

Undertecknade parter 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	Atrium Fastigheter AB		Personnr/orgnr 556006-4239	
Lokalens adress m.m.	Kommun	Stockholm	Fastighetsbeteckning	Norrmalm 2:50
	Gata	Hötorget/Konsertgaraget, Sveav.		Trappor/hus
	Aviseringsadress	Box 4200 131 04 NACKA		
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till: Lagerlokal - omklädningsrum			Bilaga
	☐ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.			
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick.			Bilaga
	☐ En beskrivning av lokalens skick vid detta kontraktets tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll.			
Lokalens storlek och omfattning	Butiksarea i plan	ca m ²	Kontorsarea i plan	ca m ²
	Lagerarea i plan	ca m ²	Övrig area plan	ca m ²
	630			
Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelserna inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.				
☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).				
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)
Hyrestid	Från och med den 2011-10-01		Till och med den 2014-09-30	
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☐ år ☒ 36 månader			
Hyra	Kronor 100 000 kr per år exklusive nedan markerade tillägg			
Index- klausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.			Bilaga 1
Fastighets- skatt	☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran.			Bilaga 2
El, va, värme, varm- vatten, kyla och ven- tilation	Tillhand- hållande	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer ☒ el ☐ va ☒ värme ☒ varmvatten ☐ kyla ☒ ventilation		
	Betalning	El	☒ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran. Bilaga
	Va	☒ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran. Bilaga	
	Värme	☒ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran. Bilaga	
	Varmvatten	☒ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran. Bilaga	
	Kyla	☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran. Bilaga	
	Ventilation	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran. Bilaga	
Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av ☐ hyresvärden ☒ hyresgästen			

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 2 (4)

Nr 1008145

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyra forts.			
Avfallshantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. ☒ Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. ☐ Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år. ☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen _____ Bilaga ingår i hyran, om inte annat följer av bifogad klausul om avfallshantering.		
Trappstädning	☐ ingår i hyran ☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ annan reglering enligt bilaga Bilaga		
Snöröjning och sandning	☐ ingår i hyran ☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ annan reglering enligt bilaga Bilaga		
Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska anses vara <u>20,87</u> procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyrorna (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.		
Mervärdesskatt (moms)			
Hyresgästens momsplikt	☒ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.		
Hyresvärdens momsplikt	☐ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. ☒ Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av Skatteverket blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.		
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje _____ ☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på _____	PlusGiro nr _____	Bankgiro nr _____
Ränta, betalnings-påminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.		
Miljöpåverkan	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken. ☐ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. Bilaga		
Byggvaru-deklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.		
Revisions-besiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- och sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.		
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.		

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 3 (4)

Nr 1008145

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggnadsavgift, tilläggsavgift, annan avgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.	
Brandskydd	☒ Parterna skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga 3 A + B
Myndighetskrav m.m.	☐ Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. ☐ Hyresgästen	
Inredning	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga	Bilaga
Underhåll	☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning ☒ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten. ☐ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.	Hyresgästen svarar dock för ☐ enl bil Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver ☐ enl bil Bilaga 4
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va och ventilation. Installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämrats. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.	
Ledningar för telefoni och data-kommunikation	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. ☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.	Bilaga
Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarnande väggar. ☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.	
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.	
Yttre åverkan	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder	
Låsanordningar	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt jämte bilagor. ☒ Sedvanligt underhåll Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. ☐ Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten. ☐ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran, när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt, ska regleras enligt särskild bilaga.	

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 4 (4)

