



GOBIERNO DE CHILE
 MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES
 Consulado General de Chile en
 Gotemburgo

18

CON ANEXO

C.G.GOTEMBURGO, OF. PUBLICO. N°240/05
 OBJ: Remitir copia contrato definitivo arriendo
 Oficina.
 REF: RR.EE. (DIRASAD) Mensaje N° 4214, de
 13.OCT.2005.

Gotemburgo, 04 de noviembre de 2005

DEL: CONSUL GENERAL DE CHILE EN GOTEMBURGO

AL: SEÑOR DIRECTOR DE ASUNTOS ADMINISTRATIVOS

1.- Me es grato referirme a la comunicación de US., citada en la referencia, que autoriza la firma del nuevo Contrato de Arrendamiento de la Cancillería de este Consulado General. En cumplimiento de las instrucciones impartidas por US, acompaño como anexo, el convenio firmado en 2 ejemplares originales, en idioma sueco, por la Sra. Britt Isaksson, en representación del arrendador Ekiandia Fastighets AB y por S.E. el Embajador de Chile en Suecia, Sr. Alvaro García Hurtado, en representación del Gobierno de Chile como arrendatario.

2.- Hago presente a US., que este contrato es de plazo indefinido y comenzó a regir el 01 de octubre de 2005. Para ponerle término, debe darse el aviso de desahucio del mismo con 6 meses de anticipación. Por esta razón, se expresa en el texto como duración de arriendo 01 de octubre 2005 a 31 de marzo 2006. A contar de esa fecha rige indefinidamente.

3.- Agradeceré a US., disponer se remita a este Consulado General copia de la traducción del mencionado contrato al idioma español, de que dispone esa Dirección, para remitirla a la Embajada de Chile en Suecia y para nuestro archivo.

Saluda a US.,



EDMUNDO HARBIN ROJAS
 Consul General

MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES			
DIRECCIÓN DE ASUNTOS ADMINISTRATIVOS			
NO	DIAS	MESES	AÑOS
RECEBIDO			7 9 NOV. 2005
ENTRADA			
SALIDA			

EHR/mr
 Distribución:

1. RR.EE. (DIRASAD) c/a
2. RR.EE. (ARCHIGRAL)
3. RR.EE. (DIGAD), info
4. RR.EE. (DICONTA), info
5. EMBACHILE SUECIA, info, c/o
6. C.G.GOTEMBURGO, archivo

Lozano
Alc



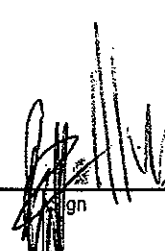
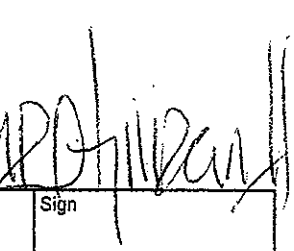
Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyresvärd	HB Inom Vallgraven 35:14 & 35:16 c/o Eklandia Fastighets AB		Personnr/orgnr 916442-3593											
Hyresgäst	Chiles Stat (Gobierno de Chile)		Personnr/orgnr											
Lokalens adress m m	Kommun Göteborg		Fastighetsbeteckning Inom Vallgraven 35:16											
	Gata [REDACTED]		Trappor/hus 4	Lägenhet nr 4										
	Aviseringsadress													
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till: Kontor													
Lokalens storlek och omfattning	Butiksarea i plan m ²	Kontorsarea i plan m ²	Lagerarea i plan m ²	Övrig area plan m ²										
		5 c:a 132												
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 hyresvärden rätt till högre hyra.														
<input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats å bifogade ritning(ar). Bilaga 1														
<table border="1"> <tr> <td>tillfart för bil för i- och urlastning</td> <td>plats för skylt</td> <td>plats för skyltskåp/ automat</td> <td>parkerings- plats(er) för bil(ar)</td> <td>garage- plats(er) för</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>					tillfart för bil för i- och urlastning	plats för skylt	plats för skyltskåp/ automat	parkerings- plats(er) för bil(ar)	garage- plats(er) för	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
tillfart för bil för i- och urlastning	plats för skylt	plats för skyltskåp/ automat	parkerings- plats(er) för bil(ar)	garage- plats(er) för										
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>										
Inredning m m	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning ent bilaga Bilaga													
Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffats, bortföra honom tillhörig egendom och återställa lokalerna i godtagbart skick. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalerna. Om till följd av hyresgästens åtgärder — vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande — lokalen vid avflyttningen innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärdens svarar för, skall hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.														
Ledningar för telefon	<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 hyresvärden väljer. <input type="checkbox"/> Hyresvärden bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärden.													
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 hyresvärden väljer. <input type="checkbox"/> Hyresvärden bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärden.													
Hyrestid	Från och med den 2005-10-01		Till och med den 2006-03-31											
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen minst 6 månader före den avtalade hyrestidens utgång i annat fall är kontraktet förlängt med tills vidare med													
Värme och varmvatten	Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjes av <input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen													
	Varmvatten tillhandahålles <input checked="" type="checkbox"/> hela året <input type="checkbox"/> inte alls <input type="checkbox"/>													

Uppllysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

 Sign
 Sign

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 2 (4)

Nr 1134-4-3

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

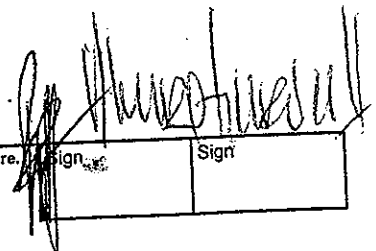
Hyra	Kronor 212.200:--	per år utgörande	<input type="checkbox"/> total hyra	<input checked="" type="checkbox"/> hyra exkl nedan markerade tillägg																
Index- klausul	<input checked="" type="checkbox"/> Andring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indexklausul				Bilaga 2															
Kostnad för värme och varmvatten	<input checked="" type="checkbox"/> Bränsle/Värmetillägg utgår i enlighet med bifogade klausul				Bilaga 3															
VA-kostnad	<input checked="" type="checkbox"/> Va-tillägg utgår i enlighet med bifogade klausul				Bilaga 3															
Kyla Ventilation	<input checked="" type="checkbox"/> Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilations- anläggning ersätts i enlighet med bifogade klausul				Bilaga 3															
EI	<input type="checkbox"/> ingår i hyran			<input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen har eget abonnemang																
Trapp- städning	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran			<input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen																
Emballage- och sophämtning	<p>I den omfattning det åligger hyresvärden att dels tillhandahålla utrymme för lagring av sopor/emballage dels ordna borttransport av sådant avfall, åligger det hyresgästen att sortera och placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta.</p> <p>Emballage- och sophämtning</p> <p><input type="checkbox"/> ingår i hyran</p> <p><input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla sopkärl och erforderligt soputrymme)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran beträffande nedan markerade avfallsfraktioner. Det åligger hyresgästen att själv svara för och bekosta uppsamling, sortering, lagring och transport av hos hyresgästen förekommande avfallsfraktioner som inte markerats nedan.</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%;"><input checked="" type="checkbox"/> hushållsavfall</td> <td style="width: 33%;"><input type="checkbox"/> lysrör</td> <td style="width: 33%;"><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 checked="" type="checkbox"/> Se bilaga 3.</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> tidningspapper</td> <td><input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> batterier</td> <td><input type="checkbox"/> pappförpackningar</td> <td></td> </tr> </table>					<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Se bilaga 3.	<input type="checkbox"/> tidningspapper	<input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar		<input type="checkbox"/> batterier	<input type="checkbox"/> pappförpackningar	
<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Se bilaga 3.																		
<input type="checkbox"/> tidningspapper	<input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar																			
<input type="checkbox"/> batterier	<input type="checkbox"/> pappförpackningar																			
Snöröjning och sandning	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> enl bil		Bilaga 4															
Fastighets- skatt	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse																		
Oförutsedda kostnader	<p>Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av</p> <p>a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller påлага varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta</p> <p>b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som ej enbart avser lokalen och som hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet</p> <p>skall hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.</p> <p>Lokalens andel är <u>4,9</u> procent. Har andelen ej angivits utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till i fastigheten utgående lokalhyror (exkl eventuell moms) vid tiden för kostnadsökningen. För ej uttyrd 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 betaltning.</p>																			

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 12B, upprättat 1998 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare.

