



FASTIGHETSÄGARNA

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Sid 1 (4)

Nr 1001414

MA

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	Stadsdelsnämnden Bromma		Personnr/orgnr 212000-0142	
Hyresgäst (2)			Personnr/orgnr	
Lokalens adress m m	Kommun	Fastighetsbeteckning Norra Ängby 1:1		
	Gata	Trappor/hus	Lägenhet nr	
	Liljegrensvägen 7 Aviseringsadress c/o BGC STH 706 106 42 Stockholm			
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till: Parklek (Björklunds Hage)			
Lokalens storlek och omfattning	Butiksarea i plan m ²	Kontorsarea i plan m ²	Lagerarea i plan m ²	Övrig area plan m ² ca 341
	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 avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning respektive hyresvärdens rätt till högre hyra. <input type="checkbox"/> Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats å bifogade ritning(ar). Bilaga			
	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)
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			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 dragnig 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 ledningsdragnig fram till lokalen. Ledningsdragnig inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärdens.			
Ledningar för datakommunikation	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragnig 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 ledningsdragnig fram till lokalen. Ledningsdragnig 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 2013-12-31	
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång i annat fall är kontraktet förlängt med 36 månader år för varje gång.			
Värme och varmvatten	Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjs av <input type="checkbox"/> hyresvärdens <input checked="" 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 övrigtHandledning 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 2 (4)

Nr 1001414

MA

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyra	Kronor 125 645	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 2															
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	<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 (det 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 (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 type="checkbox"/> ingår i hyran		<input checked="" 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 uppskattnings 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 förbjöds.

Sign <i>[Signature]</i>	Sign <i>[Signature]</i>
----------------------------	----------------------------

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 3 (4)

MA

Nr 1001414

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 erlagga 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 erlagga 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 driftkostnaderna som uppstår genom hyresgästens agerande.		
Hyrans betalning	Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr 4 798 702 - 9	Bankgiro nr 5 289 - 0605
Ränta, Betalnings-påminnelse	Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlagga 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 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 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 1	
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 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 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
------	------

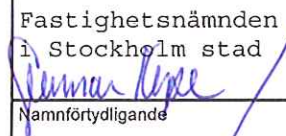

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 4 (4)

Nr 1001414

MA

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

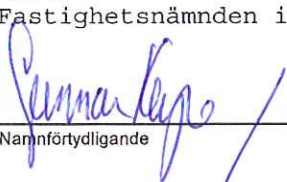

Skylltar, markiser, fönster, dörrar etc	Hyresgästen äger efter samråd med hyresvärden rätt att uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning, att hyresvärden ej har befogad anledning att vägra och att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid avflyttning 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 åter uppmontera skylltar, markiser 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 ifrågakarande 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 checked="" type="checkbox"/> entrédörrar <div style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/> skylltar <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 upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.		
Säkerhet	Förutsättning för detta avtals giltighet är att säkerhet i form av <input type="checkbox"/> bankgaranti <input type="checkbox"/> borgen <input type="checkbox"/>		Bilaga
			lämnas senast den
Särskilda bestämmelser	Nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll Indexklausul, Fastighetsskatt Särskilda bestämmelser Brandklausul + bilaga Krysslista, Överenskommelse om tilläggshyra		Bilaga 1 2, 3 4 5a + 5b 6, 7
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 Stockholm 2010-12-10	Ort/datum Stockholm 8/12-10	
	Hyresvärd Fastighetsnämnden i Stockholm stad 	Hyresgäst 	
	Namnförtydligande Gunnar Kempe / Mikael Forkner	Namnförtydligande Stadsdelsnämnden Bromma	
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 överlätes 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.

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 Stockholm 2010-12-15	Ort/datum Stockholm 8/12-10
Hyresvärd Fastighetsnämnden i Stockholm Stad 	Hyresgäst 
Namnförtydligande Gunnar Kempe / Mikael Forkner	Namnförtydligande Stadsdelsnämnden Bromma

DA

Avser	Hyreskontrakt nr 1001414	i fastigheten Norra Ängby 1:1
Hyresvärd	Fastighetsnämnden i Stockholm stad	
Hyresgäst	Stadsdelsnämnden Bromma	
Klausul	<p>Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet – kronor <u>125 645</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 bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år 2010 <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 Stockholm 2010- <u>12-15</u>	Ort/datum <u>Stockholm 8/12-10</u>
	Hyresvärd	Hyresgäst 
	Fastighetsnämnden i Stockholm stad 	Namnförtydligande
	Namnförtydligande Gunnar Kempe / Mikael Forkner	Hyresgäst
		Namnförtydligande

Hyresvärdens egen notering om bastal:

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/m² 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).

