



REGERINGSKANSLIET

2010-10-29

UF2010/19565/UP

Utrikesdepartementet

Enheten för utvecklingspolitik (UP)

Kansliråd

Tomas Brundin/amb. Bertil Roth

Telefon +4684054039

E-post: tomas.brundin@foreign.ministry.se

Fastighetskontoret Stockholms stad

Biträdande fastighetsdirektör

Thomas Persson

Box 8312

104 20 Stockholm

Stockholms stads
fastighetskontor

2010-10-29

Dnr. 0122-070/2010

Fastighet

Härnadsågar

H. Persson

Reglering av hyresförhållandena gällande Strömsborg

Regeringskansliet (Utrikesdepartementet) meddelar härmed att Östersjöstaternas råd, CBSS, den sista oktober 2010 flyttar ut ur den del av Strömsborg som Regeringskansliet hyr av Stockholms stad.

L. Mattsson
T. Persson
J. Holmér

Med hänvisning till Stockholms stads (Fastighetskontoret) brev daterat den 11 mars i år, bekräftas uppsägningen av lokalhyresavtal nr. 1000605, med anledning av den villkorsändring Stockholms stad vill få till stånd från och med 1 januari 2011.

Utrikesdepartementets avsikt är att International IDEA ska få tillräckliga och ändamålsenliga lokaler i Strömsborg samt att IDEA:s hyresförhållanden regleras i samband med att statens åtaganden gentemot IDEA gällande lokalhyresfrågan klargörs i ett nytt värdlandsavtal. Härigenom kommer IDEA då inte längre att behöva vidhålla de anspråk mot Stockholms stad avseende att få hyra på Strömsborg, vilka stöder sig på Mats Hulths erbjudande i mitten av 90-talet. IDEA:s anspråk avseende hyra av lokaler kommer endast att vara riktat mot svenska staten.

I väntan på en mer permanent reglering av IDEA:s hyresförhållanden åtar sig Utrikesdepartementet att i januari 2011 teckna ett lokalhyresavtal avseende hela byggnaden Strömsborg med Stockholms stad för 2011 i enlighet med bilaga samt ett särskilt avtal för hyresgäst Anpassning, förutsatt att riksdagen fattat nödvändiga beslut som möjliggör detta.

Grunden för detta åtagande har regeringen manifesterat i budgetpropositionen för 2011 inom ramen för politikens inriktning gällande utgiftsområde 7, Internationellt bistånd: "Under 2011 beräknas

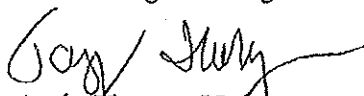
2010-10-8

UF2010/19565/UP

8 miljoner kronor användas för kostnader och hyresavtal avseende IDEA:s nyttjande av lokaler". Den beräknade kostnaden är en uppskattning och avser hyra och hyresgästanpassning under 2011. Regeringen avser även tydliggöra åtagandet att ingå hyresavtal i regleringsbrevet för Regeringskansliet (Utrikesdepartementet) för 2011.

IDEA önskar redan i november få tillträde till CBSS lokal. Det är därför angeläget att staden medger att Regeringskansliet (utrikesdepartementet) låter IDEA nyttja denna lokal från den 1 november. Utrikesdepartementet är också tacksamt om Stockholms stad kan påskynda inventering, projektering och upphandling för nödvändiga hyresgästanpassningar, samt att kostnader och genomförandeplan tas fram efter inhämtande av IDEA:s önskemål och efter samråd med Utrikesdepartementet. Om avtal mellan staten och staden avseende hela lokalen inte skulle ha tecknats senast per den 31 januari 2011, ska av staden nedlagda kostnader för renoveringsarbeten m.m. gottgöras av staten.

Med vänlig hälsning



Amb. Torgny Holmgren

Enhetschef

Enheten för utvecklingspolitik

Kopia till

UD FAST

UD RS

UD PROT

UD EC

FA

Fi/BA

International IDEA

Sida

2010-10-8

UF2010/19565/UP

Bilaga: Hyreskontrakt mellan Staten och Stockholm stad avseende
förhyrning av hela byggnaden Strömsborg för 2011



FASTIGHETSÄGARNA

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Stid 1 (4) Nr 1006937

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyresvärd	Fastighetsnämnden i Stockholm stad	Personnr/orgnr	212000-0142
Hyresgäst	Regeringskansliet	Personnr/orgnr	202100-3831
Hyresgäst (2)		Personnr/orgnr	
Lokalens adress m m	Kommun	Fastighetsbeteckning	Strömsborg 1
	Gata	Trappor/hus	Lägenhet nr
	Strömsborg		
	Avsättningsadress 103 33 Stockholm		
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till:		
Lokalens storlek och omfattning	Budskapsarea i plan m ²	Kontorsarea i plan nr ² ca 2014	Lagerarea i plan m ² ca 98
Angivna areor	<input type="checkbox"/> her <input checked="" type="checkbox"/> Har inte inför avtalats tecknande gemensamt mätta opp. Om i avtalet anghvar area avviker från uppmätt area medför avvikelserna inte rätt för hyresgästen till återbetalning respektive hyresvärden rätt till högre hyra.		
	<input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats på bifogad plan(er). Bilaga 5		
	Plats för bil för i- och utfästning	Plats för skyltkäp/automat	Plats(er) för bil(ar)
Inredning m m	<input checked="" type="checkbox"/> Lokalen uthyrs utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enligt bilaga Bilaga		
	Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen som inte ämnar överenskomma tillfälligt, bortföra honom tillhörig egendom och återställa lokalerna i godtagbart skick. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalerna. Om till följd av hyresgästens åtgärder — följande med eller utan hyresvärdens medgivande — lokalen vid avyttringen innehåller material, som inte särskilt överenskommit, skall hyresvärdens svarar för, skall hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom till exempel avfallskost, transport och avgift för deponering eller motsvarande.		
Ledningar för telefon	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderliga dragnings- och ledningar för telefon från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. <input type="checkbox"/> Hyresvärden bekostar motsvarande dragningsdragning från till lokalen. Ledningsdragning från lokalen utövers och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärden.		
Ledningar för datakommunikation	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderliga dragnings- och ledningar för datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. <input type="checkbox"/> Hyresvärden bekostar motsvarande dragningsdragning från till lokalen. Ledningsdragning från lokalen utövers och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärden.		
Hyrestid	Från och med den 2011-01-01 Till och med den 2011-12-31		
Uppsigningstid	Uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång		
Förlängningstid	I annat fall är kontraktet förlängt med 12 månader (år) för varje gång.		
Värme och varmvatten	Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjs av <input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen Varmvatten tillhandahålls <input checked="" type="checkbox"/> hela året <input type="checkbox"/> inte alla		

Upplysning
 Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också omfattas att bilaga fogas till avtalet för att överenskomma i bilaga skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis Indoxklusur, Klausur om fastighetsbeteckning och om hyresgästens rätt till nedläggning av hyra vid sedvanligt underhåll.
 Se förvrigt Handlingledning upprättad av organisationerna.