Eftertryck förbjöds.
Lic nr: 91250006-220006. Ver nr: 6.01. Licensierad till Castellum AB


 Sign. _____ Sign _____

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Mervärdesskatt (moms)	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. <input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av skattemyndigheten blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen skall hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen som erläggs samtidigt med hyran beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande — såsom upplåtelse av lokalen i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse — blir återbetalningskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen skall vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftkostnaderna som uppstår genom hyresgästens agerande.	
Hyrans betalning	Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	Postgiro nr _____ Bankgiro nr 5826-9366
Ränta, Betalningspåminnelse	Vid försening av hyresbetalning skall hyresvärden erlagga ränta enligt bankens räntesats för försening av betalning. Räntan skall betalas påminnelsevis enligt de bestämmelser som gäller för försening av betalning. För försening av betalning skall hyresvärden erlagga ränta enligt bankens räntesats för försening av betalning. För försening av betalning skall hyresvärden erlagga ränta enligt bankens räntesats för försening av betalning.	
Underhåll m m	<input type="checkbox"/> Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning. Dock att hyresgästen svarar för <input type="checkbox"/> Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden. Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver	Bilaga
	<input checked="" type="checkbox"/> 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	
Skötsel och drift	Om inte annat överenskommit åligger det hyresvärden att i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. Hyresgästen äger ej rätt att utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller eljest inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga installationer såsom VA-, el, ventilationssystem etc, tillhöriga hyresvärden. Sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Det åligger hyresgästen att vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.	
Revisionsbesiktningar	Om vid av myndighet påkallad revisionsbesiktning av el- och sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, åligger det hyresgästen att på egen bekostnad inom av myndigheten föreskriven tid utföra begärda åtgärder. Om hyresgästen inom nämnda tid ej åtgärdat fel och brister äger hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten föreskrivit.	
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Utrymmen som fastighetsskötare och personal från Energiverket, VA-verket, Telia AB eller motsvarande måste ha tillgång till, skall vad ankommer på hyresgästen hållas lätt tillgängliga genom att inte blockera tillträdet till sådana utrymmen med skåp, backar, varor och dylikt.	
Byggvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta avtal eller eljest utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen skall han för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som skall tillföras lokalen.	
PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i lokalerna och hyresvärden till följd härav enligt reglerna i PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift skall hyresgästen till hyresvärden utge motsvarande belopp.	
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning i hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i avtalet. <input type="checkbox"/> Hyresgästens rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt regleras i bilaga.	
Myndighetskrav m m	Det åligger <input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder, som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet efter tillträdesdagen kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.	

