



HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 1 (4)

FASTIGHETSÄGARNA

Nr: 1001518

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Fastighetsnämnden i Stockholms stad		Personnr/orgnr: 212000-0142			
Hyresgäst	Namn: Kulturnämnden		Personnr/orgnr: 212000-0142			
	Aviseringsadress: Box 16113 103 22 Stockholm					
Lokalens adress m.m	Kommun: Stockholm	Fastighetsbeteckning: Spelbomskan 16				
	Gata: Odengatan 53-55	Trappor/hus:	Lokalens nr: 100724			
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Bibliotek ☐ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga:					
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. ☐ En beskrivning av lokalens skick vid detta kontraktstecknande 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. Bilaga:					
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp Annat	Plan	ca m ² 7472	Areatyp	Plan	ca m ²
	Om i kontraktet angivna area avviker från faktisk area medför avviken 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). Bilaga: 6					
	☐ Tillfart för bil för i- och urlastning	☐ Plats för skylt	☐ Plats för skyltskåp/automat	☒ Parkeringsplats(er) för 12 bil(ar)	☐ Garageplats(er) för bil(ar)	☐
Hyrestid	Från och med den: 2014-01-01			Till och med den: 2016-12-31		
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 10 123 229 per år exklusive nedan markerade tillägg					
Indexklausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga: 1					
Fastighetsskatt	☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga: 2					
Tillhanda- hållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer ☒ El ☒ va ☒ Värme ☒ Varmvatten ☐ Kyla ☒ Ventilation					
	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: 4	
	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					

Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.2 upprättat 2008 i samråd med SABO, Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Reviderat 2011. Eftertryck förbjuds.

Sign

Sign

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avfalls- hantering	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. Härutöver gäller följande: ☒ 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 ingår i hyran. ☐ Annan reglering enligt bilaga			Bilaga:	
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 berörande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska anses vara <u>87,05</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 lokalyrorna (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 Hyresvärdens momsplikt	☐ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☒ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☐ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. ☒ Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av Skatteverket blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga 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. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden till följd av införande av obligatorisk skattskyldighet för moms vid uthyrning av lokal blir skattskyldig till moms för uthyrning av denna lokal gäller vad parterna särskilt kommit överens om enligt bifogad klausul.				Bilaga:
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr: 4798702-9	BankGiro nr: 5289-0605		
Ränta, betalningspåminnelse	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 uppläts. 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. ☐ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.				Bilaga: Bilaga:
Byggvarudeklarationer	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.				
Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller 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.				



FASTIGHETSÄGARNAS

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Sid 3 (4)

Nr: 1001518

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 byggnads sanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.	
Brandskydd	☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga: 5
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	
Underhåll	☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning	Hyresgästen svarar dock för ☐ enl bil Bilaga:
	☐ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver ☐ enl bil Bilaga:
	☒ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.	Bilaga: 5
	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.	
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. ☐ Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen Bilaga:	
	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 försämras. 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 sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har bifogad 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 ifrågakommande väggar. ☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram. Bilaga:	
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla 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 med tillhörande bilagor.	
Avtalat skick m.m.	☐ Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler.	
Sedvanligt underhåll	☒ Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. ☐ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga. Bilaga:	

Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.2 upprättat 2008 i samråd med SABO, Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Reviderat 2011. Eftertryck förbjuds.

Sign

Sign



FASTIGHETSÄGARNAS

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Sid 4 (4)

Nr: 1001518

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Återställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick.		
	☐ Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.		Bilaga:
Force majeure	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 hyresvärdens svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.		
Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärdens 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 hyresvärdens 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: 3
Särskilda bestämmelser	Indexklausul		Bilaga: 1
	Fastighetsskattesklausul		Bilaga: 2
	PUL		Bilaga: 3
	Övriga bestämmelser		Bilaga: 4 a
	AvbetalningsplanGränsdragningslista och brandskyddsklausul		Bilaga: 4 b
	Gränsdragningslista och brandskyddsklausul		Bilaga: 5
	Ritning		Bilaga: 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.		
	Ort/datum: Stockholm		Ort/datum:
	Hyresvärdens namn: Fastighetsnämnden i Stockholms stad		Hyresgästens namn: Kulturnämnden
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt		Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:		Namnförtydligande:
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.		
Underskrift	Frånträdande hyresgäst (namn):		Tillträdande hyresgäst (namn):
	Namnteckning (frånträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt		Namnteckning (tillträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):		Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):
Hyresvärdens godkännande	Hyresvärdens godkänner överlåtelsen Ort/datum:		Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Hyresvärdens namn:		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. Reviderat 2011. Eftertryck förbjuds.



Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 1001518	Fastighetsbeteckning: Spelbomskan 16
Hyresvärd	Namn: Fastighetsnämnden i Stockholms stad	Personnr/orgnr: 212000-0142
Hyresgäst	Namn: Kulturnämnden	Personnr/orgnr: 212000-0142
Klausul	Bashyra enligt denna klausul utgörs av ☒ 100 % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. 10 123 229 kronor. ☐ % av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga _____), dvs. _____ kronor. Summa bashyra 10 123 229 kronor per år. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet tillsammans med 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 _____. 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 tillsammans med 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	Ort/datum:
	Hyresvärdens namn: Fastighetsnämnden i Stockholms stad	Hyresgästens namn: Kulturnämnden
	Namn-teckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namn-teckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namn-förtydligande:	Namn-förtydligande:

Hyresvärdens egen notering om bastalet:

Anvisningar för indexuppräknings av hyra för lokal

Bashyran

Om hela eller viss andel av det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med 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 tillsammans med fasta hyrestillägg skulle gälla.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 1001518	Fastighetsbeteckning: Spelbomskan 16
Hyresvärd	Namn: Fastighetsnämnden i Stockholms stad	Personnr/orgnr: 212000-0142
Hyresgäst	Namn: Kulturnämnden	Personnr/orgnr: 212000-0142
Klausul	Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter. I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärdens betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ. ☒ Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara <u>87,05</u> procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början <u>0</u> kronor per år. ☐ Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets tecknande _____ kronor. Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara _____ procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten. Skulle fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. Index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman. Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande: På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm Hyresvärdens namn: Fastighetsnämnden i Stockholms stad Namn-teckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namn-förtydligande:	Ort/datum: Hyresgästens namn: Kulturnämnden Namn-teckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namn-förtydligande:

Anvisningar

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 ska 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 ska hyran – med några undantag – vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Om hyrestiden är bestämd och minst tre år gäller dessutom förbehåll om att hyran ska 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 ska 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 ska 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 om detta inte fyllas i ska 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 ska betala ersättning – ska endast avse den byggnad där lokalen är belägen. Med byggnad avses normalt varje byggnadskropp. Behövliga uppgifter kan hämtas från den underrättelse om beslut om allmän fastighetstaxering som skattemyndigheten skickat till 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) ska 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 ska hyresgästen alltså betala andra förekommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.

