



FASTIGHETSÄGARNA

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Sid 1 (4)

Nr 1001142

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	Exploateringsnämnden		Personnr/orgnr 212000-0142		
Hyresgäst (2)	Mårten Frumerie <i>otto/iv</i>		Personnr/orgnr		
Lokalens adress m m	Kommun Stockholm		Fastighetsbeteckning Klamparen 7		
	Gata Fleminggatan 4		Trappor/hus	Lägenhet nr	
	Aviseringsadress Fleminggatan 4 104 20 Stockholm				
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till: Kontor				
Lokalens storlek och omfattning	Butiksarea i plan	Kontorsarea i plan		Lagerarea i plan	Övrig area plan
	m ²	m ²	ca	m ²	m ²
			3 042		
Angivna areor <input type="checkbox"/> har <input checked="" type="checkbox"/> Har inte inför avtalets tecknande gemensamt mätts 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 6					
	tillfart för bil för i- och urlastning	plats för skylt	plats för skyltskåp/ automat	parkerings- plats(er) för bil(ar)	garage- plats(er) för bil(ar)
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inredning m m	Lokalen uthyrs				
	<input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl 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 avflyttningen 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 2011-10-01		Till och med den 2014-09-30		
	Uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång i annat fall är kontraktet förlängt med 36 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 Hotell- och Restaurangföretagare.
Eftertryck förbjuds.

Sign

Sign

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 2 (4)

Nr 1001142

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyra	Kronor 6 595 077	per år utgörande	<input type="checkbox"/> total hyra	<input checked="" type="checkbox"/> hyra exkl nedan markerade tillägg																
Index-klausul	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indexklausul				Bilaga 1															
Kostnad för värme och varmvatten	<input type="checkbox"/> Bränsle/Värmetillägg utgår i enlighet med bifogade klausul				Bilaga															
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															
Ei	Se tilläggstjänster																			
	<input type="checkbox"/> ingår i hyran		<input type="checkbox"/> hyresgästen har eget abonnemang																	
Trappstädning	Se tilläggstjänster																			
	<input type="checkbox"/> ingår i hyran		<input 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 type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla sopkärl och erforderligt soputrymme)</p> <p><input checked="" 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 (1996:971) 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 (1996:971) 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 (1996:971) 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 påлага 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>10,81</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>																			

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 3 (4)

Nr 1001142

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Mervärdesskatt (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 tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.			
	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 förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnaderna som uppstår genom hyresgästens agerande.			
Hyrens betalning	Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje	PlusGiro nr 4 798 702 - 9	Bankgiro nr 5 289 - 06 05	
	<input type="checkbox"/> kalendermånads början	<input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början	genom insättning på	
Ränta, Betalnings-påminnelse	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.			
Underhåll m m	<input type="checkbox"/>	Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning	Dock att hyresgästen svarar för	Bilaga
	<input checked="" 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
		Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan äger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.		
	<input type="checkbox"/>	Fördelningen av underhållsansvaret framgår av särskild bilaga		Bilaga
Skötsel och drift	Om inte annat överenskommit åligger det hyresvärden att i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.			
	Hyresgästen äger ej rätt att utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller eljest 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.			
	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.			
Revisionsbesiktningar	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.			
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Utrymmen som fastighetsskötare och personal från Energiverket, VA-verket, Telia AB eller motsvarande måste ha tillgång till, skall vad ankommer på hyresgästen hållas lätt tillgängliga genom att inte blockera tillträdet till sådana utrymmen med skåp, backar, varor och dylikt.			
Byggvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta avtal eller eljest utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen skall han för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som skall tillföras lokalen.			
PBL-avgifter	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.			
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning i hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i avtalet.			
	<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 4
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 hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet efter tillträdesdagen 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 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 förbjödes.

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

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 4 (4)

Nr 1001142

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

Skyltar, märkiser, fönster, dörrar etc	Hyresgästen äger efter samråd med hyresvärden rätt att uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning, att hyresvärden 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. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar, märkiser och antenner. Hyresvärden förbinder sig att inte uppsätta automater och skyltskåp å ytterväggarna till de av hyresgästen förhyrda lokalerna utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen optionsrätt att uppsätta automater och skyltskåp å ifrågakvarande väggar.		
	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen svarar för skador på grund av åverkan å <input checked="" type="checkbox"/> fönster <input type="checkbox"/> skyltfönster <input type="checkbox"/> entrédörrar <div style="text-align: center;"><input type="checkbox"/> skyltar <input type="checkbox"/></div>		
	<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"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen att utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring.		
Force majeure	Hyresvärden fritager sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om hans åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplöpp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.		
Säkerhet	Förutsättning för detta avtals giltighet är att säkerhet i form av <input type="checkbox"/> bankgaranti <input type="checkbox"/> borgen <input type="checkbox"/>		Bilaga
Särskilda bestämmelser	Index Särskilda Bestämmelser Fastighetsskatt Nedsättning av hyra Brandklausul + bilaga. Ritning		Bilaga 1 2 3 4 5 A+B, 6
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	
	Hyresvärd	Hyresgäst	
	Namnförtydligande	Namnförtydligande	
Överenskommelse om avflyttning	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	Ovanstående hyreskontrakt överlåtes fr o m den _____ på _____		
	Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Personnr/orgnr
Ovanstående överlåtelse godkännes	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.