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Sign

Sign

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

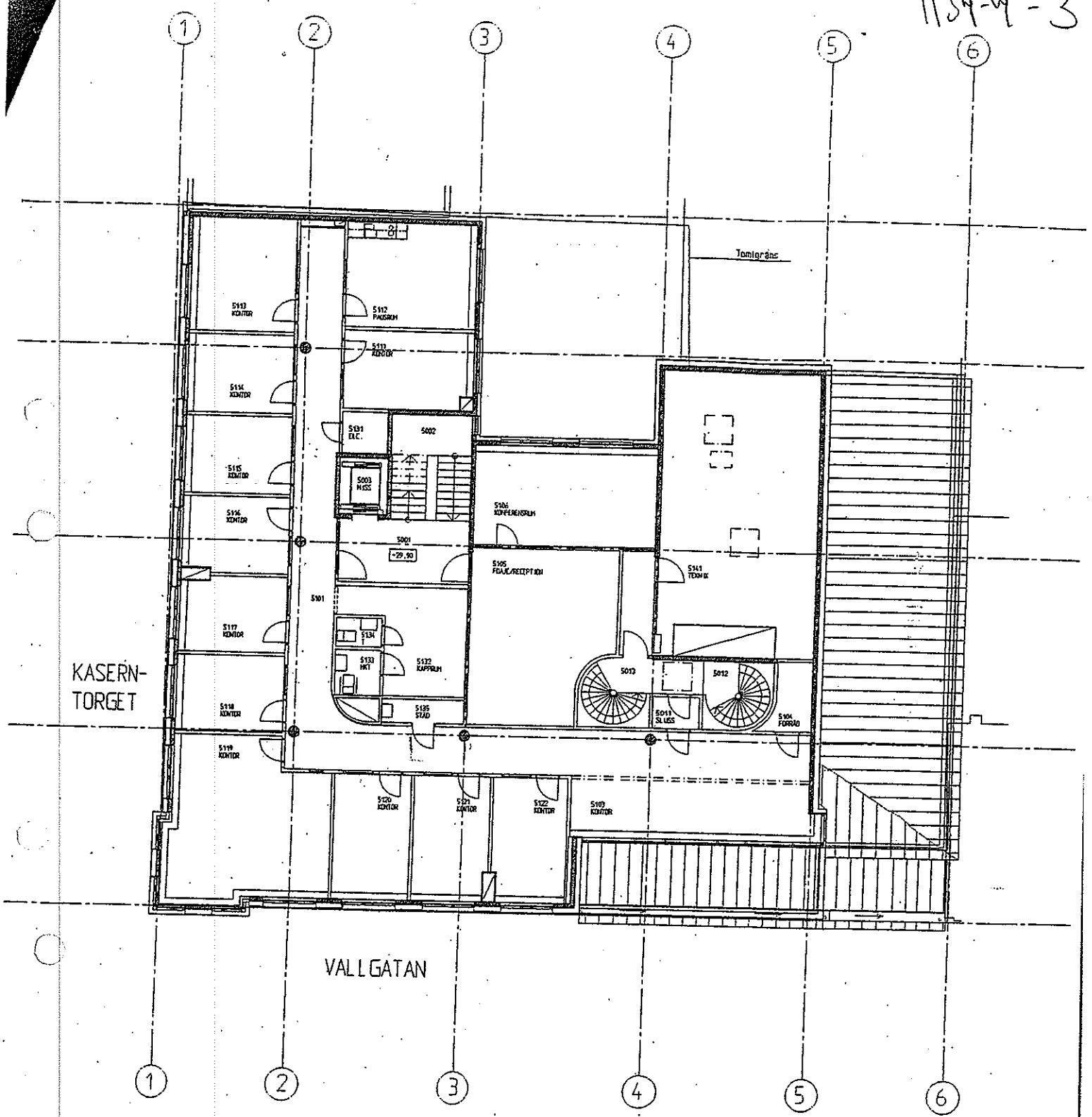
Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Skyltar, markiser, fönster, dörrar etc	Hyresgästen äger efter samråd med hyresvärden rätt att uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning, att hyresvärden ej har befogad anledning att vägra och att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar, markiser och antenner. Hyresvärden förbinder sig att inte uppsätta automater och skyltskåp å ytterväggarna till de av hyresgästen förhyrda lokalerna utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen optionsrätt att uppsätta automater och skyltskåp å ifrågavarande väggar.	
	<input type="checkbox"/> Hyresvärden	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen svarar för skador på grund av åverkan å <input checked="" type="checkbox"/> fönster <input type="checkbox"/> skyltfönster <input checked="" type="checkbox"/> entrédörrar
	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen	<input checked="" type="checkbox"/> skyltar <input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar.	
Låsanordningar	Det åligger <input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen att utrusta lokalerna med sådana lås- och stödskyddsanordningar som krävs för hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring.	
Force majeure	Hyresvärden fritager sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om hans åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplöpp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.	
Säkerhet	Förutsättning för detta avtals giltighet är att säkerhet i form av <input type="checkbox"/> bankgaranti <input type="checkbox"/> borgen <input type="checkbox"/> lämnas senast den _____ Bilaga	
Särskilda bestämmelser	Till detta avtal hör 4 bilagor. Bilaga Detta avtal ersätter tidigare avtal daterat 1999-09-22.	
Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr o m detta avtals ikraftträdande.	
	Ort/datum	Ort/datum
	Göteborg 2005-11-04	Göteborg 2005-
	Hyresvärd HB Inom Vallgraven 35:14 & 35:16 c/o Eklanda Fastighets AB	Hyresgäst Chiles Stat (Gobierno de Chile)
Namn för hyresvärd Britt Isaksson	Namn för hyresgäst Alvaro Garcia Hurtado	
Överenskommelse om avflyttning	På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr o m den _____ till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta.	
	Ort/datum	Ort/datum
	Hyresvärd	Hyresgäst
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överlåtes fr o m den _____ på _____	
	Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst Personnr/orgnr
Ovanstående överlåtelse godkännes	Ort/datum	Hyresvärd

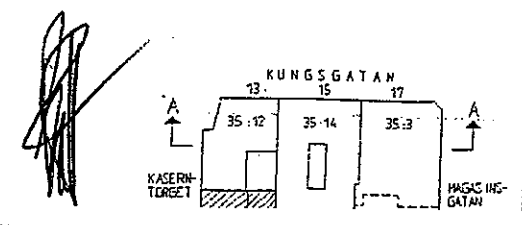
Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll.
Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Bilaga 1
1134-4-3