5.

I den mån hyresgästen ska 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: 1001518	Fastighetsbeteckning: Spelbomskan 16
Hyresvärd	Namn: Fastighetsnämnden i Stockholms stad	Personnr/orgnr: 212000-0142
Hyresgäst	Namn: Kulturnämnden	Personnr/orgnr: 212000-0142
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	Ort/datum:
	Hyresvärdens namn: Fastighetsnämnden i Stockholms stad	Hyresgästens namn: Kulturnämnden
	Namn-teckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namn-teckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namn-förtydligande:	Namn-förtydligande:



Övriga bestämmelser – Lokal i staden

Avtal nr	1001518	Bilaga 4 a
Hyresvärd	Fastighetsnämnden i Stockholms stad Box 8312 104 20 Stockholm	
Hyresgäst	Kulturnämnden Box 16113 103 22 Stockholm	212000-0142
Fastighet	Spelbomskan 16, Odengatan 53-55	

Kulturmiljö

Asplundshuset är en del av Sveriges kulturarv och av riksintresse. Byggnaden är blåklassad, vilket är den högsta klassningen, enligt Stockholms Stadsmuseums klassning. Vårdprogram för byggnaden och den intilliggande parken finns, där mål och åtgärder för ett bevarande för framtiden tydliggörs och ska följas av hyresvärd och hyresgäst. Hänsyn till vårdprogrammet ska tas vid varje förändring i byggnaden.

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.

Tilläggsbestämmelser

Från 2007-01-01 till 2022-12-31 betalar hyresgästen en tillägghyra för investering gjord av hyresvärden. Avbetalningsplanen biläggs denna bilaga.

Kafé

Hyresvärden hyr ut kaféyta i biblioteket, ca 21m² sedan 2011, då Kulturnämndens avtal minskades med motsvarande yta och kostnad.

Särskilda bestämmelser

El

Fastighetskontoret installerar el-undermätare för kafé.

Elförbrukning för kaféet faktureras Hyresvärden. Hyresvärden kan bistå med hjälp av avstämning av faktisk förbrukning.

Värme

Fastighetskontoret har abonnemanget. Fakturan går till kulturnämnden.



Övriga bestämmelser – Lokal i staden

Stockholm

Fastighetsnämnden i Stockholms Stad

Kulturnämnden

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

A.A.

Bilaga till hyrestillägg

Fastighet	Spelbarnskan 16	Kontrakt	15011009
Adress	Odengatan 55	Förvaltare	Gunnel Bodin
Hyresgäst	Stadsbiblioteket	Biträde	Ulla Bromaeus

Investerings-	13 100 000	
Avskrivning	16	år
Ränta	5,0%	

Yrke

År	Skuld	Avskrivn.	Ränta	Hyrestillägg
1	13 100 000	818 750	634 531	1 412 344
2	12 281 250	818 750	593 594	1 412 344
3	11 462 500	818 750	552 656	1 412 344
4	10 643 750	818 750	511 719	1 289 531
5	9 825 000	818 750	470 781	1 289 531
6	9 006 250	818 750	429 844	1 289 531
7	8 187 500	818 750	388 906	1 166 719
8	7 368 750	818 750	347 969	1 166 719
9	6 550 000	818 750	307 031	1 166 719
10	5 731 250	818 750	266 094	1 043 906
11	4 912 500	818 750	225 156	1 043 906
12	4 093 750	818 750	184 219	1 043 906
13	3 275 000	818 750	143 281	921 094
14	2 456 250	818 750	102 344	921 094
15	1 637 500	818 750	61 406	921 094
16	818 750	818 750	20 469	562 500

d 9/3

Ansvarsfördelning mellan Fastighetskontoret/FSK (HV) och Kulturnämnden(HG)

Hyreskontrakt 1001518

Byggnadsdel/inredningsdetalj	Reparation/ underhåll/ skötsel		Utbyte till nytt		Anmärkning
	FSK	HG	FSK	HG	
1. Fastighet yttre Kulturnämnden					
1.1 Entréparti	X		X		HG kontroll
1.2 Dörrstängare, mekanisk	X		X		Sammankopplat med HG låssystem
1.3 Dörröppnare, mekanisk	X		X		Sammankopplat med HG låssystem
1.4 Ytterdörrar		X	X		HG Kontroll
1.5 Solavskärningsanordning/markiser		X		X	
1.6 Duvnät över ljusgård	X		X		
2. Fastighet inre					
2.1 Ytskikt, t ex målning och golvbeläggning	X		X		Se Vårdprogrammet, kulturhistoriskt värdefulla rum
2.2 Skrapmattor, lösa mattor		X		X	
2.3 Lösa originalinventarier som tillhör byggnaden		X		X	
3. Fönster					
3.1 Persiennor, solavskärmare		X		X	
4. Transportutrustning					
4.1 Hissar	X		X		
5. Markanläggning					
5.1 Flaggor		X		X	
5.2 Flaggstång, inklusive knopp och lina	X		X		
5.3 Markskötsel, sommar och vinter	X		X		
6. VVS-anläggning					
6.1 Avloppsanläggning, inklusive golvbrunn, vattenlås etc.	X		X		HG ansvarar för rensning av vattenlås
6.2 Brandposter, inklusive slang	X		X		
7. Tappvattenanläggning och toalett mm					
7.1 Packningbyte		X		X	
8. Värme					
8.1 Värmeanläggning, inklusive radiator	X		X		
9. Ventilation					
9.1 Allmänventilation för fastighetsdrift	X		X		HG ansvarar för rengöring av luftdon
10. Elinstallation					
10.1 Armatur för allmänbelysning inomhus		X	X		HG ansvarar för enstaka byte
10.2 Armatur, ytterbelysning	X		X		
10.3 Elanläggning, fram till eluttag och strömbrytare	X		X		
10.4 Byte av lysrör, glimtändare, glödlampor		X		X	HV ytterbelysning
10.5 Ställverk, elcentraler	X		X		
10.6 Nödbelysning	X		X		
10.7 Reservkraftanläggning	X		X		Funktion, provkörning
11. Lås					Lås integrerat med passagesystem, inbrottslarm.
11.1 Låsanordning i skalskydd	X	X	X		Övriga lås HG. HG får utföra mindre akuta åtgärder och debitera HV upp till 10tkr. Felanmäls alltid till FSK
11.2 Inbrottslarm, passersystem, bråklarm		X		X	
12. Besiktningar					
12.1 FSK ansvarar för myndighetsbesiktningar för fastighetsdrift					

Sign HG:	Sign FSK:

A.A.

