

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: Utbildningsnämnden i Stockholms stad		Personnr/orgnr: 212000-0142	
	Aviseringsadress: Stabsenheten c/o BGC, STH 117 104 62 Stockholm			
Lokalens adress m.m	Kommun: Stockholm	Fastighetsbeteckning: Spelbomskan 13		
	Gata: Odengatan 63	Trappor/hus:	Lokalens nr: 105188	
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Utbildning ☐ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.			
				Bilaga:
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. ☐ En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll.			Bilaga:
Lokalens storlek och omfattning	Areotyp Utbildning	Plan 1-5	ca m ² 1 905	Areotyp Plan ca m ²
	Om i kontraktet angiven 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: 8
	☐ Tillfart för bil för i- och urlastning	☐ Plats för skylt	☐ Plats för skyltskåp/ automat	☐ Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)
				☐ Garageplats(er) för _____ bil(ar)
Hyrestid	Från och med den: Preliminärt 2018-06-01, se bilaga 5		Till och med den: Preliminärt 2028-05-31, se bilaga 5	
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 Se bilaga 5 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			
	Betaling: 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: 5
	Värme ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran.			Bilaga: 5
	Varmvatten ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran.			Bilaga: 5
	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:

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av ☐ hyresvärden ☒ hyresgästen			
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 ligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. ☐ Hyresgästen 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			
Trappstädning	☐ ingår i hyran	☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga	Bilaga:
Snöröjning och sandning	☒ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga	Bilaga:
Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska anses vara 100 procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyrorna (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.			
Mervärdesskatt (moms)	Hyresgästens momsplikt ☐ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☒ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. Hyresvärdens momsplikt ☐ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. ☒ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli 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.			
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 upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken. ☐ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. ☒ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.			Bilaga: Bilaga: 10
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.			

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

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 byggsanktionsavgift 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:	3
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 ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten. ☐ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.	Hyresgästen svarar dock för _____ ☐ enl bilaga Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver _____ ☒ enl bilaga	Bilaga: Bilaga: 7 Bilaga:
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 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.		
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 ifrågakvarn väggar. ☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.		
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. ☒ 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.		

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

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. 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.	
Force majeure	Hyresvärdens fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärdens inte råder över och inte heller kunnat förutse.	
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 _____ 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.)	
Särskilda bestämmelser	Indexklausul	Bilaga: 1
	Fastighetsskatteklausul	Bilaga: 2
	Brandskyddsklausul + bilaga till klausul om brandskydd	Bilaga: 3 + 4
	Övriga bestämmelser; Personuppgiftsklausul; Ansvarsfördelning	Bilaga: 5; 6; 7
	Ritning; Situationsplan; Grön bilaga	Bilaga: 8; 9; 10
	Rumsbeskrivning; Utb.förv. funktionsprogram+SISAB:s projekteringsanvisningar	Bilaga: 11;12
	Avvikelselista; Gränsdragningslista, projektgenomförande	Bilaga: 13; 14
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: Utbildningsnämnden i Stockholms stad
	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): Personnr/orgnr
	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):

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 1010551	Fastighetsbeteckning: Spelbomskan 13
Hyresvärd	Namn: Fastighetsnämnden i Stockholms stad	Personnr/orgnr: 212000-0142
Hyresgäst	Namn: Utbildningsnämnden i Stockholms stad	Personnr/orgnr: 212000-0142
Klausul	Bashyra enligt denna klausul utgörs av ☒ 60 % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. 1 930 000 kronor. ☐ % av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga _____), dvs. _____ kronor. Summa bashyra 1 930 000 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 2017 . 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 Hyresvärdens namn: Fastighetsnämnden i Stockholms stad Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande:	Ort/datum: Hyresgästens namn: Utbildningsnämnden i Stockholms stad Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande:

Hyresvärdens egen notering om bastalet:

Anvisningar för indexuppräkning 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: 1010551	Fastighetsbeteckning: Spelbomskan 13
Hyresvärd	Namn: Fastighetsnämnden i Stockholms stad	Personnr/orgnr: 212000-0142
Hyresgäst	Namn: Utbildningsnämnden i Stockholms stad	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 hyresvärden 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>100</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: Fastighetsskatt utgår inte vid tiden för avtalets tecknande. På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm Hyresvärdens namn: Fastighetsnämnden i Stockholms stad Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande:	Ort/datum: Hyresgästens namn: Utbildningsnämnden i Stockholms stad Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande:

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

Det är lämpligt att på därför avsett ställe ange hur lokalens andel har beräknats. Skulle uppgift 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 alltjämt 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: 1010551	Fastighetsbeteckning: Spelbomskan 13
Hyresvärd	Namn: Fastighetsnämnden i Stockholms stad	Personnr/orgnr: 212000-0142
Hyresgäst	Namn: Utbildningsnämnden i Stockholms stad	Personnr/orgnr: 212000-0142
Klausul	Om denna klausul skulle strida mot bestämmelse i huvudavtalet gäller i första hand denna klausul. <u>Fördelning av ansvar för tekniska brandskyddsåtgärder</u> Hyresvärden ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av allt tekniskt brandskydd som är hänförligt till fastighetens allmänna funktion. Hyresvärden ansvarar vidare för att lokalen vid hyrestidens början uppfyller det krav på brandskydd som för avsedd användning av lokalen följer av gällande regler. Hyresgästen ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av det tekniska brandskydd som efter hyrestidens början kan komma att krävas för den verksamhet för vilken lokalen är upplåten. Hyresgästen är skyldig att fortlöpande kontrollera funktionen av allt i lokalen befintligt tekniskt brandskydd och på egen bekostnad vidta nödvändiga service- och underhållsåtgärder, oavsett vem som 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. <u>Systematiskt brandskyddsarbete m.m.</u> Parterna är medvetna om sitt ansvar för att ett tillfredsställande brandskydd upprätthålls i fastigheten och i lokalen och förbinder sig att fortlöpande vidta, förutom de tekniska åtgärder som reglerats i det föregående, även de organisatoriska åtgärder som behövs för att minska risken för brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Parterna 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. <u>Redogörelse för brandskyddet</u> (kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller) Lokalen ☒ omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Hyresgästen respektive hyresvärden förbinder sig härmed att på begäran av den andre lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet. ☐ omfattas inte av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Ändringar avseende fastigheten eller i hyresgästens verksamhet som innebär att lokalen kommer att omfattas av redogörelseskyldigheten 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. Denna klausul har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm	Ort/datum:
	Hyresvärdens namn: Fastighetsnämnden i Stockholms stad	Hyresgästens namn: Utbildningsnämnden i Stockholms stad
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:	Namnförtydligande:

Ansvarsfördelning av brandskyddsåtgärder m.m

Avser	Gränsdragningslista av brandskyddsåtgärder m.m. avseende		
	Hyreskontrakt nr: 1010551	Fastighetsbeteckning: Spelbomskan 13	
Ansvar för åtgärder	Hyresvärden (Hv) och hyresgästen (Hg) har vid inventering av brandskyddsåtgärder i lokalen kommit överens om följande ansvarsfördelning (med ansvarig avses drift och underhållsskyldighet). N/A betyder ej tillämplig:		
	Benämning	Del av fastighet	Beskrivning
	Byggnadstekniskt brandskydd		Ansvarig Hv Hg N/A
	Brandcellsgränser	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	X X
	Dörrar i brandcellsgräns	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	X X
	Dörrar i utrymningsvägar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	X X
	Lås och beslag dörrar i brandcellsgräns och/eller utrymningsväg	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	X X
	Brandgasventilation, rökluckor	Inom fastighet	X
	Skydd mot brand- och brandgasspridning via ventilationssystem	Inom fastighet	X
	Brandskydd av bärande stomme	Inom fastighet	X
	Skydd mot brandspridning till närliggande byggnad	Inom fastighet	X
	Brandtätningar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	X X
	Ytskikt och beklädnader	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	X X
	Utrymning		Hv Hg N/A
	Utrymningsvägar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	 X
	Utrymningsplan		X
	Nödbelysning	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	 X
	Vägledande markering	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	X X
	Lås och beslag på utrymningsdörr	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	 X
	Brandsläckning och brandskyddsanläggningar		Hv Hg N/A
	Brandlarm	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	X X
	Utrymningslarm	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	X X
	Stigarledning	Inom fastigheten	X

Ansvarsfördelning av brandskyddsåtgärder m.m

Ansvar för åtgärder	Hyresvärden (Hv) och hyresgästen (Hg) har vid inventering av brandskyddsåtgärder i lokalen kommit överens om följande ansvarsfördelning (med ansvarig avses drift och underhållsskyldighet). N/A betyder ej tillämplig:				
	Benämning	Del av fastighet	Beskrivning	Ansvarig	
	Brandsläckning och brandskyddsanläggning forts.			Hv	Hg
					N/A
	Sprinklerledningar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet			X X
	Handbrandsläckare	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	X	X	
	Tillträdesväg för räddningstjänst	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	X	X	
	Organisatoriska brandskyddsåtgärder			Hv	Hg
	Brandskyddsdokumentation				N/A
	Insatsplan			X	
Driftsinstruktioner, kontrollplan och rutiner				X	
Övningar				X	
Utrymning fastighet				X	
Övrigt					
Underskrift	Ort/datum: Stockholm		Ort/datum:		
	Hyresvärdens namn: Fastighetsnämnden i Stockholms stad		Hyresgästens namn: Utbildningsnämnden i Stockholms stad		
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	
	Namnförtydligande:		Namnförtydligande:		

Övriga bestämmelser – Lokal i staden

Avtal nr 1010551

Bilaga 5

Hyresvärd Fastighetsnämnden i Stockholms stad
Box 8312
104 20 Stockholm

Hyresgäst Utbildningsnämnden i Stockholms stad
Box 22049
104 22 Stockholm

212000-0142

Fastighet Spelbomskan 13, Odengatan 63

Underhåll

Hyresgästen svarar för och bekostar rensning av avloppsbrunnar och vattenlås.