Avser	Hyreskontrakt nr 1001142	i fastigheten Klamparen 7
Hyresvärd	Fastighetsnämnden i Stockholm stad	
Hyresgäst	Exploateringsnämnden Mårten Frumerie	
Klausul	<p>Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet – kronor <u>6 595 077</u> skall <u>100</u> % eller _____ kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden skall med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent å bashyran enligt nedanstående grunder.</p> <ul style="list-style-type: none"> – För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. – För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 – 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid. – Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastalet, nämligen indextalet för oktober månad år 2011 . <p>Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, skall tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen skall tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.</p> <p>Utgående hyra skall dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet. Hyresändringen sker alltid fr o m 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>	
Underskrift	Ort/datum	Ort/datum <i>Sth 2010222</i>
	Hyresvärd	Hyresgäst Exploateringsnämnden <i>[Signature]</i>
		Namnförtydligande Kristen Schultz
	Namnförtydligande	Namnförtydligande

Hyresvärdens egen notering om bastalet:

Anvisningar till Indexklausul för lokal

Bashyran

Om hela eller viss andel av det i avtalet angivna hyresbeloppet skall utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans storlek i kr/m^2 och år samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen m m).

Bastalet

Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat anges genom angivande av år (se bestämmelserna på sidan 1).

Jämförelse mellan indextalen sker så snart årets oktoberindex blir känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

Beräkning av tillägget

- 1) Beräkna skillnaden mellan aktuellt oktoberindex och bastalet.
- 2) Om skillnaden är positiv, divideras den framräknade skillnaden med bastalet.
- 3) Tilläggets storlek beräknas genom att denna kvot multipliceras med bashyran.

Exempel

Beräkning av hyrestillägg för år 2002

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 1999, som är 259,7 (bastalet). Oktoberindex för år 2001 är 269,1.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 269,1 och 259,7. Skillnaden är positiv och uppgår till 9,4.
2. Dividera 9,4 med 259,7 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 3 619,56 kr och utgör hyrestillägget för år 2002 enligt klausulen

Alternativ A: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än året innan t ex 262,0 (oktoberindex år 2000 var 262,6).

Skillnaden mellan antagna 262,0 och bastalet 259,7 hade fortfarande blivit positiv och uppgått till 2,3. Kvoten mellan 2,3 och bastalet 259,7, multiplicerad med bashyran 100 000 kr hade resulterat i ett hyrestillägg på 885,63 kr. Den sammanlagda hyran hade dock blivit lägre än för år 2001.

Alternativ B: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än bastalet 259,7 t ex 259,5.

Skillnaden mellan 259,5 och bastalet 259,7 hade då varit negativ. Inget hyrestillägg skulle då utgå. Det i avtalet angivna hyresbeloppet skulle gälla.



Särskilda bestämmelser – Lokal

Avtal nr	1001142	Bilaga 2
Hyresvärd	FASTIGHETSNÄMNDEN I STOCKHOLMS STAD BOX 8312 104 20 STOCKHOLM	
Hyresgäst	Exploateringsnämnden Fleminggatan 4 104 20 Stockholm	212000-0142
Fastighet	Klamparen 7, Fleminggatan 4	

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.

Hissar, ventilation m.m.

Hyresgästen svarar för och bekostar drift och skötsel av anordningar som varuhissar, ventilationsaggregat m.m. som enbart betjänar den förhyrda lokalen.

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 utlåtande låta förteckna lokalens reparationsbehov och kostnad för åtgärdande. Hyresgästen kommer att beredas möjlighet att lämna sina synpunkter på och att godkänna sådant besiktningens utlåtande.

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 hyresvärdens utan ersättning.

Säkerhet

För detta avtal kräver hyresvärdens säkerhet i form av bankgaranti. I bankgarantin ska framgå att eventuella krav från hyresvärdens ska begäras skriftligen till banken för att kunna göras gällande. Begäran ska vara banken tillhanda senast 90 dagar efter varje förfallodag.

