifter (såsom gatuutbyggnadskostnad, gatumarkensättning, elanslutningskostnad och VA-anslutningskostnad) är vederbörligen betalda;
5. Säljaren har inte erhållit några administrativa anmärkningar eller förelägganden från någon myndighet innebärande att åtgärd måste vidtas avseende Fastigheten som inte är vidtagen.
6. Fastigheten är obelånad på Tillträdesdagen och inga pantbrev finns uttagna i Fastigheten.
7. Fastigheten är, såvitt Säljaren känner till, inte förorenad eller innehåller andra ämnen i sådan omfattning att ålägganden om åtgärdande och/eller undersökning enligt per denna dag gällande tillämplig miljölagstiftning kan riktas mot Köparen och att några sådana, såvitt Säljaren känner till, inte är att vänta.
8. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad med giltighet till och med Tillträdesdagen.

9. Till Köparen överlämnad information (skriftlig) angående Fastigheten, såvitt Säljaren känner till, har i allt väsentligt varit fullständig och korrekt.

Twister

Vid dagen för detta avtals undertecknande föreligger ingen rättslig tvist avseende Fastigheten och någon sådan är inte heller att förvänta.

De av Säljaren lämnade garantierna avser förhållandena på Tillträdesdagen om inte annat anges eller framgår av omständigheterna. Om Köparen inte reklamerar garantibrott inom 2 år från Tillträdesdagen förlorar Köparen rätten att göra gällande garantibrott enligt denna § 7. Reklamationen skall vara skriftlig.

§ 8

FASTIGHETENS SKICK MM

Säljare och Köpare är medvetna om sin undersöknings- respektive upplysningsplikt. Parterna är vidare överens om att inga ytterligare överenskommelser avseende Fastighetens skick träffats dem emellan än vad som redovisas i detta avtal.

Säljaren lämnar inte några garantier, utöver de garantier som framgår ovan i § 7, och påtar sig inte heller i övrigt något ansvar för fel och brister.

Köparen godtar således Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk, utöver garantianspråk enligt § 7, mot Säljaren på grund av fel och brister i Fastigheten.

Utöver Säljarens ansvar i övrigt enligt detta Avtal gäller att Säljaren på egen bekostnad ska tillse att samtliga fel och brister i byggnaderna på Fastigheten som visar sig innan Tillträdesdagen eller, om de visar sig först därefter, förelåg på Tillträdesdagen och som förhindrar att byggnaderna uthyrs på avsett sätt till Säljaren åtgärdas på Säljarens egen bekostnad.

§ 9

KÖPEBREV MM

Sedan Köparen betalat köpeskillingen enligt § 3 ovan skall Säljaren kvittera betalningen på ett särskilt upprättat köpebrev, vilket överlämnas till Köparen.

Köparen skall ansöka om och bekosta lagfart.

§ 10

FARAN FÖR FASTIGHETEN

Säljaren står faran för att Fastigheten skadas eller försämras före den avtalade Tillträdesdagen. Faran övergår till Köparen även om Fastigheten inte har tillträtts på grund av Köparens dröjsmål.

Skulle Fastigheten drabbas av brand eller annan ersättningsgill skada före Tillträdesdagen ska köpet det oaktat fullföljas, varvid Köparen mot erläggande av

köpeskillingen inträder i Säljarens rätt till ersättning enligt försäkringen. Säljaren betalar eventuell självrisk enligt försäkringen.

§ 11

LOKALHYRESAVTAL

Senast på Tillträdesdagen ska lokalhyresavtal inklusive avstående av besittningsskydd ingås och undertecknas mellan Säljaren och Köparen i huvudsak i enlighet med bifogat lokalhyresavtal, Bilaga 2. Uppmätning av lokalens area ska ske mellan Köpare och Säljare innan lokalhyresavtalet tecknas.

Parternas avsikt är att Säljaren ska få förhyra lokalerna på Fastigheten fram till och med att Säljaren kan flytta sin verksamhet till nya lokaler på fastigheten Stockholm Blekingen 3. Detta beräknas preliminärt kunna ske inom två år från Tillträdesdagen enligt § 2 ovan och Säljaren åtar sig att verka för att detta innehålls genom att vidta nödvändiga åtgärder.

§ 12

ÄNDRING OCH TILLÄGG

Ändring eller tillägg till detta avtal inklusive bilagor, kräver för sin giltighet att en skriftlig överenskommelse därom undertecknas av Köparen och Säljaren.

Detta köpeavtal med dess bilagor innehåller allt som avtalats mellan Säljaren och Köparen angående överlåtelsen av Fastigheten. Parterna bekräftar härmed att ingen av parterna har rätt att åberopa uttalanden, utfästelser eller överenskommelser som inte gjorts i detta avtal med bilagor.

§ 13

VILLKOR

Detta avtal är till alla delar förfallet, utan rätt till ersättning för någondera parten, om inte

- Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, senast 2017-12-31 godkänner detta köpeavtal och köpeavtal avseende fastigheten Dussinnet 2 genom beslut som senare vinner laga kraft,
- Bromma församlings kyrkoråd senast 2017-12-31 godkänner detta köpeavtal och köpeavtal avseende fastigheten Dussinnet 2 genom beslut som senare vinner laga kraft,
- Stockholms stift, stiftsstyrelsen, senast 2017-12-31 fastställer Bromma församlings kyrkoråds beslut om försäljning av Fastigheten, genom beslut som senare vinner laga kraft,
- Bromma församling beviljas bygglov avseende fastigheten Blekingen 3 i allt väsentligt i enlighet med sökt bygglov med diarienummer 2017-08409 samt att a) bygglovsbeslutet inte överklagas inom den överklagandetid för beslut om bygglov som föreskrivs i 13 kap. 16 § plan- och bygglagen, eller b) om bygglovsbeslutet överklagas inom den tid som anges i a), att bygglovsbeslutet direkt eller indirekt fastställs genom lagakraftvunnet beslut eller dom. Villkoret i denna strecksats ska vara uppfyllt senast 2019-10-30. samt
- De tre bostadshyresgästerna på fastigheten Stockholm Blekingen 3 avflyttat permanent från denna fastighet senast 2019-10-30.

* * * * *

Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar av vilka Säljaren och Köparen tagit var sitt.

Stockholm den 31 oktober 2017

För Bromma församling




.....
()

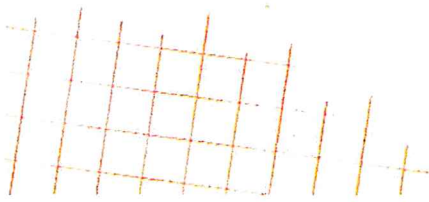
.....
()

För Stockholms kommun genom dess
exploateringsnämnd


.....
(Asa Wigfeldt)
.....
()

Säljarens namnteckning bevitnas:


.....
()

.....
(CRISTIAN SÖDERLUND)



Metria | FastighetSök



036 Allmän 2017-10-31

Fastighet

Beteckning Stockholm Famnen 6	Senaste ändringen i allmänna delen 2007-01-19	Senaste ändringen i Inskrivningsdelen 1994-04-22	Aktualitetsdatum i Inskrivningsdelen 2017-10-27
Nyckel: 010079526	UUID: 909a6a41-8586-90ec-e040-ed8f66444c3f		
Distrikt Bromma	Distriktskod 215013		

Adress

Adress
Stopvägen 120
168 36 Bromma

Läge, karta

Område	N	(SWEREF 99 TM)	E	(SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1		6581358.2		667223.6	STOCKHOLM

Areal

Område	Totalareal	Därv landareal	Därv vattenareal
Totalt	1 228 kvm	1 228 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
252000-0684 Bromma församling Box 45 161 26 Bromma	1/1	1994-04-22	19537

Köp (även transportköp): 1994-03-30
Köpeskilling: 1.500.000 SEK, avser hela fastigheten.

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Åkeshov 1:1 mm vid kv tjoget	2006-05-18 Laga kraft: 2006-06-26 Genomf. start: 2006-06-27 Genomf. slut: 2011-06-26	0180K-P2004-06785

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Specialenhet, ecklesiastikbyggnad (827) 414562-8	Taxeringsår
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.	2013

Taxerad Ägare 252000-0684 Bromma församling Box 45 161 26 Bromma	Andel 1/1	Juridisk form Registrerat trossamfund	Ägandetyper Lagfart eller Tomträtt
--	--------------	--	---------------------------------------

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1939-08-23	0180-A1278/1939
Införd i tomlboken	1939-09-07	
Fastighetsreglering	2007-01-19	0180K-2007-00157

Ursprung

Stockholm Åkeshov 1:1

Tidigare Beteckning

Beteckning A-Stockholm Famnen 6	Omregistreringsdatum 1980-04-01	Akt 0180-15/1980
------------------------------------	------------------------------------	---------------------