Ansvarsfördelning mellan Fastighetskontoret/FSK (HV) och Kulturnämnden(HG)

Hyreskontrakt 1001518

Gränsdragning gällande brandtekniska installationer		Reparation/ underhåll/ skötsel		Utbyte till nytt		Anmärkning
		FSK	HG	FSK	HG	
13.	Organisation					
13.1	Personalens utbildning avseende brand, riskhantering, brandtekniska installationer				X	
13.2	Organisation vid utrymning, nödläge				X	
13.3	Tillståndsansvarig Heta Arbeten (utbildning krävs)	X	X	X	X	Beställare
14.	Automatiskt brandlarm					HG får utföra mindre akuta åtgärder och debitera HV, upp till 10tkr. Felanmäls alltid till FSK
14.1	Överföring till räddningstjänsten	X		X		Automatiskt brandlarm
14.2	Centralapparat/UC	X		X		HG kontroll
14.3	Utrymningsledare					HG Ansvar
14.4	Återsamlingsplats					HG Ansvar
14.5	Anläggningsskötare					HV & Hg utser varsin i samråd
15.	Utrymningsskyltar					
15.1	Genomlysta/belysta utrymningsskyltar	X		X		HG Kontroll
15.2	Nödströmsförsörjning utrymningsskyltar	X		X		
15.3	Efterlysande utrymningsskyltar	X		X		HG Kontroll
15.4	Utrymningsväg, fri framkomlighet		X			HG Ansvar
15.5	Utrymningsplaner, upprättande samt revidering		X		X	
16.	Nödbelysning					
16.1	Underhåll/kontroll	X		X		
17.	Sprinklerinstallation					
17.1	Underhåll/revisionsbesiktning	X		X		
17.2	Orienteringsritningar installation	X		X		
18.	Brandsläckningsutrustning					
18.1	Utomhusbrandposter					Stockholm Vatten
18.2	Förlämningsventiler	X		X		
18.3	Inomhusbrandposter	X		X		HG kontroll
18.3	Handbrandsläckare		X		X	
18.4	Brandfilter		X		X	
19.	Brandcellsgränser					
19.1	Branddörrar	X		X		
19.2.	Dörrhållarmagneter	X		X		HG Kontroll
19.3	Automatiska dörröppnare/stängare	X		X		HG Kontroll
19.4	Genomföringar	X	X	X	X	Beställare
20.	Ventilationsanläggning					
20.1	Brand/brandgasspjäll	X		X		
20.2	Imkanaler	X	X	X	X	HG för pentry
21.	Brandventilation					
21.1	Luckor/fönster för brandventilation	X		X		
21.2	Manöver för brandventilation	X		X		
21.3	Ritning över brandventilation	X		X		
21.4	Brandgasfläktar	X		X		
21.5	Styrning för brandventilation	X		X		
21.6	Nödkraft för brandventilation	X		X		
21.7	Bypass styrning	X		X		

Sign HG:	Sign FSK:

CA

Ansvarsfördelning mellan Fastighetskontoret/FSK (HV) och Kulturnämnden(HG)

Hyreskontrakt 1001518

Byggnadsdel/inredningsdetalj		Reparation/ underhåll/ skötsel		Utbyte till nytt		Anmärkning
		FSK	HG	FSK	HG	
22.	Brandfarlig vara					
22.1	Tillstånd		X		X	
22.2	Förvaring, tex skåp eller rum		X		X	
22.3	Utmärkning, skyltar		X		X	
23.	Om och tillbyggnad					
23.1	Brandskydd under byggtid	X	X	X	X	Beställare
23.2	Inköp brandmaterial	X	X	X	X	Beställare
23.3	Containeruppställning	X	X	X	X	Beställare
23.4	Byggnadsmaterial	X	X	X	X	Beställare
23.5	Heta arbeten	X	X	X	X	Beställare
24.	Evenemang					
24.1	Utrymningstrygghet					HG ansvar
24.2	Skriftliga instruktioner					HG ansvar
25.	Övrigt					
25.1	Skalskydd	X		X		HG kontroll
25.2	Skydd inredning publika delar		X		X	
Åtgärder på grund av myndighetsanmärkningar, ändrad verksamhet och bygglov		Reparation/ underhåll/ skötsel		Utbyte till nytt		Anmärkning
		FSK	HG	FSK	HG	
26.	Myndighetsåtgärder					
26.1	Myndighetsanmärkning, åtgärder på grund av verksamhet och ändrade myndighetskrav		X		X	
26.2	Myndighetsanmärkning, åtgärder på grund av ändrade myndighetskrav avseende fastighetsspecifika frågor	X		X		Exempelvis säkerhet på tak.

Sign HG:	Sign FSK:

Brandskyddsklausul

Om denna klausul skulle strida mot bestämmelse i huvudavtalet gäller i första hand denna klausul.

Fördelning av ansvar för tekniska brandskyddsåtgärder

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 har 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 har installerat eller som i annat fall har inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av parten eller som har uppkommit till följd av att parten inte har utfört en åtgärd som han har varit skyldig att vidta.

Annan reglering av ansvaret för brandskyddsåtgärder än ovanstående gäller endast om detta särskilt överenskommits.

Systematiskt brandskyddsarbete m.m.

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 ska samråda med varandra innan mer omfattande åtgärder vidtas. Part ska 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.

Redogörelse för brandskyddet (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 ska genast anmälas till hyresgästen respektive hyresvärden. Part ska därefter på begäran av den andre parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.

Sign HG:	Sign FSK:

J.A.