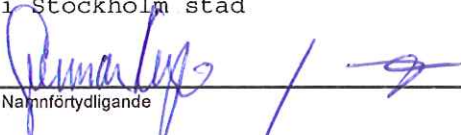
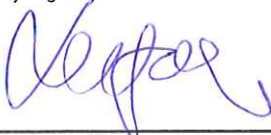
Skillnaden mellan antagna 262,0 och bastalet 259,7 hade fortfarande blivit positiv och uppgått till 2,3. Kvoten mellan 2,3 och bastalet 259,7, multiplicerad med bashyran 100 000 kr hade resulterat i ett hyrestillägg på 885,63 kr. Den sammanlagda hyran hade dock blivit lägre än för år 2001.

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.



na

Tillhör	Hyreskontrakt nr 1001414	i fastigheten Norra Ångby 1:1
Hyresvärd	Fastighetsnämnden i Stockholm stad	
Hyresgäst	Stadsdelsnämnden Bromma	
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 100 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> <p>_____</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>	
Underskrift	Ort, datum Stockholm 2010-12-15	Ort, datum Stockholm 8/12-10
	Hyresvärd Fastighetsnämnden i Stockholm stad 	Hyresgäst 
	Namnförtydligande Gunnar Kempe / Mikael Forkner	Namnförtydligande

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 hyresvärden. 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 hyresvärden 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 beräknings sätt parterna väljer. Även andra beräkningsgrunder kan användas. För enkelhetens skull bör dock hyresgästens andel vara oförändrad under hyrestiden och därmed oberoende av bl a hur skatten fortsättningsvis kan komma att beräknas och eventuella förändringar i uthyrningsläget.

Det är lämpligt att på därför avsett ställe ange hur lokalens andel har beräknats. Skulle uppgift 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.



Särskilda bestämmelser – Lokal

Avtal nr	1001414	Bilaga	4
Hyresvärd	FASTIGHETSNÄMNDEN I STOCKHOLMS STAD BOX 8312 104 20 STOCKHOLM		
Hyresgäst	Stadsdelsnämnden Bromma 212000-0142 c/o BGC STH 706 106 42 Stockholm		
Fastighet	Norra Ängby 1:1, Liljegrensvägen 7		

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

Lägenheten som kreditobjekt

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

Skylltar, 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 förfalldag.

Avtalet träder i kraft först när hyresgästen har lämnat sådan säkerhet. Bankgaranti ska lämnas senast 2007-xx-xx



MA

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 2010- 12-15

För hyresvärden

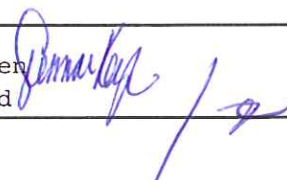


.....
Fastighetsnämnden i Stockholm Stad
Gunnar Kempe / ~~Mikael Forkner~~

8/12-10

För hyresgästen


.....
Stadsdelsnämnden Bromma



Avser	Hyreskontrakt nr 1001414 i fastigheten Norra Ängby 1:1	
Hyresvärd	Fastighetsnämnden i Stockholm stad	
Hyresgäst	Stadsdelsnämnden Bromma	
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 överenskommits.</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 Stockholm 2010-12-15	Ort/datum Stockholm 8/12-10
	Hyresvärd Fastighetsnämnden i Stockholm stad 	Hyresgäst 
	Namnförtydligande Gunnar Kempe / Mikael Forkner	Namnförtydligande