Ajourförande Inskrivningsmyndighet
Lantmäteriet

Telefon: 0771-63 63 63

Copyright © 2017 Metria

Källa: Lantmäteriet



Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Exploateringskontoret, Stockholms Stad		Personnr/orgnr: 212000-0142			
Hyresgäst	Namn: Bromma Församling		Personnr/orgnr: 252000-0684			
	Aviseringsadress: Box 45					
Lokalens adress m.m	Kommun: Stockholms Kommun		Fastighetsbeteckning: Famnen 6			
	Gata: Stopvägen 120		Trappor/hus:	Lokalens nr:		
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Kontor <input type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.					
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. <input type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakt tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärda brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktning- och åtgärdsprotokoll.					
	Bilaga:					
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	Area	Plan	ca m ²	
	Kontor		1092			
	Om i kontraktet angiven area avviker i den faktiska arean medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra <input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).					
Bilaga: 6+7		<input type="checkbox"/> Tillfart för bil för l- och urlastning		<input type="checkbox"/> Plats för skylt	<input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/automat	
		<input checked="" type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för 12 bil(ar)		<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/>	
Hyrestid	Från och med den:		Till och med den:			
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 3 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input type="checkbox"/> _____ år <input checked="" type="checkbox"/> 3 månader					
Hyra	Kronor Se bilaga 4 per år exklusive nedan markerade tillägg					
Indexklausul	<input type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.				Bilaga:	
Fastighetsskatt	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.			<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.		
Tillhandahållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer					
	<input checked="" type="checkbox"/> El	<input checked="" type="checkbox"/> va	<input checked="" type="checkbox"/> Värme	<input checked="" type="checkbox"/> Varmvatten	<input type="checkbox"/> Kyla	<input type="checkbox"/> Ventilation
	Betalning:					
	El	<input checked="" 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 checked="" 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 checked="" 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 checked="" 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:	



Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

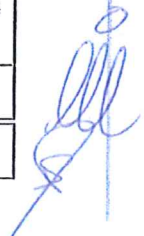
Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av <input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen		
Avfalls- hantering	<p>I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla 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:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock tilligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskör och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall.</p> <p><input type="checkbox"/> 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 kontraktets tecknande till _____ kronor per år.</p> <p><input type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.</p> <p><input type="checkbox"/> Annan reglering enligt bilaga</p>		
Trappstädning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga
Snöröjning och sandning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga
Oförutsedda kostnader	<p>Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av</p> <p>a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålag som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller</p> <p>b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte omfattas 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>		
Mervärdesskatt (moms)	<p>Hyresgästens momsplikt</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.</p> <p>Hyresvärdens momsplikt</p> <p><input type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. <input checked="" type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.</p> <p>Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.</p> <p>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.</p>		
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <input type="checkbox"/> kalendermånads början <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr: 4798702-9	BankGiro nr:
Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagsiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.		
Miljöpåverkan	<p>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.</p> <p><input type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul.</p> <p><input type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.</p>		
Byggsvarudeklarationer	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 byggsvarudeklarationer – 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.		



Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

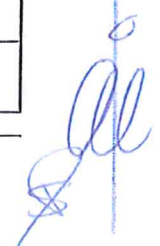
PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.			
Brandskydd	<input checked="" type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga: 2		
Myndighetskrav m.m.	<input type="checkbox"/> 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. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen			
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"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning	Hyresgästen svarar dock för _____ 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 hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver _____ enl bilaga	Bilaga: 4	
	<input type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.		Bilaga:	
Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.				
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. <input checked="" type="checkbox"/> Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen		Bilaga: 4	
	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 försämras. 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	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> 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. <input type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.	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. <input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.			
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla 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	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.			
Nedsättning av hyra Avtalat skick m.m. Sedvanligt underhåll	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.			
	<input type="checkbox"/> 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. <input checked="" type="checkbox"/> 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. <input type="checkbox"/> 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.	Bilaga:		



Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

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. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse 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 – 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.			
Force majeure	Hyresvärdens 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 statens arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärdens inte råder över och inte heller kunnat förutse.			
Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärdens senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom <input type="checkbox"/> borgen ställd av _____ <input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om _____ <input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av _____		Bilaga:	
	Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärdens före tillträdet så påfordrar.			
Personuppgiftslagen	<input checked="" type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)		Bilaga: 5	
Särskilda bestämmelser	Fastighetsskattklausul		Bilaga: 1	
	Brandskyddsklausul		Bilaga: 2	
	Bilaga till klausul om Brandskydd		Bilaga: 3	
	Övriga bestämmelser		Bilaga: 4	
	Personuppgiftsklausul		Bilaga: 5	
	Ritningar		Bilaga: 6, 7	
	Överenskommelse om avstående från besittningsskydd		Bilaga:	
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.			
	Ort/datum:	Ort/datum:		
	Hyresvärdens namn:	Hyresgästens namn: Bromma församling		
	Namn-teckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namn-teckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt		
	Namn-förtydligande:	Namn-förtydligande:		
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.			
	Underskrift	Frånträdande hyresgäst (namn):	Tillträdande hyresgäst (namn):	Personnr/orgnr
		Namn-teckning (frånträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namn-teckning (tillträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	
		Namn-förtydligande (frånträdande hyresgäst):		Namn-förtydligande (tillträdande hyresgäst):
	Hyresvärdens godkännande	Hyresvärdens godkänner överlåtelsen Ort/datum:	Namn-teckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	
Hyresvärdens namn:		Namn-förtydligande (hyresvärd/firmatecknare):		



Kryss i ruta Innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr:	Fastighetsbeteckning: Farnen 6
Hyresvärd	Namn: Exploateringskontoret, Stockholms Stad	Personnr/orgnr: 212000-0142
Hyresgäst	Namn: Bromma församling	Personnr/orgnr: 252000-0684
Klausul	<p>Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter.</p> <p>I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 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.</p> <p>Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början _____ kronor per år.</p> <p><input type="checkbox"/> 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.</p> <p>Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara _____ procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (omsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten.</p> <p>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.</p> <p>Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande:</p> <p>För närvarande utgår ingen fastighetsskatt</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>	
Underskrift	Ort/datum:	Ort/datum:
	Hyresvärdens namn:	Hyresgästens namn: Bromma församling
	Namn-teckning (firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namn-förtydligande:	Namn-förtydligande:



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 byggnads kropp. 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 alljämt 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.



Avser	Hyreskontrakt nr:	Fastighetsbeteckning: Famnen 6
Hyresvärd	Namn: Exploateringskontoret, Stockholms Stad	Personnr/orgnr: 212000-0142
Hyresgäst	Namn: Bromma Församling	Personnr/orgnr: 252000-0684
Klausul	<p>Om denna klausul skulle strida mot bestämmelse i huvudavtalet gäller i första hand denna klausul.</p> <p><u>Fördelning av ansvar för tekniska brandskyddsåtgärder</u></p> <p>Hyresvärden ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av allt tekniskt brandskydd som är hänförligt till fastighetens allmänna funktion. Hyresvärden ansvarar vidare för att lokalen vid hyrestidens början uppfyller det krav på brandskydd som för avsedd användning av lokalen följer av gällande regler.</p> <p>Hyresgästen ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av det tekniska brandskydd som efter hyrestidens början kan komma att krävas för den verksamhet för vilken lokalen är upplåten. Hyresgästen är skyldig att fortlöpande kontrollera funktionen av allt i lokalen befintligt tekniskt brandskydd och på egen bekostnad vidta nödvändiga service- och underhållsåtgärder, oavsett vem som har försett lokalen med en anordning eller utrustning. Hyresgästens service- och underhållsskyldighet omfattar dock inte sprinkleranordningar som hyresvärden har installerat i lokalen.</p> <p>Parterna förbinder sig, var och en för sin del, att se till att räddningsvägar, utrymningsvägar, sprinkleranordningar och andra brandskyddsanordningar vid varje tidpunkt hålls fria från hinderande föremål samt att genomföringar som görs i brandcell förses med varaktiga brandtätningar.</p> <p>Part är skyldig att ersätta all skada som är en följd av brister i utrustning eller anordning som parten har installerat eller som i annat fall har inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av parten eller som har uppkommit till följd av att parten inte har utfört en åtgärd som han har varit skyldig att vidta.</p> <p>Annan reglering av ansvaret för brandskyddsåtgärder än ovanstående gäller endast om detta särskilt överenskommit.</p> <p><u>Systematiskt brandskyddsarbete m.m.</u></p> <p>Parterna är medvetna om sitt ansvar för att ett tillfredsställande brandskydd upprätthålls i fastigheten och i lokalen och förbinder sig att fortlöpande vidta, förutom de tekniska åtgärder som reglerats i det föregående, även de organisatoriska åtgärder som behövs för att minska risken för brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Parterna ska samråda med varandra innan mer omfattande åtgärder vidtas. Part ska vidare på begäran av den andre parten lämna den information om fastigheten respektive verksamheten som parten behöver för att kunna fullgöra sitt åtagande enligt denna klausul och sina skyldigheter enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.</p> <p><u>Redogörelse för brandskyddet</u> (kryssi ruta innebär att den därefter följande texten gäller)</p> <p>Lokalen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Hyresgästen respektive hyresvärden förbinder sig härmed att på begäran av den andre lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.</p> <p><input type="checkbox"/> omfattas inte av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Ändringar avseende fastigheten eller i hyresgästens verksamhet som innebär att lokalen kommer att omfattas av redogörelseskyldigheten ska genast anmälas till hyresgästen respektive hyresvärden. Part ska därefter på begäran av den andre parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.</p> <p>Denna klausul har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.</p>	
Underskrift	Ort/datum:	Ort/datum:
	Hyresvärdens namn:	Hyresgästens namn: Bromma Församling
	Namnsteckning (firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt



Ansvarsfördelning av brandskyddsåtgärder m.m

Avser	Gränsdragningslista av brandskyddsåtgärder m.m. avseende		Ansvarig		
	Hyreskontrakt nr:	Fastighetsbeteckning:	Hv	Hg	N/A
Ansvar för åtgärder	Famnen 6				
	Hyresvärderna (Hv) och hyresgästen (Hg) har vid inventering av brandskyddsåtgärder i lokalen kommit överens om följande ansvarsfördelning (med ansvarig avses drift och underhållsskyldighet). N/A betyder ej tillämplig:				
	Benämning	Del av fastighet	Beskrivning		
	Byggnadstekniskt brandskydd				
	Brandcellsgränser	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X X	
	Dörrar i brandcellsgräns	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X X	
	Dörrar i utrymningsvägar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X X	
	Lås och beslag dörrar i brandcellsgräns och/eller utrymningsväg	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X X	
	Brandgasventilation, rökluckor	Inom fastighet		X	
	Skydd mot brand- och brandgasspridning via ventilationssystem	Inom fastighet		X	
	Brandskydd av bärande stomme	Inom fastighet	X		
	Skydd mot brandspridning till närliggande byggnad	Inom fastighet		X	
	Brandtätningar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X X	
	Ytskikt och beklädnader	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X X	
	Utrymning		Hv	Hg	N/A
	Utrymningsvägar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X X	
	Utrymningsplan			X	
	Nödbelysning	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X X	
	Vägledande markering	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X X	
	Lås och beslag på utrymningsdörr	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X X	
	Brandsläckning och brandskyddsanläggningar		Hv	Hg	N/A
	Brandlarm	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X X	
	Utrymningslarm	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X X	
	Stigarledning	Inom fastigheten		X	



Ansvarsfördelning av brandskyddsåtgärder m.m

Ansvar för åtgärder	Hyresvärden (Hv) och hyresgästen (Hg) har vid inventering av brandskyddsåtgärder i lokalen kommit överens om följande ansvarsfördelning (med ansvarig avses drift och underhållsskyldighet). N/A betyder ej tillämplig:					
	Benämning	Del av fastighet	Beskrivning	Ansvarig		
	Brandsläckning och brandskyddsanläggning forts.			Hv	Hg	N/A
	Sprinklerledningar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet			X	
	Handbrandsläckare	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet			X	
	Tillträdesväg för räddningstjänst	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet			X	
	Organisatoriska brandskyddsåtgärder			Hv	Hg	N/A
	Brandskyddsdokumentation				X	
	Insatsplan				X	
	Driftsinstruktioner, kontrollplan och rutiner				X	
Övningar				X		
Utrymning fastighet				X		
Övrigt						
Underskrift	Ort/datum:			Ort/datum:		
	Hyresvärdens namn:			Hyresgästens namn: Bromma församling		
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):		<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud):		<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:			Namnförtydligande:		



Avtal nr:

Exploateringsnämnden i Stockholms stad, 104 20 Stockholm

Hyresgäst: Bromma Församling
Fastighet: Famnen 6 och Dussinnet 2

Underhåll

Hyresvärden ansvarar för yttre underhåll. Hyresgästen har allt inre underhåll.

Lägenheten som kreditobjekt

Detta hyreskontrakt får inte utan hyresvärdens skriftliga samtycke pantförskrivas eller användas som säkerhet i övrigt

Avflyttning

Vid avflyttning ska lokalen vara städad. Inredning som inte har bortförts tillfaller hyresvärden utan ersättning.

Överlåtelse, uthyrning i andra hand mm

Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga samtycke, eller hyresnämndens tillstånd, hyra ut lokalen, helt eller delvis, i andra hand.

Hyresgästen har dock hyresvärdens godkännande att hyra ut lokal för enstaka tillfällen - korttid.

Hyresgästen får inte överlåta hyresrätten utan hyresvärdens skriftliga samtycke. Med överlåtelse jämställs överlåtelse av aktier eller andelar i hyresgästbolaget, vilket således kräver hyresvärdens skriftliga tillstånd.

Särskilda bestämmelser fastighetens skick mm

Utöver hyresgästens ansvar i övrigt enligt detta avtal gäller att hyresgästen på egen bekostnad ska tillse att samtliga fel och brister i byggnaderna på fastigheten som visar sig innan tillträdesdagen eller, om de visar sig först därefter, förelåg på tillträdesdagen och som förhindrar att byggnaderna uthyres på avsett sätt till hyresgästen åtgärdas på hyresgästens egen bekostnad.

Inför tillträdesdagen ska parterna upprätta och bifoga en lista över de delar av kyrkorummet som hyresgästen önskar ta med sig i samband med att lokalhyresavtalet upphör och hyresgästen avflyttar från fastigheten. Nedmontering av i listan uppräknade saker och därav föranledda återställningsarbeten ska utföras av fackman och på hyresgästens bekostnad. Nedmontering och återställningsarbeten ska vara färdiga inom den skäligen tid, dock senast på dagen för hyresavtalets upphörande, som hyresvärden skriftligen meddelat hyresgästen senast två (2) månader innan lokalhyresavtalet upphör.

Ekonomi - hyra

Hyresgästen ska från att avtalet har undertecknat fram till 2020-12-31 erlægga hyra på 218 400 kr/år. Från och med 2021-01-01 ska hyra utgå med 873 000 kr/år.

Underhåll / skötsel

Hyresgästen ansvarar för, ombesörjer och bekostar all drift och inre underhåll av byggnad samt tillhörande mark på fastigheten Famnen 6 och Dussinet 2.

Hyresgästen svarar för och bekostar därvid bl a) rensning av avloppsbrunnar och vattenlås och b) drift och skötsel av anordningar som varuhissar, ventilationsaggregat m.m. som enbart betjänar den förhyrda lokalen.

Om hyresgästen åsidosätter sina skyldigheter avseende underhåll/skötsel och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.

P-platser

I avtalet ingår ca 12 P-platser på fastigheten Famnen 6 och Dussinet 2. Allt underhåll och skötsel ligger på hyresgästen.

Besittningsskyddsavstående

Hyresavtalet förutsätter för sin giltighet att Hyresnämnden i Stockholm godkänner parternas gemensamma ansökan om godkännande av överenskommelse om avstående från besittningsskydd.

Stockholm den

För hyresvärden
Exploateringskontoret

.....

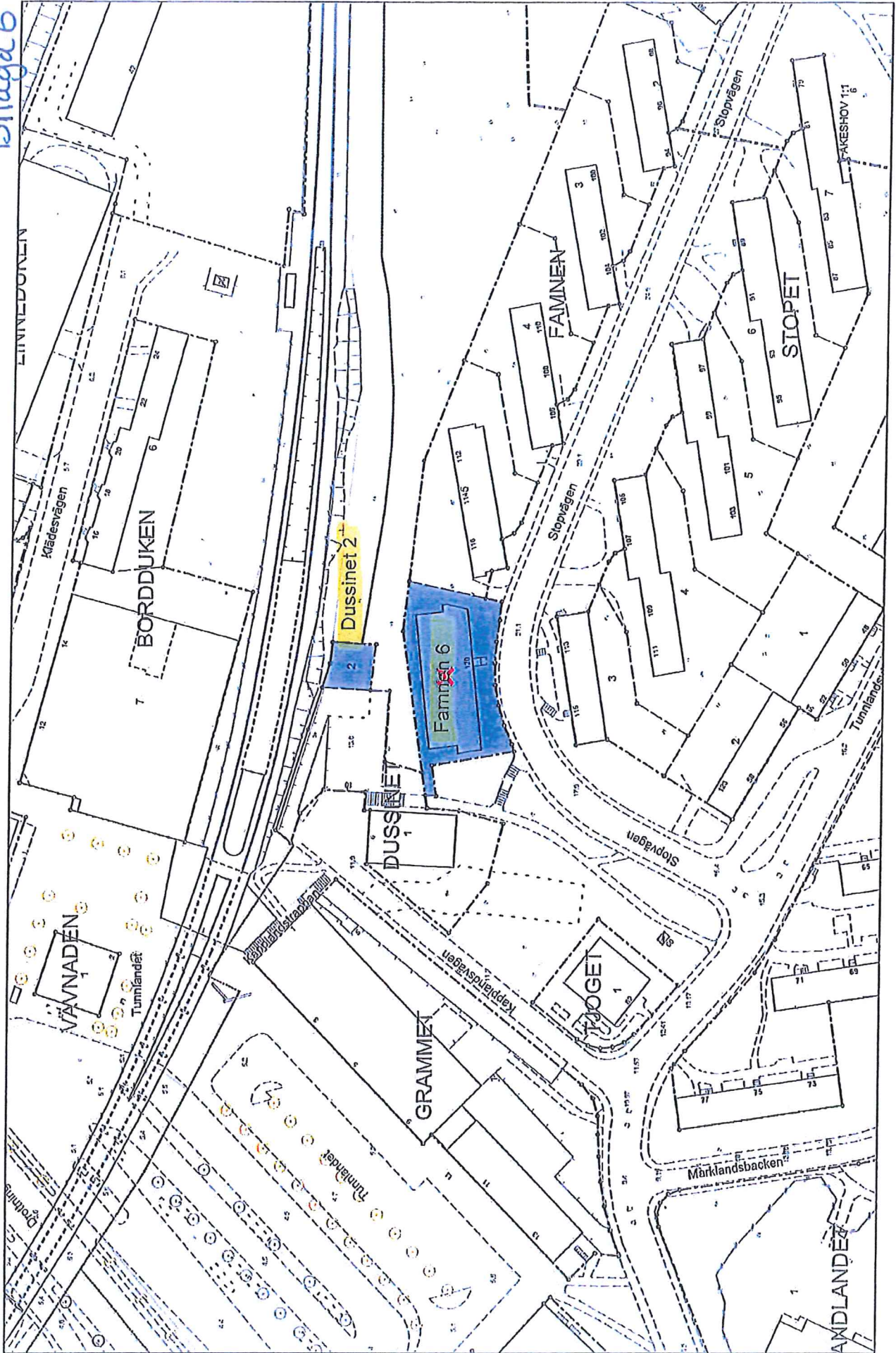
För hyresgästen
Bromma Församling

.....