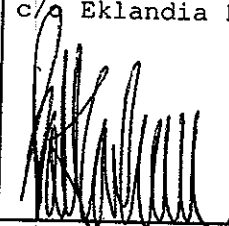
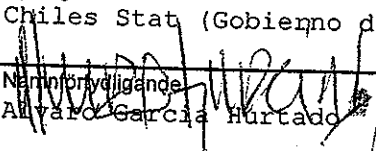


1m 0 5 10m







Avser	Hyreskontrakt nr 1134-4-03		i fastigheten Inom Vallgraven 35:16
Hyresvärd	HB Inom Vallgraven 35:14 & 35:16 c/o Eklandia Fastighets AB		
Hyresgäst	Chiles Stat (Gobierno de Chile)		
Klausul	<p>Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet – kronor 212.200:- skall 100 % eller 212.200 kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden skall med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent å bashyran enligt nedanstående grunder.</p> <ul style="list-style-type: none"> - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 – 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid. - Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastalet, nämligen indextalet för oktober månad är _____. <p>Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, skall tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen skall tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.</p> <p>Utgående hyra skall dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet. Hyresändringen sker alltid fr o m 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>		
Underskrift	Ort/datum	Ort/datum	
	Göteborg 2005-11-04	Göteborg 2005-	
	Hyresvärd HB Inom Vallgraven 35:14 & 35:16 c/o Eklandia Fastighets AB	Hyresgäst Chiles Stat (Gobierno de Chile)	
		Namnförtydligande Alvaro Garcia Hurtado 	
Namnförtydligande Britt Isaksson	Hyresgäst		
	Namnförtydligande		

Hyresvärdens egen notering om bastalet:
Bastalet för oktober 2004 är 281,0.

Anvisningar till Indexklausul för lokal

Bashyran

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

Bastalet

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

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

Beräkning av tillägget

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

Exempel

Beräkning av hyrestillägg för år 2002

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

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

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


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

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

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

KLAUSULER

Avtal 1134-4-03

Hyresvärd: HB Inom Vallgraven 35:14 & 35:16 c/o Eklandia Fastighets AB
Hyresgäst: Chiles Stat (Gobierno de Chile)
Hyresobjekt: 

Detta avtal ersätter tidigare tecknat avtal daterat 1999-09-22.

Ersättning för hyresvärdens kostnader för bränsle/värmet ingår ej utan tillkommer med f.n. 81:- / kvm och år. Likaledes tillkommer ersättning för VA med f.n.13:- / kvm och år.