Fastighetsägarna Sveriges formuler nr 12B, upprättat 1998 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjuds.

Sign	Sign
------	------

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL.

Sid 2 (4)

Nr 1006937

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyra	Kronor 6 435 000	per år utgörande <input type="checkbox"/> total hyra <input checked="" type="checkbox"/> hyra exkl. nedan markerade tillägg																
Indox- klausul	<input type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indoxklausul		Bilaga															
Kostnad för värme och varmvatten	<input checked="" type="checkbox"/> Bränsle/Värmetillägg utgår i enlighet med bifogade klausul		Bilaga 1															
VA-kostnad	<input type="checkbox"/> Va-tillägg utgår i enlighet med bifogade klausul		Bilaga															
Kyla Ventilation	<input type="checkbox"/> Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilations- anläggning ersätts i enlighet med bifogade klausul		Bilaga															
El	<input type="checkbox"/> ingår i hyran <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen har eget abonnemang																	
Trapp- städning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran <input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen																	
Ämballage- och sophämtning	<p>I den omfattning det åligger hyresvärden att dela tillhandahålla utrymme för lagring av sopor/ämballage dels ordna borttransport av sådant avfall, åligger det hyresgästen att sortera och placera avfall i avsett kärl på avsedd plats i enlighet med den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta.</p> <p>Ämballage- och sophämtning</p> <p><input type="checkbox"/> ingår i hyran <input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla sopkärl och erforderligt soputrymme)</p> <p><input type="checkbox"/> ingår i hyran beträffande nedan markerade avfallsfraktioner. Det åligger hyresgästen att själv svara för och bekosta uppsamling, sortering, lagring och transport av de hyresgästen förekommande avfallsfraktioner som inte markerats nedan.</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 30%;"><input type="checkbox"/> hushållsavfall</td> <td style="width: 30%;"><input type="checkbox"/> metallförpackningar</td> <td style="width: 30%;"><input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> grönsopor</td> <td><input type="checkbox"/> oåtervinnade glasförpackningar</td> <td><input type="checkbox"/> farligt avfall enligt förordning (1998:971) om farligt avfall</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> komposterbart avfall</td> <td><input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> tidningspapper</td> <td><input type="checkbox"/> tappförpackningar</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> batterier</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			<input type="checkbox"/> hushållsavfall	<input type="checkbox"/> metallförpackningar	<input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar	<input type="checkbox"/> grönsopor	<input type="checkbox"/> oåtervinnade glasförpackningar	<input type="checkbox"/> farligt avfall enligt förordning (1998:971) om farligt avfall	<input type="checkbox"/> komposterbart avfall	<input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar		<input type="checkbox"/> tidningspapper	<input type="checkbox"/> tappförpackningar		<input type="checkbox"/> batterier		
<input type="checkbox"/> hushållsavfall	<input type="checkbox"/> metallförpackningar	<input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar																
<input type="checkbox"/> grönsopor	<input type="checkbox"/> oåtervinnade glasförpackningar	<input type="checkbox"/> farligt avfall enligt förordning (1998:971) om farligt avfall																
<input type="checkbox"/> komposterbart avfall	<input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar																	
<input type="checkbox"/> tidningspapper	<input type="checkbox"/> tappförpackningar																	
<input type="checkbox"/> batterier																		
Snöröjning och sandning	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran <input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen <input type="checkbox"/> enl. bil		Bilaga															
Fastighets- skatt	<input type="checkbox"/> ingår i hyran <input checked="" type="checkbox"/> ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse		Bilaga 3															
Oförutsedda kostnader	<p>a) Skulle ej förutsebara och oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta</p> <p>b) gällande ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som ej enbart avser lokalen och som hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet</p> <p>Skall hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärden för på lokalen beträffande andel av den oförutsebara kostnadsökningen för fastigheten.</p> <p>Lokaltens andel är <u>100</u> procent. Har andelen ej angivits utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till fastigheten utgående lokalhyror (exkl. eventuell moms) vid tiden för kostnadsökningen. För ej uthyrd lokal görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen.</p> <p>Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighetskatt i den mån ersättning härför erläggs i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid avskilts ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen erläggs enligt nedanstående regler om hyrens betaltning.</p>																	

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indoxklausul, klausul om fastighetskatt och om hyresgästens rätt till nedskattning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 3 (4)
Nr 1006937

