



STADSLEDNINGSKONTORET
FÖRNYELSEAVDELNINGEN

TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR 125-1591 / 2011
SID 1 (27)
2012-05-23

Handläggare: Stefan Kristensson
Telefon: 50829347

Till
Kommunstyrelsen

Revidering av ramavtal - SISAB

Stadsledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

Ramavtal mellan staden och Skolfastigheter i Stockholm AB, att börja gälla från och med 1 januari 2013, godkänns.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, följande.

Stadsdirektören ges, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, i uppdrag att med stöd av ramavtalet överenskomma om mindre förändringar enligt punkt 4, utfärda anvisningar för anskaffning av elektrisk utrustning enligt punkt 8.5, samt att fastställa arbetsordning och utse representanter till tolkningsgrupp enligt punkt 12.10.

Irene Lundquist Svenonius
Stadsdirektör

Kerstin Sandström
T.f. avdelningschef

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har i uppdrag att revidera ramavtalet med SISAB. Nuvarande ramavtal är senast reviderat 2006. Ramavtalet omfattar cirka 570 hyresobjekt som staden hyr för pedagogisk verksamhet. Den totala hyreskostnaden uppgår till cirka 1,3 miljarder kronor per år och arean omfattar knappt 1,5 miljoner m². Hyran baseras på självkostnad och består av en drift- och underhållsschablon (DoU) samt kapitalkostnader som betalas med rak amortering baserad på en bakomliggande skuld om cirka 8,3 miljarder kronor.

Årshyreskostnaden sedan 2006 har totalt sett varit relativt konstant för staden även om kostnaden mellan olika hyreskontrakt varierar kraftigt. I det nya ramavtalet eftersträvas en mindre spännvidd i hyressättningen.

I samband med byggprojekt krävs med hänsyn till gällande regler ofta standardhöjningar. Det finns inget egentligt utrymme i DoU-schablonen för dessa utan de finansieras av hyresgästen via hyrestillägg. Konstruktionen medför otydlighet. Det nya ramavtalet föreslår därför att SISAB:s direkta åtaganden för periodiskt underhåll, både kvantitativt och finansiellt, ökar så att beroendet av hyresgästen som beställare via specifika hyrestillägg minskar. Åtgärder som med nuvarande ramavtal hade hyresförts på objektsnivå finansieras i stället inom ramavtalet, bland annat ingår uppgradering av ventilation i detta. Hyresgästen och SISAB ska årligen, i samband med återkommande gemensamma genomgångar av det långsiktiga planerade underhållet, prioritera och planera genomförandet. Åtgärder om totalt cirka 4,7 miljarder kronor beräknas de kommande 10 åren.

En så kallad baskapitalhyra införs som innebär att kapitalkostnaderna för lån räknade på 20 år eller längre aldrig kan understiga 400 kronor per m² och år. Detta innebär att de billigaste hyresobjekten blir dyrare. SISAB tillförs cirka 118 miljoner kronor per år genom detta.

I det nya ramavtalet föreslås att processen för hur en hyresgäst Anpassning ska genomföras justeras. Huvudinriktningen att hyresgästen har rätt att få en offert om genomförandet till fast pris utgår till förmån för möjlighet att erhålla ett kalkylpris. Möjligheten att finna olika kostnadseffektiva lösningar, till exempel partneringsprojekt till målpris med incitament för gemensam kostnadskontroll, underlättas därmed.

I stort sett samtliga berörda utbildningslokaler försörjs via ett elabonnemang som innehas av hyresgästen. Det avser hela byggnaden/fastigheten, alltså hushållsel och fastighetsel. Cirka 70 procent av elanvändningen avser fläktar, övrig fastighetsel och fast allmänbelysning. SISAB svarar idag för fjärrvärme, fast armatur för allmänbelysning samt för fastighetstekniska installationer. Det nya ramavtalet föreslår att samtliga elabonnemang övertas av SISAB. En part har därmed det samlade ansvaret för energifrågorna i en byggnad och kan på ett professionellt sätt bedöma olika energibesparande åtgärder oavsett om de gäller fjärrvärme, elanvändning eller annat. Stadens kostnader för el i berörda lokaler beräknas 2013 till cirka 121 miljoner kronor per år. Denna kostnad överförs till SISAB och ingår som en post i DoU-schablonen.

Tomträttskostnaden är en post som hyresgäst och hyresvärd inte kan påverka. Avgälden föreslås inte längre ingå i DoU-schablonen. Den läggs ut på objektsnivå. Hyresförhållandet får därmed ett försiktigt inslag av att hyran påverkas av läget. Även kostnader för drift av konstgräsanläggningar tillkommer och läggs på objektsnivå. Det nya ramavtalet förutsätter därutöver att P-platser inte ingår i stadens hyresförhållande. Inom staden ska det inte förekomma avgiftsfri parkering för arbetsplatspendling.

Ramavtalet ger ökade möjligheter för parterna att göra olika specialöverenskommelser inom hyresförhållandet, bland annat kan så kallade "gröna avtal" tecknas.