Nr 1008145

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Aterställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.								
Force majeure	Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller 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	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☐ borgen ställd av ☐ bankgaranti intill ett belopp om ☐ annan säkerhet i form av ☐ Bilaga Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.								
Person-uppgiftslagen	☒ Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)		Bilaga 5						
Särskilda bestämmelser	Bilagor		Bilaga 1 - 6						
Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande. <table border="1"> <tr> <td>Ort/datum Stockholm 9/9-2011</td><td>Ort/datum Stockholm 2011-09-01</td></tr> <tr> <td>Hyresvärd Fastighetsnämnden i Stockholms stad</td><td>Hyresgäst för Atrium Fastigheter AB</td></tr> <tr> <td>Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare) Gunnar Kempe / Jonas Holmer</td><td>Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare) Ingelill Berglund / Jan Sawarell</td></tr> </table>			Ort/datum Stockholm 9/9-2011	Ort/datum Stockholm 2011-09-01	Hyresvärd Fastighetsnämnden i Stockholms stad	Hyresgäst för Atrium Fastigheter AB	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare) Gunnar Kempe / Jonas Holmer	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare) Ingelill Berglund / Jan Sawarell
Ort/datum Stockholm 9/9-2011	Ort/datum Stockholm 2011-09-01								
Hyresvärd Fastighetsnämnden i Stockholms stad	Hyresgäst för Atrium Fastigheter AB								
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare) Gunnar Kempe / Jonas Holmer	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare) Ingelill Berglund / Jan Sawarell								
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. <table border="1"> <tr> <td>Ort/datum</td><td>Ort/datum</td></tr> <tr> <td>Hyresvärd</td><td>Hyresgäst</td></tr> <tr> <td>Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)</td><td>Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)</td></tr> </table>			Ort/datum	Ort/datum	Hyresvärd	Hyresgäst	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)
Ort/datum	Ort/datum								
Hyresvärd	Hyresgäst								
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)								
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____								
Överlåtelse-förklaring	<table border="1"> <tr> <td>Frånträdande hyresgäst</td><td>Tillträdande hyresgäst</td><td>Personnr/orgnr</td></tr> <tr> <td colspan="2">Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare)</td><td>Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst/firmatecknare)</td></tr> </table>			Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Personnr/orgnr	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare)		Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst/firmatecknare)
Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Personnr/orgnr							
Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare)		Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst/firmatecknare)							
Hyresvärdens godkännande	<table border="1"> <tr> <td>Hyresvärdens godkännande</td><td>Ort/datum</td><td>Hyresvärd</td></tr> <tr> <td colspan="2"></td><td>Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)</td></tr> </table>			Hyresvärdens godkännande	Ort/datum	Hyresvärd			Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)
Hyresvärdens godkännande	Ort/datum	Hyresvärd							
		Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)							

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också krävs att en bilaga fogas till kontraktet för att överenskommelsen i bilagan ska bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul och fastighetsskattesklausul. Se i övrigt handledningen till detta kontrakt som har tagits fram gemensamt av organisationerna nedan.

Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.2 upprättat 2008 i samråd med SABO, Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjuds.



FASTIGHETSÄGARNA

INDEXKLAUSUL
FÖR LOKAL

Sid 1 (2)

Bilaga nr 1

Avser	Hyreskontrakt nr 1008145	i fastigheten Norrmalm 2:50
Hyresvärd	Fastighetsnämnden i Stockholm stad	
Hyresgäst	Atrium Fastigheter AB	
Klausul	Bashyra enligt denna klausul utgörs av ☒ 100 % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. 100 000 kronor. ☐ % av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga _____), dvs. _____ kronor. Summa bashyra 100 000 kronor per år. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet jämte fasta hyrestillägg utgå med en viss procent av bashyran enligt de grunder som anges i det följande. – 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. Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad. Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet jämte fasta hyrestillägg enligt ovan. Hyresändringen sker alltid fr.o.m. den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning. På sidan 2 intagna anvisningar gäller för denna indexklausul.	
Underskrift	Ort/datum Stockholm 9/9-2011	Ort/datum Stockholm 2011-09-01
	Hyresvärd Fastighetsnämnden i Stockholms stad	Hyresgäst För Atrium Fastigheter AB
	Namnförtydligande Gunnar Kempe	Namnförtydligande Jonas Holmer
		Namnförtydligande Ingalill Berglund / Jan Sawarell

Hyresvärdens egen notering om bastalet:

Anvisningar för indexuppräknings av hyra för lokal

Bashyran

Om hela eller viss andel av det i kontraktet angivna hyresbeloppet jämte fasta hyrestillägg ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans storlek samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen).

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 ska ske så snart årets oktoberindex har blivit känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

Beräkning av indextillägget

- 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 indextillägg för år 2008

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2005, som är 282,4 (bastalet). Oktoberindex för år 2007 är 293,85.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 293,85 och 282,4. Skillnaden är positiv och uppgår till 11,45.
2. Dividera 11,45 med 282,4 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 4 054,53 kr och utgör indextillägget för år 2008 enligt klausulen.

Alternativ: Om KPI för oktober 2007 i stället skulle ha varit lägre än bastalet 282,4, t.ex. 282,0, skulle skillnaden mellan 282,0 och bastalet 282,4 ha blivit negativ. Inget indextillägg skulle då utgå. Det i kontraktet angivna hyresbeloppet jämte fasta hyrestillägg skulle gälla.