Avser	Hyreskontrakt nr:	Fastighetsbeteckning: Famnen 6
Hyresvärd	Namn: Exploateringskontoret, Stockholms Stad	Personnr/orgnr: 212000-0142
Hyresgäst	Namn: Bromma Församling	Personnr/orgnr: 252000-0684
Information och samtycke	<p>Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter och skriftligt samtycke</p> <p>De personuppgifter som du lämnar till hyresvärden i samband med att du tecknar hyresavtal kommer att behandlas i den utsträckning som behövs för att kunna fullgöra avtalet. Det kan gälla hyresaviseringar, hyresförhandlingar, information till hyresgästerna och annat som hör till den löpande förvaltningen. Även personuppgifter som inhämtas under hyresförhållandet kan komma att behandlas, såsom uppgifter om betalningsförsummelser och störningar från din verksamhet.</p> <p>Dina personuppgifter kan också komma att lämnas ut till organisation eller förening som hyresvärden är medlem i samt andra företag och organisationer som hyresvärden samarbetar med i sin fastighetsförvaltning.</p> <p>Du har rätt att gratis en gång om året få besked om vilka personuppgifter om dig som behandlas och hur de behandlas. Du kan också begära rättelse av de personuppgifter som behandlas.</p> <p>Jag samtycker till att hyresvärden behandlar personuppgifter om mig i enlighet med det ovanstående.</p>	
Underskrift	Ort/datum:	Ort/datum:
	Hyresvärdens namn:	Hyresgästens namn: Bromma Församling
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt



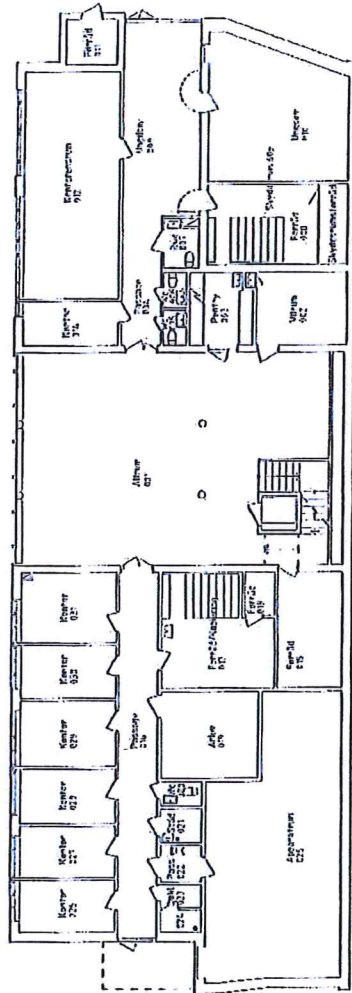


FÖRKLÄNINGAR

Arkiv och andra funktioner
 och utrustning som inte är tillgängliga
 för användning i samband med denna planering
 är markerade med streckad linje.

FÖRESKRIFTER

HÄNVISNINGAR



RELATIONSHANDLING	
1	...
2	...
3	...
4	...
5	...
6	...
7	...
8	...
9	...
10	...
11	...
12	...
13	...
14	...
15	...
16	...
17	...
18	...
19	...
20	...
21	...
22	...
23	...
24	...
25	...
26	...
27	...
28	...
29	...
30	...
31	...
32	...
33	...
34	...
35	...
36	...
37	...
38	...
39	...
40	...
41	...
42	...
43	...
44	...
45	...
46	...
47	...
48	...
49	...
50	...
51	...
52	...
53	...
54	...
55	...
56	...
57	...
58	...
59	...
60	...
61	...
62	...
63	...
64	...
65	...
66	...
67	...
68	...
69	...
70	...
71	...
72	...
73	...
74	...
75	...
76	...
77	...
78	...
79	...
80	...
81	...
82	...
83	...
84	...
85	...
86	...
87	...
88	...
89	...
90	...
91	...
92	...
93	...
94	...
95	...
96	...
97	...
98	...
99	...
100	...

[Handwritten signature]

ÖVERENSKOMMELSE OM AVSTÅENDE
FRÅN BESITTNINGSSKYDD – LOKAL
ANSÖKAN TILL HYRESNÄMND

Nr: _____

Hyresvärd/Uthyrare		TEXTA Hyresgäst(-er)		TEXTA	
Namn: Exploateringskontoret, Stockholms Stad		Namn: Bromma Församling			
Gatuadress: Fleminggatan 4		Gatuadress:			
Postnr:	Ort: Stockholm	Postnr:	Ort:		
Telefon dagtid:		Telefon mobil:		Telefon dagtid:	
Telefon mobil:		Telefon mobil:			
Lokalens adress	Gata: Stopvägen 120	Ort: Bromma	Fastighetsbeteckning: Famnen 6		
Hyresavtalet (kopia på hyresavtalet bör ges in)	Dag då hyresavtalet undertecknades:				
	Tillträdesdag (dag då hyresförhållandet börjar/började):				
Överenskommelsens Innehåll	Vi kommer härmed överens om att hyresrätten till lokalen (-erna) inte skall vara underkastad bestämmelserna i 12 kap 57-60 §§ Jordabalken, om uppsägning av avtalet sker på grund av				
	<input checked="" type="checkbox"/> att lokalen ligger i ett hus som skall rivs eller undergå större ombyggnad <input type="checkbox"/> annan orsak (utom när hyresnämndens godkännande inte behövs, se sid. 2)				
Giltighetstid: Denna överenskommelse gäller endast i fem år från tillträdesdagen, dvs. om hyresavtalet upphör inom fem år från den dag då hyresförhållandet inleds.					
Av denna överenskommelse följer bl.a. att hyresgästen vid avflyttning från lokalen efter sådan uppsägning inte har rätt till ekonomisk ersättning eller ersättningslokal samt inte heller rätt till uppskov med avflyttningen.					
Ansökan	Vi ansöker härmed om att hyresnämnden godkänner vår överenskommelse.				
Datum:	Uthyrare (namnteckning):		Datum:	Hyresgäst(er) (namnteckning):	
Hyresnämndens beslut:			Observera att hyresnämndens godkännande <u>inte</u> innebär att nämnden har godkänt villkoren i hyresavtalet.		



INFORMATION OM AVSTÅENDE FRÅN BESITTNINGSSKYDD - LOKAL

(nya regler fr.o.m. den 1 januari 2006)

1. Besittningsskydd, vad innebär det?

En lokalhyresgäst har i regel indirekt besittningsskydd enligt bestämmelserna i 12 kap 57-60 §§ Jordabalken, om inte hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än nio månader i följd. Detta innebär att hyresgästen i vissa fall kan få ersättning av hyresvärden för ekonomisk förlust som han förorsakas på grund av att hyresförhållandet upphör. Om hyresavtalet skall upphöra på grund av att huset skall rivras eller byggas om kan hyresvärden, istället för ekonomisk ersättning, anvisa hyresgästen en annan godtagbar lokal (ersättningslokal). I besittningsskyddet ligger också att hyresgästen har rätt till skäligt uppskov med avflyttning.

2. Besittningsskyddet kan avtalas bort i vissa fall.

Om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har kommit överens om att hyresgästen skall avstå från sitt besittningsskydd gäller överenskommelsen. Här överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet har varat längre än nio månader i följd, gäller den i regel endast om den har godkänts av hyresnämnden.

Sistnämnda överenskommelse gäller dock utan nämndens godkännande om den har en giltighetstid på högst fem år från det att hyresförhållandet inleds och avser avståendet antingen p.g.a. att hyresvärden skall bedriva egen verksamhet i lokalen eller vid andrahandsupplåtelse även p.g.a. att hyresavtalet mellan fastighetsägaren och dennes hyresgäst skall upphöra.

3. Var finns blanketter och mer information?

Du kan hämta blanketter hos hyresnämnden eller på hyresnämndernas webbplats www.hyresnamnden.se. Där finns också mer information om hyresrättsliga frågor. Hyresnämnderna har även telefonupplysning vissa tider.



Mellan Bromma församling, (org. nr. 252000-0684), Box 45, 161 26 Bromma ("Säljaren") och Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, (org.nr 212000-0142), Box 8189, 104 20 Stockholm ("Köparen") har under förutsättning som anges nedan i § 13, träffats följande

KÖPEAVTAL

§ 1

ÖVERLÅTEN EGENDOM

Säljaren överlåter till Köparen fastigheten Stockholm Dussinet 2 i Stockholms kommun ("Fastigheten"), för en överenskommen köpeskilling om femhundrausen (500 000) kronor.

§ 2

TILLTRÄDE

Köparen tillträder Fastigheten senast inom 30 dagar efter det att samtliga villkor i § 13 nedan är uppfyllda ("Tillträdesdagen").