**Ansvarsfördelning mellan Fastighetskontoret/FSK (HV)
och Kulturnämnden(HG)***Hyreskontrakt 1001518***Egen verksamhetsanpassning**

Hyresgästen äger, efter Fastighetskontorets godkännande, rätt att göra ombyggnads-, anpassnings- eller underhållsarbeten på egen bekostnad. En förutsättning är att hyresgästen tillställer Fastighetskontoret ett bedömningsbart underlag. Sådant godkännande skall lämnas om Fastighetskontoret inte har beaktansvärda skäl att neka tillstånd. Har besked inte lämnats inom en månad från hyresgästens skriftliga förfrågan äger denne rätt att genomföra åtgärderna. Ingrepp i byggnadsstomme eller stamledning får inte göras utan Fastighetskontorets skriftliga medgivande.

I de fall Hyresgästen väljer att själv utföra utredningar eller projektering skall Fastighetskontoret, i rimlig omfattning, utan särskild ersättning vara behjälplig med befintligt ritningsunderlag och information om byggnaderna, tekniska installationer, underhållsstatus med mera.

Verksamhetsanpassningen skall utföras i enlighet med gällande lagar och förordningar. För verksamhetsanpassningen kompletta relationshandlingar inklusive drift och skötselinstruktioner skall lämnas till Fastighetskontoret.

Huvudprincipen är att drift- och underhållsansvaret följer *Ansvarsfördelning (krysslista)*. I undantagsfall kan en verksamhetsanpassning, som innebär ändrade drift- och underhållskostnader, medföra att en särskild överenskommelse om vilken part som ansvarar för dessa kostnader. En sådan överenskommelse skall tecknas före projektstart.

Stockholm den

För hyresvärden

För hyresgästen

Namnförtydligande

Namnförtydligande

s.

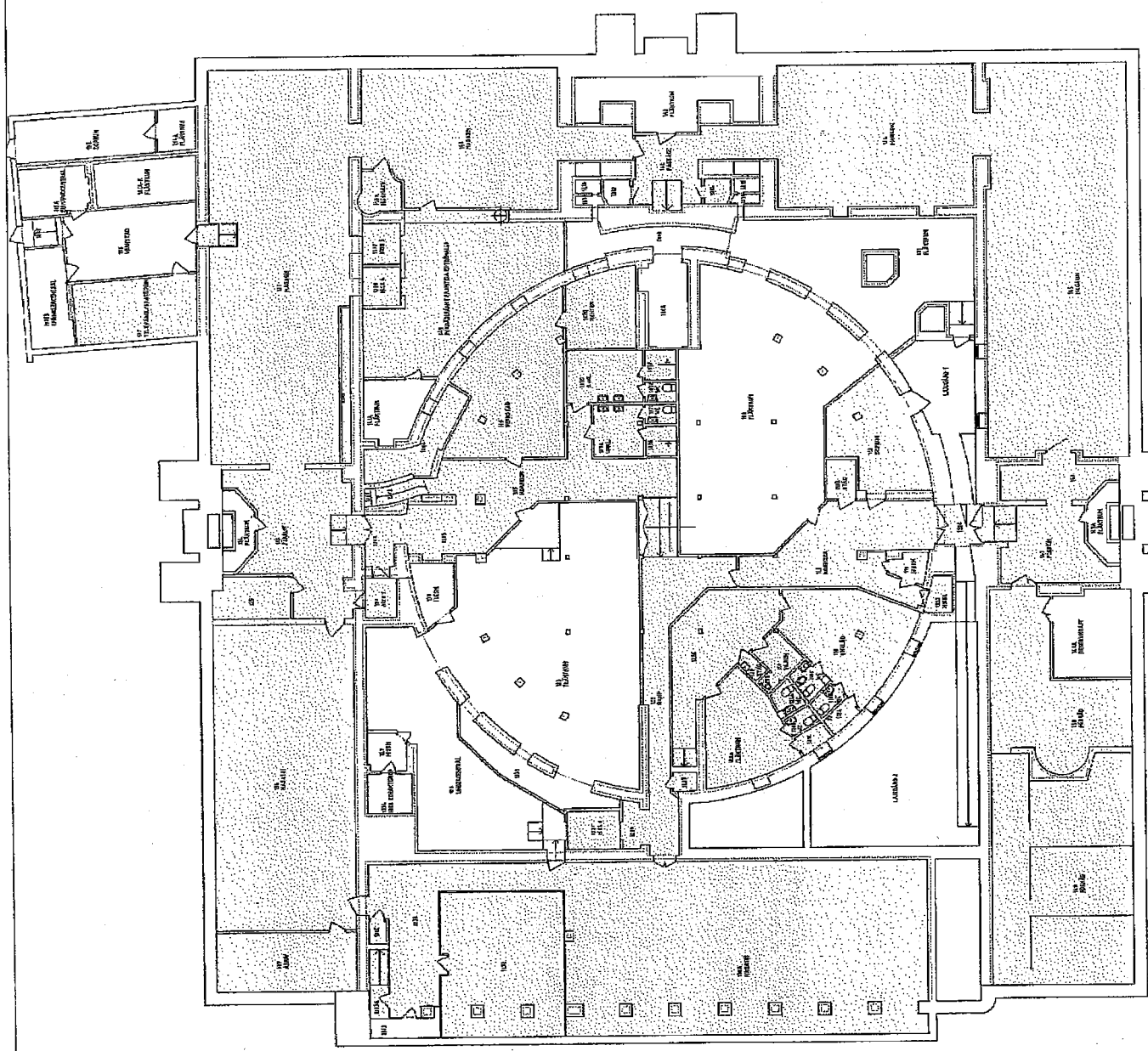
Sign HG:	Sign FSK:

A.A.

