

097/877/96

768500-(24155)-02

Mellan Stockholms stad genom dess fritidsnämnd företrädd av dess fritidsförvaltning (staden), och Nya Äppelvikens Ridskola AB (bolaget), har ingåtts följande

## HYRESAVTAL

### 1. Objekt

Staden hyr till bolaget ut

- 1) ridhus,
- 2) stall och foderutrymme m m,
- 3) område för ridplan m m,

allt beläget inom ridsportanläggningen i Åkeshov.

Byggnaderna och markområdet har på bifogade situationsplan, bilaga 1, markerats med röd färg.

### 2. Ändamål

Bolaget skall i objektet bedriva ridverksamhet.

Bolaget skall för schemalagd verksamhet tillhandahålla en väl lämpad hästbesättning för lektioner samt bedriva verksamhet i minst den omfattning och på den kvalitetsnivå som för närvarande råder enligt Svenska Ridsportsförbundets normer. Högst fem (5) platser får disponeras för hästar som ej ägs eller helt disponeras för ridskoleverksamheten.

Bolaget är skyldigt att se till att ridverksamheten bedrivs på ett för allmänheten godtagbart sätt, vilket bl a innebär att barn- och ungdomsgrupper skall kunna ta del av verksamheten och att ridskolans instruktörer skall ha genomgått för ridsporten vederbörlig utbildning.

Bolaget skall vidare verka för att en låg prissättning hålls för ridskolans tjänster.

Bolaget är medveten om att Bromma Ridklubb fritt skall få disponera klubbbrummet på stallets övervåning samt klubbhuset bredvid ridhuset (röd barack).

G.N. 

### 3. Skick m m

Objektet hyrs ut i befintligt skick.

Före tillträdesdagen skall parterna gemensamt besikta objektet, varvid protokoll över objektets skick skall upprättas och undertecknas av båda parter. Motsvarande besiktning skall hållas vid avtalets upphörande.

Vid hyresavtalets upphörande skall bolaget bortföra egen inredning och återställa lokalerna i godtagbart skick. Mark för ridplaner skall återställas till det skick de befanns sig i vid hyrestidens början.

### 4. Reklam

Bolaget får inte utan fritidsförvaltningens medgivande använda någon del av objektet för reklam eller annonsering annat än för den egna verksamheten. Flipper eller liknande spel för inte uppställas inom objektet.

### 5. Hyrestid m m

Detta avtal gäller fr o m 1996 09 01 -- 2001 08 31.

Uppsägning av detta avtal skall göras skriftligen minst ett (1) år före den avtalade hyrestidens utgång.

Sker ej uppsägning förlängs avtalet med tre (3) år för var gång.

### 6. Hyra

Bolaget skall betala en årshyra på etthundrafemtiotusen (150.000) kronor. Kvartalshyran uppgår således till trettiosjutusenfemhundra (37.500) kronor.

Hyran skall indexuppräknas enligt bilaga 2.

Mervärdesskatt skall utgå på den del av hyran som avser uthyrning av stall.

Mot bakgrund av den låga hyra som tidigare gällt för hyresobjektet har staden godtagit en reducering av hyran med 70.000 kronor för tiden 1996-09-01 -- 1997-08-31 samt en reducering av hyran med 30.000 kronor för tiden 1997-09-01 -- 1998-08-31.

Hyran skall utan anfordran erläggas i förskott senast sista vardagen före varje kalenderkvartals början genom insättning på fritidsförvaltningens postgirokonto 929503-1.

Vid försenad hyresbetalning skall bolaget erlägga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m m. Ersättning för påminnelse utgår med det belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

B.S. 4

## 7. Drift

Bolaget skall svara för kostnaderna för förbrukningen av el, värme och va enligt eget kontrakt med vederbörande leverantör.

Bolaget skall på egen bekostnad ombesörja städning, vägunderhåll, snöröjning, sandning samt borttransport av emballage, sopor, hästspilling och dylikt. I snöröjning ingår även takskottning.

Bolaget har ansvaret för att objektet alltid är i städat och gott skick samt att sundhet och ordning beaktas vid bedrivandet av ridhusrörelsen. Avfall får endast läggas upp på plats som kan godtas av den hälsovårdande myndigheten. Bolaget skall vid misstanke om förekomst av ohyra och skadedjur omgående anmäla saken till fritidsförvaltningen.