§ 3

BETALNING MM

Köparen skall betala den i § 1 angivna köpeskillingen senast på Tillträdesdagen, genom insättning på av Säljaren angivet bankgiro nr 5521-6584, mot att Säljaren utfärdar kvitterat köpebrev.

Säljaren skall vidare på Tillträdesdagen överlämna till Staden de handlingar rörande Fastigheten som är i Säljarens ägo och bör tillkomma Köparen i egenskap av ägare till Fastigheten.

§ 4

KOSTNADER OCH INTÄKTER

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastigheten som belöper på, och avser, tiden före Tillträdesdagen skall betalas av Säljaren och för tiden därefter av Köparen. Motsvarande skall gälla för intäkterna av Fastigheten.

En sedvanlig likvidavräkning ska upprättas på Tillträdesdagen. I denna ska så mycket som möjligt av Fastighetens kostnader och intäkter fördelas mellan Säljaren och Köparen. Om Säljaren eller Köparen åsamkas kostnader eller uppbär intäkter efter det att likvidavräkningen upprättats och om dessa ska belasta respektive tillkomma den andra Parten enligt ovan ska reglering av detta ske inom sextio dagar från Tillträdesdagen.

§ 5

MERVÄRDESSKATT

Säljare och Köpare är överens om att jämkningsskyldigheten avseende mervärdesskatt inte kommer att övertas av Köparen. Eventuell jämkningsskyldighet avseende tidigare avdragen mervärdesskatt åvilar Säljaren.

§ 6

INSKRIVNINGAR M M

Köparen har tagit del av informationen i fastighetsregistret enligt bifogade FDS-utdrag, Bilaga 1.

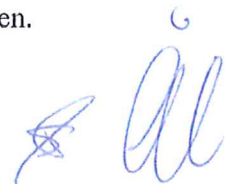
§ 7

GARANTIER

Säljaren garanterar i denna § 7 angivna förhållanden. Garantierna lämnas per Tillträdesdagen om inte annat anges eller framgår av omständigheterna.

Fastigheten

1. Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten och är oförhindrad att överlåta Fastigheten till Köparen.
2. Fastigheten besväras inte av andra avtal, servitut, inteckningar, inskrivningar, nyttjanderätter (exempelvis lokal- eller bostadshyresavtal, arrendeavtal m m) eller andra belastningar än vad som framgår av bifogade FDS-utdrag, bilaga 1.
3. Samtliga föremål på Fastigheten (inklusive i anläggningar och byggnader) som kan utgöra fastighetstillhörighet enligt 2 kap. 1–3 §§ jordabalken är tillhörighet till Fastigheten och till fullo betalda.
4. Alla för Fastigheten förfallna debiterade offentliga avgifter och anslutningsavgifter (såsom gatuutbyggnadskostnad, gatumarksersättning, elanslutningskostnad och VA-anslutningskostnad) är vederbörligen betalda;
5. Säljaren har inte erhållit några administrativa anmärkningar eller förelägganden från någon myndighet innebärande att åtgärd måste vidtas avseende Fastigheten som inte är vidtagen.
6. Fastigheten är obelånad på Tillträdesdagen och inga pantbrev finns uttagna i Fastigheten.
7. Fastigheten är, såvitt Säljaren känner till, inte förorenad eller innehåller andra ämnen i sådan omfattning att ålägganden om åtgärdande och/eller undersökning enligt per denna dag gällande tillämplig miljölagstiftning kan riktas mot Köparen och att några sådana, såvitt Säljaren känner till, inte är att vänta.
8. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad med giltighet till och med Tillträdesdagen.



9. Till Köparen överlämnad information (skriftlig) angående Fastigheten, såvitt Säljaren känner till, har i allt väsentligt varit fullständig och korrekt.

Tvister

Vid dagen för detta avtals undertecknande föreligger ingen rättslig tvist avseende Fastigheten och någon sådan är inte heller att förvänta.

De av Säljaren lämnade garantierna avser förhållandena på Tillträdesdagen om inte annat anges eller framgår av omständigheterna. Om Köparen inte reklamerar garantibrott inom 2 år från Tillträdesdagen förlorar Köparen rätten att göra gällande garantibrott enligt denna § 7. Reklamationen skall vara skriftlig.

§ 8

FASTIGHETENS SKICK MM

Säljare och Köpare är medvetna om sin undersöknings- respektive upplysningsplikt. Parterna är vidare överens om att inga ytterligare överenskommelser avseende Fastighetens skick träffats dem emellan än vad som redovisas i detta avtal.

Säljaren lämnar inte några garantier, utöver de garantier som framgår ovan i § 7, och påtar sig inte heller i övrigt något ansvar för fel och brister.

Köparen godtar således Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk, utöver garantianspråk enligt § 7, mot Säljaren på grund av fel och brister i Fastigheten.

§ 9

KÖPEBREV MM

Sedan Köparen betalat köpeskillingen enligt § 3 ovan skall Säljaren kvittera betalningen på ett särskilt upprättat köpebrev, vilket överlämnas till Köparen.

Köparen skall ansöka om och bekosta lagfart.

§ 10

FARAN FÖR FASTIGHETEN

Säljaren står faran för att Fastigheten skadas eller försämras före den avtalade Tillträdesdagen. Faran övergår till Köparen även om Fastigheten inte har tillträtts på grund av Köparens dröjsmål.

Skulle Fastigheten drabbas av brand eller annan ersättningsgill skada före Tillträdesdagen ska köpet det oaktat fullföljas, varvid Köparen mot erläggande av köpeskillingen inträder i Säljarens rätt till ersättning enligt försäkringen. Säljaren betalar eventuell självrisk enligt försäkringen.

§ 11

LOKALHYRESAVTAL

Senast på Tillträdesdagen ska lokalhyresavtal inklusive avstående av besittningsskydd ingås och undertecknas mellan Säljaren och Köparen i huvudsak i enlighet med bifogat lokalhyresavtal, Bilaga 2. Uppmätning av lokalens area ska ske mellan Köpare och Säljare innan lokalhyresavtalet tecknas.

Parternas avsikt är att Säljaren ska få förhyra lokalerna på Famnen 6 fram till och med att Säljaren kan flytta sin verksamhet till nya lokaler på fastigheten Stockholm Blekingen 3. Detta beräknas preliminärt kunna ske inom två år från Tillträdesdagen enligt § 2 ovan och Säljaren åtar sig att verka för att detta innehålls genom att vidta nödvändiga åtgärder.

§ 12

ÄNDRING OCH TILLÄGG

Ändring eller tillägg till detta avtal inklusive bilagor, kräver för sin giltighet att en skriftlig överenskommelse därom undertecknas av Köparen och Säljaren.

Detta köpeavtal med dess bilagor innehåller allt som avtalats mellan Säljaren och Köparen angående överlåtelsen av Fastigheten. Parterna bekräftar härmed att ingen av parterna har rätt att åberopa uttalanden, utfästelser eller överenskommelser som inte gjorts i detta avtal med bilagor.

§ 13

VILLKOR

Detta avtal är till alla delar förfallet, utan rätt till ersättning för någondera parten, om inte

- Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, senast 2017-12-31 godkänner detta köpeavtal och köpeavtal avseende fastigheten Famnen 6 genom beslut som senare vinner laga kraft,
- Bromma församlings kyrkoråd senast 2017-12-31 godkänner detta köpeavtal och köpeavtal avseende fastigheten Famnen 6 genom beslut som senare vinner laga kraft,
- Stockholms stift, stiftsstyrelsen, senast 2017-12-31 fastställer Bromma församlings kyrkoråds beslut om försäljning av fastigheten Famnen 6, genom beslut som senare vinner laga kraft
- Bromma församling beviljas bygglov avseende fastigheten Blekingen 3 i allt väsentligt i enlighet med sökt bygglov med diarienummer 2017-08409 samt att a) bygglovsbeslutet inte överklagas inom den överklagandetid för beslut om bygglov som föreskrivs i 13 kap. 16 § plan- och bygglagen, eller b) om bygglovsbeslutet överklagas inom den tid som anges i a), att bygglovsbeslutet direkt eller indirekt fastställs genom lagakraftvunnet beslut eller dom. Villkoret i denna strecksats ska vara uppfyllt senast 2019-10-30. samt
- De tre bostadshyresgästerna på fastigheten Stockholm Blekingen 3 avflyttat permanent från denna fastighet senast 2019-10-30.

* * * * *



Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar av vilka Säljaren och Köparen tagit var sitt.

