

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 1(4)
Nr 224-603

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyresvärd	Wåhlin Invest AB	Personnr/orgnr 556385-8595																																
Hyresgäst(er)	Scoutkåren Gustaf Vasa Bredäng	Personnr/orgnr 802008-5133																																
		Personnr																																
Lokalens adress mm	Kommun Stockholm	Fastighetsbeteckning Stolmakaren 3																																
	Gata Rehnsgratan 16 / Döbelnsgatan 59-61	Trappor/hus Lägenhet nr 224-603																																
	Aviseringsadress Järnbärarvägen 20 127 61 SKÄRHOLMEN																																	
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till: swcoutlokal																																	
Lokalens storlek och omfattning	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Totalarea ca m²</th> <th colspan="3">Varav kontorsarea</th> <th colspan="2">Varav butiksarea</th> <th colspan="2">Varav lagerarea</th> <th colspan="2">Varav övrig area</th> </tr> <tr> <th></th> <th>plan</th> <th>ca m²</th> <th>plan</th> <th>ca m²</th> <th>plan</th> <th>ca m²</th> <th>plan</th> <th>ca m²</th> <th>plan</th> <th>ca m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">186,0</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">kv</td> <td style="text-align: center;">186</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Totalarea ca m ²	Varav kontorsarea			Varav butiksarea		Varav lagerarea		Varav övrig area			plan	ca m ²	plan	ca m ²	plan	ca m ²	plan	ca m ²	plan	ca m ²	186,0							kv	186		
	Totalarea ca m ²	Varav kontorsarea			Varav butiksarea		Varav lagerarea		Varav övrig area																									
	plan	ca m ²	plan	ca m ²	plan	ca m ²	plan	ca m ²	plan	ca m ²																								
186,0							kv	186																										
	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 checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats å bifogade ritning(ar). Bilaga 6																																	
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> tillfart för bil för i- och urlastning</td> <td><input type="checkbox"/> plats för skylt</td> <td><input type="checkbox"/> plats för skytskåp/automat</td> <td><input type="checkbox"/> parkeringsplats(er) för bil(ar)</td> <td><input type="checkbox"/> garageplats(er) för bil(ar)</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		<input type="checkbox"/> tillfart för bil för i- och urlastning	<input type="checkbox"/> plats för skylt	<input type="checkbox"/> plats för skytskåp/automat	<input type="checkbox"/> parkeringsplats(er) för bil(ar)	<input type="checkbox"/> garageplats(er) för bil(ar)	<input type="checkbox"/>																										
<input type="checkbox"/> tillfart för bil för i- och urlastning	<input type="checkbox"/> plats för skylt	<input type="checkbox"/> plats för skytskåp/automat	<input type="checkbox"/> parkeringsplats(er) för bil(ar)	<input type="checkbox"/> garageplats(er) för bil(ar)	<input type="checkbox"/>																													
Inredning mm	Lokalen uthyres Bilaga <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffats, bortföra honom tillhörig egendom och återställa lokalerna i godtagbart skick. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalerna. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttningen innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärdens svarar för, skall hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.																																	
Ledningar för telefoni	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärdens väljer. <input type="checkbox"/> Hyresvärdens bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärdens.																																	
Ledningar för datakommunikation	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärdens väljer. <input type="checkbox"/> Hyresvärdens bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärdens.																																	
Hyrestid	Från och med den 120701 t o m 150930.																																	
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet förlängt med 36 månader för varje gång.																																	
Värme och varmvatten	Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjs av <input checked="" type="checkbox"/> hyresvärdens <input type="checkbox"/> hyresgästen																																	
	Varmvatten tillhandahålls <input checked="" type="checkbox"/> hela året <input type="checkbox"/> inte alls <input type="checkbox"/>																																	

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan ska 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.