MA

Ansvarsfördelning av brandskyddsåtgärder m.m. avseende lokalhyreskontrakt nr 1001414 i fastigheten Norra Ängby 1:1		
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	- hg
Brandceller	Runt uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	hv hg
Nödbelysning	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	- -
Dörrar i brandcellsgräns	Runt uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	- hg
Dörrar i utrymningsvägar	Runt uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	- hg
Brand- och utrymningslarm	Inom fastighet	hg
Släcksystem	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	- -
Brandgasventilation	Inom fastighet	hv
Skydd mot brand- och brandgas-spridning via ventilationssystem	Inom fastighet	hv
Räddningsvägar	Inom fastighet	-
Stigarledningar	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 Stockholm 2010-12-15	Ort, datum Stockholm 8/12-10
	Hyresvärd Fastighetsnämnden i Stockholm stad <i>Gunnar Kempe</i>	Hyresgäst <i>Neapel</i>
	Namnförtydligande Gunnar Kempe / Mikael Forkner	Namnförtydligande



MA

Krysslista

Åtgärdslista vid fel och brister på Fastighetskontorets parklekslokaler i stadsdelen :

Bromma

Orsak	Ring till	Telefonnummer
Vid fel under ordinarie arbetstid Mån-fre 8-16	Felanmälan	08-508 286 80
Vid f allvarliga fel efter ordinarie arbetstid	SOS-Alarm	08-508 269 88
Övriga Fastighetsfrågor	Förvaltare/administrativ förvaltare	08-508 270 00
Vid nödläge	Brandkår Ambulans Polis	112

När du felanmäler

Ring felanmälningsnummret under dagtid och ta fram fastighetsbeteckning, adress, kontaktperson samt telefonnummer som någon kan nå på.

Vem gör vad?

Här följer en lathund över vart du skall vända dig vid några av de vanligaste fastighetsfrågor som kan uppkomma i er parklekslokal. Observera att alla frågor inte inryms i tabellen utan att detta bara är en exemplifiering. Hör gärna av dig till din Förvaltare/ administrativ förvaltare om du undrar över något.

2

ce

Problem	Kontakta	Anmärkning
Installationer avseende värme, el, vatten, och ventilation	Fsk	Vid elfel Illa Lukt Dålig eller ingen ventilation
Akuta inre brister	Hyresgästen	Dragiga fönster Svårstängda dörrar/ fönster Stopp i avlopp Trasiga glödlampor/lysrör etc.
Vitvaror	Hyresgästen	Gäller alla vitvaror som kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin etc.
Varmvattenberedare	Fsk	
Glas/ Fönster	Hyresgästen	Gäller alla Glas/fönster på byggnaden
Larm	Hyresgästen	Inbrottslarm Brandlarm
Nycklar/Lås	Hyresgästen	Borttappade nycklar Fel på cylindrar Trasiga lås
Markiser	Hyresgästen	
Persienner	Hyresgästen	
Snickerier/ Inredning	Hyresgästen	Vid uppsättning av hyllor speglar etc.
Snöröjning/sandning Mark	Hyresgästen	
Tak skottning	Fsk	

Sophämtning (hushållssopor, grovsopor)	Hyresgästen	När sopor inte har blivit hämtade, extra tömning etc.
Städning/ grovstädning	Hyresgästen	
Trädgårdsunderhåll	Hyresgästen	Vid problem med gräsmattor, gångar, sandlådor etc.
Stöld/ inbrott/ skadegörelse	Hyresgästen (polisanmälan)	Skador på lokalen samt inredning etc.
Klotter	Hyresgästen (Polisanmälan)	
Ombyggnader	Hyresgästen	Uppsättning/ rivning väggar OBS! Kontakta alltid din förvaltare för samråd.
Lekredskap, ute/inne	Hyresgästen	Trasig klätterställning, gungor etc.
Yttre brister	Fsk	Vid fel på stuprör, trappor, ramper etc.
Skadedjur	Fsk	Vid angrepp av myror; råttor och andra skadedjur.



MA

Som tillägg till hyresavtal nr 20505001 mellan och Stockholms gat- och fastighetsnämnd genom dess gat- och fastighetskontor, fastighetsförvaltningen (hyresvärden) och Bromma Stadsdelsförvaltning (hyresgästen) har träffats följande

Överenskommelse

Hyresgästen har genom hyresvärden beställt ombyggnad/förstärkning av golv inom fastigheten, s k hyresgästanpassning. Kostnaden för denna uppgår till 471 180 kr. Parterna är överens om att denna kostnad ska läggas som ett tillägg till hyran, beräknad utifrån ränta och rak avskrivning där räntan utgår från hyresvärdens totala lånestock som läggs fast i treårsperioder, och att tilläggskostnaden i alla avseenden ska likställas med hyra.