Innehållsförteckning

1. Fastighet yttre	
2. Fastighet inre	
3. Fönster	
4. Transportutrustning	
5. Markanläggning	
6. Parkeringsutrustning	
7. VVS-anläggning	
8. Tappvattenanläggning och toalett mm	
9. Värme	
10. Ventilation	
11. Tryckluft	
12. Kyla	
13. Teleinstallation/svagström	
14. Elinstallation	
15. Lås	
16. Inredning och utrustning	
17. Larm/säkerhet	
18. Kök	
19. Tvättstuga	
20. Skadegörelse	
21. Besiktningar, utförande och kostnadsansvar	
22. Åtgärder pga myndighetsanmärkningar, ändrad verksamhet och bygglov	
23. Renhållning och skötsel	
Akustiktak	2.1
Anslagstavlor	16.1
Armatyr för allmänbelysning inomhus	14.1
Armatyr, ytterbelysning	14.2
Avfukttningsanläggning	7.1
Avloppsanläggning, inklusive golvbrunn, vattenlås etc.	7.2
Avloppsrensning, till och med vattenlås	23.1
AV-skåp	16.2
Bastuaggregat	16.3
Befukttningsanläggning	10.1
Besiktning	21.
Betal-TVanläggning	13.4
Bokhyllor	16.4
Brand	21.1
Branddörrstängare, magnetuppställning	17.1
Brandlarm	17.2
Brandposter, inklusive slang	7.3
Brandsläckare	17.3
Bygglov och bygganmälan vid verksamhetsanpassning (utförande part)	22.3
Bänk- och skåpinredningar	16.5
Centralantenn, inklusive kablage, uttag etc.	13.1
Centralur	13.2
Container för grovsopor	23.2
Cykelställ, fasta	5.1
Datanät till och med uttag	13.3
Diskmaskin	18.6
Driftlarm	17.4
Driftutrymme	23.3
Drycksstation	18.5
Duschmunstycke och golvbrunn samt rensning och rengöring	23.4
Dörrstängare, mekanisk	15.1
Dörröppnare, automatisk (Besam)	15.2
Elabonnemang	14.8
Elanläggning, inklusive eluttag och strömbrytare	14.3
Elinstallation	14.
El-revision för fastighet	21.2
Entréparti	1.1
Fasad	1.2
Fasadrengöring på grund av skadegörelse t ex klotter	23.5
Fasadrengöring, större och allmänt underhåll	23.6
Fasadskylt, entréskylt etc.	1.3
Fastighet inre	2.
Fastighet yttre	1.
Fettfilter för kök	10.2
Filmduk, inklusive fästskena	16.6
Filter, utbyte i ventilationsanläggning	10.3
Filterbyte, luftrenare	23.8
Filterbyte, spånsug	23.7
Fjärrvärmekostnad för uppvärmning	9.2
Flaggor	5.2
Flaggstång, inklusive knapp och lina	5.3
Fönster	3.
Fönsterputsning	23.9
Förändringar på grund av ändrad verksamhet	22.4
Galler, in- och utvändigt	3.1
Gardinbeslag, inklusive stång	16.7
Gaskostnad för uppvärmning	9.3
Gasolanläggning	21.3
Gasolskåp, -tuber, -gas och -installation	16.8
Glasruta, sönderslagen inifrån	3.3
Glasruta, sönderslagen utifrån	3.2
Glödlampa, lysrör och glimtändare - byte	14.4
Golvbrunn och vattenlås samt tillse att vatten finns	23.10
Golvvrännor i vagnhall	22.9
Gymnastiksalsutrustning som lingångar, bommar, matthiss, lyftanordning etc.	21.4
Gårdsyta yttre, gångbana, P-plats	23.11
Halkremsa på golv och trappnos	16.10
Hiss	4.1
Hiss	21.5
Hisslarm	17.5
Hårdgjorda ytor, asfalt, grus etc.	5.4
Högtalarutrustning	16.10
Högtryckstvätt lös anl.	7.9
Högtrycksvatten fast anl.	7.6
Högtrycksvatten pump	7.7
Högtrycksvatten slang munstycke	7.8
Imkanal, inklusive rengöring	10.4
Inbrottslarm/skalskydd	17.6
Innervägg inkl. dörr	2.2
Inredning och utrustning	16.
Inredningstextilier	16.11
Invändig skadegörelse	20.1
Kaffebryggare inkl. fast monterat vatten	16.12
Kaffebryggare, mikrovågsugn	18.1
Kapphyllor, krok, elevskåp, skohyllor etc.	16.1

Plan 01, mätning 10110



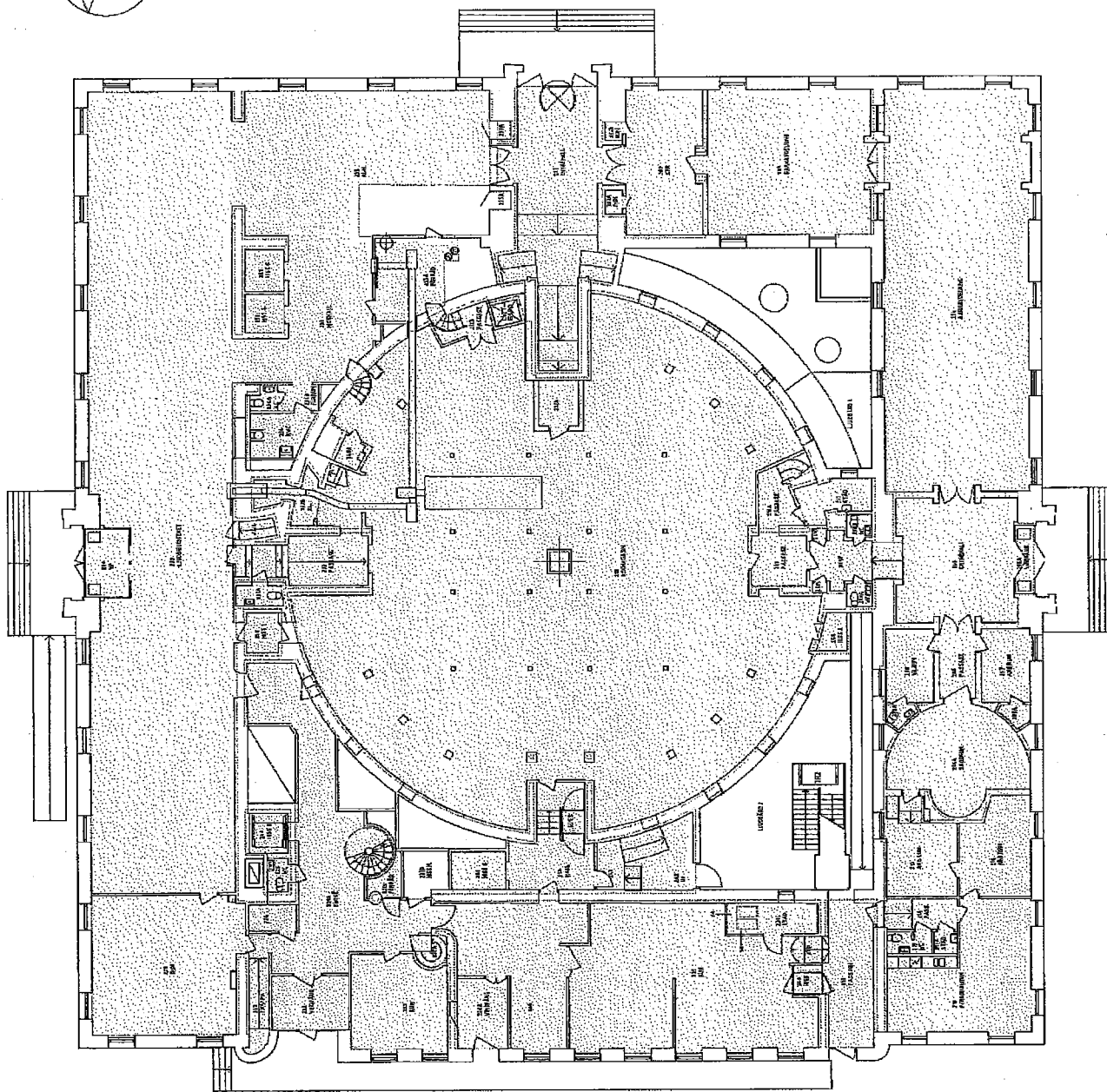
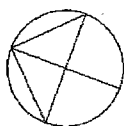
FASTIGHETSKONTORET