Sign

Sign

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyra	Kronor 96 720	per år utgörande	<input type="checkbox"/> total hyra	<input checked="" type="checkbox"/> hyra exkl nedan markerade tillägg																
Index-klausul	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indexklausul				Bilaga 1															
Kostnad för värme och varmvatten	<input type="checkbox"/> Bränsle/Värmetillägg utgår i enlighet med bifogade klausul				Bilaga															
VA-kostnad	<input type="checkbox"/> Va-tillägg utgår i enlighet med bifogade klausul				Bilaga															
Kyla Ventilation	<input checked="" type="checkbox"/> Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilationsanläggning ersätts i enlighet med bifogade klausul				Bilaga 2															
Ei	<input type="checkbox"/> ingår i hyran		<input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen har eget abonnemang																	
Trappstädning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran		<input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen																	
Emballage- och sophämtning	<p>I den omfattning det åligger hyresvärden att dels tillhandahålla utrymme för lagring av sopor/emballage dels ordna borttransport av sådant avfall, åligger det hyresgästen att sortera och placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta.</p> <p>Emballage- och sophämtning</p> <p><input type="checkbox"/> ingår i hyran</p> <p><input 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 tranport 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><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> tidningspapper</td> <td><input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> batterier</td> <td><input type="checkbox"/> pappförpackningar</td> <td><input type="checkbox"/></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"/>	<input type="checkbox"/> tidningspapper	<input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> batterier	<input type="checkbox"/> pappförpackningar	<input type="checkbox"/>
<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"/>																		
<input type="checkbox"/> tidningspapper	<input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar	<input type="checkbox"/>																		
<input type="checkbox"/> batterier	<input type="checkbox"/> pappförpackningar	<input type="checkbox"/>																		
Snöröjning och sandning	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> enl bilaga		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 22 procent. Har andelen ej angivits utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till i fastigheten utgående lokalhyror (exkl. eventuell moms) vid tiden för kostnadsökningen. För ej uthyrd lokal görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen.</p> <p>Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighetsskatt i den mån ersättning härför erläggs i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid avtalets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen erläggs enligt nedanstående regler om hyrans betalning.</p>																			

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan ska 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.

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

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Mervärdesskatt (moms)	<input type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. <input checked="" type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av skattemyndigheten blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen skall hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen som erläggs samtidigt med hyran beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom upplåtelse av lokalen i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir återbetalningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen skall vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnaderna som uppstår genom hyresgästens agerande.
Hyrans betalning	Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <input type="checkbox"/> kalendermånads början <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på <input type="checkbox"/> Postgiro nr <input type="checkbox"/> Bankgiro nr 427-6788
Ränta Betalnings-påminnelse	Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlägga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.
Underhåll mm	<input type="checkbox"/> Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning <input type="checkbox"/> Dock att hyresgästen svarar för <input type="checkbox"/> 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. <input type="checkbox"/> Hyresgästens underhållningsskyldighet omfattar därutöver <input type="checkbox"/> 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. <input type="checkbox"/> 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.
Byggsvarudeklarationer	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 byggsvarudeklarationer – 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 type="checkbox"/> Hyresgästens rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt regleras i bilaga <input type="checkbox"/> Bilaga
Myndighetskrav mm	Det åligger <input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder, som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet efter tillträdesdagen kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan ska 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.

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

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

<p>Skyltar, markiser, fönster, dörrar etc</p>	<p>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.</p> <p>Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar, markiser och antenner.</p> <p>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 ifrågavarande väggar.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresvärden</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen svarar för skador på grund av åverkan å <input checked="" type="checkbox"/> fönster <input checked="" type="checkbox"/> skyltfönster <input checked="" type="checkbox"/> entrédörrar</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> skyltar <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar</p>												
<p>Låsanordningar</p>	<p>Det åligger <input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen att utrusta lokalerna med sådana lås- och stödskyddsanordningar som krävs för hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring.</p>												
<p>Force majeure</p>	<p>Hyresvärden fritager sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om hans åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplöpp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.</p>												
<p>Säkerhet</p>	<p>Förutsättning för detta avtals giltighet är att säkerhet i form av <input type="checkbox"/> bankgaranti <input type="checkbox"/> borgen <input type="checkbox"/> lämnas senast den <input type="checkbox"/> Bilaga</p>												
<p>Särskilda bestämmelser</p>	<table border="0"> <tr> <td>Särskilda bestämmelser</td> <td>Bilaga</td> </tr> <tr> <td>Brandskyddsklausul</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Bilaga till brandskyddsklausul</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td></td> <td>5</td> </tr> </table>	Särskilda bestämmelser	Bilaga	Brandskyddsklausul	2	Bilaga till brandskyddsklausul	4		5				
Särskilda bestämmelser	Bilaga												
Brandskyddsklausul	2												
Bilaga till brandskyddsklausul	4												
	5												
<p>Underskrift</p>	<p>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.</p> <table border="1"> <tr> <td>Ort/datum</td> <td>Ort/datum</td> </tr> <tr> <td>SOLNA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Hyresvärd</td> <td>Hyresgäst</td> </tr> <tr> <td>Wählin Invest AB</td> <td>Scoutkåren Gustaf Vasa Bredäng</td> </tr> <tr> <td>Namnförtydligande</td> <td>Namnförtydligande</td> </tr> <tr> <td>Mårten Norén</td> <td></td> </tr> </table>	Ort/datum	Ort/datum	SOLNA		Hyresvärd	Hyresgäst	Wählin Invest AB	Scoutkåren Gustaf Vasa Bredäng	Namnförtydligande	Namnförtydligande	Mårten Norén	
Ort/datum	Ort/datum												
SOLNA													
Hyresvärd	Hyresgäst												
Wählin Invest AB	Scoutkåren Gustaf Vasa Bredäng												
Namnförtydligande	Namnförtydligande												
Mårten Norén													
<p>Överenskommelse om avflyttning</p>	<p>På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr o m den <input type="checkbox"/> till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta.</p> <table border="1"> <tr> <td>Ort/datum</td> <td>Ort/datum</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Hyresvärd</td> <td>Hyresgäst</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Ort/datum	Ort/datum			Hyresvärd	Hyresgäst						
Ort/datum	Ort/datum												
Hyresvärd	Hyresgäst												
<p>Överlåtelse</p>	<p>Ovanstående hyreskontrakt överlåtes fr o m den <input type="checkbox"/> på <input type="checkbox"/></p> <table border="1"> <tr> <td>Frånträdande hyresgäst</td> <td>Tillträdande hyresgäst</td> <td>Personnr/orgnr</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Personnr/orgnr									
Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Personnr/orgnr											
<p>Ovanstående överlåtelse godkännes</p>	<table border="1"> <tr> <td>Ort/datum</td> <td>Hyresvärd</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Ort/datum	Hyresvärd										
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 ska bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetskostnader och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