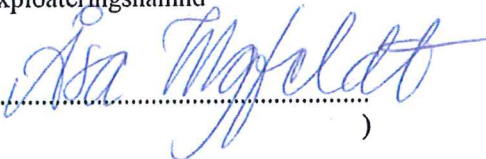
Stockholm den 31 oktober 2017

För Bromma församling


.....
()


.....
()


För Stockholms kommun genom dess
exploateringsnämnd

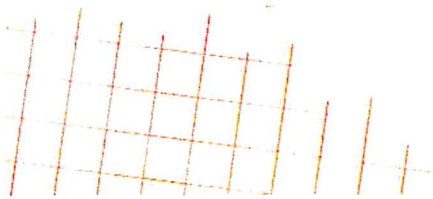

.....
()

.....
()

Säljarens namnteckning bevittnas:


.....
()


.....
(CRISTIAN SÖDERLUND)



Metria | FastighetSök



036 Allmän 2017-10-31

Fastighet

Beteckning Stockholm Dussinet 2	Senaste ändringen i allmänna delen 2006-12-01	Senaste ändringen i Inskrivningsdelen 2014-12-22	Aktualitetsdatum i Inskrivningsdelen 2017-10-27
Nyckel: 010501482	UUID: 909a6a47-b410-90ec-e040-ed8f66444c3f		
Distrikt Bromma	Distriktskod 215013		

Läge, karta

Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6581385.6	E (SWEREF 99 TM) 667226.3	Registerkarta STOCKHOLM
-------------	-------------------------------	------------------------------	----------------------------

Areal

Område	Totalareal	Därv landareal	Därv vattenareal
Totalt	164 kvm	164 kvm	

Lagfart

Ägare 252000-0684 Bromma församling Box 45 161 26 Bromma	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2014-12-11	Akt 2014-00517440:1
--	--------------	-------------------------------	------------------------

Köp (även transportköp): 2006-12-05
Köpeskilling: 300.000 SEK, avser hela fastigheten.

Rättigheter

Ändamål Tillfartsväg	Rättsförhållande Förmån	Rättighetstyp Officialservitut	Rättighetsbeteckning 0180K-2006-14176.1
-------------------------	----------------------------	-----------------------------------	--

Bildningsåtgärd: Avstyckning

Beskrivning: Rätt att nyttja område för in- och utfart till gata. servitutsområdet redovisas med beteckningen 1sv på förrättningskartan, aktbilaga ka samt begränsas av punkterna h, i, k, r, se19, s18, s17, s16 och g.

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer Detaljplan: Åkeshov 1:1 mm vid kv tjoget	Datum 2006-05-18 Laga kraft: 2006-06-26 Genomf. start: 2006-06-27 Genomf. slut: 2011-06-26	Akt 0180K-P2004-06785
--	--	--------------------------

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, tomtmark (310) 713384-8 Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.	Taxeringsår 2016
---	---------------------

Taxeringsvärde
852.000 SEK

Taxerad Ägare 252000-0684 Bromma församling Box 45 161 26 Bromma	Andel 1/1	Juridisk form Registrerat trossamfund	Ägandetyper Lagfart eller Tomträtt
--	--------------	--	---------------------------------------

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder Avstyckning	Datum 2006-12-01	Akt 0180K-2006-14176
---	---------------------	-------------------------

Ursprung

Stockholm Åkeshov 1:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet
Telefon: 0771-63 63 63



Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

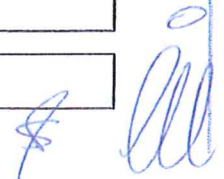
Hyresvärd	Namn: Exploateringskontoret, Stockholms Stad		Personnr/orgnr: 212000-0142		
Hyresgäst	Namn: Bromma församling		Personnr/orgnr: 252000-0684		
	Aviseringsadress: Box 45				
Lokalens adress m.m	Kommun: Stockholms Kommun		Fastighetsbeteckning: Famnen 6		
	Gata: Stopvägen 120		Trappor/hus:	Lokalens nr:	
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Kontor <input type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.				
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. <input 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 åtgärdsåtgärder, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktning- och åtgärdsprotokoll.				
	Bilaga:				
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	Area	Plan	ca m ²
	Kontor		1092		
	Om i kontraktet angivna area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra. <input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).				
<input type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning		<input type="checkbox"/> Plats för skylt	<input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/ automat	<input checked="" type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för 12 bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för _____ bil(ar)
Hyrestid	Från och med den:		Till och med den:		
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 3 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input type="checkbox"/> _____ år <input checked="" type="checkbox"/> 3 månader				
Hyra	Kronor Se bilaga 4 per år exklusive nedan markerade tillägg				
Indexklausul	<input type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.				Bilaga:
Fastighetsskatt	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.			<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.	
Tillhandahållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer <input checked="" type="checkbox"/> El <input checked="" type="checkbox"/> va <input checked="" type="checkbox"/> Värme <input checked="" type="checkbox"/> Varmvatten <input type="checkbox"/> Kyla <input type="checkbox"/> Ventilation				
	Betalning:				
	El	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.
	va	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.
	Värme	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.
	Varmvatten	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.
	Kyla	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.
Ventilation	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.		




Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

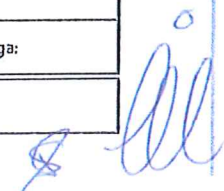
Mätare	Om hyresvärdens ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av <input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen		
Avfalls- hantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla 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: <input checked="" type="checkbox"/> 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. <input type="checkbox"/> 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 kontrakt tecknande till _____ kronor per år. <input type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. <input type="checkbox"/> Annan reglering enligt bilaga		
	Bilaga:		
Trappstädning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga
			Bilaga:
Snöröjning och sandning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> 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 lokalhyror (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyra för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetskatt 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	<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.		
Hyresvärdens momsplikt	<input type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. <input checked="" type="checkbox"/> 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 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 driftkostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.		
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <input type="checkbox"/> kalendermånads början <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr: 4798702-9	BankGiro nr:
Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagsiftningen 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 2 kap. 61 § Jordabalken. <input type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. <input type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.		
			Bilaga:
			Bilaga:
Byggsvarudeklarationer	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 byggsvarudeklarationer – i den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som ska tillföras lokalen.		
Revisionsbeslutningar	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.		



Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

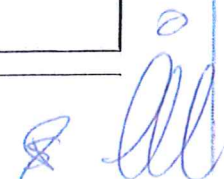
PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.	
Brandskydd	<input checked="" type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga: 2
Myndighetskrav m.m.	<input type="checkbox"/> 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. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen	
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"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning	Hyresgästen svarar dock för _____ enl bilaga
	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver _____ enl bilaga
	<input type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.	Bilaga:
Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.		
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. <input checked="" type="checkbox"/> Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen	Bilaga: 4
	Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt eller indirekt 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 försämras. 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	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragnig av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. <input type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.	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 avlyftning 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 yttreväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar. <input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram.	Bilaga:
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla 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	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
Nedsättning av hyra Avtalat skick m.m. Sedvanligt underhåll	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.	
	<input type="checkbox"/> 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. <input checked="" type="checkbox"/> 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.	
	<input type="checkbox"/> 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.	Bilaga:



Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

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. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga. Bilaga:		
Force majeure	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 hyresvärdens kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.		
Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärdens senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom <input type="checkbox"/> borgen ställd av <input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om <input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av _____ Bilaga: Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärdens före tillträdet så påfordrar.		
Personuppgiftslagen	<input checked="" type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)	Bilaga:	5
Särskilda bestämmelser	Fastighetsskattklausul	Bilaga:	1
	Brandskyddsklausul	Bilaga:	2
	Bilaga till klausul om Brandskydd	Bilaga:	3
	Övriga bestämmelser	Bilaga:	4
	Personuppgiftsklausul	Bilaga:	5
	Ritningar	Bilaga:	6, 7
Underskrift	Överenskommelse om avstående från besittningsskydd Bilaga:		
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.		
	Ort/datum:	Ort/datum:	
	Hyresvärdens namn:	Hyresgästens namn: Bromma församling	
	Namn-teckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namn-teckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	
Namn-förtydligande:	Namn-förtydligande:		
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.		
Underskrift	Frånträdande hyresgäst (namn):	Tillträdande hyresgäst (namn):	Personnr/orgnr
	Namn-teckning (frånträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namn-teckning (tillträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	
	Namn-förtydligande (frånträdande hyresgäst):	Namn-förtydligande (tillträdande hyresgäst):	
Hyresvärdens godkännande	Hyresvärden godkänner överlåtelsen Ort/datum:	Namn-teckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	
	Hyresvärdens namn:	Namn-förtydligande (hyresvärd/firmatecknare):	



Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr:	Fastighetsbeteckning: Famnen 6
Hyresvärd	Namn: Exploateringskontoret, Stockholms Stad	Personnr/orgnr: 212000-0142
Hyresgäst	Namn: Bromma församling	Personnr/orgnr: 252000-0684
Klausul	<p>Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter.</p> <p>I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärderna betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 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.</p> <p>Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början _____ kronor per år.</p> <p><input type="checkbox"/> 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande:</p> <p>För närvarande utgår Ingen fastighetsskatt</p> <p>På sidan 2 Intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>	
Underskrift	Ort/datum:	Ort/datum:
	Hyresvärdens namn:	Hyresgästens namn: Bromma församling
	Namn-teckning (firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namn-förtydligande:	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt



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 lokallhyrorna i fastigheten.

Det blir en förhandlingsfråga vilket beräknings sätt 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.