Hissar, ventilation m.m.

Hyresgästen svarar för och bekostar drift och skötsel av de anordningar som varuhissar, ventilationsaggregat m.m. som enbart betjänar den förhyrda lokalen.

Lägenheten som kreditobjekt

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

Avflyttning

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

Överlåtelse, uthyrning i andra hand mm

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

Särskilda bestämmelser

Mediafakturering

Hyresgästen ska betala för värme, VA och varmvatten. Hyresvärden har abonnemang för fjärrvärme och vatten. Medialeverantören av värme fakturerar lokalenheten på utbildningsförvaltningen direkt. Medialeverantören av vatten fakturerar skolverksamheten direkt.

Lokalanpassning

Hyresvärden kommer, innan utbildningsförvaltningen tar lokalerna i bruk, att göra en ombyggnad för att anpassa lokalerna för skolverksamhet. Skulle hyresgästen avflytta innan anpassningen är återbetald ska hyresgästen ersätta hyresvärden resterande belopp. Förtida frånträde förenas med ersättning enbart för det fall att fastighetsägaren inte på annat sätt kan tillgodogöra sig ersättning för utlagda verksamhetsanpassningskostnader. Fastighetsägaren ska vid förtida frånträde verka för att täcka kostnaderna på annat sätt.

Övriga bestämmelser – Lokal i staden

ÄTA-arbeten

Eventuella ÄTA-arbeten under projektgenomförandet ska skriftligen godkännas av behörig person på utbildningsförvaltningen. Hyresvärden ska i samband med eventuella ÄTA-arbeten skriftligen informera hyresgästen om att arbetena kan komma att försena tillträdet innan ÄTA-arbetena utförs.

Hyra

Hyran ska vara kostnadstäckande och består därför av två separata delar, en del hänförlig till anpassningskostnaden samt ränta, och en del till löpande kostnader så som administrativa kostnader, drift och planerat underhåll.

Den del av hyran som är hänförlig till löpande administrativa kostnader, underhåll och drift utgör 1 930 000 kr per år.

Den del av hyran som är hänförlig till anpassningen i fastigheten med anledning av hyresgästens användning utgör ca 2 205 000 kr per år. Årlig ränta i enlighet med stadens riktlinjer tillkommer för anpassningen och rak avskrivning tillämpas. För närvarande är räntan 0,95% men anpassas efter befintligt ränteläge. 2038-05-31 eller 20 år efter lokalen har tagits i bruk är anpassningen avbetald och hyra för denna del ska inte utgå.

Bedömd totalkostnad för anpassningen är 49 000 000 kr. Skulle den faktiska totalkostnaden för anpassningen skilja sig från den bedömda totalkostnaden ska hyran justeras så att den del av hyran som är hänförlig till lokalanpassningen återspeglar den faktiska kostnaden för denna. Hyresvärden och hyresgästen ska ha löpande uppföljning av ekonomin. Hyresvärden ska informera hyresgästen om det finns risk att totalkostnaden överskrider angiven totalkostnad.

Lokalens skick

Lokalen ska iordningsställas enligt vad som är angivet i följande handlingar:

- Bilaga 8, A-ritningar
- Bilaga 11, Rumsbeskrivning
- Bilaga 12, Utbildningsförvaltningens funktionsprogram dat. 2016-05-20 samt SISAB:s projekteringsanvisningar utgåva 28 (el) och utgåva med revideringsdat. 2016-09-27 (A/VVS/K)
- Bilaga 13, avvikelser från SISAB:s anvisningar och utbildningsförvaltningens funktionsprogram
- Bilaga 14, Gränsdragningslista, projektgenomförande

Fastighetskontoret ansvarar för att lokalerna uppfyller myndighetskrav vid tillträdestidpunkten. I rum 113 på plan 0 kommer rumshöjden att vara 2,36 m i stället för 2,40 m, det krav som BBR ställer. Rummet kommer att användas som passage.

Hyrestid

Hyrestidens första dag kallas tillträdesdagen. Tillträdesdagen är preliminär och beroende av att lokalen är inflyttningsklar. Tillträdet till lokalen sker efter godkänt slutbesked, eller i annat fall från att hyresvärden skriftligen informerar hyresgästen om att byggnationen är slutförd och parterna skriftligen kommer överens om ett annat datum för tillträde. Preliminär tillträdesdag är 2018-06-01.

För det fall hyresavtalets tillträdesdag respektive slutdag ändras, skall Hyresvärden skriftligen meddela Hyresgästen den definitiva tillträdesdagen senast två (2) månader före det att faktiskt tillträde kan ske, och överenskommelse om definitiv tillträdes- respektive slutdag skall träffas i skriftligt tilläggsavtal. Hyresvärden ska skyndsamt informera hyresgästen om det finns risk att preliminär tillträdesdag senareläggs.

Hyresgästen är medveten om att lokalen på inflyttningsdagen kan vara under byggnation och accepterar att de kvarstående arbeten, injusteringar och åtgärdande av besiktningsanmärkningar som krävs för att sätta hyresobjektet i avtalat skick utförs efter hyrestidens början i lokalen, byggnaden, fastigheten eller närområdet. Vidare accepterar hyresgästen erforderliga provisoriska anordningar samt förbinder sig att inte framställa krav på nedsättning av hyra, skadestånd eller annan ersättning för störningar, intrång i verksamheten och eller liknande till följd av arbetena.

Övriga bestämmelser – Lokal i staden

Hyresgästens möjlighet att beställa utförande av underhåll och service

Hyresgästen har möjlighet att löpande beställa utförande av underhåll och service av hyresvärden. För åtgärder av detta slag ska hyresvärden fakturera hyresgästen samtliga upparbetade kostnader för den eller de beställda åtgärderna. Beställningen ska vara skriftlig och följas av en bekräftelse av hyresvärden.

Ombyggnader av och förändringar i lokalen

Byggnaden är blåmarkerad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering. Blått är den högsta klassen och omfattar synnerligen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som motsvarar fordringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen. Det är därför av synnerlig vikt att alla ombyggnader och förändringar i lokalerna ska godkännas skriftligen av hyresvärden.

Skolgård

Hyresvärden upplåter del av markområdet mellan Odengatan 61 och 63 för skolgård. Skolgårdens exakta placering och utformning är inte fastställd vid avtalets tecknande. Bedömd kostnad för iordningställandet av skolgården ingår i ovan angiven lokalanpassningskostnad.

Transporter till och från byggnaden

Transporter till och från byggnaden sker via den gångväg och lastzon som ligger mellan byggnaden och Observatorielunden eller enligt den lösning som arbetas fram vid utformningen av skolgården.

Planerad breddning av väg mellan byggnaden på Odengatan 63 och Observatorielunden

Mellan byggnaden på Odengatan 63 och Observatorielunden finns idag en gångväg som också används för transport till och från byggnaden. Hyresvärden planerar att på sikt bredda vägen för att möjliggöra transporter till och från samtliga byggnader på fastigheterna Spelbomskan 16, 17, 3 och 13, så att logistiken till dessa förbättras. Hyresgästen är medveten om att en breddning av vägen kommer att innebära mer trafik i anslutning till skolan samt att det kan innebära inskränkningar i användandet av skolgården, och att det sannolikt medför att en ny lösning för trafiksäker passage måste tas fram. Hyresvärden ska verka för att begränsa eventuell inskränkning.

Hyresavtalets giltighet

Hyresavtalets giltighet är villkorat av godkännande i Utbildningsnämnden samt kommunstyrelsens ekonomiutskott och Fastighetsnämnden.