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Mårvärdesskatt (moms)	<input type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. <input checked="" type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av skattemyndigheten blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen skall hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen som erläggs samtidigt med hyran beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tillfälle gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självaländiga agerande — såsom upplåtelse av lokalen i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse — blir återbetalningskyldig för moms enligt bestämmelserna i mårvärdesskattelagen skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen skall vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftkostnaderna som uppstår genom hyresgästens agerande.				
Hyrens betalning	Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <table style="float: right; margin-left: 20px;"> <tr> <td>PlusGiro nr</td> <td>Bankgiro nr</td> </tr> <tr> <td>4798702-9</td> <td>5289-0605</td> </tr> </table> <input type="checkbox"/> kalendermånade början <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr	Bankgiro nr	4798702-9	5289-0605
PlusGiro nr	Bankgiro nr				
4798702-9	5289-0605				
Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlägga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig påminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt fördelningen om ersättning för inkassokostnader m.m.				
Underhåll m.m.	Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll <input type="checkbox"/> Dock att hyresgästen svarar för <table style="float: right; margin-left: 20px;"> <tr> <td>Bilaga</td> </tr> <tr> <td>1</td> </tr> </table> Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt underhåll <input checked="" type="checkbox"/> av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning <input type="checkbox"/> Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar till över <table style="float: right; margin-left: 20px;"> <tr> <td>Bilaga</td> </tr> <tr> <td>1</td> </tr> </table> utbehållningen av hyresvärden. Om hyresgästen åskosätter sin underhållsskyldighet och oifnom skall till vid tillfälle efter skriftlig anmodan äger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.	Bilaga	1	Bilaga	1
Bilaga					
1					
Bilaga					
1					
Skötsel och drift	Om inte annat överenskommit åligger det hyresvärden att i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymnen. Hyresgästen äger ej rätt att utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalerna eller oifnest inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga installationer såsom VA-, el-, ventilationsystem etc. i hyresvärden. Sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation etc. av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämrats. Det åligger hyresgästen att vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.				
Revisionsbesiktningar	Om vid av myndighet påkallad revision besiktning av el- och sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, åligger det hyresgästen att på egen bekostnad inom av myndigheten föreskriven tid utföra begärda åtgärder. Om hyresgästen inom nämnda tid åtgärdat fel och brister äger hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten föreskrivit.				
Tillgänglighet till vissa utrymnen	Utrymnen som fastighetsägaren och personal från Energiverket, VA-verket, Tella AB eller motsvarande måste ha tillgång till, skall vid ankomst på hyresgästen hållas tillgängliga genom att inte blockera tillgången till sådana utrymnen med skåp, bänkar, varor och dylikt.				
Byggsvarudeklarationer	Om hyresgästen i anslutning med bestämmelser i detta avtal eller oifnest tillför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen skall han för hyresvärden i god tid före arbetets utförande företa byggsvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade för de produkter och material som skall tillföras lokalen.				
PBL-avgiften	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i lokalerna och hyresvärden till följd härav enligt reglerna i PBL. Många utge byggsvaravgift eller tilläggsavgift skall hyresgästen till hyresvärden utge motsvarande belopp.				
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning i hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avsett skick eller annat arbete som särskilt anges i avtalet. Hyresgästens rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna <input type="checkbox"/> eller fastigheten i övrigt regleras i bilaga. <table style="float: right; margin-left: 20px;"><tr><td>Bilaga</td></tr><tr><td>2</td></tr></table>	Bilaga	2		
Bilaga					
2					
Myndighetskrav m.m.	Det åligger <input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder, som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsmynd, brandmyndighet eller annan myndighet efter tillrådesdagen kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.				

Upplysning
Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också förordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommet i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklass, kluster och fastighetskontroll och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 4 (4)

Nr 1006937

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal: Krysa i ruta innehåller att den därefter följande texten gäller.

Skyltar, märkslar, fönster, dörrar etc	<p>Hyresgästen äger efter samråd med hyresvärdens rätt att uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning, att hyresvärdens ej har befogad anledning att vägra och att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa husfasaden i godtagbart skick.</p> <p>Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar, märkslar och antenner.</p> <p>Hyresvärdens förbehåller sig att inte uppsätta automater och skyltskåp å ytterväggarna till de av hyresgästen uthyrd lokalerna utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen optionerätt att uppsätta automater och skyltskåp å frågavärande väggar.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresvärdens</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen svarar för skador på grund av överkan å <input checked="" type="checkbox"/> fönster <input type="checkbox"/> skyltöfster <input checked="" type="checkbox"/> entrédörrar</p> <p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/> skyltar <input type="checkbox"/></p> <p>Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasörsäkring omfattande samtliga till lokaler och skyltöfster och entrédörrar.</p>						
Läsanordningar	<p>Det åligger <input type="checkbox"/> Hyresvärdens <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen att utrusta lokalerna med sådana läs- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens affärs- eller förelagsörsäkring.</p>						
Force majeure	<p>Hyresvärdens frilägger sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om hans åtaganden inte äls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådana väteinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärdens inte rådder över och inte heller kunnat förutses.</p>						
Säkerhet	<p>Förutsättning för detta avtals gällighet är att säkerhet i form av Bilaga</p> <p><input type="checkbox"/> bankgaranti <input type="checkbox"/> borgen <input type="checkbox"/> lämnas så näst följande</p>						
Särskilda bestämmelser	<p>Särskilda bestämmelser Bilaga</p> <p>Nedsättning av hyra 1</p> <p>Fastighetsskatteklausul 2</p> <p>Brandskyddsklausul, bilaga till brandskyddsklausul 3</p> <p>Ritning 4a, 4b</p> <p style="float: right;">5</p>						
Underskrift	<p>Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inkrysas, härmed upprättas i två iaktlydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla om detta avtals kraftträdande.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Ortdatum</td> <td style="width: 50%;">Ortdatum</td> </tr> <tr> <td>Hyresvärd</td> <td>Hyresgäst</td> </tr> <tr> <td>Namn/örtydligande</td> <td>Namn/örtydligande</td> </tr> </table>	Ortdatum	Ortdatum	Hyresvärd	Hyresgäst	Namn/örtydligande	Namn/örtydligande
Ortdatum	Ortdatum						
Hyresvärd	Hyresgäst						
Namn/örtydligande	Namn/örtydligande						
Överenskomst om avflyttning	<p>På grund av denna dag träffad överenskomst upphör kontraktet att gälla från den <input type="text"/> till vilken dag hyresgästen förbehåller sig att avflytta.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Ortdatum</td> <td style="width: 50%;">Ortdatum</td> </tr> <tr> <td>Hyresvärd</td> <td>Hyresgäst</td> </tr> </table>	Ortdatum	Ortdatum	Hyresvärd	Hyresgäst		
Ortdatum	Ortdatum						
Hyresvärd	Hyresgäst						
Överlåtelse	<p>Ovanstående hyreskontrakt överlåtes</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">fr o m den <input type="text"/></td> <td style="width: 33%;">på <input type="text"/></td> <td style="width: 33%;"></td> </tr> <tr> <td>Frånträdande hyresgäst</td> <td>Tillträdande hyresgäst</td> <td>Personnr/örgrnr</td> </tr> </table>	fr o m den <input type="text"/>	på <input type="text"/>		Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Personnr/örgrnr
fr o m den <input type="text"/>	på <input type="text"/>						
Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Personnr/örgrnr					
Ovanstående överlåtelse godkännes	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Ortdatum</td> <td style="width: 50%;">Hyresvärd</td> </tr> </table>	Ortdatum	Hyresvärd				
Ortdatum	Hyresvärd						

Uppläsning
Observera att det i vissa fall förutom krysa i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskomsten i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll.
Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Fastighetsägarna Sveriges form nr 32B, upprättat 1988 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare.
Återtryck förbjudes.



Särskilda bestämmelser – Lokal

Avtal nr	1006937	Bilaga	1
Hyresvärd	FASTIGHETSÄMNDEN I STOCKHOLMS STAD BOX 8312 104 20 STOCKHOLM		
Hyresgäst	Regeringskansliet	202100-3831	
	103 33 Stockholm		
Fastighet	Strömsborg 1, Strömsborg		

Hyreshöjning

Hyran ska under år 2011 vara 6 436 000 kronor exklusive tillägg. Om hyresavtalet förlängs utan föregående uppsägning skall hyran höjas med 2,5 % för varje år.