**INDEXKLAUSUL
FÖR LOKAL**

Sid 1(2)
Bilaga nr 1

Anvisningar se sida två.

Avser	Hyreskontrakt nr 224-603	i fastigheten Stolmakaren 3
Hyresvärd	Wählin Invest AB	Personnr/orgnr 556385-8595
Hyresgäst	Scoutkåren Gustaf Vasa Bredäng	Personnr/orgnr 802008-5133
		Personnr
Klausul	<p>Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet – kronor 96 720 skall 100 % eller 96 720 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 _____. <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>	
Underskrift	Ort, datum SOLNA	Ort, datum
	Hyresvärd Wählin Invest AB	Hyresgäst
		Scoutkåren Gustaf Vasa Bredäng
		Hyresgäst
	Mårten Norén	

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 omstående sida).

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

a) Antag att bashyran är 75 000 kr/år och är anpassad till oktoberindex 1996, som är 255,9. Oktoberindex för 1998 är 257,3.

- 1) Skillnaden mellan indextalet 257,3 och bastalet 255,9 är 1,4.
- 2) 1,4 dividerat med bastalet 255,9 ger en kvot på 0,0055 (dvs 0,55%).
- 3) Denna kvot 0,0055 (dvs 0,55%) multiplicerad med bashyran 75 000 kr blir 410 kr, vilket alltså blir tillägget för år 1999 enligt klausulen.

b) Antag att bashyran istället är anpassad till 1997 års oktoberindex som är 259,6.

- 1) Skillnaden mellan indextalet 257,3 och bastalet 259,6 är negativ och föranleder därmed inget tillägg. Det i avtalet angivna hyresbeloppet gäller.

Särskilda bestämmelser till hyresavtal 224-603

Fastighet: Stolmakaren 3

Hyresvärd: Wåhlin Invest AB

Hyresgäst: Scoutkåren Gustav Vasa Bredäng, 802008-5133

Störningar

Det är av synnerlig vikt för hyresvärden att verksamheten i lokalen ej orsakar störningar för de omkringboende.

Miljöpåverkan

Hyresgästen svarar för och bekostar upprättande av miljökonsekvensbeskrivning.

Ändringar i verksamheten, vilka alltid måste vara inom ramen för användningsändamålet med lokalen som innebär att det kan uppstå ytterligare eller annan risk för skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljö, ska omgående skriftligen meddelas till hyresvärden. Till meddelandet ska fogas en utredning om ändringarnas miljöpåverkan.

Hyresgästen ska skriftligen genast underrätta hyresvärden om föroreningar som upptäcks i lokalen eller på fastigheten i övrigt.

Hyresgästen ska ansvara för utredning och efterbehandling av föroreningar som härrör från hyresgästens verksamhet. Hyresgästen ska vidare gentemot hyresvärden svara för av myndighet eller domstol fastställd ersättning (inkl ersättning för rättegångskostnader) till tredje man för skada eller hinder och men i nyttjanderätt till följd av miljöpåverkan från hyresgästens verksamhet inom fastigheten. Hyresgästen ska också i övrigt ensam svara för och bekosta utredning eller åtgärd samt utge ersättning för skada eller annat i lokalen till följd av miljöpåverkan från hyresgästens verksamhet inom fastigheten.

Hyresgästens ansvar enligt föregående stycke gäller även efter avtalets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap 61 § jordabalken.

Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla försäkring för täckande av ansvar för miljöpåverkan till följd av hyresgästens verksamhet inom fastigheten. På anfordran av hyresvärden ska hyresgästen uppvisa kopia av försäkringen.