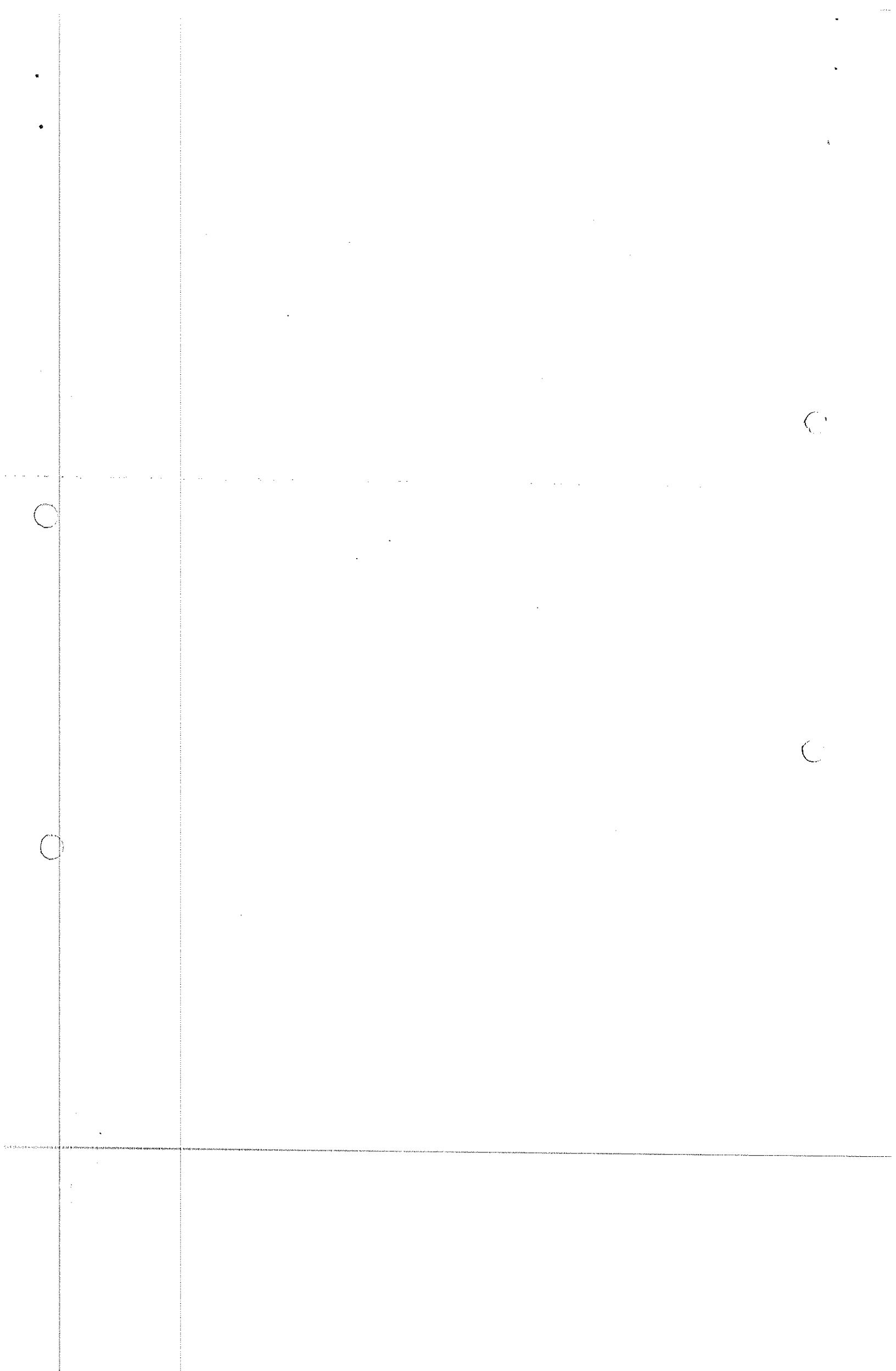
Ersättning för el ingår ej i hyran. Hyresgästen har, alternativt förbinder sig att teckna, eget abonnemang för el.

Sophämtning ingår i hyran till den del som avser s.k. normalt kontors- och hushållsavfall. Förvaring och borttransport av annat avfall, miljöfarligt sådant, skrymmande emballage etc., ombesörjs och bekostas av hyresgästen. Reservation görs även för kostnaden vid framtida krav på utökad källsortering vilket kan komma att påverka hyran.

Hyresgästen erinras om att vid eventuell uthyrning av del av lokalen i andra hand så skall anmälan härom ske till skatteförvaltningen. Vid uthyrning av lokal råder nämligen frivillig skatteskyldighet för moms. Vid uthyrning i andra hand uppstår skadeståndsskyldighet gentemot hyresvärden om momsregistrering ej sker.

Hyrestagaren har rätt till att säga upp gällande kontrakt tidigare via ett rekommenderat brev och 30 dagar innan, när det av skäl som styrks av landet institutionellt eller för att konsulära relationer mellan staterna Chile och Sverige upphör, eller att Chiles General Konsulat i Göteborg stängs. Vid dessa tillfällen bör hyrestagaren betala hyra av uppbärande till och med den sista månaden som effektivt har utnyttjats av hyrda lokaler, utan skadestånd till hyresvärden av ett tidigare upphörande av hyreskontraktet. Om hyresgästen skulle göra gällande av denna klausul, och om hyran redan har erlagts kvartalsvis, har hyresgästen, när det åligger, ha rätt till återbäring av hyresvärden av dessa tidigare redan betalda hyror, och som inte åligger perioder som de hyrda lokalerna nyttjats effektivt.

Upplysningsvis bekräftas att de fall att hyresgästen inte kan disponera en viss yta av lokalen så skall hyran sättas ned i proportion till ytan som inte kan disponeras. Dock med undantag för sida 2 i hyresavtalet med rubriken "Underhåll mm".