Värme

Värmekostnad utgår för närvarande med ett belopp om 211 470 kr (106 kr/kvm/år, värmegrundande yta 2014 kvm). Om hyresavtalet förlängs utan föregående uppsägning skall värmekostnaden höjas med 2,5 % för varje år.

Underhåll

Hyresgästen ska väl vårda och underhålla lokalen. Försämras lokalen genom att hyresgästen eftersätter detta har hyresvärdens rätt till ersättning.

Hyresgästen svarar för och bekostar rensning av avloppsbrunnar och vattenlås

Hyresgästen svarar för skötseln av de två kristallkronorna som tillhör hyresvärdens i det stora rummet på det övre våningsplanet.

Hyresgästanpassning

Utredning av tillgänglighetsanpassning och framtagande av lokalprogram för att anpassa lokalerna till hyresgästens önskemål ingår med 50 000 kronor.

Kostnaden för eventuell hyresgästanpassning ingår ej utan ska läggas som ett tillägg till hyran.

Besiktning

Hyresvärdens kommer vid hyrestidens början och slut samt vid annat tillfälle då hyresvärdens finner anledning till detta att låta besiktiga lokalen med hjälp av sakkunnig och i besiktningens tillstånd låta förteckna lokalens reparationsbehov och kostnad för åtgärdande. Hyresgästen kommer att beredas möjlighet att lämna sina synpunkter på och att godkänna sådant besiktningens tillstånd.

Andrahandsuthyrning

Hyresvärdens godkänner andrahandsuthyrning till International IDEA org nr 902000-0098.

Lägenheten som kreditobjekt

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

Skyltar, markiser m.m.

Hyresgästen äger inte rätt att utan hyresvärdens skriftliga tillstånd sätta upp skyltar, markiser, antenner eller dylikt. Om tillstånd ges åligger det hyresgästen att inhämta erforderliga tillstånd från berörda myndigheter. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa berörda ytor i godtagbart skick.



Särskilda bestämmelser – Lokal

Ansvar och försäkring

Hyresgästen skall teckna och bekosta försäkring omfattande glas, ansvarighet, vattenskada, brandskada, skada på varulager, skada till följd av utströmmande vätska, gas, inbrott, stöld, avbrott, skadadjur m.m.

Avflyttning

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

Behandling av personuppgifter

Personuppgifter som lämnas till hyresvärden i samband med tecknandet av detta hyresavtal eller senare under hyresförhållandet kommer att registreras i den utsträckning som behövs för att kunna fullgöra hyresavtalet på ett ändamålsenligt sätt, såsom för hyresaviseringar, hyresförhandlingar, information till hyresgästen och andra åtgärder som hör till den löpande förvaltningen och för att hyresvärden skall kunna fullgöra en rättslig skyldighet.

Även personuppgifter som inhämtas från annan än hyresgästen kan komma att registreras.

Det kan också förekomma att personuppgifter för angivet ändamål registreras hos entreprenör som utför arbete på hyresvärdens uppdrag, hos fastighetsägareförening till vilken hyresvärden är ansluten med det hus som inrymmer lägenheten, hos organisation av hyresgäster som är part i en för huset gällande förhandlingsordning samt hos andra företag och organisationer som hyresvärden samarbetar med i och för sin fastighetsförvaltning.

Enligt personuppgiftslagen (1998:204) har varje registrerad rätt att få information och rättelse av de personuppgifter som registrerats. Ansökan om detta skall ställas till hyresvärden.

Stockholm

För hyresvärden

För hyresgästen

.....
Regeringskansliet

.....
Regeringskansliet

Parterna har enats om följande om nedsättning av hyran vid sedvanligt underhåll (kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller).

- Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt utgår i enlighet med hyreslagens regler.
- Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet skall utföras.
- Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt skall regleras enligt följande

Ort/datum	Ort/datum
Hyresvärd	Hyresgäst
Namn/örtydligande	Namn/örtydligande

Tillhör	Hyreskontrakt nr 1006937		I fastigheten Strömsborg 1
Hyresvärd	Fastighetsnämnden i Stockholm stad		
Hyresgäst	Regeringskansliet		
Klausul	<p>Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av erforderliga uppgifter.</p> <p>I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir/är skattepliktig till fastighetsskatt skall hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärdens erlagga ersättning här för enligt markerat alternativ.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen skall utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen erlagga ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel skall anses vara 100 procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyresstartens början kr per år. För närvarande utgår ingen fastighetsskatt.</p> <p><input type="checkbox"/> Ersättning för på lokalen beträffande andel av fastighetsskatt ingår i det i avtalet angivna hyresbeloppet och utgör vid avtalets tecknande kr. Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler skall anses vara procent. Hyresgästen skall erlagga ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (avssett skälet här till) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten översligger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten.</p> <p>Skulle fastighetsskatten minska/upphöra så skall hyresgästens andel av ersättningen understiga den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran skall hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är/kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman.</p> <p>Hyresgästens ovan angivna andel som skall vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande:</p>		
	På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.		
Underskrift	Ort, datum	Ort, datum	
	Hyresvärd	Hyresgäst	
	Namn/förtydligande	Namn/förtydligande	

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 skall 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 hyresvärd. Efter den 1 januari 1997 är däremot handelsbolag som ägare skattskyldigt till fastighetsskatt.

3. Enligt 19 § hyreslagen skall hyran – med några undantag – vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Om hyresliden är bestämd och minst tre år gäller dessutom förbehåll om att hyran skall utgå med belopp som bestäms enligt en "annan beräkningsgrund", t ex indexreglering. Det innebär också att hyresliden måste vara bestämd och minst tre år för att hyresvärden skall kunna ta ut kompensallon 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 skall 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 beräknings sätt parterna väljer. Även andra beräkningsgrunder kan användas. För enkelhetens skull bör dock hyresgästens andel vara oförändrad under hyresliden 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 lokalen andel har beräknats. Skulle uppgift härom inte fyllas i skall det dock inte medföras att överenskommen blir ogiltig. På en fastighet kan finnas olika byggnader med olika värdeår och olika typer av taxeringsenhet (småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet och speglarenhet). Den skatt – för vilken hyresgästen skall betala ersättning – skall endast avse den byggnad där lokalen är belägen. Med byggnad avses normalt varje byggnadskropp. Erforderliga uppgifter kan hämtas från den underrättelse om beslut om allmän fastighetstaxering som skattemyndigheten tillställt 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 avtalet angivna hyresbeloppet. Försvinner skatten försvinner tillägget automatiskt. Det andra alternativet förutsätter att parterna enas om en viss hyra var bl a ingår ersättning för den vid tillfället gällande skatten. Skulle skatten höjas oavsett skälet här till (t ex höjd skattesats, ökat taxeringsvärde m m) skall hyresgästen dock betala ersättning för den ökade kostnaden. Skulle skatten försvinna återgår hyran till utgångsbeloppet, dvs den överenskomna hyran (som inkluderar ersättning för den inledningsvis gällande skatten som upphört). Givetvis skall hyresgästen alljämt betala andra förkommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.