## 8. Underhåll

Staden svarar för det yttre underhållet av byggnaderna. Övrigt underhåll av anläggningen svarar bolaget för.

Bolaget svarar för och bekostar reparation av skador på byggnaderna som förorsakats av bolaget, dess personal eller besökares oaktsamhet eller som orsakats genom inbrott, inbrottsförsök eller skadegörelse.

Bolaget har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då staden låter verkställa underhåll av byggnaderna. Det åligger dock staden att i god tid underrätta bolaget om när och under vilken tid arbetena skall utföras. Staden bör om möjligt utföra arbetena under den tid på året som ridverksamheten har minst aktiviteter.

## 9. Tillträde

Bolaget är skyldigt att lämna staden tillträde till objektet för tillsyn och besiktning.

## 10. Förbud

Bolaget får inte utan skriftligt tillstånd

- inskriva, överlåta eller i andra hand upplåta hyresrätten.
- vidta byggnadsåtgärder.

## 11. Säkerhet

För rätta fullgörandet av bolagets skyldigheter enligt detta avtal skall bolaget, om staden så fordrar, ställa godtagbar säkerhet.

## 12. Försäkring

Bolaget skall teckna, bekosta och vidmakthålla erforderlig ansvarsförsäkring för skador som kan uppkomma i verksamheten.

### 13. Myndighetstillstånd

Bolaget skall på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som försäkringsbolag, miljö- och hälsoskyddsmyndighet, byggnadsmyndighet, brandmyndighet eller annan myndighet kan komma att kräva för objektets nyttjande för det avtalade ändamålet.

### 14. Force majeure

Staden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om stadens 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 staden inte råder över och inte heller kunnat förutse.

### 15. Avräkning

Restvärden beträffande bolagets investeringar i fast egendom skall ersättas vid avflyttning endast om överenskommelse härom träffats innan investeringen påbörjats.

### 16. Samarbetsavtal

En förutsättning för detta avtals giltighet är att ett samarbetsavtal är upprättat mellan bolaget och Bromma Ridklubb.

### 17. Avstående från indirekt besittningsskydd

Parterna är ense om att bestämmelserna i 12 kap 57-60 §§ jordabalken om ersättning, uppskov med avflyttning m m inte skall gälla på denna upplåtelse. Detta framgår av en särskilt upprättad handling, bilaga 3.