Avtalet träder i kraft först när hyresgästen har lämnat sådan säkerhet. Bankgaranti ska lämnas senast 2010-xx-xx



Särskilda bestämmelser – Lokal

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

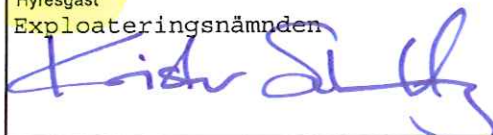
För hyresvärden

För hyresgästen
Exploateringsnämnden

A handwritten signature in blue ink that reads 'Krister Schultz'.

Krister Schultz



Tillhör	Hyreskontrakt nr 1001142	i fastigheten Klamparen 7
Hyresvärd	Fastighetsnämnden i Stockholm stad	
Hyresgäst	Exploateringsnämnden Mårten Frumerie	
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 hyresvärden erlagga ersättning härför 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 10,81 procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början kr per år. För närvarande utgår ingen fastighetsskatt</p> <p><input type="checkbox"/> Ersättning för på lokalen belöpande andel av fastighetsskatt ingår i det i avtalet angivna hyresbeloppet och utgör vid avtalets tecknande kr.</p> <p>Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler skall anses vara procent. Hyresgästen skall erlagga ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet härtill) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten.</p> <p>Skulle fastighetsskatten minska/upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger 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> <hr/> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>	
Underskrift	Ort, datum	Ort, datum StL 200222
	Hyresvärd	Hyresgäst Exploateringsnämnden 
	Namnförtydligande	Namnförtydligande Kristor Schultz

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 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) 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.

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	Ort/datum Sth 2010227
Hyresvärd	Hyresgäst Exploateringsnämnden Kristen Schultz
Namnförtydligande	Namnförtydligande Kristen Schultz

Avser	Hyreskontrakt nr 1001142	i fastigheten Klamparen 7
Hyresvärd	Fastighetsnämnden i Stockholm stad	
Hyresgäst	Exploateringsnämnden Mårten Frumerie	
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 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 hindrande 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 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</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 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	Ort/datum 8th 2010227
	Hyresvärd	Hyresgäst Exploateringsnämnden 
	Namnförtydligande	Namnförtydligande Kristen Schuliz



410

Ansvarsfördelning av brandskyddsåtgärder m.m. avseende lokalhyreskontrakt nr 1001142
i fastigheten Klamparen 7

Hyresvärd (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	* HG
Brandceller	Runt uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HV HG
Nödbelysning	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HV HV
Dörrar i brandcellsgräns	Runt uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	* HG
Dörrar i utrymningsvägar	Runt uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	* HG
Brand- och utrymningslarm	Inom fastighet	HV
Släcksystem	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HV HG
Brandgasventilation	Inom fastighet	HV
Skydd mot brand- och brandgas-spridning via ventilationssystem	Inom fastighet	HV
Räddningsvägar	Inom fastighet	-
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	HG

* = Delat ansvar HV (Hyresvärd) / HG (Hyresgäst)

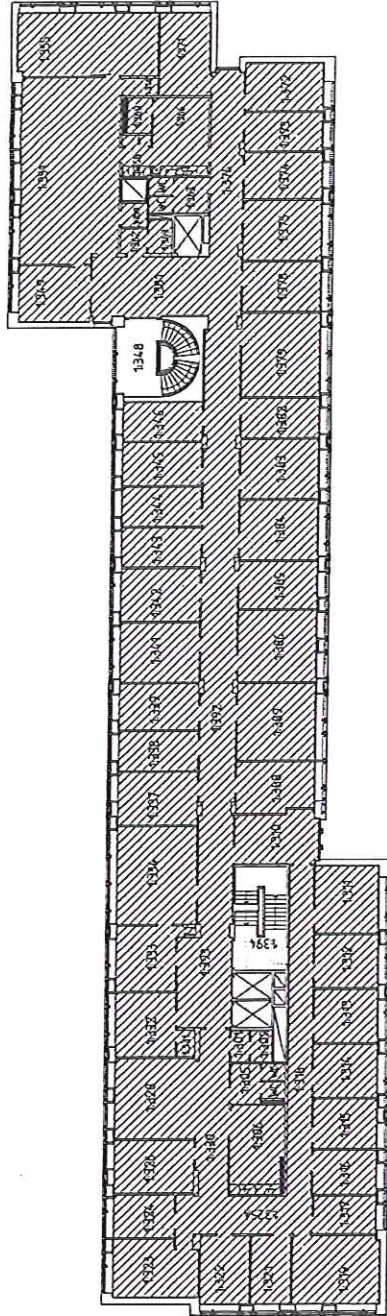
Underskrift	Ort, datum	Ort, datum 31 201222
	Hyresvärd	Hyresgäst Exploateringsnämnden
	Namnförtydligande	Namnförtydligande Kristers Schultz