FASTIGHETSÄGARNA

FASTIGHETSSKATTEKLAUSUL
FÖR LOKAL

Sid 1(2)

Bilaga nr

2

Tillhör	Hyreskontrakt nr 1008145	i fastigheten Norrmalm 2:50
Hyresvärd	Fastighetsnämnden i Stockholm stad	
Hyresgäst	Atrium Fastigheter AB	
Klausul	Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av erforderliga uppgifter. 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. ☒ 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 20,87 procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början 68 000 kr per år. ☐ Ersättning för på lokalen belöpande andel av fastighetsskatt ingår i det i avtalet angivna hyresbeloppet och utgör vid avtalets tecknande kr. Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler skall anses vara procent. Hyresgästen skall erlagga ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet härtill) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten. 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. Hyresgästens ovan angivna andel som skall vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande: _____ På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.	
Underskrift	Ort, datum Stockholm 9/9-2011	Ort, datum Stockholm 2011-09-01
	Hyresvärd Fastighetsnämnden i Stockholms stad	Hyresgäst för Atrium Fastigheter AB
	Namnförtydligande Gunnar Kempe	Namnförtydligande Ingalill Berglund / Jan Sawarell
	Jonas Holmer	

th

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 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 alltså 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.



FASTIGHETSÄGARNNA

Brandskyddsklausul
för lokalhyresavtal

Bilaga nr 3 A

Avser	Hyreskontrakt nr 1008145	i fastigheten Norrmalm 2:50
Hyresvärd	Fastighetsnämnden i Stockholm stad	
Hyresgäst	Atrium Fastigheter AB	
Klausul	Om denna klausul skulle strida mot bestämmelse i huvudavtalet gäller i första hand denna klausul. <u>Fördelning av ansvar för tekniska brandskyddsåtgärder</u> 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. 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. 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. 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. Annan reglering av ansvaret för brandskyddsåtgärder än ovanstående gäller endast om detta särskilt överenskommits. <u>Systematiskt brandskyddsarbete m.m.</u> 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. <u>Redogörelse för brandskyddet</u> (kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller) Lokalen ☐ 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. ☒ 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. Denna klausul har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.	
Underskrift	Ort/datum Stockholm 9/9 - 2011	Ort/datum Stockholm 2011-09-01
	Hyresvärd Fastighetsnämnden i Stockholms stad 	Hyresgäst För Atrium Fastigheter AB
	Namnförtydligande Gunnar Kempe Jonas Holmer	Namnförtydligande Ingatill Berglund Jan Sawarell



Ansvarsfördelning av brandskyddsåtgärder m.m. avseende lokalhyreskontrakt nr 1008145 i fastigheten Norrmalm 2:50		
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	HV HG
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	HV HG
Brandgasventilation	Inom fastighet	HV
Skydd mot brand- och brandgas-spridning via ventilationssystem	Inom fastighet	HV
Räddningsvägar	Inom fastighet	HV
Stigarledningar	Inom fastighet	HV
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	-
Instruktioner och rutiner		-
Kontrollplaner och dokumentering	Insatsplan	-
* = delat ansvar mellan Hyresvärd (HV) och Hyresgäst (HG)		
Underskrift	Ort, datum Stockholm 9/9-2011	Ort, datum Stockholm 2011-09-01
	Hyresvärd Fastighetsnämnden i Stockholms stad	Hyresgäst För Atrium Fastigheter AB
	Namnförtydligande Gunnar Kempe Jonas Holmer	Namnförtydligande Ingvald Berglund / Jan Svanell



Övriga bestämmelser – Lokal i staden

Avtal nr	1008145	Bilaga 4
Hyresvärd	Fastighetsnämnden i Stockholms stad Box 8312 104 20 Stockholm	
Hyresgäst	Atrium Fastigheter AB Box 4200 131 04 NACKA	556006-4239
Fastighet	Norrmalm 2:50, Hötorg/Konsertgaraget, Sveav.	

Underhåll

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.

Lägenheten som kreditobjekt

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

Avflyttning

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

Överlåtelse, uthyrning i andra hand mm

Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga samtycke, eller hyresnämndens tillstånd, hyra ut lokalen, helt eller delvis, i andra hand. Hyresgästen får inte överlåta hyresrätten utan hyresvärdens skriftliga samtycke. Med överlåtelse jämställs överlåtelse av aktier eller andelar i hyresgästbolaget, vilket således kräver hyresvärdens skriftliga tillstånd.