-----

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

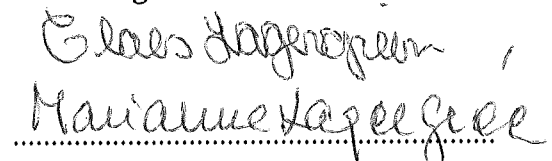
Stockholm den 1 September 1996

För staden/fritidsförvaltningen



Lennart Andreasson

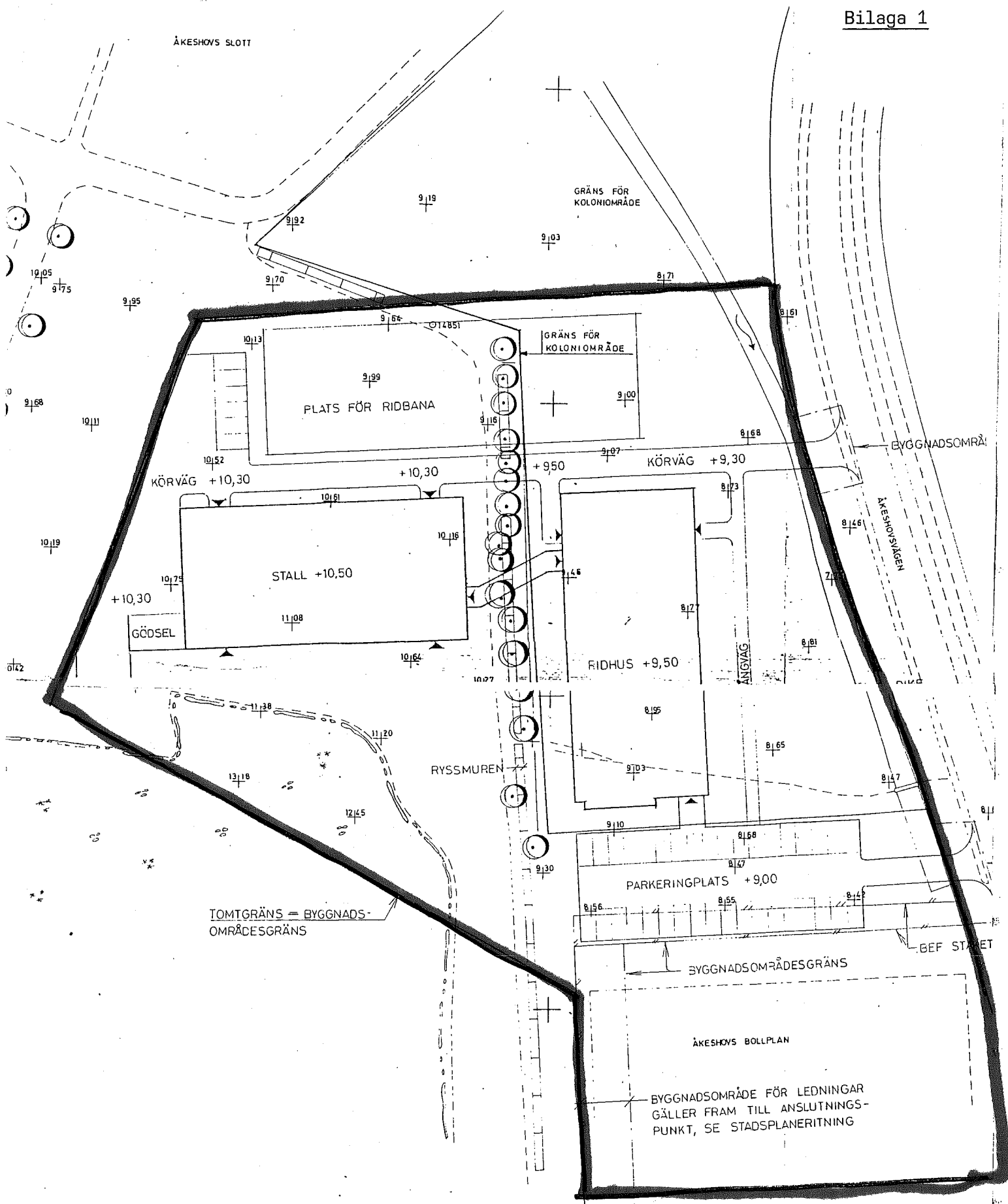
För bolaget



G.H.

ÅKESHOVS SLOTT

GRÄNS FÖR KOLONIOMRÅDE



TOMTGRÄNS = BYGGNADSOmrÅDESGRÄNS

BYGGNADSOmrÅDE

ÅKESHOVSIGEN

RYSSMUREN

BEF STRÄT

UPPLÄTELSEOMRÅDE

GRÄNS MOT BOLLPLANEN ENL. REGION VÄSTERORT B6-04-15 /db

Y = 92 640  
X = 75



HANS HANSSON & Co AB  
BYGGKONSULTER

HANTVERKARGATAN 11 B TEL 08-230350  
BOX 77555 101 22 STOCKHOLM

INDEXKLAUSUL

Hyresgästen skall betala en bashyra på etthundrafemtiotusen (150.000) kronor per år.

Den ovan angivna bashyran är anpassad till indextalet för oktober månad 1996 (=bastalet) enligt konsumentprisindex (totalindex) med 1980 som basår.

Skulle indextalet någon påföljande oktober månad ha ändrats i förhållande till bastalet, skall hyran justeras med samma procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet.

Vid tillämpning av index skall omräkning av hyran göras med hela procenttal, varvid höjning respektive sänkning sker till närmaste hela tal. Hyran avrundas på samma sett till heltal kronor. Hyresbeloppet skall aldrig sättas lägre än bashyran.

Ändring av hyran sker alltid fr o m den 1 januari året efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

B. H. 4

ÖVERENSKOMMELSE OM AVSTÅENDE FRÅN INDIREKT BESITTNINGSSKYDD

Stockholms stad genom dess fritidsnämnd företrädd av dess fritidsförvaltning har genom hyresavtal den 1/9 1996 hyrt ut ridsportsanläggningen i Åkeshov till Nya Äppelvikens Ridskola AB.

Parterna överenskommer härmed att bestämmelserna i 12 kap 57-60 §§ jordabalken om ersättning, uppskov med avflyttning, m m inte skall gälla för upplåtelsen.

Stockholm den 1/9 1996

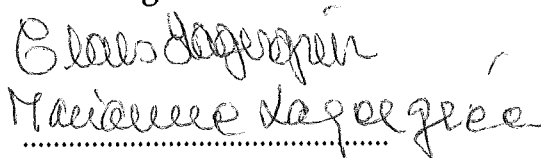
För staden/fritidsförvaltningen



.....