Avser	Hyreskontrakt nr:		Fastighetsbeteckning: Famnen 6	
Hyresvärd	Namn: Exploateringskontoret, Stockholms Stad		Personnr/orgnr: 212000-0142	
Hyresgäst	Namn: Bromma Församling		Personnr/orgnr: 252000-0684	
Klausul	<p>Om denna klausul skulle strida mot bestämmelse i huvudavtalet gäller i första hand denna klausul.</p> <p><u>Fördelning av ansvar för tekniska brandskyddsåtgärder</u></p> <p>Hyresvärden ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av allt tekniskt brandskydd som är hänförligt till fastighetens allmänna funktion. Hyresvärden ansvarar vidare för att lokalen vid hyrestidens början uppfyller det krav på brandskydd som för avsedd användning av lokalen följer av gällande regler.</p> <p>Hyresgästen ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av det tekniska brandskydd som efter hyrestidens början kan komma att krävas för den verksamhet för vilken lokalen är upplåten. Hyresgästen är skyldig att fortlöpande kontrollera funktionen av allt i lokalen befintligt tekniskt brandskydd och på egen bekostnad vidta nödvändiga service- och underhållsåtgärder, oavsett vem som har försett lokalen med en anordning eller utrustning. Hyresgästens service- och underhållsskyldighet omfattar dock inte sprinkleranordningar som hyresvärden har installerat i lokalen.</p> <p>Parterna förbinder sig, var och en för sin del, att se till att räddningsvägar, utrymningsvägar, sprinkleranordningar och andra brandskyddsanordningar vid varje tidpunkt hålls fria från hinderande föremål samt att genomföringar som görs i brandcell förses med varaktiga brandtätningar.</p> <p>Part är skyldig att ersätta all skada som är följd av brister i utrustning eller anordning som parten har installerat eller som i annat fall har inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av parten eller som har uppkommit till följd av att parten inte har utfört en åtgärd som han har varit skyldig att vidta.</p> <p>Annan reglering av ansvaret för brandskyddsåtgärder än ovanstående gäller endast om detta särskilt överenskommit.</p> <p><u>Systematiskt brandskyddsarbete m.m.</u></p> <p>Parterna är medvetna om sitt ansvar för att ett tillfredsställande brandskydd upprätthålls i fastigheten och i lokalen och förbinder sig att fortlöpande vidta, förutom de tekniska åtgärder som reglerats i det föregående, även de organisatoriska åtgärder som behövs för att minska risken för brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Parterna ska samråda med varandra innan mer omfattande åtgärder vidtas. Part ska vidare på begäran av den andre parten lämna den information om fastigheten respektive verksamheten som parten behöver för att kunna fullgöra sitt åtagande enligt denna klausul och sina skyldigheter enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.</p> <p><u>Redogörelse för brandskyddet</u> (kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller)</p> <p>Lokalen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Hyresgästen respektive hyresvärden förbinder sig härmed att på begäran av den andre lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.</p> <p><input type="checkbox"/> omfattas inte av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Ändringar avseende fastigheten eller i hyresgästens verksamhet som innebär att lokalen kommer att omfattas av redogörelseskyldigheten ska genast anmälas till hyresgästen respektive hyresvärden. Part ska därefter på begäran av den andre parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.</p> <p>Denna klausul har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.</p>			
Underskrift	Ort/datum:		Ort/datum:	
	Hyresvärdens namn:		Hyresgästens namn: Bromma Församling	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):		Namnteckning (firmatecknare/ombud):	
	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt		<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	
Namnförtydligande:		Namnförtydligande:		



Ansvarsfördelning av brandskyddsåtgärder m.m

Avser	Gränsdragningslista av brandskyddsåtgärder m.m. avseende				
	Hyreskontrakt nr:		Fastighetsbeteckning:	Famnen 6	
Ansvar för åtgärder	Hyresvärden (Hv) och hyresgästen (Hg) har vid inventering av brandskyddsåtgärder i lokalen kommit överens om följande ansvarsfördelning (med ansvarig avses drift och underhållsskyldighet). N/A betyder ej tillämplig:				
	Benämning	Del av fastighet	Beskrivning	Ansvarig	
	Byggnadstekniskt brandskydd			Hv	Hg
					N/A
	Brandcellsgränser	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet			X
	Dörrar i brandcellsgräns	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet			X
	Dörrar i utrymningsvägar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet			X
	Lås och beslag dörrar i brandcellsgräns och/eller utrymningsväg	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet			X
	Brandgasventilation, rökkluckor	Inom fastighet			X
	Skydd mot brand- och brandgasspridning via ventilationssystem	Inom fastighet			X
	Brandskydd av bärande stomme	Inom fastighet		X	
	Skydd mot brandspridning till närliggande byggnad	Inom fastighet			X
	Brandtätningar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet			X
	Ytskikt och beklädnader	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet			X
	Utrymning			Hv	Hg
					N/A
	Utrymningsvägar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet			X
	Utrymningsplan				X
	Nödbelysning	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet			X
	Vägledande markering	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet			X
	Lås och beslag på utrymningsdörr	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet			X
	Brandsläckning och brandskyddsanläggningar			Hv	Hg
					N/A
	Brandlarm	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet			X
	Utrymningslarm	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet			X
	Stigarledning	Inom fastigheten			X



Ansvarsfördelning av brandskyddsåtgärder m.m

Ansvar för åtgärder	Hyresvärden (Hv) och hyresgästen (Hg) har vid inventering av brandskyddsåtgärder i lokalen kommit överens om följande ansvarsfördelning (med ansvarig avses drift och underhållsskyldighet). N/A betyder ej tillämplig:					
	Benämning	Del av fastighet	Beskrivning	Ansvarig		
	Brandsläckning och brandskyddsanläggning forts.			Hv	Hg	N/A
	Sprinklerledningar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet			X	
	Handbrandsläckare	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet			X	
	Tillträdesväg för räddningstjänst	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet			X	
	Organisatoriska brandskyddsåtgärder			Hv	Hg	N/A
	Brandskyddsdocumentation				X	
	Insatsplan				X	
	Driftsinstruktioner, kontrollplan och rutiner				X	
Övningar	Utrymning fastighet			X		
Övrigt						
Underskrift	Ort/datum:		Ort/datum:			
	Hyresvärdens namn:		Hyresgästens namn: Bromma församling			
	Namnsteckning (firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnsteckning (firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt		
	Namnförtydligande:		Namnförtydligande:			



Avtal nr:

Exploateringsnämnden i Stockholms stad, 104 20 Stockholm

Hyresgäst: Bromma församling

Fastighet: Famnen 6 och Dussinnet 2

Underhåll

Hyresvärden ansvarar för yttre underhåll. Hyresgästen har allt inre underhåll.

Lägenheten som kreditobjekt

Detta hyreskontrakt får inte utan hyresvärdens skriftliga samtycke pantförskrivas eller användas som säkerhet i övrigt

Avflyttning

Vid avflyttning ska lokalen vara städad. Inredning som inte har bortförts tillfaller hyresvärden utan ersättning.

Överlåtelse, uthyrning i andra hand mm

Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga samtycke, eller hyresnämndens tillstånd, hyra ut lokalen, helt eller delvis, i andra hand.

Hyresgästen har dock hyresvärdens godkännande att hyra ut lokal för enstaka tillfällen - korttid.

Hyresgästen får inte överlåta hyresrätten utan hyresvärdens skriftliga samtycke. Med överlåtelse jämställs överlåtelse av aktier eller andelar i hyresgästbolaget, vilket således kräver hyresvärdens skriftliga tillstånd.

Särskilda bestämmelser fastighetens skick mm

Utöver hyresgästens ansvar i övrigt enligt detta avtal gäller att hyresgästen på egen bekostnad ska tillse att samtliga fel och brister i byggnaderna på fastigheten som visar sig innan tillträdesdagen eller, om de visar sig först därefter, förelåg på tillträdesdagen och som förhindrar att byggnaderna uthyres på avsett sätt till hyresgästen åtgärdas på hyresgästens egen bekostnad.

Inför tillträdesdagen ska parterna upprätta och bifoga en lista över de delar av kyrkorummet som hyresgästen önskar ta med sig i samband med att lokalhyresavtalet upphör och hyresgästen avflyttar från fastigheten. Nedmontering av i listan uppräknade saker och därav föranledda återställningsarbeten ska utföras av fackman och på hyresgästens bekostnad. Nedmontering och återställningsarbeten ska vara färdiga inom den skäligen tid, dock senast på dagen för hyresavtalets upphörande, som hyresvärden skriftligen meddelat hyresgästen senast två (2) månader innan lokalhyresavtalet upphör.

Ekonomi - hyra

Hyresgästen ska från att avtalet har undertecknat fram till 2020-12-31 erlægga hyra på 218 400 kr/år. Från och med 2021-01-01 ska hyra utgå med 873 000 kr/år.

Underhåll / skötsel

Hyresgästen ansvarar för, ombesörjer och bekostar all drift och inre underhåll av byggnad samt tillhörande mark på fastigheten Famnen 6 och Dussinnet 2.

Hyresgästen svarar för och bekostar därvid bl a a) rensning av avloppsbrunnar och vattenlås och b) drift och skötsel av anordningar som varuhissar, ventilationsaggregat m.m. som enbart betjänar den förhyrda lokalen.

Om hyresgästen åsidosätter sina skyldigheter avseende underhåll/skötsel och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.

P-platser

I avtalet ingår ca 12 P-platser på fastigheten Famnen 6 och Dussinnet 2. Allt underhåll och skötsel ligger på hyresgästen.

Besittningsskyddsavstående

Hyresavtalet förutsätter för sin giltighet att Hyresnämnden i Stockholm godkänner parternas gemensamma ansökan om godkännande av överenskommelse om avstående från besittningsskydd.