Stockholm den

För hyresvärden

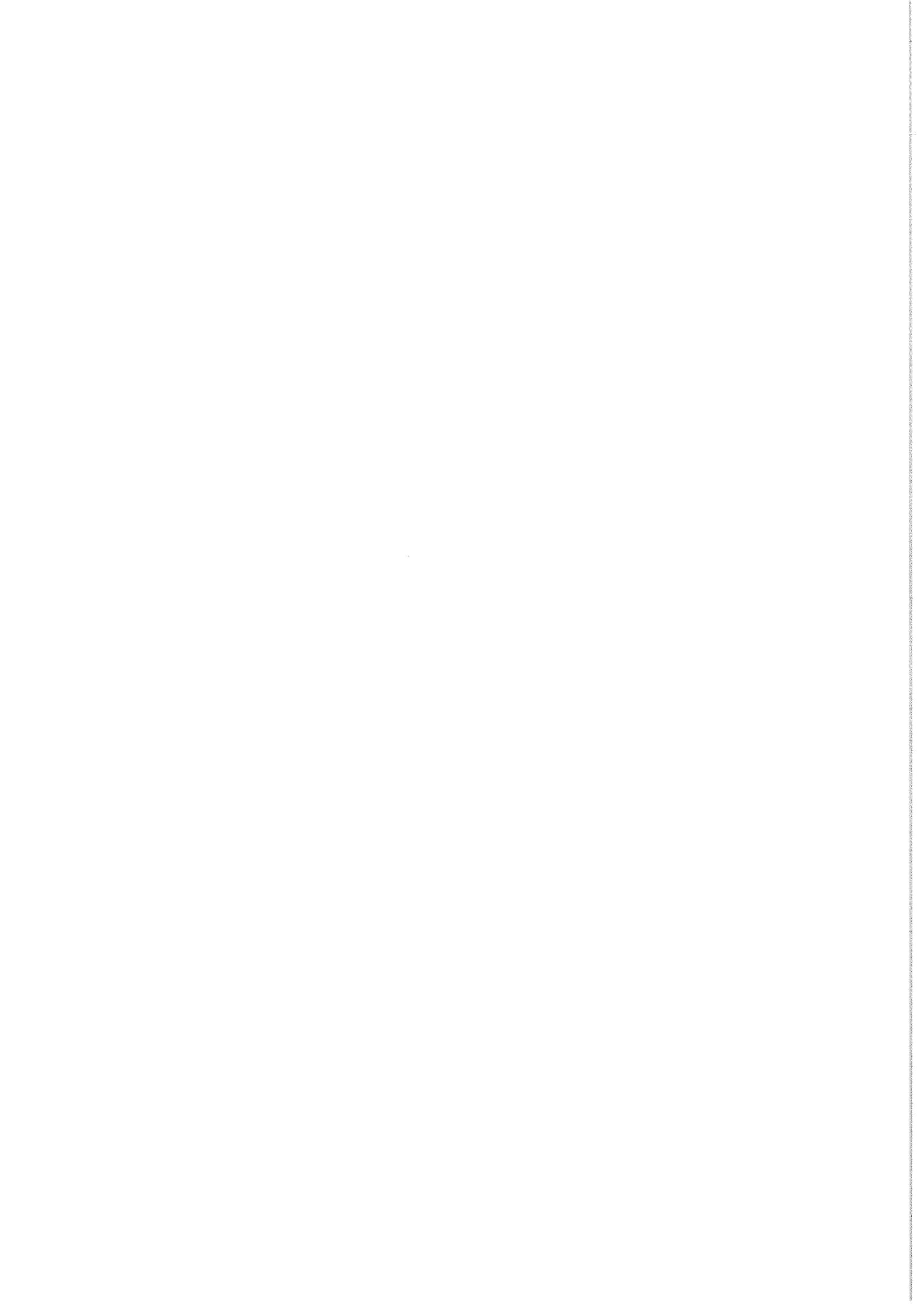
För hyresgästen

.....
Fastighetsnämnden i Stockholms stad

.....
Utbildningsnämnden i Stockholms stad

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande



Avser	Hyreskontrakt nr: 1010551	Fastighetsbeteckning: Spelbomskan 13	
Hyresvärd	Namn: Fastighetsnämnden i Stockholms stad		Personnr/orgnr: 212000-0142
Hyresgäst	Namn: Utbildningsnämnden i Stockholms stad		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: Utbildningsnämnden i Stockholms stad
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:		Namnförtydligande:

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

Hyreskontrakt 1010551

Ansvarsfördelningen avser befintliga byggnadsdelar, inredning, utrustning med mera och avser lokalen som anges i bilaga 8, ritning.

*All beställd standardhöjning eller ombyggnad för verksamheten utöver vad som anges i bilaga 6
Övriga bestämmelser – Lokal i staden, Lokalens skick bekostas av HG.*

Byggnadsdel/inredningsdetalj		Reparation/ underhåll/ skötsel		Utbyte till nytt		Anmärkning
		FSK	HG	FSK	HG	
1.	Fastighet yttre					
1.1	Entréparti		X	X		
1.2	Fasad, stuprör och grund	X		X		
1.3	Verksamhetsskylt på fasad		X		X	Får sättas upp i samråd med HV
1.4	Ytterdörrar		X	X		
1.5	Solavskärningsanordning/markiser		X		X	Befintligt på plan 2, bottenplan
1.6	Yttertak	X		X		
1.7	Terrass		X	X		
2.	Fastighet inre					
2.1	Akustiktak,-vägg		X		X	
2.2	Innervägg inkl. dörr		X		X	
2.3	Ytskikt, t ex målning och golvbeläggning		X		X	
2.4	Skrapmattor, lösa mattor		X		X	
2.5	Öppna spisar och kakelugn		X		X	
3.	Fönster					
3.1	Galler, in- och utvändigt		X		X	
3.2	Glasruta, sönderslagen utifrån		X		X	
3.3	Glasruta, sönderslagen inifrån		X		X	
3.4	Karm, båge och beslag		X	X		
4.	Transportutrustning					
4.1	Hiss	X		X		
4.2	Mathiss		X	X		
4.3	Lyftbord		X	X		
5.	Markanläggning					
5.1	Skolgård, hårdgjorda ytor	X		X		
5.2	Skolgård, utrustning		X		X	
5.3	Cykelställ, fasta		X		X	Befintliga cykelställ vid huvudentré och vid sidoentré Odengatan ansvarar Trafikkontoret för Eventuellt tillkommande cykelställ på skolgården ansvarar hg för (ej beslutat vid avtalets tecknande)
5.4	Flaggor		X		X	
5.5	Flaggstång, inklusive knopp och lina		X		X	
5.6	Hårdgjorda ytor, asfalt, grus etc.		X		X	Enligt ritningsbilaga och inom förhyrt område

Sign HG:	Sign FSK:

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

Hyseskontrakt 1010551

Byggnadsdel/inredningsdetalj		Reparation/ underhåll/ skötsel		Utbyte till nytt		Anmärkning
		FSK	HG	FSK	HG	
5.7	Utemöbler, bänkar och soffor		X		X	Enligt ritningsbilaga och inom förhyrt område
5.8	Papperskorg utomhus		X		X	Enligt ritningsbilaga och inom förhyrt område
5.9	Sandlåda för halkbekämpning inklusive sand		X		X	Enligt ritningsbilaga och inom förhyrt område
5.10	Skyltar, t ex hänvisningsskylt och orienterings-tavla		X		X	
5.11	Stolpar, staket etc. - fasta	X		X		Belysningsstolpe på gård
5.12	Tillgänglighetsanpassningar – fasta	X		X		
5.13	Trädgårdsanläggning – gräsmatta, rabatt, buske, träd		X		X	Enligt ritningsbilaga och inom förhyrt område
6.	Parkeringsutrustning					
6.1	Parkeringsautomat					
6.2	Skylt					
7.	VVS-anläggning					
7.1	Avfuktningssystem		X		X	
7.2	Avloppsanläggning, inklusive golvbrunn, vatten-lås etc.		X	X		
7.3	Brandposter, inklusive slang	X		X		Om endast en HG så är detta HGs ansvar
7.4	Olje-/fettavskiljare, tömning		X		X	
7.5	Spolslang		X		X	
7.6	Högtrycksvatten fast anl.		X		X	
7.7	Högtrycksvatten pump		X		X	
7.8	Högtrycksvatten slang, munstycke		X		X	
7.9	Högtryckstvätt lös anl.		X		X	
8.	Tappvattenanläggning och toalett mm					
8.1	Tappvattensystem	X		X		
8.2	Kranbröst	X		X		
8.3	Packning		X		X	
8.4	Toalettstol, exklusive sittring	X		X		
9.	Värme					
9.1	Värmeanläggning, inklusive radiator	X		X		
10.	Ventilation					
10.1	Befuktningssystem		X		X	
10.2	Fettfilter för kök		X		X	
10.3	Filter, utbyte i ventilationsanläggning	X		X		
10.4	Imkanal, inklusive rengöring		X		X	
10.5	Rökkanal, inklusive sotning		X		X	

Sign HG:	Sign FSK:

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

Hyreskontrakt 1010551

Byggnadsdel/inredningsdetalj		Reparation/ underhåll/ skötsel		Utbyte till nytt		Anmärkning
		FSK	HG	FSK	HG	
10.6	Dragskåp med kolfilterfläkt		X		X	Rum 411, klassrum NO/teknik Rum 412, preprum
10.7	Ventilationsanläggning, inklusive till- och från- luftsdon - allmänventilation	X		X		
11.	Tryckluft					
12.	Kyla					
12.1	Komfortkylanläggning		X		X	
12.2	Kylsystem, kompressor		X		X	
13.	Teleinstallation/svagström					
13.1	Centralantennanläggning, inklusive kablage, uttag		X		X	Kolla med driften om finns
13.2	Utlarmningsanläggning		X		X	Se brandbilaga
13.3	Signalanläggning		X		X	Entrésignalsystem
13.4	Datanät från anslutningspunkt till och med uttag		X		X	
13.5	Betal Tvanläggning		X		X	
13.6	Klockor		X		X	
13.7	Nödsignalanläggning från RWC, vilrum		X		X	
13.8	Passagekontrollanläggning		X		X	
13.9	Porttelefon		X		X	
13.10	Radio och TV-anläggning		X		X	Kolla med hg om aktuellt
13.11	Telenät från anslutningspunkt till och med uttag		X		X	
13.12	Server		X		X	Till entré- och passerkontrollsystem- elektromekaniska låssystem
13.13	Snabbtelefonanläggning		X		X	Kolla med hg om aktuellt
14.	Elinstallation					
14.1	Armatyr för allmänbelysning inomhus	X		X		
14.2	Armatyr, ytterbelysning	X		X		
14.3	Elanläggning, fram till eluttag och strömbrytare	X		X		
14.4	Ledlampor, lysrör och glimtändare – byte		X		X	FSK skall verka för att fasa ut glödlampor och lysrör med kvicksilver.
14.5	Ställverk, elcentraler	X		X		
14.6	Nödbelysning					Se brandbilaga
14.7	Reservkraftanläggning		X		X	
15.	Lås					
15.1	Dörrstängare, mekanisk		X		X	
15.2	Dörröppnare, automatisk (Besam)		X		X	
15.3	Lås insatta av hyresgäst		X		X	

Sign HG:	Sign FSK:

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

Hyseskontrakt 1010551

Byggnadsdel/inredningsdetalj		Reparation/ underhåll/ skötsel		Utbyte till nytt		Anmärkning
		FSK	HG	FSK	HG	
15.4	Låsanläggning, elektrisk		X		X	
15.5	Låskista och cylinder		X		X	
15.6	Nycklar/nyckelbrickor/passerkort/taggar		X		X	
16.	Inredning och utrustning					Lokalen hyrs ut utan inredning
16.1	Anslagstavlor		X		X	
16.2	AV-skåp		X		X	
16.3	Bastuaggregat		X		X	
16.4	Bokhyllor		X		X	
16.5	Bänkar och skåpinredningar		X		X	
16.6	Filmduk, inklusive fästskena		X		X	
16.7	Gardinbeslag, inklusive stång		X		X	
16.8	Gasolskåp, -tuber, -gas och -installation		X		X	
16.9	Halkremsa på golv och trappnos		X		X	
16.10	Högtalarutrustning		X		X	
16.11	Inredningstextilier		X		X	
16.12	Kaffebryggare inkl. fast monterat vatten		X		X	
16.13	Kapphyllor, krokar, klädsåp, skohyllor etc.		X		X	
16.14	Kartskenor		X		X	
16.15	Klämskydd i port, dörr, lucka etc.		X		X	
16.16	Konferensrumsinredning, stol, bänk etc.		X		X	
16.17	Konst, fast	X		X		
16.18	Konst, lös		X		X	
16.19	Kontorsinredning och kontorsmaskiner		X		X	
16.20	Köksinredning, fast		X		X	
16.21	Luftrenare		X		X	
16.22	Medicinskåp		X		X	
16.23	Mörkläggningsgardin, rullgardin		X		X	
16.24	Overheadduk		X		X	
16.25	Papperskorg, inomhus		X		X	
16.26	Persienn		X		X	
16.27	Personal-/madrassåp		X		X	
16.28	Plantering och trädgård inomhus		X		X	
16.29	Platsbelysning		X		X	
16.30	Processventilation, avgasfläktar		X		X	Syra-/giftskåp
16.31	Radiatorskydd		X		X	

Sign HG:	Sign FSK:

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

Hyreskontrakt 1010551

Byggnadsdel/inredningsdetalj		Reparation/ underhåll/ skötsel		Utbyte till nytt		Anmärkning
		FSK	HG	FSK	HG	
16.32	Spegel		X		X	
16.33	Skrivtavlor, whiteboard		X		X	
16.34	Skyltar, t ex rums-, orienterings-, entré- och hänvisningsskylt		X		X	I samråd mellan FSK och Stadsmuséet
16.35	Sopkomprimator, papperspress och sopkärl		X		X	
16.36	Städinredningar		X		X	
16.37	Städmaskin inklusive laddningsutrustning		X		X	
17.	Larm/säkerhet					
17.1	Branddörrstängare, magnetuppställning					Se brandbilaga
17.2	Brandlarm					Se brandbilaga Kombisystem inbrotts- och brandlarm
17.3	Brandsläckare					Se brandbilaga
17.4	Driftlarm	X		X		
17.5	Hisslarm	X		X		
17.6	Inbrottslarm/skalskydd (inkl. kameror, rörelsedetektorer, passiva infraröddetektorer)		X		X	Kombisystem inbrotts- och brandlarm
17.7	Utrymningslarm					Se brandbilaga Kombisystem inbrotts- och brandlarm
17.8	Utrymningsplan					Se brandbilaga
17.9	Utrymningsskylt					Se brandbilaga
17.10	Utrymningsskylt - belyst					Se brandbilaga
18.	Kök					
18.1	Kaffebryggare, mikrovågsugn		X		X	Rum 114, hemkunskap
18.2	Kokgryta, ugn, stekbord, spis etc.		X		X	Rum 114, hemkunskap
18.3	Kyl- och frysskåp		X		X	Rum 114, hemkunskap Rum 119, uppehållsrum Rum 337, personalrum Rum 412, preperum
18.4	Serveringsdisk		X		X	Rum 119, uppehållsrum
18.5	Dryckesautomater		X		X	
18.6	Diskmaskin		X		X	Rum 114, hemkunskap Rum 119, uppehållsrum Rum 337, personalrum Rum 412, preperum
19.	Tvättstuga					
19.1	Tvättmaskin		X		X	Rum 114, hemkunskap
19.2	Torktumlare		X		X	
19.3	Torkskåp		X		X	
19.4	Luddfilter		X		X	
20.	Skadegörelse					
20.1	Invändig skadegörelse		X		X	Inom inhyrt område
20.2	Utvändig skadegörelse	X	X	X	X	Hg:s ansvar under verksamhetstid Hv:s ansvar utanför verksamhetstid

Sign HG:	Sign FSK:

Ansvarsfördelning mellan Fastighetskontoret/FSK (HV) och Utbildningsnämnden (HG) *Hyreskontrakt 1010551*

Besiktningar Utförande- och kostnadsansvar		Ansvarig part		Period
		FSK	Hyres- gäst	
21.	Besiktning			
21.1	Brandlarmsanläggning	X		Vartannat år
21.2	El-revision för fastighet	X		
21.3	Gasolanläggning		X	Inga krav
21.4	Gymnastiksalsutrustning som lingångar, bommar, matthiss, lyftanordning etc.		X	Årlig
21.5	Hiss, trapphiss	X		Årlig
21.6	Portar, grindar	X		Årlig
21.7	Komfortkylanläggning	X		Årlig
21.8	Lyftbord		X	Årlig
21.9	Maskiner och utrustning, hyresgästens; syra/giftskåp		X	Vart 3:e år
21.10	Oljetank	X		Beror på storlek
21.11	OVK (lagstadgad obligatorisk ventilationskontroll)	X		Vart 3:e år
21.12	Skorsten, rök- och imkanal		X	Vart 2:a år
21.13	Stadsgasanläggning, till och med huvudventil i rum			Inga krav
21.14	Stadsgasanläggning, utrustning i lokal			Inga krav
21.15	Tryckluftsanläggning		X	Årlig tillsyn

Åtgärder på grund av myndighetsanmärkningar, ändrad verksamhet och bygglov		Ansvarig part		Period
		FSK	Hyres- gäst	
22.	Åtgärd			
22.1	Myndighetsanmärkning, åtgärder på grund av verksamhet och ändrade myndighetskrav		X	
22.2	Myndighetsanmärkning, åtgärder på grund av ändrade myndighetskrav avseende fastighetsspecifika frågor	X		Exempelvis säkerhet på tak.
22.3	Bygglov och bygganmälan vid verksamhetsanpassning (utförande part)	X	X	
22.4	Förändringar på grund av ändrad verksamhet		X	

Sign HG:	Sign FSK:

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

Hyreskontrakt 1010551

Renhållning och skötsel		Ansvarig part	
		FSK	Hyresgäst
23.1	Avloppsrensning, till och med vattenlås		X
23.2	Container för grovsopor		X
23.3	Driftutrymme	X	
23.4	Duschmunstycke och golvbrunn samt rensning och rengöring		X
23.5	Fasadrengöring på grund av skadegörelse t ex klotter	X	
23.6	Fasadrengöring, större och allmänt underhåll	X	
23.7	Filterbyte, luftrenare		X
23.8	Fönsterputsning		X
23.9	Golvbrunn och vattenlås samt tillse att vatten finns		X
23.10	Gårdsyta yttre, gångbana, P-plats	X	
23.11	Luftning av radiator		X
23.12	Lövensning på tak	X	
23.13	Nödbelysning samt tillsyn, lampbyte, batteribyte och test etc.		X
23.14	Oljeavskiljare		X
23.15	Papperskorg, utomhus och tömning		X
23.16	Rengöring av yttre till- och frånluftsdon (ventil) i verksamhetslokal		X
23.17	Returpapper		X
23.18	Sandning av gång, trappa, gård och vagnhallsplan etc.	X	
23.19	Sandupptagning	X	
23.20	Snöskottning mark	X	
23.21	Snöskottning tak, inkl istappar	X	
23.22	Skadedjur, sanering; hyresvärden ansvarar för att skadedjur inte tar sig in i byggnaden, hyresgästen ansvarar för sanering av skadedjur i lokalen till följd av bristande städning	X	
23.23	Skrappgaller, entré- och skrapmattor inklusive brunn (utvändigt)	X	
23.24	Sophämtning inklusive sopkomprimator		X
23.25	Stamledning inklusive rensning	X	
23.26	Städning: lokaler, trappor, kommunikationsutrymmen		X
23.27	Utrymningsskyltar samt tillse att inga saknas	Se brand-bilaga	
23.28	Utrymningsvägar samt tillse att dessa ej är blockerade	Se brand-bilaga	

Sign HG:	Sign FSK:

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

Hyseskontrakt 1010551

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

Efterföljande sidor är innehållsförteckning och behöver ej signeras.