Fastighet Spelbomskan 16
Byggnad 01 Stadsbiblioteket
Plan 01 Källarplan

Skala 1:300 Datum 2015-01-30

Aut.

Dragna v. nummer 1007310



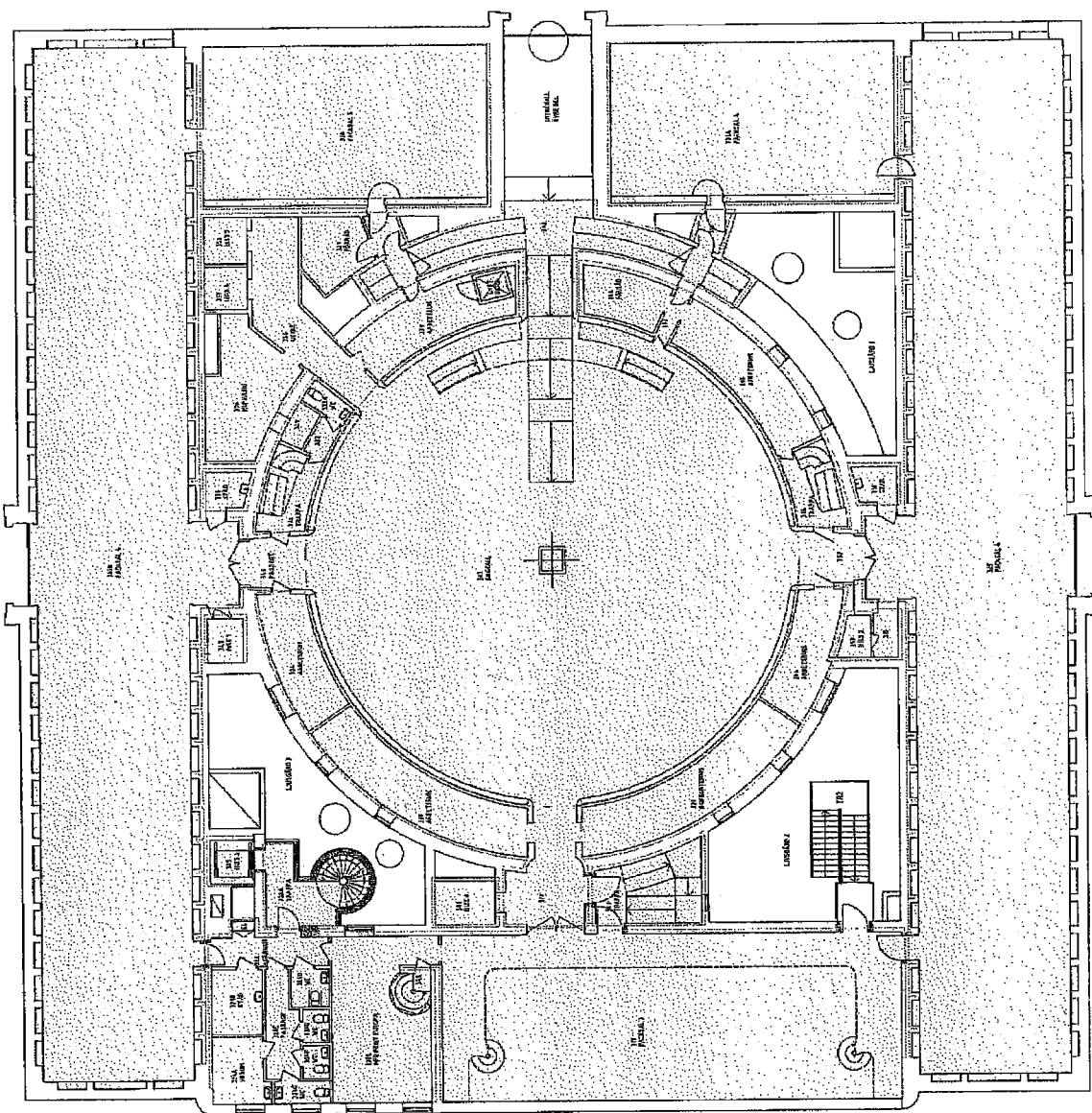
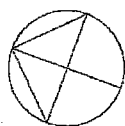
FASTIGHETSKONTORET

Fastighet Spelbomskan 16
Byggnad 01 Stadsbiblioteket
Plan 02 Bottenplan

Skala 1:300 Datum 2015-01-30

CA.A.