**Lennart Andreasson**

För bolaget



.....

ÖVERENSKOMMELSE OM AVSTÅENDE FRÅN  
 BESITTNINGSSKYDD – LOKAL  
 ANSÖKAN TILL HYRESNÄMND

Fritid Stockholm  
 Fastighetsavd.  
 Ink. 1996-09-24

Uthyrare TEXTAI Hyresgäst(er) TEXTAI

Namn: STOCKHOLMS STAD GENOM DESJ FRI-TID NÄMND FÖRETRÄDD AV DESJ FRI-TID NÄMND  
 Namn: NYA APPELVIKENS RIDSKOLA AB

Gatuadress: BOX 380 35  
 Gatuadress: STAVGÅRDSGATAN 29

Postnr: 100 64 Ort: STOCKHOLM  
 Postnr: 161 37 Ort: BRÖMMÅ

Telefon bostad (läven nktnr):  
 Telefon arbetet (läven nktnr): 08-7856000  
 Telefon bostad (läven nktnr):  
 Telefon arbetet (läven nktnr): 08-255252

Lokalens adress: Gata 6: Alkeshovsvägen 31-35 Ort: Brömma Fastighetsbeteckning: Alkeshov 1:1,2

Hyresavtalet: Dag då hyresavtalet undertecknades: 1/9 1996  
 (Kopia av hyresavtalet ges in till hyresnämnden)

Överenskommelsens innehåll: Vi kommer härmed överens om att hyresrätten till lokalen(-erna) inte skall vara underkastad bestämmelserna i 12 kap 57–60 §§ jordabalken, om uppsägning av avtalet sker på grund av att

huset skall rivas eller undergå större ombyggnad

uthyraren själv skall bedriva verksamhet i lokalen

hyresförhållandet mellan uthyraren (förstahandshyresgästen) och fastighetsägaren upphör

Dnr H ..... 14953  
 Ink. 1996-09-16  
 Hyresnämnden i Stockholm Aktbil. nr ..... 1

Av denna överenskommelse följer bl a att hyresgästen vid avflyttningen från lokalen efter sådan uppsägning inte har rätt till ekonomisk ersättning eller ersättningslägenhet samt inte heller rätt till uppskov med avflyttningen.

Giltighetstid: Denna överenskommelse gäller endast om hyresavtalet skall upphöra inom fem år från tillträdesdagen.

Ansökan: Vi ansöker härmed om att hyresnämnden godkänner vår överenskommelse

Datum Uthyrare (namnteckning) Datum Hyresgäst(er) (namnteckning)  
 1/9-96 Lennart Andreasson 11/9-96 Göran Hagebrandt

Nämndens beslut: **Lennart Andreasson**

**BESLUT**  
 Hyresnämnden i Stockholm godkänner överenskommelsen.  
 Beslutet kan inte överklagas.  
 Beslutet innebär inte att hyresnämnden lämnat tillstånd till uthyrningen.  
 Stockholm den 1996-09-18  
 Göran Hagebrandt

32  
 Tomma

0/



Tillhus 07/877/96  
768000-02

... Vår referens

Nya Äppelvikens Ridskola AB  
Claes Lagergrén  
Stavgårdsgatan 29  
161 37 BROMMA

... Er referens

### Angående mervärdesskatt vid förhyring av stall och ridhus


Fritidsförvaltningen har till Skatteförvaltningen i Stockholms län gjort en förfrågan om uthyrning av en ridanläggning som både består av ridhus och stall i sin helhet skall betraktas som mervärdesskattepliktig omsättning.

Fritidsförvaltningen har i 2 st brevsvår, se bilagor, fått till svar att uthyrning av stall är en mervärdesskattepliktig omsättning samt att uthyrning av ridhus är skattefri omsättning.

En fördelning av hyran har därför gjorts med hänsyn till byggnadsarean. Den totala byggnadsarean är 2357m<sup>2</sup>, varav stalden är 1094m<sup>2</sup>. Vår tolkning blir att av hyran är 46,4% mervärdesskattepliktig.

Den överskjutande mervärdesskatt som inbetalats för tidsperioden 1996 09 01 -- 1996 12 31 kommer att återbetalas till Er innan årsskiftet.

Med vänlig hälsning

  
Roger Svenson