5. I den mån hyresgästen skall betala tillägg för fastighetsskatt bör tillägget redovisas separat på hyresaviv.

6. Markera med kryss vilket alternativ som väljs. I det valda alternativet anges hyresgästens andel samt aktuellt belopp. Ange vidare hur hyresgästens andel beräknats.

Ansvarsfördelning av brandskyddsåtgärder m.m. avseende lokalhyreskontrakt nr 3006937 i fastigheten Strömsborg 1		
Hyresvärd (hv) och hyresgäst (hg) har vid inventering av brandskyddsåtgärder i lokalen kommit överens om följande ansvarsfördelning:		
Åtgärd	Del av fastighet	Ansvarig
Tekniska brandskyddsåtgärder		
Utrymningsvägar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HV HG
Brandceller	Runt uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HV HG
Nödbelysning	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HV HG
Dörrar i brandcellgräns	Runt uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HV HG
Dörrar i utrymningsvägar	Runt uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HV HG
Brand- och utrymningslarm	Inom fastighet	HV
Släcksystem	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	" "
Brandgasventilation	Inom fastighet	HV
Skydd mot brand- och brandgas-spridning via ventilationssystem	Inom fastighet	HV
Räddningsvägar	Inom fastighet	HV HG
Stigarledning	Inom fastighet	"
Brandskydd av bärande stomme		HV
Skydd mot brandspridning till närliggande byggnad	Inom fastighet	HV
Brandlätningar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HV HG
Ytskiktets brandklass	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HV HG
Organisatoriska brandskyddsåtgärder		
Övningar	Utrymning fastighet	HG
Instruktioner och rullor		HG
Kontrollplaner och dokumentering	Insatsplan	"
Underskrift	Ort, datum	Ort, datum
	Hyresvärd	Hyresgäst
	Namn/örtydligande	Namn/örtydligande

Avsor	Hyreskontrakt nr 1006937	I fastigheten Strömsborg 1
Hyresvärd	Fastighetsnämnden i Stockholm stad	
Hyresgäst	Regeringskansliet	
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>Hyresvärdens ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av allt tekniskt brandskydd som är hänförligt till fastighetens allmänna funktion. Hyresvärdens ansvarar vidare för att lokalen vid hyresbudsens 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 hyresbudens 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 försert lokalen med en anordning eller utrustning. Hyresgästens service- och underhållsskyldighet omfattar dock inte sprinkleranordningar som hyresvärdens 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 hinder och i god skick 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 hinder eller utrustningsanordning som parten installerat eller som i annat fall inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av parten eller som uppkommit till följd av att parten inte utfört en åtgärd som han varit skyldig att vidta.</p> <p>Annan reglering av ansvaret för brandskyddsåtgärder, oavsett om detta särskilt överenskommit.</p> <p><u>Systematiskt brandskyddsarbete</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 åtgärder för att 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 skall samråda med varandra innan mer omfattande åtgärder vidtas. Part skall vidare på begäran av den andre parten lämna den information om fastighetens tekniska 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 hyresvärdens 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 skall genast anmälas till hyresgästen respektive hyresvärdens. Part skall 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 tagit var sitt.</p>	
Underskrift	Ortdatum	Ortdatum
	Hyresvärd	Hyresgäst
	Namn/örtydliggande	Namn/örtydliggande



FASTIGHETSÄGARNA

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr 1006937 Sid 1 (4)

BILAGA 2

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyresvärd	Fastighetsnämnden i Stockholm stad		Personnr/orgnr 212000-0142	
Hyresgäst	Regeringskansliet		Personnr/orgnr 202100-3831	
Hyresgäst (2)			Personnr/orgnr	
Lokalens adress m m	Kommun		Fastighetsbeteckning Strömsborg 1	
	Gata Strömsborg		Trappor/hus	Lägenhet nr
	Aviseringsadress 103 33 Stockholm			
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till:			
Lokalens storlek och omfattning	Butiksarea i plan m ²		Kontorsarea i plan m ² ca 2014	
	Lagerarea i plan m ² ca 98		Övrig area plan m ²	
Angivna areor <input type="checkbox"/> har <input checked="" type="checkbox"/> Har inte inför avtalets tecknande gemensamt mälls upp. Om i avtalet angiven area avviker från uppmätt area medför avvikelserna inte rätt för hyresgästen till återbetalning respektive hyresvärdens rätt till högre hyra.				
<input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats å bifogade ritning(ar).				Bilaga 5
<input type="checkbox"/> tillfart för bil för i- och utkastning		<input type="checkbox"/> plats för skylt	<input type="checkbox"/> plats för skyltskåp/ automat	<input type="checkbox"/> parkerings- plats(er) för bil(ar)
<input type="checkbox"/> garage- plats(er) för bil(ar)				
Inredning m m	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> uten särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga			Bilaga
Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffats, bortföra honom tillhörig egendom och återställa lokalerna i godtagbart skick. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalerna. Om till följd av hyresgästens åtgärder — vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande — lokalen vid avyttringen innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärdens svarar för, skall hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.				
Ledningar för telefoni	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärdens väljer. <input type="checkbox"/> Hyresvärdens bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärdens.			
Ledningar för datakommunikation	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärdens väljer. <input type="checkbox"/> Hyresvärdens bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärdens.			
Hyrestid	Från och med den 2011-01-01		Till och med den 2011-12-31	
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång I annat fall är kontraktet förlängt med 1,2 månader år för varje gång.			
Värme och varmvatten	Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjs av <input checked="" type="checkbox"/> hyresvärdens <input type="checkbox"/> hyresgästen Varmvatten tillhandahålls <input checked="" type="checkbox"/> hela året <input type="checkbox"/> inte alls <input type="checkbox"/>			

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll.
Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 12B, upprättat 1998 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotel- och Restaurangföretagare.
Eftertryck förbjudes.