Bilaga 3

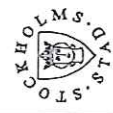
Avtal 1001142
Bilaga G (1-4)

1/10

Ik 12001 111
Plankontoret
A=992 m²



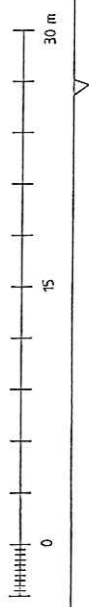
Tillhör kontrakt nr 12001 111



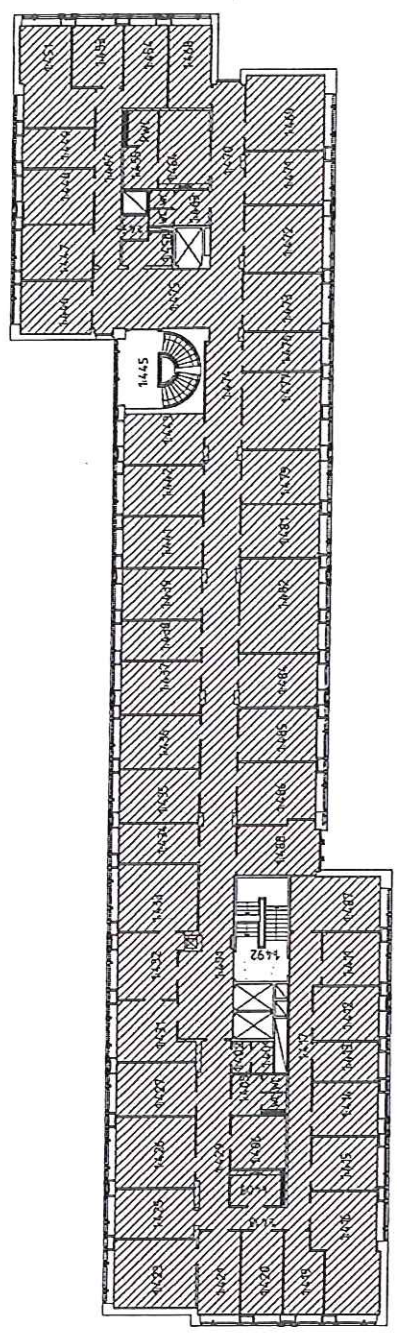
KLAMPAREN 7
Fleminggatan 4
Hus 1
Plan 3 - Våning 3 Tr


REGISTRERINGS AREA	SKALA	1:300
NO. TYP. FÖS.	INRIKTNINGSRYM/LINJE	111 01 03

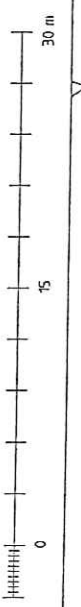
STADSRÅDET AV FL	GRANSAD AV	ANSÖKAN NR	2005-09-09
DATUM	2005-06-28	UTSÄNDNINGSDATUM	2005-09-09



hk 12001 111
Plankontoret
A-992 m2



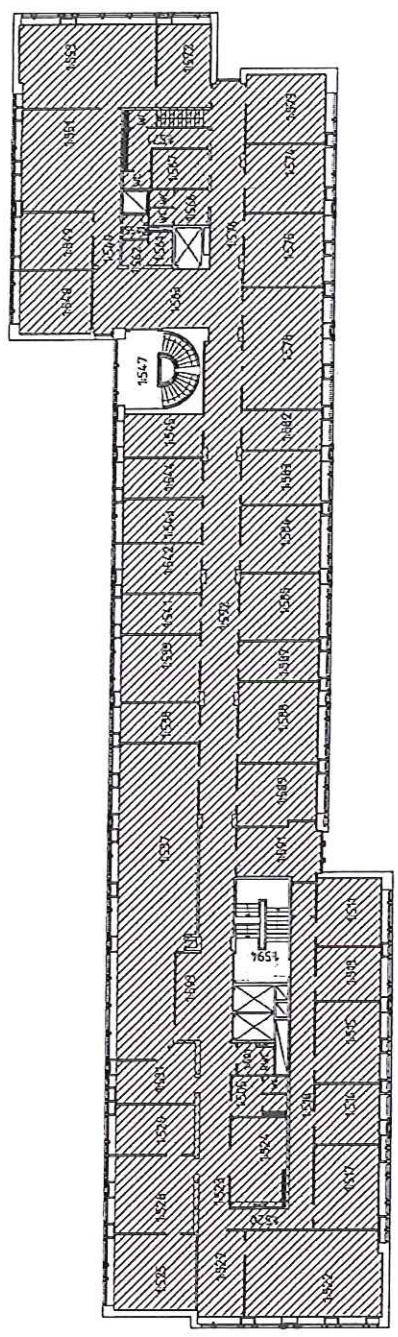
Tilhör kontrakt 12001 111		REG	AVT	REGISTRERINGS AREA	SEK	DATER
 FASTIGHETS- OCH SALUHALLSKONTORET		KLAMPAREN 7 Fleminggatan 4 Hus 1 Plan 4 - Våning 4 Tr			REG	1:300
		GRANSAD AV	ARKITENNER	KOD TYP FÖR	WINDHÄNDEL/FÄLLET	REG
INLED GRÄNS AV FL	GRANSAD AV	ARKITENNER	UTSÄFFTUMMOR	111 01 04		
DATER	2005-06-28		2005-09-09			