Sign HG:	Sign FSK:

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, -vägg	2.1
Anslagstavlor	16.1
Armatyr för allmänbelysning inomhus	14.1
Armatyr, ytterbelysning	14.2
Avfuktningssystem	7.1
Avloppsanläggning, inklusive golvbrunn, vattenlås etc.	7.2
Avloppsrensning, till och med vattenlås	23.1
AV-skåp	16.2
Bastuaggregat	16.3
Befuktningssystem	10.1
Besiktning	21.
Betal-TV-anläggning	13.5
Bokhyllor	16.4
Brandlarmsanläggning	21.1
Branddörrstängare, magnetuppställning	17.1
Brandlarm	17.2
Brandposter, inklusive slang	7.3
Brandsläckare	17.3
Bygglov och byggnadsplan vid verksamhetsanpassning (utförande part)	22.3
Bänk- och skåpinredningar	16.5
Centralantennanläggning, inklusive kablage, uttag etc.	13.1
Utlarmningsanläggning	13.2
Container för grovsopor	23.2
Cykelställ, fasta	5.3
Datanät till och med uttag	13.4
Diskmaskin	18.6
Dragskåp	10.6
Driftlarm	17.4
Driftutrymme	23.3
Dryckesstation	18.5
Duschmunstycke och golvbrunn samt rensning och rengöring	23.4
Dörrstängare, mekanisk	15.1
Dörröppnare, automatisk (Besam)	15.2
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	23.7
Flaggor	5.4
Flaggstång, inklusive knopp och lina	5.5
Fönster	3.
Fönsterputsning	23.8
Förändringar på grund av ändrad verksamhet	22.4
Galler, in- och utvändigt	3.1
Gardinbeslag, inklusive stång	16.7
Gasolnanläggning	21.3
Gasolskåp, -tuber, -gas och -installation	16.8
Glaseruta, sönderslagen inifrån	3.3
Glaseruta, sönderslagen utifrån	3.2
Glödlampa, lysrör och glimtändare – byte	14.4
Golvbrunn och vattenlås samt tillse att vatten finns	23.9
Golvrännor i vagnhall	22.9
Gymnastiksalutrustning som lingångar, bommar, matthiss, lyftanordning etc.	21.4
Gårdsyta yttre, gångbana, P-plats	23.10
Halkremsa på golv och trappnos	16.10
Hiss	4.1
Hiss	21.5
Hisslarm	17.5
Hårdgjorda ytor, asfalt, grus etc.	5.6
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
Kaffebergare inkl. fast monterat vatten	16.12
Kaffebergare, mikrovågsugn	18.1
Kapphyllor, krokar, elevskåp, skohyllor etc.	16.13
Karm, båge och beslag	3.4
Kartskenor	16.14
Klockor	13.6
Klädskåp	16.7

Klämskydd i port, dörr, lucka etc.....	16.15	Radio- och TV-anläggning.....	13.10
Kokgryta, ugn, stekbord, spis etc.....	18.2	Rengöring av yttre till- och frånluftsdon (ventil) i verksamhetslokal.....	23.16
Konferensrumsinredning.....	16.16	Renhållning.....	23.
Konst fast, utvändig.....	5.5	Reservkraftanläggning.....	14.7
Konst, fast.....	16.17	Returpapper.....	23.17
Konst, lös.....	16.18	Rökanal, inklusive sotning.....	10.5
Kontorsinredning och kontorsmaskiner.....	16.19	Sandlåda för halkbekämpning inklusive sand.....	5.9
Kranbröst.....	8.2	Sandning av gång, trappa, skolgård etc.....	23.18
Kyla.....	12.	Sandupptagning.....	23.19
Komfortkylanläggning.....	12.1	Server.....	13.12
Komfortkylanläggning.....	21.7	Serveringsdisk.....	18.4
Kylsystem, kompressor.....	12.2	Signalanläggning.....	13.3
Kök.....	18.	Skadedjur, sanering.....	23.22
Köksinredning, fast.....	16.20	Skadegörelse.....	20.
Larm / säkerhet.....	17.	Skolgård, mark.....	5.1
Luddfilter.....	19.4	Skolgård, utrustning.....	5.2
Luftning av radiator.....	23.11	Skorsten, rök- och imkanal.....	21.12
Luftrenare.....	16.21	Skrapgaller, entré- och skrapmattor inklusive brunn.....	23.23
Lyftbord.....	4.3, 21.8	Skrapmattor, lösa mattor.....	2.4
Lås.....	15.	Skrivtavlor.....	16.33
Lås insatta av hyresgäst.....	15.3	Skyddsrum.....	21.13
Låsanläggning, elektrisk.....	15.4	Skylt.....	6.2
Låskista och cylinder.....	15.5	Skyltar, t ex hänvisningsskylt och orienteringstavla.....	5.10
Lövremsning.....	23.12	Skyltar, t ex rums-, orienterings-, entré- och hänvisningsskylt.....	16.34
Markanläggning.....	5.	Snabbtelefonanläggning.....	13.13
Maskiner och utrustning, hyresgästens.....	21.9	Snöskottning, mark.....	23.21
Mathiss.....	4.2	Snöskottning, tak, inkl istappar.....	23.22
Medicinskåp.....	16.22	Solavskärningsanordning.....	1.5
Myndighetsanmärkning, åtgärder på grund av verksamhet och ändrade myndighetskrav.....	22.1	Sophämtning inklusive sopkomprimator.....	23.24
Myndighetsanmärkning, åtgärder på grund av ändrade myndighetskrav avseende fastighets- specifika frågor.....	22.2	Sopkomprimator, papperspress och sopkärl.....	16.35
Mörkläggningsgardin, rullgardin.....	16.23	Speglar.....	16.32
Nycklar/nyckelbrickor/passerkort/taggar.....	15.6	Spolslang.....	7.5
Nödbelysning.....	14.6	Stadsgasanläggning, till och med huvudventil i rum.....	21.13
Nödbelysning samt tillsyn, lampbyte, batteribyte och test etc.....	23.13	Stadsgasanläggning, utrustning i lokal.....	21.14
Nödsignalanläggning från RWC, vilrum.....	13.7	Stamledning inklusive rensning.....	23.25
Olje-/fettavskiljare, inklusive tömning.....	7.4, 23.14	Stolpar, staket etc. - fasta.....	5.11
Oljetank.....	21.10	Städningsanordningar.....	16.36
Overheadduk.....	16.24	Städning: lokaler, trappor, kommunikationsutrymmen.....	23.26
OVK (lagstadgad obligatorisk ventilationskontroll)....	21.11	Städmaskin inklusive laddningsutrustning.....	16.37
Packning.....	8.3	Ställverk och elcentraler.....	14.5
Papperskorg-utomhus.....	5.8	Sval-, kyl- och frysskåp.....	18.3
Papperskorg, inomhus.....	16.25	Tappvattenanläggning och toalett mm.....	8.
Papperskorg,utomhus och tömning.....	23.15	Tappvattensystem.....	8.1
Parkeringsautomat.....	6.1	Teleinstallation / svagström.....	13.
Parkeringsutrustning.....	6.	Telenät.....	13.11
Passagekontrollanläggning.....	13.8	Terrass.....	1.7
Persienn, markis och solskydd.....	16.26	Tillgänglighetsanpassningar - fasta.....	5.12
Personal- /madrasskåp.....	16.27	Toalettstol, exklusive sittring.....	8.4
Plantering och trädgård inomhus.....	16.28	Torkskåp.....	19.3
Platsbelysning.....	16.29	Torktumlare.....	19.2
Portar, grindar.....	21.6	Transportutrustning.....	4.
Porttelefon.....	13.9	Tryckluft.....	11.
Processventilation, avgasfläktar.....	16.30	Tryckluftsanläggning.....	21.15
Radiatorskydd.....	16.31	Trädgårdsanläggning - gräsmatta, rabatt, buske, träd.....	5.13
		Tvättmaskin.....	19.1
		Tvättstuga.....	19.