Sign

Sign

28

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 2 (4)

Nr 1006937

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyra	Kronor 6 435 000	per år utgörande	<input type="checkbox"/> total hyra	<input checked="" type="checkbox"/> hyra exkl nedan markerade tillägg																
Index-klausul	<input type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indexklausul				Bilaga															
Kostnad för värme och varmvatten	<input checked="" type="checkbox"/> Bränsle/Värmetillägg utgår i enlighet med bifogade klausul				Bilaga 1															
VA-kostnad	<input type="checkbox"/> Va-tillägg utgår i enlighet med bifogade klausul				Bilaga															
Kyla Ventilation	<input type="checkbox"/> Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilationsanläggning ersätts i enlighet med bifogade klausul				Bilaga															
El	<input type="checkbox"/> ingår i hyran			<input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen har eget abonnemang																
Trappstädning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran			<input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen																
Emballage- och sophämtning	<p>I den omfattning det åligger hyresvärden att dels tillhandahålla utrymme för lagring av sopor/emballage dels ordna borttransport av sådant avfall, åligger det hyresgästen att sortera och placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta.</p> <p>Emballage- och sophämtning</p> <p><input type="checkbox"/> ingår i hyran</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla sopkärl och erforderligt soputrymme)</p> <p><input type="checkbox"/> ingår i hyran beträffande nedan markerade avfallsfraktioner. Det åligger hyresgästen att själv svara för och bekosta uppsamling, sortering, lagring och transport av hos hyresgästen förekommande avfallsfraktioner som inte markerats nedan.</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> hushållsavfall</td> <td><input type="checkbox"/> lysrör</td> <td><input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> grovsopor</td> <td><input type="checkbox"/> metallförpackningar</td> <td><input type="checkbox"/> farligt avfall enligt förordning (1986:971) om farligt avfall</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> komposterbart avfall</td> <td><input type="checkbox"/> ofärgade glasförpackningar</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> tidningspapper</td> <td><input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> batterier</td> <td><input type="checkbox"/> pappförpackningar</td> <td></td> </tr> </table>					<input type="checkbox"/> hushållsavfall	<input type="checkbox"/> lysrör	<input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar	<input type="checkbox"/> grovsopor	<input type="checkbox"/> metallförpackningar	<input type="checkbox"/> farligt avfall enligt förordning (1986:971) om farligt avfall	<input type="checkbox"/> komposterbart avfall	<input type="checkbox"/> ofärgade glasförpackningar		<input type="checkbox"/> tidningspapper	<input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar		<input type="checkbox"/> batterier	<input type="checkbox"/> pappförpackningar	
<input type="checkbox"/> hushållsavfall	<input type="checkbox"/> lysrör	<input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar																		
<input type="checkbox"/> grovsopor	<input type="checkbox"/> metallförpackningar	<input type="checkbox"/> farligt avfall enligt förordning (1986:971) om farligt avfall																		
<input type="checkbox"/> komposterbart avfall	<input type="checkbox"/> ofärgade glasförpackningar																			
<input type="checkbox"/> tidningspapper	<input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar																			
<input type="checkbox"/> batterier	<input type="checkbox"/> pappförpackningar																			
Snöröjning och sandning	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> enl bil		Bilaga															
Fastighets-skatt	<input type="checkbox"/> ingår i hyran			<input checked="" type="checkbox"/> ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse	Bilaga 3															
Oförutsedda kostnader	<p>Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av</p> <p>a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta</p> <p>b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som ej enbart avser lokalen och som hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet</p> <p>skall hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.</p> <p>Lokalens andel är <u>100</u> procent. Har andelen ej angivits utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till i fastigheten utgående lokalhyror (exkl eventuell moms) vid tiden för kostnadsökningen. För ej uthyrd lokal görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen.</p> <p>Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighetsskatt i den mån ersättning härför erläggs i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid avtalets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen erläggs enligt nedanstående regler om hyrans betalning.</p>																			

Upplýsing

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 42B, upprättat 1998 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjudes.

Sign	Sign
	2

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 3 (4)

Nr 1006937

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

<p>Mervärdesskatt (moms)</p>	<p><input type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av skattemyndigheten blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen skall hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms.</p> <p>Momsen som erläggs samtidigt med hyran beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.</p> <p>Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande — såsom upplåtelse av lokalen i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse — blir återbetalningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen skall vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förordrade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnaderna som uppstår genom hyresgästens agerande.</p>						
<p>Hyrans betalning</p>	<p>Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början <input checked="" type="checkbox"/> kalendervariats början genom insättning på</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="border: none;">PlusGiro nr</td> <td style="border: none;">Bankgiro nr</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">4 987 02 - 9</td> <td style="border: none;">5289 - 0605</td> </tr> </table>			PlusGiro nr	Bankgiro nr	4 987 02 - 9	5289 - 0605
PlusGiro nr	Bankgiro nr						
4 987 02 - 9	5289 - 0605						
<p>Ränta, Betalningspåminnelse</p>	<p>Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlägga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m m. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.</p>						
<p>Underhåll m m</p>	<p><input type="checkbox"/> Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning. Dock att hyresgästen ansvarar för Bilaga</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden. Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver Bilaga</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 1</p> <p>Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan äger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.</p> <p><input type="checkbox"/> Bilaga</p> <p><input type="checkbox"/> Fördelningen av underhållsansvaret framgår av särskild bilaga</p>						
<p>Skötsel och drift</p>	<p>Om inte annat överenskommit åligger det hyresvärden att i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.</p> <p>Hyresgästen äger ej rätt att utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller ejst inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga installationer såsom VA-, el-, ventilationssystem etc, tillhöriga hyresvärden.</p> <p>Sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Det åligger hyresgästen att vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.</p>						
<p>Revisionsbesiktningar</p>	<p>Om vid av myndighet påkallad revisionsbesiktning av el- och sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, åligger det hyresgästen att på egen bekostnad inom av myndigheten föreskriven tid utföra begärda åtgärder. Om hyresgästen inom nämnda tid ej åtgärdat fel och brister äger hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten föreskrivit.</p>						
<p>Tillgänglighet till vissa utrymmen</p>	<p>Utrymmen som fastighetsskötare och personal från Energiverket, VA-verket, Tella AB eller motsvarande måste ha tillgång till, skall vad ankommer på hyresgästen hållas fritt tillgängliga genom att inte blockera tillträdet till sådana utrymmen med skåp, backar, varor och dylikt.</p>						
<p>Byggsvarudeklarationer</p>	<p>Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta avtal eller ejst utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen skall han för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggsvarudeklarationer — för de produkter och material som skall tillföras lokalen.</p>						
<p>PBL-avgifter</p>	<p>Om hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i lokalerna och hyresvärden till följd härav enligt reglerna i PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift skall hyresgästen till hyresvärden utge motsvarande belopp.</p>						
<p>Nedsättning av hyra</p>	<p>Hyresgästen har inte rätt till nedsättning i hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avlat skick eller annat arbete som särskilt anges i avtalet.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästens rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt regleras i bilaga. Bilaga 2</p>						
<p>Myndighetskrav m m</p>	<p>Det åligger</p> <p><input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen</p> <p>att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder, som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet efter tillrådesdagen kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.</p>						

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 12B, upprättat 1998 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjudes.