10

Avtal 1001142 3
 Bilaga 6 (1-4) 70

IK 12001 111
 Markkontoret
 A-992 m2



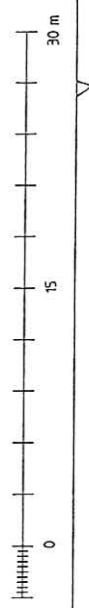
Tillhör kontrakt nr 12001 111



RTAD SMITH AV
 FL
 DATUM 2005-06-28

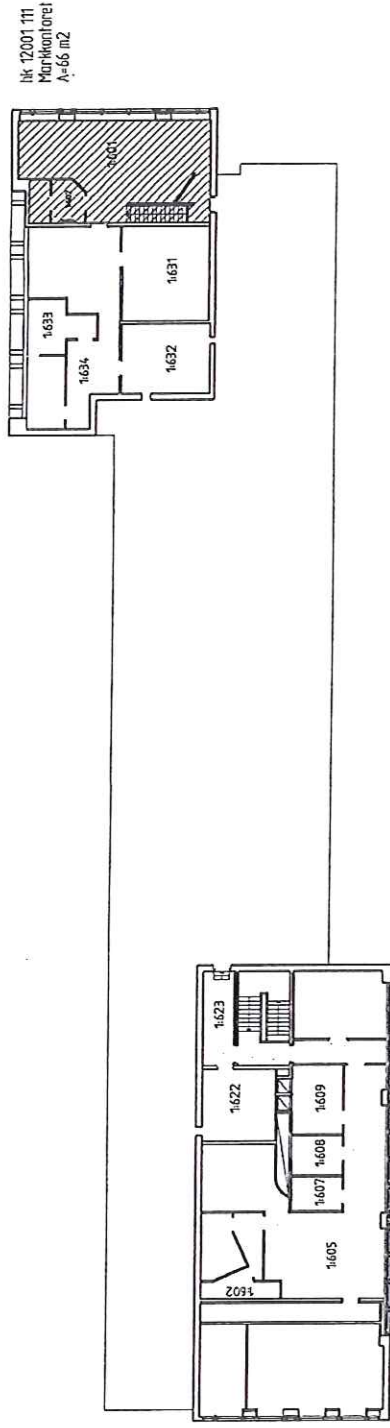
STÄMMING AV
 AVSLUTANDE
 UTMÄRKNING
 2005-09-09


REG	ART	INSTRUMENTNR/AVSER	SKALA	DATUM
		KLAMPAREN 7 Fleminggatan 4 Hus 1 Plan 5 - Våning 5 Tr	1:300	
REG	TYP	REG	REG	REG
		111 01 05		



Avtal 1001142
 Bilaga 6 (1-4)

4.
 Tw



Tillhör kontrakt nr 12001 111		REG	AVF	REKISTERINGSÅR	SKALA	DATA
 FASTIGHETS- OCH SALUHALLSKONTORET		KLAMPAREN 7 Fleminggatan 4 Hus 1 Plan 6 - Våning 6 Tr			SKALA	1:300
		ANLÄGGSÅR	REG	AVF	REKISTERINGSÅR	DATA
BYGGÅR	2005-06-28	ANLÄGGSÅR	2005-09-09	REG	AVF	REKISTERINGSÅR
DATA	2005-06-28	ANLÄGGSÅR	2005-09-09	REG	AVF	REKISTERINGSÅR
DATA	2005-06-28	ANLÄGGSÅR	2005-09-09	REG	AVF	REKISTERINGSÅR