Dugga 6, datum 14/12/10



FASTIGHETSKONTORET

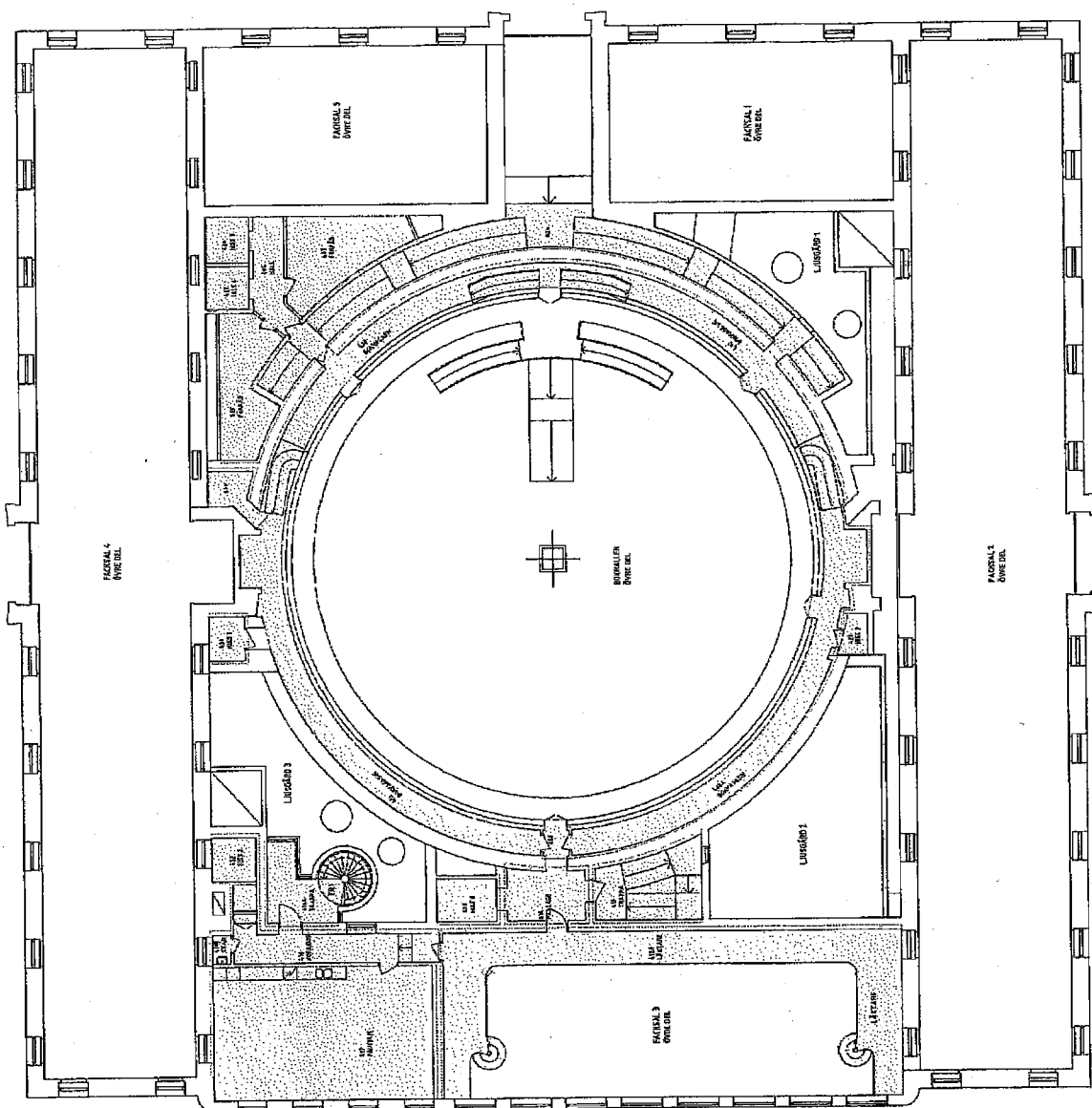
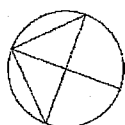
Fastighet Spelbomskan 16
Byggnad 01 Stadsbiblioteket
Plan 03 Huvudplan

Skala 1:300

Datum 2015-01-29

C.A.

Byggnad 01, Stadsbiblioteket



FASTIGHETSKONTORET

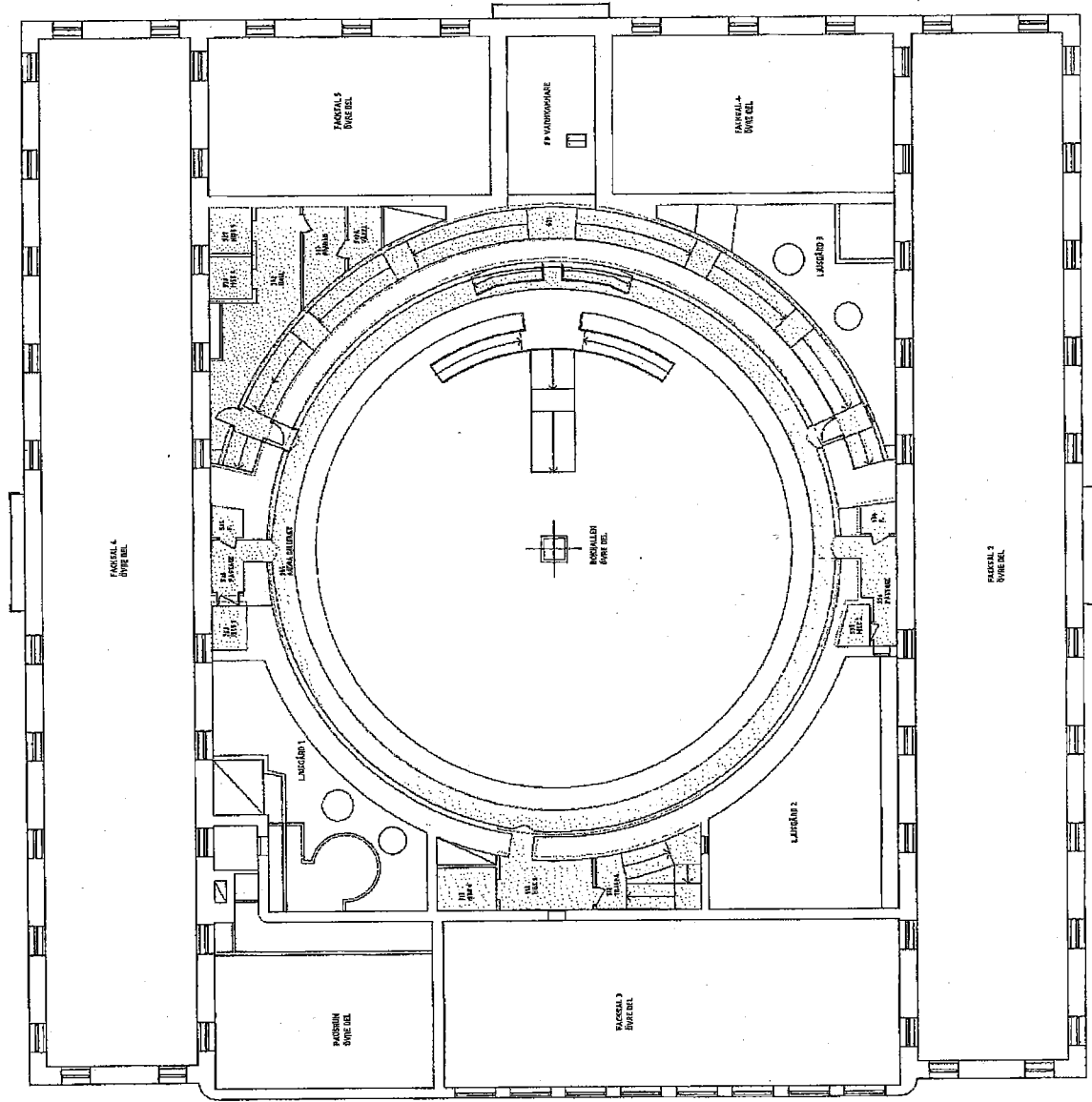
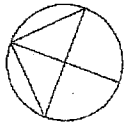
Fastighet Spelbomskan 16
Byggnad 01 Stadsbiblioteket
Plan 04 Första Galleriet