Utemöbler, bänkar och soffor	5.7
Utlarmningsanläggning	13.3
Utrymningslarm	17.7
Utrymningsplan	17.8
Utrymningsskylt	17.9
Utrymningsskylt - belyst	17.10
Utrymningsskyltar samt tillse att inga saknas	23.28
Utrymningsvägar samt tillse att dessa ej är blockerade	23.29
Utvändig skadegörelse	20.2
Ventilation	10.
Ventilationsanläggning, inklusive till- och frånluftsdon	
– allmänventilation	10.7
VVS-anläggning	7.
Värme	9.
Värmeanläggning, inklusive radiator	9.1
Ytskikt, t ex målning och golvbeläggning	2.3
Ytterdörrar	1.4
Yttertak	1.6
Öppna spisar och kakelugn	2.5

FÖRKLARINGAR

Mått anges i mm.
Mått kontrolleras på plats före tillverkning.

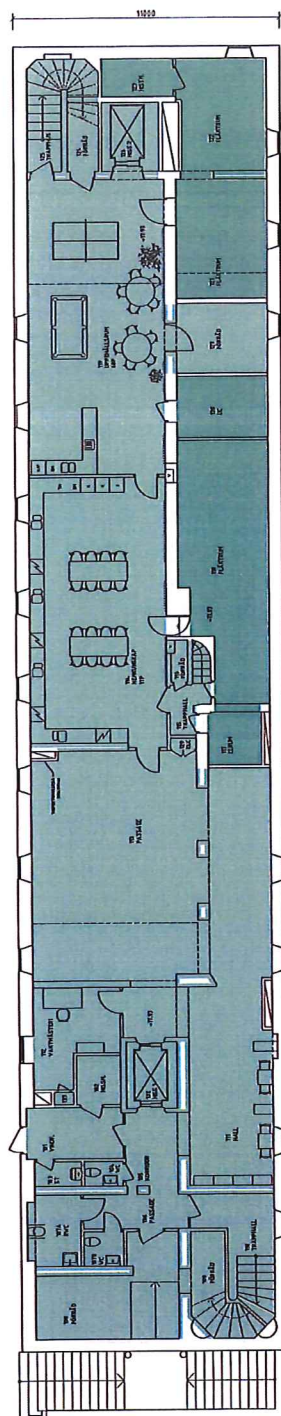
== Befintlig vägg

7 Befähigt dör

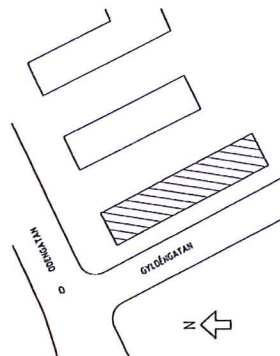
NY 4587

FÖRESKRIFTER

HÄNVISNINGAR



LOA: 401 m2
ÖVA: 90 m2
BRA: 491 m2

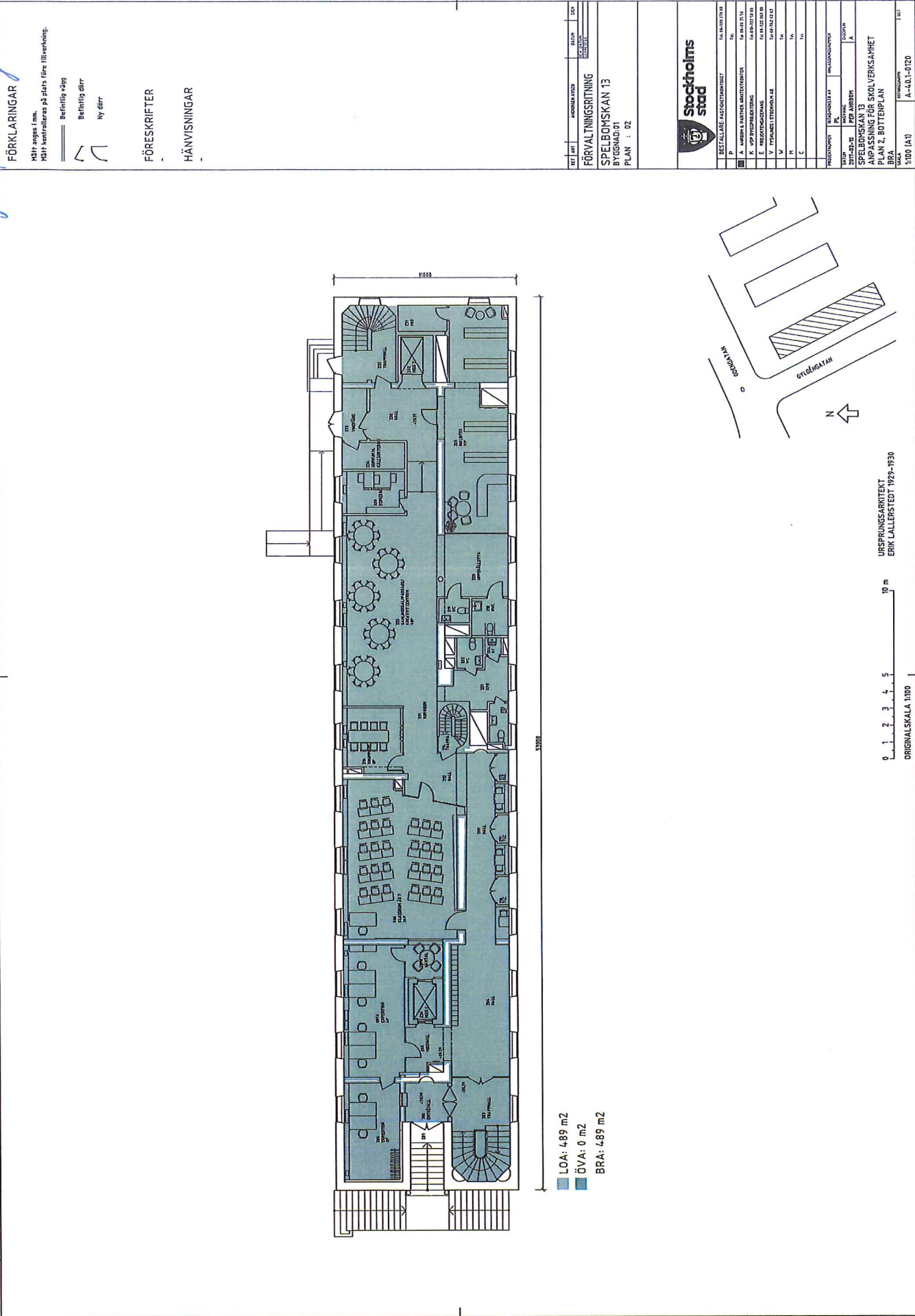


URSPRUNGSARKITEKT
ERIK LALLERSTEDT 1929-1930

0 1 2 3 4 5
10 m

ORIGINALSKALA 1:100

[illegible]



FÖRKLARINGAR

M3H anges i mm.
M3H kontrolleras på plats före tillverkning.