Sign	Sign

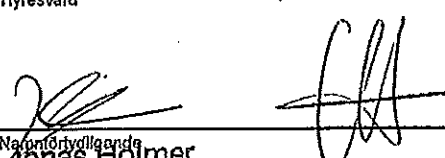
HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 4 (4)

Nr. 1006937

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Skyllar, markiser, fönster, dörrar etc	Hyresgästen äger efter samråd med hyresvärdens rätt att uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning, att hyresvärdens ej har befogad anledning att vägra och att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid avfyttnin g åligger det hyresgästen att återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar, markiser och antenner. Hyresvärdens förbinder sig att inte uppsätta automater och skyltskåp å ytterväggarna till de av hyresgästen förhyrda lokalerna utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen optimeringsrätt att uppsätta automater och skyltskåp å ifrågakommande väggar.	
	<input type="checkbox"/> Hyresvärdens <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen svarar för skador på grund av åverkan å <input checked="" type="checkbox"/> fönster <input type="checkbox"/> skyltfönster <input checked="" type="checkbox"/> entrédörrar <input checked="" type="checkbox"/> skyltar <input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/> Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar.	
Låsanordningar	Det åligger <input type="checkbox"/> Hyresvärdens <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen att utrusta lokalerna med sådana lås- och stödskyddsanordningar som krävs för hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring.	
Force majeure	Hyresvärdens frilägger sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erbjuda skadestånd om hans åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärdens inte råder över och inte heller kunnat förutse.	
Säkerhet	Förutsättning för detta avtals giltighet är att säkerhet i form av Bilaga <input type="checkbox"/> bankgaranti <input type="checkbox"/> borgen <input type="checkbox"/> lämnas senast den	
Särskilda bestämmelser	Särskilda bestämmelser Bilaga Nedsättning av hyra 1 Fastighetsskatteklausul 2 Brandskyddsklausul, bilaga till brandskyddsklausul 3 Ritning 4a, 4b 5	
Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr o m detta avtals ikraftträdande.	
	Ort/datum	Ort/datum
	<i>Stockholm 30/11 2010</i>	
	Hyresvärd	Hyresgäst
		
	Namn/förtydligande Jonas Holmer	Namn/förtydligande Thomas Perslund
Överenskommelse om avfyttnin g	På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr o m den _____ till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta.	
	Ort/datum	Ort/datum
	Hyresvärd	Hyresgäst
Överlåtelse	Övanstående hyreskontrakt överlåtes fr o m den _____ på	
	Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst Personnr/orgnr
Övanstående överlåtelse godkänns	Ort/datum	Hyresvärd

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 12B, upprättat 1988 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjudes.



Särskilda bestämmelser – Lokal

Avtal nr	1006937	Bilaga	1
Hyresvärd	FASTIGHETSNÄMNDEN I STOCKHOLMS STAD BOX 8312 104 20 STOCKHOLM		
Hyresgäst	Regeringskansliet	202100-3831	
	103 33 Stockholm		
Fastighet	Strömsborg 1, Strömsborg		

Hyresavtalets ikraftträdande

För att detta avtal ska träda i kraft krävs att det senast den 28 februari 2011 godkänns av Fastighetsnämnden i Stockholms kommun genom beslut som senare vinner laga kraft.

Hyreshöjning

Hyran ska under år 2011 vara 6 435 000 kronor exklusive tillägg. Om hyresavtalet förlängs utan föregående uppsägning skall hyran höjas med 2,5 % för varje år.

Värme

Värmekostnad utgår för närvarande med ett belopp om 211 470 kr (105 kr/kvm/år, värmegrundande yta 2014 kvm). Om hyresavtalet förlängs utan föregående uppsägning skall värmekostnaden höjas med 2,5 % för varje år.

Underhåll

Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av ytskikt på golv väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden.

Hyresgästen svarar för och bekostar underhåll av allt som anbringats i lokalen av fd hyresgästen, i synnerhet verksamhetsanknutna installationer och utrustningar, kylanläggning i serverrum, samt av hyresgästen uppsatta skyltar o dylikt.

Hyresgästen svarar för skötseln av de två kristallkronorna som tillhör hyresvärden i det stora rummet på det övre våningsplanet.

Hyresgästen ska väl vårda och underhålla lokalen. Försämras lokalen genom att hyresgästen eftersätter detta har hyresvärden rätt till ersättning.

Hyresgästanpassning

Utredning av tillgänglighetsanpassning och framtagande av lokalprogram för att anpassa lokalerna till hyresgästens önskemål ingår med 50 000 kronor.

Kostnaden för eventuell hyresgästanpassning ingår ej utan ska läggas som ett tillägg till hyran.

Besiktning

Hyresvärden kommer vid hyrestidens början och slut samt vid annat tillfälle då hyresvärden finner anledning till detta att låta besiktiga lokalen med hjälp av sakkunnig och i besiktningsutlåtande låta förteckna lokalens reparationsbehov och kostnad för åtgärdande. Hyresgästen kommer att beredas möjlighet att lämna sina synpunkter på och att godkänna sådant besiktningsutlåtande.

Andrahandsuthyrning

Hyresvärden godkänner andrahandsuthyrning till International IDEA org nr 902000-0098.

☑



Särskilda bestämmelser – Lokal

Lägenheten som kreditobjekt

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

Skyltar, markiser m.m.

Hyresgästen äger inte rätt att utan hyresvärdens skriftliga tillstånd sätta upp skyltar, markiser, antenner eller dylikt. Om tillstånd ges åligger det hyresgästen att inhämta erforderliga tillstånd från berörda myndigheter. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa berörda ytor i godtagbart skick.