Stockholm den

För hyresvärden
Exploateringskontoret

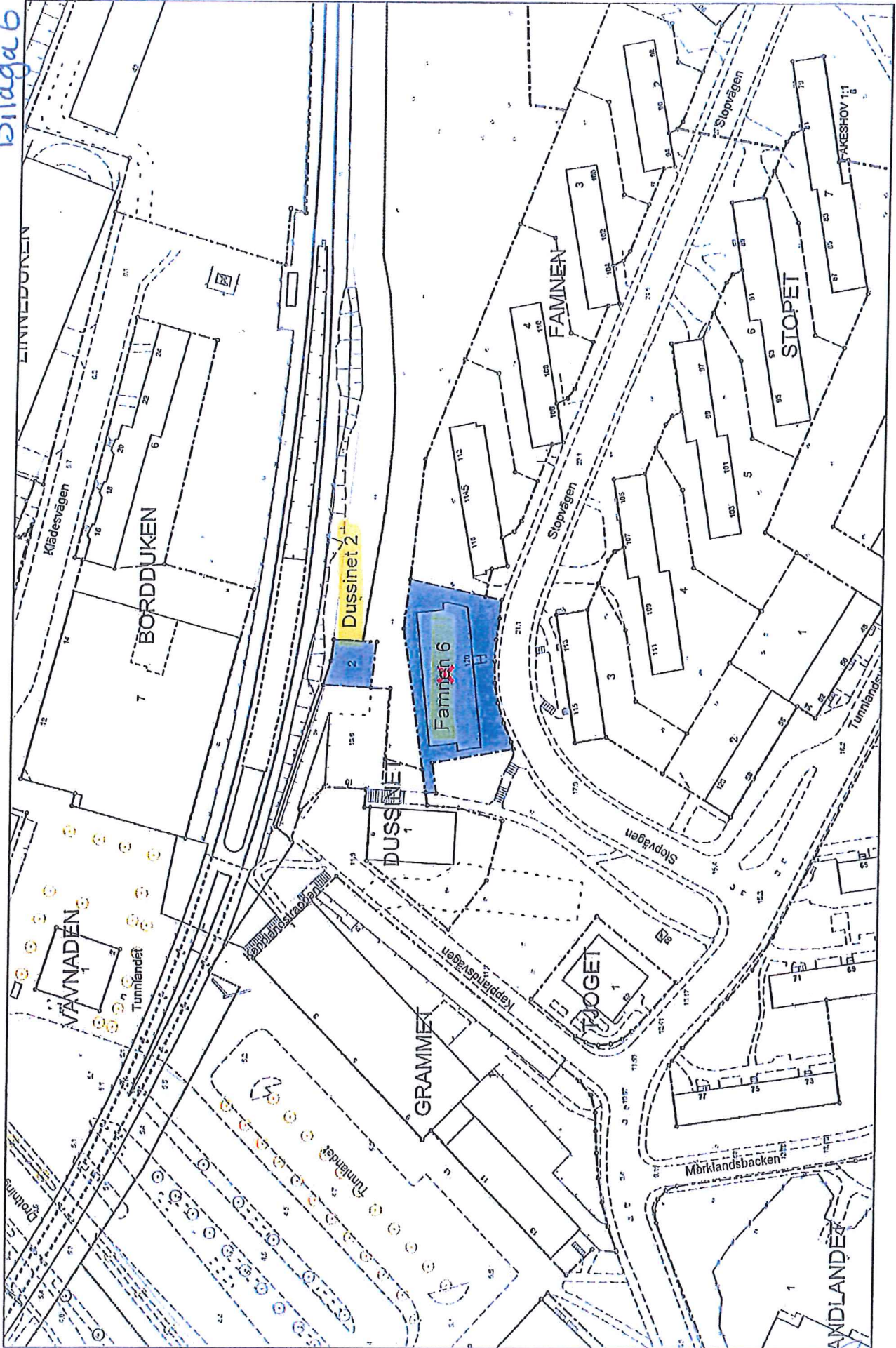
.....

För hyresgästen
Bromma Församling

.....

Avser	Hyreskontrakt nr:	Fastighetsbeteckning: Famnen 6
Hyresvärd	Namn: Exploateringskonloret, Stockholms Stad	Personnr/orgnr: 212000-0142
Hyresgäst	Namn: Bromma församling	Personnr/orgnr: 252000-0684
Information och samtycke	<p>Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter och skriftligt samtycke</p> <p>De personuppgifter som du lämnar till hyresvärden i samband med att du tecknar hyresavtal kommer att behandlas i den utsträckning som behövs för att kunna fullgöra avtalet. Det kan gälla hyresviseringar, hyresförhandlingar, information till hyresgästerna och annat som hör till den löpande förvaltningen. Även personuppgifter som inhämtas under hyresförhållandet kan komma att behandlas, såsom uppgifter om betalningsförsummelser och störningar från din verksamhet.</p> <p>Dina personuppgifter kan också komma att lämnas ut till organisation eller förening som hyresvärden är medlem i samt andra företag och organisationer som hyresvärden samarbetar med i sin fastighetsförvaltning.</p> <p>Du har rätt att gratis en gång om året få besked om vilka personuppgifter om dig som behandlas och hur de behandlas. Du kan också begära rättelse av de personuppgifter som behandlas.</p> <p>Jag samtycker till att hyresvärden behandlar personuppgifter om mig i enlighet med det ovanstående.</p>	
Underskrift	Ort/datum:	Ort/datum:
	Hyresvärdens namn:	Hyresgästens namn: Bromma församling
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt



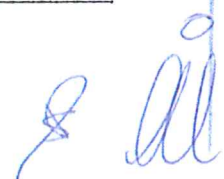


[Handwritten signature]

ÖVERENSKOMMELSE OM AVSTÅENDE
FRÅN BESITTNINGSSKYDD – LOKAL
ANSÖKAN TILL HYRESNÄMND

Nr: _____

Hyresvärd/Uthyrare		TEXTA Hyresgäst(-er)		TEXTA	
Namn: Exploateringskontoret, Stockholms Stad		Namn: Bromma församling			
Gatuadress: Fleminggatan 4		Gatuadress:			
Postnr:	Ort: Stockholm	Postnr:	Ort:		
Telefon dagtid:		Telefon mobil:		Telefon dagtid:	
Telefon mobil:		Telefon mobil:			
Lokalens adress	Gata: Stopvägen 120	Ort: Bromma	Fastighetsbeteckning: Farnen 6		
Hyresavtalet (kopia på hyresavtalet bör ges in)	Dag då hyresavtalet undertecknades:				
	Tillträdesdag (dag då hyresförhållandet börjar/började):				
Överenskommelsens innehåll	<p>Vi kommer härmed överens om att hyresrätten till lokalen (-erna) inte skall vara underkastad bestämmelserna i 12 kap 57-60 §§ Jordabalken, om uppsägning av avtalet sker på grund av</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> att lokalen ligger i ett hus som skall rivas eller undergå större ombyggnad</p> <p><input type="checkbox"/> annan orsak (utom när hyresnämndens godkännande inte behövs, se sid. 2)</p>				
<p>Giltighetstid: Denna överenskommelse gäller endast i fem år från tillträdesdagen, dvs. om hyresavtalet upphör inom fem år från den dag då hyresförhållandet inleds.</p> <p>Av denna överenskommelse följer bl. a. att hyresgästen vid avflyttning från lokalen efter sådan uppsägning inte har rätt till ekonomisk ersättning eller ersättningslokal samt inte heller rätt till uppskov med avflyttningen.</p>					
Ansökan	Vi ansöker härmed om att hyresnämnden godkänner vår överenskommelse.				
Datum:	Uthyrare (namnteckning):		Datum:	Hyresgäst(er) (namnteckning):	
Hyresnämndens beslut:					
			Observera att hyresnämndens godkännande inte innebär att nämnden har godkänt villkoren i hyresavtalet.		



INFORMATION OM AVSTÅENDE FRÅN BESITTNINGSSKYDD - LOKAL

(nya regler fr.o.m. den 1 januari 2006)

1. Besittningsskydd, vad innebär det?

En lokalhyresgäst har i regel indirekt besittningsskydd enligt bestämmelserna i 12 kap 57-60 §§ Jordabalken, om inte hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än nio månader i följd. Detta innebär att hyresgästen i vissa fall kan få ersättning av hyresvärden för ekonomisk förlust som han förorsakas på grund av att hyresförhållandet upphör. Om hyresavtalet skall upphöra på grund av att huset skall rivras eller byggas om kan hyresvärden, istället för ekonomisk ersättning, anvisa hyresgästen en annan godtagbar lokal (ersättningslokal). I besittningsskyddet ligger också att hyresgästen har rätt till skäligt uppskov med avflyttning.

2. Besittningsskyddet kan avtalas bort i vissa fall.

Om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har kommit överens om att hyresgästen skall avstå från sitt besittningsskydd gäller överenskommelsen. Här överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet har varat längre än nio månader i följd, gäller den i regel endast om den har godkänts av hyresnämnden.

Sistnämnda överenskommelse gäller dock utan nämndens godkännande om den har en giltighetstid på högst fem år från det att hyresförhållandet inleds och avser avstående antingen p.g.a. att hyresvärden skall bedriva egen verksamhet i lokalen eller vid andrahandsupplåtelse även p.g.a. att hyresavtalet mellan fastighetsägaren och dennes hyresgäst skall upphöra.

3. Var finns blanketter och mer information?

Du kan hämta blanketter hos hyresnämnden eller på hyresnämndernas webbplats www.hyresnamnden.se. Där finns också mer information om hyresrättsliga frågor. Hyresnämnderna har även telefonupplysning vissa tider.