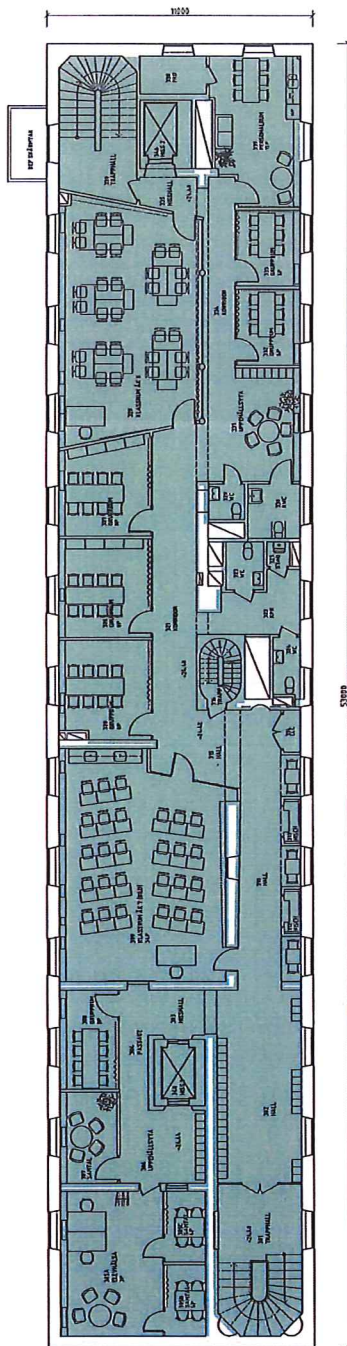
Beaktad vägg

Beaktad dörr

Ny dörr

FÖRESKRIFTER

HÄNVISNINGAR

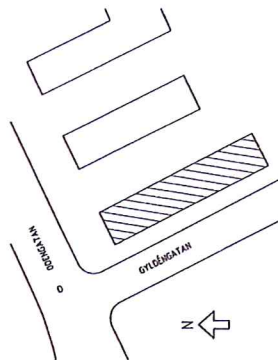


LOA: 504 m²
ÖVA: 0 m²
BRA: 504 m²

BYGGENOMFÖRNING
SPELBOMSPLAN 13
BYGGENOMFÖRNING
PLAN 1: 03

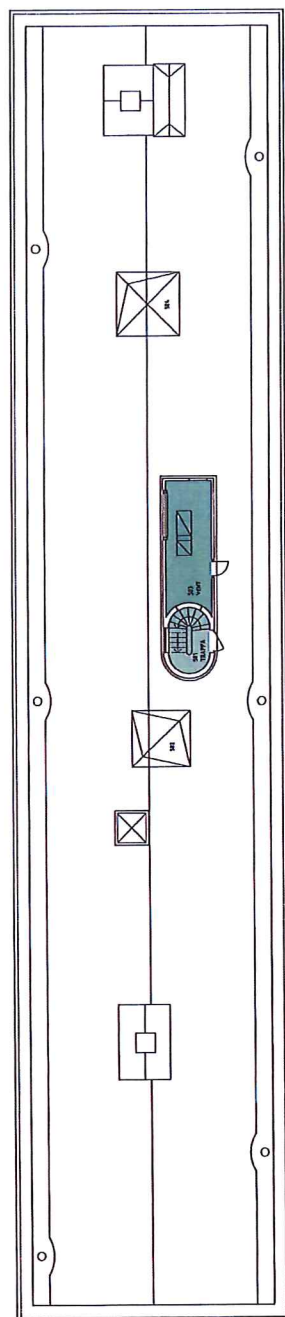


PROJEKTERAD	REVISOR	ANMÄNKNINGAR
2017-02-28	2017-02-28	2017-02-28
PER ANDERSSON	PER ANDERSSON	PER ANDERSSON
SPELBOMSPLAN 13	SPELBOMSPLAN 13	SPELBOMSPLAN 13
ANPASSNING FÖR SKOLVERKSAMHET	ANPASSNING FÖR SKOLVERKSAMHET	ANPASSNING FÖR SKOLVERKSAMHET
PLAN 3, VÄNING 1 TR	PLAN 3, VÄNING 1 TR	PLAN 3, VÄNING 1 TR
BRA	BRA	BRA
1000 (A1)	1000 (A1)	1000 (A1)
A-4.01-0130	A-4.01-0130	A-4.01-0130



URSPRUNSARKITEKT
ERIK LALLERSTEDT 1929-1930

0 1 2 3 4 5 10 m
ORIGINALSKALA 1:100



LOA: 4 m2
ÖVA: 10 m2
BRA: 14 m2

FÖRKLARINGAR

Mått anges i mm.
Mått kontrolleras på plats före tillverkning.

==== Befintlig vägg

7 Befitting dörr

My dōrr

FÖRESKRIFTER

HÄNVISNINGAR

[illegible]

FÖRVALTNINGSRITNING

SPELBOMSKAN 13

BYGGNAD:01

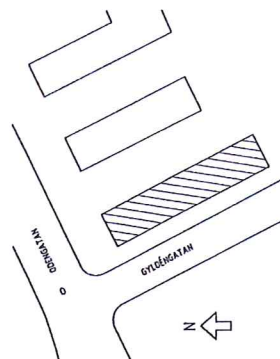
PLAN : 05

[illegible]

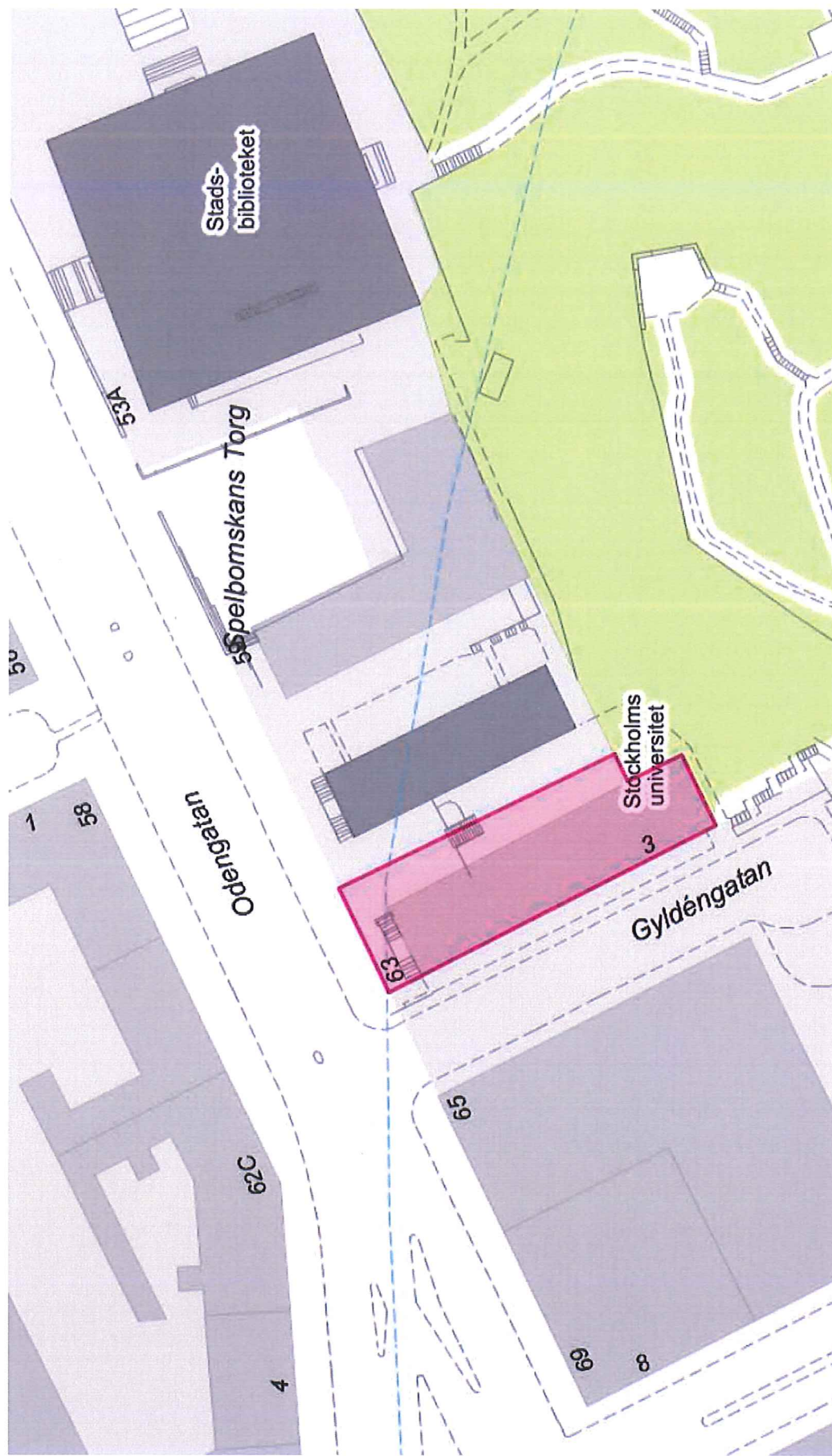
URSPRUNGSARKITEKT
ERIK LALLERSTEDT 1929-1930