Ansvar och försäkring

Hyresgästen skall teckna och bekosta försäkring omfattande glas, ansvarighet, vattenskada, brandskada, skada på varulager, skada till följd av utströmmande vätska, gas, inbrott, stöld, avbrott, skadedjur m.m.

Avflyttning

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

Behandling av personuppgifter

Personuppgifter som lämnas till hyresvärden i samband med tecknandet av detta hyresavtal eller senare under hyresförhållandet kommer att registreras i den utsträckning som behövs för att kunna fullgöra hyresavtalet på ett ändamålsenligt sätt, såsom för hyresaviseringar, hyresförhandlingar, information till hyresgästen och andra åtgärder som hör till den löpande förvaltningen och för att hyresvärden skall kunna fullgöra en rättslig skyldighet.

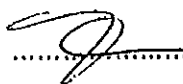
Även personuppgifter som inhämtas från annan än hyresgästen kan komma att registreras.

Det kan också förekomma att personuppgifter för angivet ändamål registreras hos entreprenör som utför arbete på hyresvärdens uppdrag, hos fastighetsägareförening till vilken hyresvärden är ansluten med det hus som inrymmer lägenheten, hos organisation av hyresgäster som är part i en för huset gällande förhandlingsordning samt hos andra företag och organisationer som hyresvärden samarbetar med i och för sin fastighetsförvaltning.

Enligt personuppgiftslagen (1998:204) har varje registrerad rätt att få information och rättelse av de personuppgifter som registrerats. Ansökan om detta skall ställas till hyresvärden.

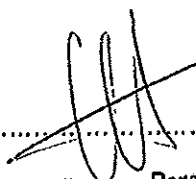
Stockholm 30/11 - 2016

För hyresvärden

 Jonas Holmer

För hyresgästen

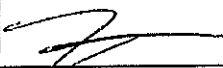
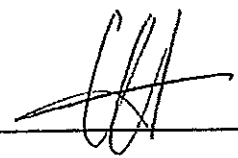
.....
Regeringskansliet


Thomas Perslund

.....
Regeringskansliet

Parterna har enats om följande om nedsättning av hyran vid sedvanligt underhåll (kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller).

- Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt utgår i enlighet med hyreslagens regler.
- Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna 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 skall utföras.
- Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt skall regleras enligt följande

Ort/datum <i>Stockholm 30/10 - 2010</i>	Ort/datum
Hyresvärd 	Hyresgäst 
Namnförtydligande Jonas Holmer	Namnförtydligande Thomas Perslund

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 skall 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 hyresvärd. Efter den 1 januari 1997 är däremot handelsbolag som ägare skattskyldigt till fastighetsskatt.

3. Enligt 19 § hyreslagen skall hyran – med några undantag – vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Om hyrestiden är bestämd och minst tre år gäller dessutom förbehåll om att hyran skall 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 hyresvärdens skall 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 skall 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 beräkningsätt 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.

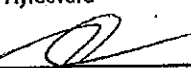
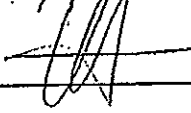
Det är lämpligt att på därför avsett ställe ange hur lokalens andel har beräknats. Skulle uppgift härom inte fyllas i skall det dock inte medföra att överenskommelsen blir ogiltig. På en fastighet kan finnas olika byggnader med olika värdeår och olika typer av taxeringsenhet (småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet och specialenhet). Den skatt – för vilken hyresgästen skall betala ersättning – skall endast avse den byggnad där lokalen är belägen. Med byggnad avses normalt varje byggnadskropp. Erforderliga uppgifter kan hämtas från den underrättelse om beslut om allmän fastighetstaxering som skattemyndigheten tillställt 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 var i a ingår ersättning för den vid tillfället gällande skatten. Skulle skatten höjas oavsett skälet härtill (t ex höjd skattesats, ökat taxeringsvärde m m) skall 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 skall hyresgästen alljämt betala andra förekommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.

5. I den mån hyresgästen skall 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 1006937	I fastigheten Strömsborg 1
Hyresvärd	Fastighetsnämnden i Stockholm stad	
Hyresgäst	Regeringskansliet	
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 försölet 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 hindrande föremål samt att genomföringar som görs i brandcell förses med varaktiga brandlämningar.</p> <p>Part är skyldig att ersätta all skada som är en följd av brister i utrustning eller anordning som parten installerat eller som i annat fall inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av parten eller som uppkommit till följd av att parten inte utfört en åtgärd som han 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 skall samråda med varandra innan mer omfattande åtgärder vidtas. Part skall 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 (kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller)</u></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 skall genast anmälas till hyresgästen respektive hyresvärden. Part skall 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 tagit var sitt.</p>	
Underskrift	Ort/datum Stockholm 30/11-2010	Ort/datum
	Hyresvärd 	Hyresgäst 
	Namnförtydligande Jonas Holmer	Namnförtydligande Thomas Perslund



Ansvarsfördelning av brandskyddsåtgärder m.m. avseende lokalhyreskontrakt nr 1006937
i fastigheten Strömsborg 1

Hyresvärden (hv) och hyresgästen (hg) har vid inventering av brandskyddsåtgärder i lokalen kommit överens om följande ansvarsfördelning:

Åtgärd	Del av fastighet	Ansvarig
Tekniska brandskyddsåtgärder		
Utrymningsvägar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HV HG
Brandceller	Runt uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HV HG
Nödbelysning	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HV HG
Dörrar i brandcellsgräns	Runt uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HV HG
Dörrar i utrymningsvägar	Runt uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HV HG
Brand- och utrymningslarm	Inom fastighet	HV
Släcksystem	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	- -
Brandgasventilation	Inom fastighet	HV
Skydd mot brand- och brandgas- spridning via ventilationssystem	Inom fastighet	HV
Räddningsvägar	Inom fastighet	HV HG
Stigarledning	Inom fastighet	-
Brandskydd av bärande stomme		HV
Skydd mot brandspridning till närliggande byggnad	Inom fastighet	HV
Brandtätningar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HV HG
Ytskikts brandklass	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HV HG
Organisatoriska brandskyddsåtgärder		
Övningar	Utrymning fastighet	HG
Instruktioner och rutiner		HG
Kontrollplaner och dokumentering	Insatsplan	-
Underskrift	Ort, datum <i>Jonas Holmér</i> 30/11 2010	Ort, datum
	Hyresvärd	Hyresgäst
	Namnförtydligande <i>Jonas Holmér</i>	Namnförtydligande <i>Thomas Perslund</i>