Vid hyresförhållandets upphörande tillfaller resultatet av nämnda arbeten, såsom t ex all fast inredning och samtliga installationer, hyresvärden.

För det fall att hyresavtalet, oavsett anledning, upphör att gälla eller att hyresgästen bryter mot hyresavtalet, skall hela den återstående delen av ovan angivna belopp omedelbart vara förfallen till betalning. Förutsättning för avbetalningen är följande:

Åtgärd:	Ombyggnad/förstärkning golv
Avbetalningsform:	Rak avskrivning
Belopp:	471 180 kr
Ränta:	Fastställd 2004 till 5,0 %
Avbetalningsperiod:	2004-06-01—2019-06-30 (15 år)
Hyrestillägg år 2004-2006:	53 400 kr Hyrestillägg per kvartal: 13 350 kr

Räntan för avbetalningsperioden 2006-2008 är inte känd utan kan anges senare. Vardera parten har rätt att senast nio månader innan ny treårsperiod påbörjas ta upp frågan om avbetalningens storlek för nästkommande period som alltid påbörjas den 1 januari. Ändringar ska ej gälla retroaktivt.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Stockholm den 26/10 -04

För hyresvärden

Barbro Johansson

Georg Severien

Stockholm den 25/10 -04

För hyresgästen

Britt Marie Andersson

2
6



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

STADSDELSTYRELSÄMNDEN
BROMMA
2002-10-24
ANKOM

Tillägg till hyresavtal nr: 20505001
Fastighet: Norra Ängby 1:1
Adress: Liljegrensvägen 5-7

MAA

Som tillägg till hyresavtal nr 20505001 mellan och Stockholms gatu- och fastighetsnämnd genom dess gatu- och fastighetskontor, fastighetsförvaltningen (hyresvärden) och Bromma stadsdelsnämnd (hyresgästen) har träffats följande

Överenskommelse

Hyresgästen har genom hyresvärden beställt ombyggnation inom fastigheten, s k hyresgästanpassning. Kostnaden för denna uppgår till 1 170 400 kr. Parterna är överens om att denna kostnad ska läggas som ett tillägg till hyran, beräknad utifrån ränta och rak avskrivning där räntan utgår från hyresvärdens totala lånestock som läggs fast i treårsperioder, och att tilläggskostnaden i alla avseenden ska likställas med hyra.

Vid hyresförhållandets upphörande tillfaller resultatet av nämnda arbeten, såsom t ex all fast inredning och samtliga installationer, hyresvärden.

För det fall att hyresavtalet, oavsett anledning, upphör att gälla eller att hyresgästen bryter mot hyresavtalet, skall hela den återstående delen av ovan angivna belopp omedelbart vara förfallen till betalning. Förutsättning för avbetalningen är följande:

Åtgärd:	Hyresgästanpassning	
Avbetalningsform:	Rak avskrivning	
Belopp:	1 170 400 kr	
Ränta:	Fastställd för 2002 är 5,5 %	
	Fastställd för 2003 - 2005 är 5,2 %	
Avbetalningsperiod:	2002-07-01 -- 2022-06-30 (20 år)	
Hyrestillägg år 2002:	119 672 kr	Hyrestillägg per kvartal: 29 918 kr
Hyrestillägg år 2003-2005:	113 296 kr	Hyrestillägg per kvartal: 28 324 kr

Räntan för därefter följande avbetalningsperioder är inte känd utan kan anges senare. Vardera parten har rätt att senast nio månader innan ny treårsperiod påbörjas ta upp frågan om hyrestilläggets storlek för nästkommande period som alltid påbörjas den 1 januari. Ändringar ska ej gälla retroaktivt.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Stockholm den 11/11-02

Stockholm den 7/11-02

För hyresvärden

För hyresgästen

Christina Winberg

Barbro Johansson

Britt-Marie Andersson

Olle Åberg

2
ce



NA

Överenskommelse

Hyresgästanpassning av Liljegrensvägen/Beckombergvägen i fastigheten Stora Ångby 1:1, Bromma

Härmed överenskommer Bromma stadsdelsnämnd (nedan kallad hyresgästen) och Stockholms Gatu- och Fastighetsnämnd genom dess Gatu- och fastighetskontor, fastighetsförvaltning (nedan kallad hyresvärden), om ett framtida hyrestillägg på grund av ombyggnad i rubricerad fastighet.