Skala 1:300

Datum 2015-01-29

C.A.A.

Dragna, november 1999



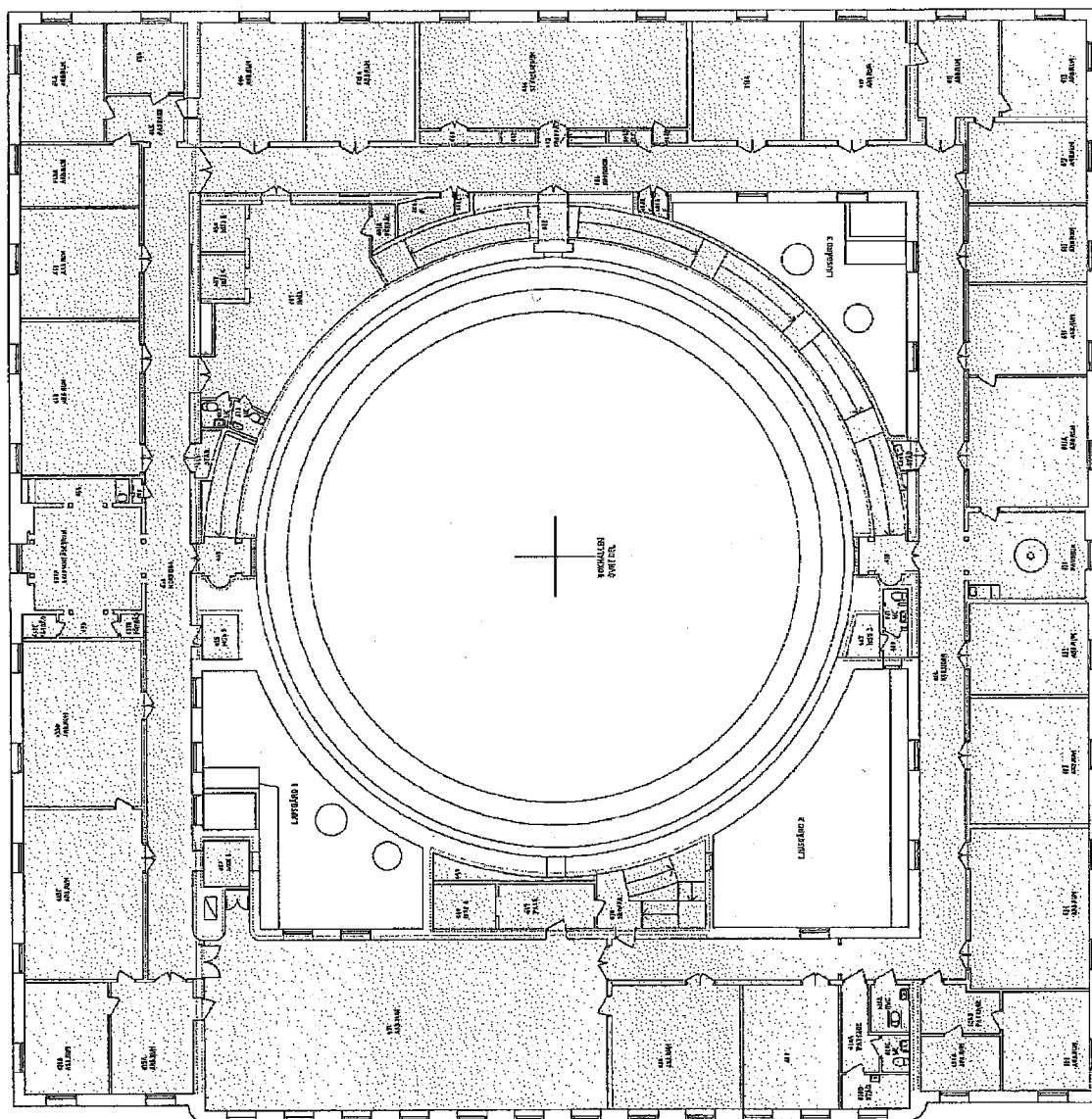
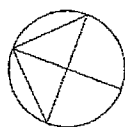
FASTIGHETSKONTORET

Fastighet Spelbomskan 16
Byggnad 01 Stadsbiblioteket
Plan 05 Andra Galleriet

Skala 1:300 Datum 2015-01-29

C.A.

Byggnad 01, Stadsbiblioteket



FASTIGHETSKONTORET

Fastighet Spelbomskan 16
Byggnad 01 Stadsbiblioteket
Plan 06 Övre plan

Skala 1:300

Datum 2015-01-29

A.A.