Särskilda bestämmelser

Det åligger hyresgästen

- att då staden för civilförsvarsändamål så påfordrar omedelbart utrymna de förhyrda lokalerna
- att inom tiden för lokalernas fredsanvändning betala kostnaderna för uppvärmning, ventilation, drift, skötsel och inre underhåll. Med inre underhåll menas att presentera underhållsprogram för lokalerna och därefter väl utföra detsamma. Detta gäller för samtliga hyrda lokaler och den utrustning som betjänar dessa, även om utrustningen i vissa fall ligger utanför de förhyrda lokalerna. Utbyta material så att anläggningens goda bestånd som skyddsrum ej äventyras. Detta gäller bl. a för el- och nödljusutrustning, brandarm/sprinkler-, ventilations-, dränerings- och spillvattenanläggningar som används i fredsdrift, Utrustningar som används i skyddsdrift typ luftrenings-, och dieselkraftutrustning sköts av staden



71

Övriga bestämmelser – Lokal i staden

För avbrott i upplåtelsen på grund av att de förhyrda lokalerna är ianspråktagna för Civilförsvarsändamål äger bolaget rätt till återbäring av hyran under motsvarande tid samt åtnjuta motsvarande förlängning av hyrestiden.

Kostnader för utrymning av och återinflyttning i skyddsrummet vilka betingas av dess ianspråkstagande för civilförsvarsändamål, samt hyresgästen skäligen kostnader för återställande av inredning som under tiden för ianspråkstagande gått till spillo, skadats eller eljest blivit oanvändbar, betalas av staden. Någon ersättning härutöver skall inte utgå.

Staden är under hyrestiden fritagen från allt ansvar för skada eller förlust som kan åsamkas hyresgästen till följd av intränade vatten, fel, avbrott eller dylikt såvida inte staden är vållande till störning.

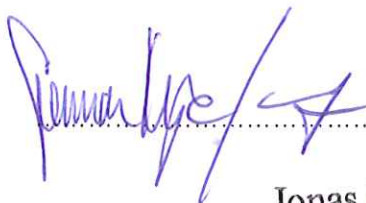
Stockholm den

9/9-2011

Stockholm 2011-09-01

För hyresvärden

För hyresgästen


.....

Jonas Holmer

Gunnar Kempe

.....


.....
Atrium Fastigheter AB

(Ingalill Berglund) (Jan Sawarell)



FASTIGHETSÄGARNA

PERSONUPPGIFTSKLAUSUL
FÖR LOKAL

Bilaga nr 5

Avser	Hyreskontrakt nr 1008145	i fastigheten Norrmalm 2:50
Hyresvärd	Fastighetsnämnden i Stockholm stad	
Hyresgäst	Atrium Fastigheter AB	
Information och samtycke	Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter och skriftligt samtycke De personuppgifter som du lämnar till hyresvärden i samband med att du tecknar hyresavtal kommer att behandlas i den utsträckning som behövs för att kunna fullgöra avtalet. Det kan gälla hyresaviseringar, hyresförhandlingar, information till hyresgästerna och annat som hör till den löpande förvaltningen. Även personuppgifter som inhämtas under hyresförhållandet kan komma att behandlas, såsom uppgifter om betalningsförsummelser och störningar från din verksamhet. Dina personuppgifter kan också komma att lämnas ut till organisation eller förening som hyresvärden är medlem i samt andra företag och organisationer som hyresvärden samarbetar med i sin fastighetsförvaltning. Du har rätt att gratis en gång om året få besked om vilka personuppgifter om dig som behandlas och hur de behandlas. Du kan också begära rättelse av de personuppgifter som behandlas. Jag samtycker till att hyresvärden behandlar personuppgifter om mig i enlighet med det ovanstående.	
Underskrift	Ort/datum Stockholm 9/9 - 2011	Ort/datum Stockholm 2011-09-01
	Hyresvärd Fastighetsnämnden i Stockholms stad	Hyresgäst För Atrium Fastigheter AB
	Namnförtydligande Gunnar Kempe Jonas H. Lmer	Namnförtydligande Ingalill Berglund / Jan Sawarell