10 m

ORIGINALSKALA 1:100



Bilaga 9, Situationsplan



Undertecknande parter har denna dag träffat följande överenskommelse.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 1010551	Fastighetsbeteckning: Spelbomskan 13																																																								
Hyresvärd	Namn: Fastighetsnämnden i Stockholms stad	Personnr/Orgnr: 212000-0142																																																								
Hyresgäst	Namn: Utbildningsnämnden i Stockholms stad	Personnr/Orgnr: 212000-0142																																																								
Samverkan, information och utbildning	Parterna har i samband med tecknande av denna överenskommelse utbytt information om sina miljöambitioner och sitt miljöarbete. I fortsättningen ska sådant informationsutbyte ske minst en gång per år. Informationsutbytet ska dokumenteras Hyresvärden ska kalla till och leda samråds- och uppföljningsmöten med en av hyresgästen angiven representant. Under mötena ska status för åtagandena i denna överenskommelse gås igenom. Mötena ska dokumenteras och genomföras minst en gång per år. Parterna ska gemensamt ta fram och minst en gång per år se över och uppdatera en handlingsplan för minskning av lokalens och fastighetens miljöpåverkan. Hyresvärden ska förse hyresgästen med skriftlig information om hur hyresgästen kan bidra till att minska lokalens och fastighetens miljöpåverkan. Informationen ska minst omfatta områdena energi, materialval och avfallshantering i samband med hyresgästanpassning och löpande underhåll. Hyresvärden ska initiera informationsmöten hos hyresgästen där hyresvärden informerar om lokal- och fastighetsrelaterade miljöfrågor. Informationen ska ske genom att hyresvärden vid mötet informerar alt.1) ☐ hyresgästens medarbetare alt.2) ☒ det ombud som hyresgästen vid varje informationstillfälle utsett för att föra informationen vidare till hyresgästens medarbetare För båda alternativen gäller att informationsmötena ska genomföras i samband med tillträdet av lokalen. ☒ I fortsättningen ska informationsmöten genomföras minst en gång per år.																																																									
Miljöcertifiering av byggnaden och/eller lokalen																																																										
Energi och inomhusmiljö	I samband med tecknandet av denna överenskommelse ska hyresvärden genomföra och dokumentera en genomgång med hyresgästen av senast genomförd energideklaration inklusive identifierade förbättringsförslag avseende energiprestanda samt redovisad obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och radonmätning om sådan utförts. I samband med de årliga samråds- och uppföljningsmötena av denna överenskommelse ska parterna diskutera de identifierade förbättringsförslagen samt utfallet av undersökningar av energiprestanda, ventilation och radonhalt som utförts efter upprättande av energideklarationen.																																																									
Mängd energi	Parterna ska årligen utbyta information om resursanvändningen i lokalen avseende <table border="0"> <tr> <td>Verksamhetsel</td><td>Information baseras på</td><td>☒ mätning</td><td>☐ fördelning av total energianvändning</td></tr> <tr> <td></td><td>Information tillhandahålls av</td><td>☐ hyresvärden</td><td>☒ hyresgästen</td></tr> <tr> <td>Värme inklusive tappvarmvatten</td><td>Information baseras på</td><td>☐ mätning</td><td>☐ fördelning av total energianvändning</td></tr> <tr> <td></td><td>Information tillhandahålls av</td><td>☐ hyresvärden</td><td>☐ hyresgästen</td></tr> <tr> <td>Komfortkyla</td><td></td><td colspan="2">☒ Komfortkyla finns ej i lokalen</td></tr> <tr> <td></td><td>Information baseras på</td><td>☐ mätning</td><td>☐ fördelning av total energianvändning</td></tr> <tr> <td></td><td>Information tillhandahålls av</td><td>☐ hyresvärden</td><td>☐ hyresgästen</td></tr> <tr> <td>Särskild kyla (processkyla)</td><td></td><td colspan="2">☒ Särskild kyla (processkyla) finns ej i lokalen</td></tr> <tr> <td></td><td>Information baseras på</td><td>☐ mätning</td><td>☐ fördelning av total energianvändning</td></tr> <tr> <td></td><td>Information tillhandahålls av</td><td>☐ hyresvärden</td><td>☐ hyresgästen</td></tr> <tr> <td>Fastighetsel</td><td>Information baseras på</td><td>☒ mätning</td><td>☐ fördelning av total energianvändning</td></tr> <tr> <td></td><td>Information tillhandahålls av</td><td>☒ hyresvärden</td><td>☐ hyresgästen</td></tr> <tr> <td>Vattenanvändning</td><td>Information baseras på</td><td>☐ mätning</td><td>☐ fördelning av total vattenanvändning</td></tr> <tr> <td></td><td>Information tillhandahålls av</td><td>☐ hyresvärden</td><td>☐ hyresgästen</td></tr> </table>		Verksamhetsel	Information baseras på	☒ mätning	☐ fördelning av total energianvändning		Information tillhandahålls av	☐ hyresvärden	☒ hyresgästen	Värme inklusive tappvarmvatten	Information baseras på	☐ mätning	☐ fördelning av total energianvändning		Information tillhandahålls av	☐ hyresvärden	☐ hyresgästen	Komfortkyla		☒ Komfortkyla finns ej i lokalen			Information baseras på	☐ mätning	☐ fördelning av total energianvändning		Information tillhandahålls av	☐ hyresvärden	☐ hyresgästen	Särskild kyla (processkyla)		☒ Särskild kyla (processkyla) finns ej i lokalen			Information baseras på	☐ mätning	☐ fördelning av total energianvändning		Information tillhandahålls av	☐ hyresvärden	☐ hyresgästen	Fastighetsel	Information baseras på	☒ mätning	☐ fördelning av total energianvändning		Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden	☐ hyresgästen	Vattenanvändning	Information baseras på	☐ mätning	☐ fördelning av total vattenanvändning		Information tillhandahålls av	☐ hyresvärden	☐ hyresgästen
Verksamhetsel	Information baseras på	☒ mätning	☐ fördelning av total energianvändning																																																							
	Information tillhandahålls av	☐ hyresvärden	☒ hyresgästen																																																							
Värme inklusive tappvarmvatten	Information baseras på	☐ mätning	☐ fördelning av total energianvändning																																																							
	Information tillhandahålls av	☐ hyresvärden	☐ hyresgästen																																																							
Komfortkyla		☒ Komfortkyla finns ej i lokalen																																																								
	Information baseras på	☐ mätning	☐ fördelning av total energianvändning																																																							
	Information tillhandahålls av	☐ hyresvärden	☐ hyresgästen																																																							
Särskild kyla (processkyla)		☒ Särskild kyla (processkyla) finns ej i lokalen																																																								
	Information baseras på	☐ mätning	☐ fördelning av total energianvändning																																																							
	Information tillhandahålls av	☐ hyresvärden	☐ hyresgästen																																																							
Fastighetsel	Information baseras på	☒ mätning	☐ fördelning av total energianvändning																																																							
	Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden	☐ hyresgästen																																																							
Vattenanvändning	Information baseras på	☐ mätning	☐ fördelning av total vattenanvändning																																																							
	Information tillhandahålls av	☐ hyresvärden	☐ hyresgästen																																																							
	Parterna ska samverka för att optimera drifttiderna för uppvärmning, kylning och ventilation i lokalen.																																																									
	Hyresgästens val av energidrivna system och utrustning ska utgå från en livscykelkostnads kalkyl där möjligt och ekonomiskt rimligt.																																																									

Undertecknande parter har denna dag träffat följande överenskommelse.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Energislag	Hyresvärden ska köpa förnybar eller klimatneutral energi för uppvärmning.			
	Hyresvärden ska köpa förnybar eller klimatneutral energi för kylning.			
	Hyresvärden ska köpa produktionsspecifierad förnybar el.			
	☒ Från tillträdet ☐ Snarast med hänsyn till ingångna avtal, dock senast (datum) _____			
	Hyresgästen ska köpa produktionsspecifierad förnybar el.			
	☒ Från tillträdet ☐ Snarast med hänsyn till ingångna avtal, dock senast (datum) _____			
Inomhusmiljö	Hyresvärden ska årligen beräkna byggnadens koldioxidutsläpp.			
	Hyresgästen ska årligen beräkna lokalens koldioxidutsläpp.			
	Parterna är överens om att styrningen av den operativa temperaturen i lokalen under kontorstid ska utgå från den möbleringsplan hyresgästen tar fram vid avtalstecknandet och därefter överenskomna förändringar. Börvärden som ska eftersträvas är 21°C under vintern och 24°C under sommaren, dock tillåts den operativa temperaturen variera med utomhustemperaturen mellan 20°C och 26°C. Vid underskridande av ortens dimensionerande utomhustemperatur vinter eller överskridande av dimensionerande värden för sommar, tillåts inomhustemperaturen variera i motsvarande grad.			
	Hyresvärden ska årligen genomföra en inomhusmiljöenkät som följs upp tillsammans med hyresgästen.			
Hyresgäst- anpassning och löpande underhåll	Hyresvärden ska i samband med tecknandet av denna överenskommelse informera hyresgästen om en optimal inplacering av arbetsplatserna med hänsyn till lokalens tekniska förutsättningar.			
	Hyresgästen ska i samband med tecknandet av denna överenskommelse delge hyresvärden en möbleringsplan som beaktar lokalens tekniska förutsättningar. Hyresgästen ska löpande meddela hyresvärden om användningen av lokalen ändras på ett sätt som påverkar inomhusmiljön.			
Lokalutformning	Hyresvärden ska i samband med tecknandet av denna överenskommelse informera hyresgästen om en optimal inplacering av arbetsplatserna med hänsyn till lokalens tekniska förutsättningar.			
	Hyresgästen ska i samband med tecknandet av denna överenskommelse delge hyresvärden en möbleringsplan som beaktar lokalens tekniska förutsättningar. Hyresgästen ska löpande meddela hyresvärden om användningen av lokalen ändras på ett sätt som påverkar inomhusmiljön.			
Materialval	Parterna ska ta miljöhänsyn vid materialval i lokalen.			
	Parterna ska systematiskt välja miljömärkt byggmaterial i lokalen.			
Val av inredning och utrustning	Parterna ska välja vitvaror med låg energianvändning i lokalen.			
	Parterna ska där så är möjligt välja snålspolande utrustning i lokalen.			
Avfallshantering	Parterna ska dokumentera hanteringen av demonterat och bortfört byggmaterial samt inredning (återanvändning, materialåtervinning, energiåtervinning och deponering) i samband med hyresgäst Anpassning i befintlig lokal.			
	Hyresvärden ska initiera en diskussion med hyresgästen om lämpliga källsorteringsfraktioner. Frågan diskuteras inför inflyttning och därefter minst en gång per år.			
Lokalunderhåll	Hyresgästen ska vid utövande av sin vårdnadsplikt och underhållsskyldighet i lokalen ta miljöhänsyn vid val av metoder.			
	Hyresvärden ska vid underhåll, skötsel och drift i fastigheten ta miljöhänsyn vid val av metoder.			
Övriga avtalspunkter	Ytterligare avtalspunkter bifogas			Bilaga: _____
Underskrift	Denna avtalsbilaga har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.			
	Ort/datum: Stockholm		Ort/datum:	
	Hyresvärdens namn: Fastighetsnämnden i Stockholms stad		Hyresgästens namn: Utbildningsnämnden i Stockholms stad	
	Namnteckning(firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt		Namnteckning(firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	
	Namnförtydligande:		Namnförtydligande:	