När alla kostnader är kända skall slutligt tilläggsavtal undertecknas av parterna i enlighet med bifogat avtalsförslag, (bilaga A). Avtalsperioden påbörjas först efter att alla kostnader är kända och lånefinansieringen är klar. Hyresbeloppet skall härvid beräknas i enlighet med bifogade hyresberäkningsprinciper (bilaga B).

Ombyggnationen beräknas vara klar 2004-08-01. För det fall ombyggnadstiden måste förlängas till följd av omständigheter sammanhängande med lokalernas iordningställande, åligger det hyresvärden att senast en månad före hyrestidens början skriftligen underrätta hyresgästen. Ersättning sker ej för eventuellt försening som hyresvärden ej kan råda över.

Hyresvärden förbinder sig att inte mottaga och utföra beställningar på inrednings- och utrustningsarbeten från annan än Karl-Erik Pettersson. Följer hyresvärden inte detta, åligger det hyresvärden att själv svara för kostnaderna härför.

Före hyrestidens början skall funktionsbesiktning ske. Till denna skall hyresvärden kalla lokalintendenten senast två veckor före besiktningen.

Hyresreduktion utgår under byggnadstiden.

Stockholm den 040602

För hyresvärden

Barbro Johansson

Georg Severien

För hyresgästen

Britt Marie Andersson

Bilagor:

A: Tillägg till hyresavtal nr

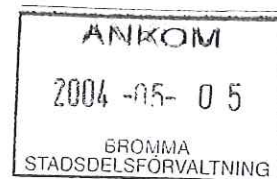
B: Uträkningsunderlag

a

u



Som tillägg till hyresavtal nr 20505001 mellan och Stockholms gat- och fastighetsnämnd genom dess gat- och fastighetskontor, fastighetsförvaltningen (hyresvärden) och Bromma Stadsdelsförvaltning (hyresgästen) har träffats följande



Överenskommelse

Hyresgästen har genom hyresvärden beställt ombyggnad/förstärkning av golv inom fastigheten, s k hyresgästanpassning. Kostnaden för denna uppgår till XXXXX kr. Parterna är överens om att denna kostnad ska läggas som ett tillägg till hyran, beräknad utifrån ränta och rak avskrivning där räntan utgår från hyresvärdens totala lånestock som läggs fast i treårsperioder, och att tilläggskostnaden i alla avseenden ska likställas med hyra.

Vid hyresförhållandets upphörande tillfaller resultatet av nämnda arbeten, såsom t ex all fast inredning och samtliga installationer, hyresvärden.

För det fall att hyresavtalet, oavsett anledning, upphör att gälla eller att hyresgästen bryter mot hyresavtalet, skall hela den återstående delen av ovan angivna belopp omedelbart vara förfallen till betalning. Förutsättning för avbetalningen är följande:

Åtgärd:	Ombyggnad/förstärkning golv
Avbetalningsform:	Rak avskrivning
Belopp:	XXXXX kr
Ränta:	Fastställd för 2003-2005 är 5,2 %
Avbetalningsperiod:	2004-06-01—2019-06-30 (15 år)
Hyrestillägg år 2004-2006:	XXXX Hyrestillägg per kvartal: XXXX kr

Räntan för avbetalningsperioden 2006-2008 är inte känd utan kan anges senare. Vardera parten har rätt att senast nio månader innan ny treårsperiod påbörjas ta upp frågan om avbetalningens storlek för nästkommande period som alltid påbörjas den 1 januari. Ändringar ska ej gälla retroaktivt.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.


Stockholm den

Stockholm den 17/5-04

För hyresvärden

För hyresgästen


Barbro Johansson


Britt Marie Andersson *2*


Georg Severien

GS

u

NA

**Uträkningsunderlag gällande förstärkning
av golvbjälklag**

Yta BRA (ca): 383 kvm

På fastigheten Stora Ängby 1:1, Björklundshage
Kostnaderna är endast att ses som ungefärligt budgetpris.