Tillhör	Hyreskontrakt nr 1134-4-03		i fastigheten Inom Vallgraven 35:16
Hyresvärd	HB Inom Vallgraven 35:14 & 35:15 c/o Eklandia Fastighets AB		
Hyresgäst	Chiles Stat (Gobierno de Chile)		
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 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 4,9 procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början 19.536 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/kän vara högre än den i avtalet angivna hyressumman.</p> <p>Hyresgästens ovan angivna andel som skall vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande: Den förhyrda ytans storlek, c:a 132 kvm, i förhållande till taxeringsenhetens totala uthyrningsbara yta.</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>		
Underskrift	Ort, datum	Ort, datum	
	Göteborg 2005-11-04	Göteborg 2005-	
	Hyresvärd	Hyresgäst	
	HB Inom Vallgraven 35:14 & 35:15 c/o Eklandia Fastighets AB	Chiles Stat (Gobierno de Chile)	
	Namnförtydligande Britta Isaksson	Namnförtydligande Alvaro Garcia Hurtado	

Anvisningar till Fastighetsskatteklausul för lokal

1. Klausulen är utformad i juni 1995, dvs före den tidpunkt (normalt den 1 januari 1996) från vilken fastighetsskatt gäller för lokaler. Klausulen har därför en lydelse som gör att den kan införas i avtal som tecknas innan skatt utgår liksom i avtal som tecknas när skatt faktiskt utgår.

2. Ersättningen skall kompensera för ökade kostnader i förvaltningen oavsett vem som faktiskt är skattskyldig. Skattskyldig är fastighetsägare/hyresvärd. Om handelsbolag är fastighetsägare/ hyresvärd var enligt tidigare regler delägarna skattskyldiga. Tillägget skulle givetvis ändå betalas till hyresvärden. Efter den 1 januari 1997 är däremot handelsbolag som ägare skattskyldigt till fastighetsskatt.

3. Enligt 19 § hyreslagen skall hyran – med några undantag – vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Om hyrestiden är bestämd och minst tre år gäller dessutom förbehåll om att hyran skall utgå med belopp som bestäms enligt en "annan beräkningsgrund", t ex indexreglering. Det innebär också att hyrestiden måste vara bestämd och minst tre år för att hyresvärden skall kunna ta ut kompensation för fastighetsskatt med ett belopp som kan variera allt efter som skatten ändras. Vidare måste beräkningsgrunden vara angiven i avtalet. Klausulen förutsätter därför att parterna anger hur stor andel av skatten hyresgästen skall betala ersättning för.

Enligt de regler som gäller vid denna klausuls utarbetande utgör skatten en viss procent av taxeringsvärdet för lokaler (både mark och byggnader). Uppgiften finns redovisad på taxeringsbeskedet. Hyresgästens andel av skatten för lokalen kan bestämmas som förhållandet mellan den area hyresgästen hyr och uthyrningsbar lokalarea i fastigheten eller som förhållandet mellan hyresgästens hyra och de totala lokalhyrorna i fastigheten.

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

Det är lämpligt att på därför avsett ställe ange hur lokalens andel har beräknats. Skulle uppgift härom inte fyllas i skall det dock inte medföra att överenskommelsen blir ogiltig. På en fastighet kan finnas olika byggnader med olika värdeår och olika typer av taxeringsenhet (småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet och specialenhet). Den skatt – för vilken hyresgästen skall betala ersättning – skall endast avse den byggnad där lokalen är belägen. Med byggnad avses normalt varje byggnadskropp. Erforderliga uppgifter kan hämtas från den underrättelse om beslut om allmän fastighetstaxering som skattemyndigheten tillställt fastighetsägaren. Den fastighetsägare som har problem med att beräkna hyresgästens andel bör ta kontakt med sin fastighetsägareförening för att få hjälp.

Fyll i hyresgästens andel!

4. Klausulen innehåller två alternativ. I det första utgår ersättning för skatten som ett tillägg "vid sidan" om det i avtalet angivna hyresbeloppet. Försvinner skatten försvinner tillägget automatiskt. Det andra alternativet förutsätter att parterna enas om en viss hyra vari bl a ingår ersättning för den vid tillfället gällande skatten. Skulle skatten höjas oavsett skälet härtill (t ex höjd skattesats, ökat taxeringsvärde m m) skall hyresgästen dock betala ersättning för den ökade kostnaden. Skulle skatten försvinna återgår hyran till ursprungsbeloppet, dvs den överenskomna hyran (som inkluderar ersättning för den inledningsvis gällande skatten som upphört). Givetvis skall hyresgästen alltjämt 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.