Ventilation

Hyresvärden har under 2006 låtit installera en fläktanläggning i fastigheten och lokalen. Fläktanläggningen är hyresvärdens egendom och hyresvärden svarar för skötsel, drift och underhåll samt elkostnad för denna, även i den del det betjänar lokalen.

Hyresgästen är skyldig att lämna tillträde till lokalen för att hyresvärden eller av denne anlitad entreprenör skall kunna utföra besiktning, skötsel, underhåll mm i enlighet med ovan.

Underhåll och utbyte

Hyresgästen svarar för underhåll av lokalen med inredning. Underhållet omfattar allt löpande underhåll av lokalen med därtill hörande inredning och utrustning. Försämras lokalen genom att hyresgästen eftersätter sin underhållsskyldighet har hyresvärden rätt till ersättning.

Hyresgästen svarar för reparation och vid behov utbyte av installationer. Utbyte av hyresvärdens fasta installation ska ske i samråd med hyresvärden.

Verksamhetsförknippad inredning som i tidigare hyresförhållande satts upp av hyresgästen ingår inte i förhyrningen.

Försäkringar

Hyresgästen är skyldig att teckna försäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Försäkringen ska även omfatta skada orsakad av tredje man.

Skador på lokalen och fastigheten

Hyresgästen svarar för skador på grund av åverkan på lokalen och fastigheten orsakade av tredje man.

Stockholm den	Stockholm den
Wåhlin Invest AB	Scoutkåren Gustaf Vasa Bredäng
Mårten Norén	

**FASTIGHETSSKATTEKLAUSUL
FÖR LOKAL**

Sid 1(2)
Bilaga nr 3

Tillhör	Hyreskontrakt nr i fastigheten 224-603 Stolmakaren 3	
Hyresvärd	Wåhlin Invest AB	Personnr/org nr 556385-8595
Hyresgäst(er)	Scoutkåren Gustaf Vasa Bredäng	Personnr/org nr 802008-5133
		Personnr/org nr
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 22 procent Enlig de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen (som hyresgästen skall betala) vid hyrestidens början 28 600 kr per år.</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>På omstående sida intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>	
Underskrift	Ort, datum SOLNA	Ort, datum
	Hyresvärd Wåhlin Invest AB Mårten Norén	Hyresgäst Scoutkåren Gustaf Vasa Bredäng Hyresgäst

Anvisningar till Fastighetsskatteklausul för lokal

1.

Klausulen är utformad i juni 1995, d v s 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 ändock betalas till hyresvärderna. 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 hyresvärderna 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 beräkningssätt 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 tillställa 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, d.v.s. den överenskomna hyran (som inkluderar ersättning för den inledningsvis gällande skatten som upphört). Givetvis skall hyresgästen alljämt betala andra förekommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.

5.

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

6.

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

Avser	Hyreskontrakt nr _____ i fastigheten Stolmakaren 3	
Hyresvärd		
Hyresgäst		
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>Hyresvärderna ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av allt tekniskt brandskydd som är hänförligt till fastighetens allmänna funktion. Hyresvärderna 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 försatt lokalen med en anordning eller utrustning. Hyresgästens service- och underhållsskyldighet omfattar dock inte sprinkleranordningar som hyresvärderna 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 (kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller)</u></p> <p>Lokalen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Hyresgästen respektive hyresvärderna 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 hyresvärderna. 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 den _____	Ort/datum Stockholm den _____
	Hyresvärd	Hyresgäst
	Namn/förtydligande	Namn/förtydligande



Ansvarsfördelning av brandskyddsåtgärder m.m. avseende lokalhyreskontrakt nr
i fastigheten Stolmakaren 3

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

Atgärd	Del av fastighet	Ansvarig
--------	------------------	----------

Tekniska brandskyddsåtgärder

Utrymningsvägar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	Hv Hg
Brandceller	Runt uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	Hv Hg
Nödbelysning	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	Hv Hg
Dörrar i brandcellsgräns	Runt uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	Hg Hg
Dörrar i utrymningsvägar	Runt uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	Hg Hg
Brand- och utrymningslarm	Inom fastighet	
Släcksystem	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	Hv Hg
Brandgasventilation	Inom fastighet	
Skydd mot brand- och brandgas- spridning via ventilationssystem	Inom fastighet	
Räddningsvägar	Inom fastighet Trapphus	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 Hg avseende lokalen	
Instruktioner och rutiner		
	Hv/Hg	
Kontrollplaner och dokumentering	Insatsplan	
	Hv/hg	

Underskrift	Ort, datum	Ort, datum
	Stockholm den	Stockholm den
	Hyresvärd	Hyresgäst
	Namnförtydligande	Namnförtydligande