Kostnader	Produktionskostnad	860 000	Av totalyta: 100%
	Moms	0	
	Kreditivkostnader	0	
	Summa kostnader:	860 000	

Kapitalkostnad	Avgår kontant hyresgäst	0
	Avgår GFK	329 500
	Summa kontant bet:	329 500

Ombyggkostnad	860 000
Kontant betalning	329 500
Lånebehov	530 500

Rak avskrivning	Antal år	15
	Ränta	5,20%
	Avskrivning per år	35 367

Kapitalkostnad, ränta + avskrivning	61 114	Kr per kvm:	160
Drift och underhållskostnad	0	Kr per kvm:	192
	0	Kr per kvm:	0
Nuvarande hyra inkl drift och underhåll och index	132 615	Kr per kvm:	346
Summa ny kallhyra	193 729	Kr per kvm:	506

Hyra

Produktion:

		Avgår Hyresgäst	Avgår GFK
Projekteringskostnad	70 000	0	70 000
Entreprenadarbeten	600 000	400 000	200 000
Oförutsett	100 000	70 000	30 000
Byggledning, kontroll	70 000	47 000	23 000
Besiktning	20 000	13 500	6 500
Summa:	860 000	530 500	329 500

BRA GJ

u

2

hca

Slutkalkyl för hyresgästanpassning på parkleken Yta BRA (ca): 432 kvm
Björklunds hage, Åkeshov 1:1,4, Liljegrensv. 5-7

Avser slutkostnad inkl kreditivkostnad, byggherrekostnader m m. Ytan är inte kontrollmätt men påverkar inte hyrestilläggets storlek.

Kostnader	Produktionskostnad	1 170 400	
	Moms	0	Av totalyta: 100%
	Kreditivkostnader	0	
	Summa kostnader:	1 170 400	

Kapitalkostnad	Avgår kontant hyresgäst	0
	Avgår GFK	0
	Summa kontant bet:	0

	Ombyggkostnad	1 170 400
	Kontant betalning	0
	Lånebehov år 1	1 170 400
	Lånekostnad år 2	1 111 880

Rak avskrivning	Antal år	20
	Ränta %	5,50%
	Ränta år 1	64 372
	Ränta år 2-4	54 775
	Amortering per år	58 520

Kapitalkostnad, ränta + avskrivning	119 673	Kr per kvm:	277
Drift och underhåll	0	Kr per kvm:	0
	0	Kr per kvm:	0
Nuvarande hyra inkl drift och underhåll och index	126 000	Kr per kvm:	292
Hyra	Summa ny kallhyra	245 673	Kr per kvm: 569

Produktion:

		Avgår Hyresgäs	Avgår GFK
Projekteringskostnad	0	0	0
Entreprenadarbeten hg-anpas	1 170 400	1 170 400	0
Oförutsett	0	0	0
Byggledning, kontroll	0	0	0
Besiktning	0	0	0
Anslutningsavg.	0	0	0
Byggherrekostnader	0	0	0
Byggherrekostnad, övrigt	0	0	0
Summa:	1 170 400	1 170 400	0

u

hca

Uträkningsunderlag gällande förstärkning
av golvbjälklag

Yta BRA (ca): 383 kvm

På fastigheten Stora Ängby 1:1, Björklundshage
Slutkalkyl

Kostnader	Produktionskostnad	903 434	
	Moms	0	Av totalyta: 100%
	Kreditivkostnader	0	
	Summa kostnader:	903 434	

Kapitalkostnad	Avgår kontant hyresgäst	0
	Avgår GFK	432 254
	Summa kontant bet:	432 254

	Ombyggkostnad	903 434
	Kontant betalning	432 254
	Lånebehov	471 180

Rak avskrivning	Antal år	15
	Ränta	5,00%
	Avskrivning per år	31 412

Kapitalkostnad, ränta + avskrivning	53 400	Kr per kvm:	139
Drift och underhållskostnad	0	Kr per kvm:	192
	0	Kr per kvm:	0
Nuvarande hyra inkl drift och underhåll och index	132 615	Kr per kvm:	346
Hyra	Summa ny kallhyra	186 015	Kr per kvm: 486

		Avgår Hyresgäst	Avgår GFK
Produktion:	Projekteringskostnad	72 254	0
	Entreprenadarbeten	750 000	450 000
	Oförutsett	0	(30 000)
	Byggledning, kontroll	81 180	51 180
	Besiktning	0	0
	Summa:	903 434	471 180