Avtalet förutsätter att en särskild tolkningsgrupp inrättas under ledning av stadsledningskontoret. Gruppen har till uppgift att löpande utvärdera och tolka ramavtalet samt föreslå lösningar på eventuella oklarheter eller tvister.

SISAB:s åtaganden för DoU ökar, bland annat övertar bolaget ansvaret för underhåll av vitvaror inom pedagogiska areor samt personalrum. En ny DoU-schablon beräknas om 483 kronor per m² och år från och med 2013. För att minska hyresspannet, och hålla nere de högsta nivåerna i samband med ny- eller tillbyggnader, så reduceras den del av DoU-schablonen som avser periodiskt underhåll under de inledande fem åren efter färdigställande. Reduceringen motsvarar 200 kronor per m² och år.

Andra ändringar är minskade kostnader i samband med evakueringar samt administrativa påslag upphör för beställda åtgärder under 0,5 miljoner kronor.

Med avdrag för beräknad elkostnad så ökar stadens hyreskostnad med det nya ramavtalet netto med ca 93 miljoner kronor räknat på helår.

Bakgrund

I budget för 2011 fick kommunstyrelsen i uppdrag att revidera ramavtalet med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB. Ett förslag ska föreläggas kommunfullmäktige under 2012. Syftet med revideringen är att effektivisera lokalhållningen samt skapa incitament för kostnadseffektiva lösningar i samband med om-, ny- och tillbyggnader. Det nya ramavtalet ska gälla från och med 1 januari 2013.

Nuvarande ramavtal

Nuvarande ramavtal, som omfattar samtliga pedagogiska lokaler som staden hyr av SISAB, är från 2002 med en revision från 2006. Hyressystemet baseras på självkostnad och består per hyresobjekt av: (nivå 2012)



Kapital- kostnader	<i>Ränta på skuld</i>	Fastställs årligen av kommunfullmäktige, för närvarande 3,00 procent
	<i>Raka amorteringar, 5, 10, 20 och 33 år</i>	Utgår från anskaffningsvärde och/eller beställda hyresgästanpassningar
DoU*	<i>Drift, värme, underhåll, skadegörelse administration och tomträttsavgifter</i>	Schablon. För närvarande 457 kronor per m ² och år för permanenta byggnader och 125 kronor per m ² för tillfälliga paviljonger. Om permanenta byggnader värms upp med direktverkande el avgår 79 kronor per m ² . Om tillfälliga byggnader värms upp med fjärrvärme tillkommer 79 kronor per m ² . Beloppen justeras årligen med 75 procent av förändringen av konsumentprisindex.

*) Drift och underhåll

Till avtalet finns en ansvarsfördelningslista som detaljerat klargör om det är SISAB eller hyresgästen som svarar för och bekostar en specifik åtgärd.

Ramavtalet omfattar cirka 600 hyresobjekt, varav cirka 240 hyrs av utbildningsnämnden, cirka 330 av stadsdelsnämnderna och cirka 25 av arbetsmarknadsnämnden och övriga nämnder. I viss omfattning förekommer andrahandsuthyrningar mellan nämnderna, Sammanlagd lokalstatus per den 31 december 2011:

Area:	1 457 000 m ² , bruksarea (BRA), varav 34 000 m ² är tillfälliga paviljonger.
Kapitalskuld:	8 272 miljoner kronor.

Hyreskostnad 2011	Totalt	1 313,2 miljoner kronor
	<i>Varav*</i>	
	DoU	618,5 miljoner kronor
	Amortering	402,3 miljoner kronor
	Ränta	208,9 miljoner kronor

*) delsummorna avviker från totalen pga att projekt kan redovisas med fördröjning över årsskifte.

Beräknad hyreskostnad 2012 per hyresobjekt framgår av bilaga 1. Kostnaden är preliminär då den baseras på förutsättningar kända 1 april 2012 samt hyresaviseringar till och med kvartal 2.

DoU-schablonen beräknades 2006 till 425 kronor per m² och år för permanenta byggnader och inklusive värme. Den har sedan dess justerats med konsumentprisindex, KPI, och uppgick 2011 till 448 kronor per m². För 2012 är den 457 kronor per m². Uppföljning sker via ett antal delposter som redovisas årsvis. Kostnadsutvecklingen för SISAB har inte skett likartat för de olika delposterna. Schablon, utfall och differens, avser 2011, kronor/m²:

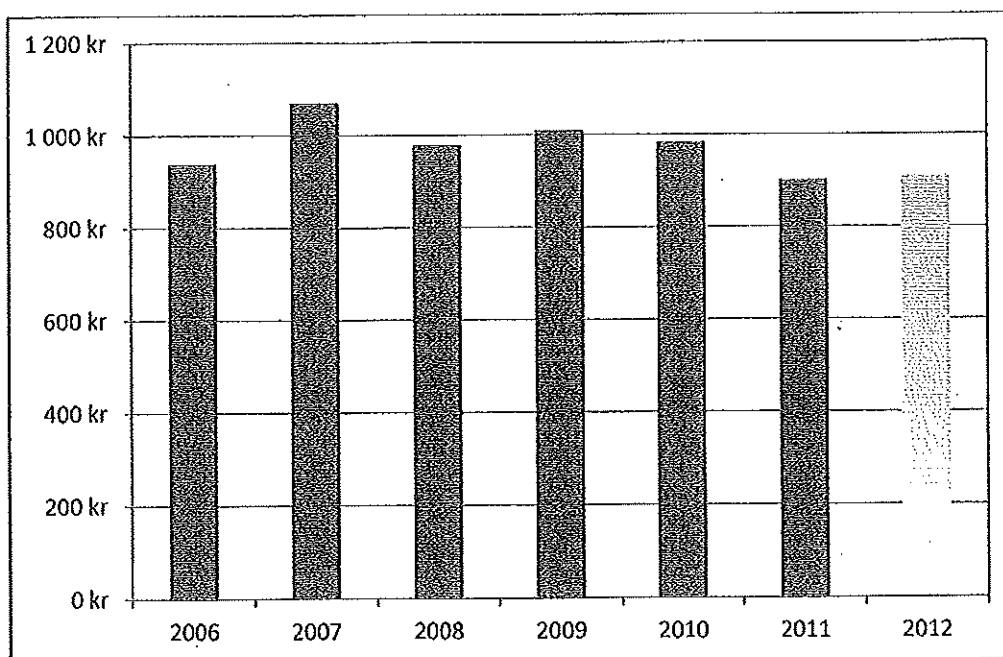
Avser	Schablon	Utfall	Differens
<i>Drift exkl. värme</i>	94	133	-39
<i>Uppvärmning</i>	76	83	-7
<i>Underhåll</i>	177	128	+49
<i>Skadegörelse</i>	18	18	0
<i>Administration</i>	38	38	0
<i>Tomträttsavgälder</i>	45	52	-7
Totalt	448	452	-4

Som framgår finns stora inbördes avvikelser. Kostnaderna för drift, värme och underhåll avviker markant från schablonen. Kostnadsramen har totalt överskridits med 4 kronor per m² vilket motsvarar cirka 6 miljoner kronor.

Avvikelsen om 49 kronor per m² och år för underhåll avser periodiskt underhåll. Beställningsvolymen från nämnderna avseende de delar av investeringar som träffar det periodiska underhållet har minskat under senare år. Därmed begränsas SISAB:s möjligheter att på ett rationellt sätt genomföra åtgärder. Samtidigt är kostnaderna för driften generellt högre än vad som är förutsatt. Driftkostnaden kan vara svår att helt påverka. Marknadsmässigt ökar kostnaderna för många komponenter för driften mer än den ersättning som justeras via KPI. Även oförutsedda händelser kan kräva åtgärder som inte kan undvaras. Resultatet har blivit att det planerade underhållet har fått stå tillbaka. Utfallet för drift har varit högre än schablonen samtliga år sedan 2006, i genomsnitt motsvarande cirka 50 miljoner kronor per år perioden 2006-2011, se [bilaga 2](#).

Sedan 2006 har SISAB fått koncernbidrag eller motsvarande med i genomsnitt 70 miljoner kronor per år.

Hyresutveckling 2006 – 2011, prognos 2012, kr/m²



Tabell 2. Hyresutveckling beräknad efter inbetald hyra under året delat med totalt hyrd area per den 31 december samma år. Prognos för 2012.

Årshyreskostnaden 2006-2011 har varierat mellan 901 kr/m² och 1 070 kr/m². En anledning till variationen beror på justerade räntor mellan åren. En justering av räntan med 1,0 procent motsvarar en hyreseffekt om cirka 57 kronor/m² och år, eller totalt cirka 83 miljoner kronor. Räntan har aktuella år varierat mellan 3,12 - 4,04 procent (2012: 3,00 procent). Utifrån idag kända uppgifter prognosticeras årshyreskostnaden 2012 till i genomsnitt 910 kronor/m², det vill säga den nominellt näst lägsta nivån sedan 2006. Räknat på totalt 1 457 000 m² motsvarar skillnaden mellan högsta och lägsta år cirka 250 miljoner kronor.

I ramavtalet från 2006 gjordes en revision för att integrera drygt 300 förskolor som hade överförts från dåvarande gatu- och fastighetsnämnden till SISAB. Avtalet förutsätter att samma villkor ska gälla för samtliga lokaler oavsett vilken pedagogisk verksamhet som för tillfället disponerar en lokal.

Utgångspunkter och ärendets beredning

En projektgrupp med företrädare från stadsdelsnämnderna, utbildningsnämnden, Stockholms Stadshus AB och SISAB har bistått kommunstyrelsen i utarbetandet av ett nytt ramavtalsförslag. Juridiska avdelningen har följt arbetet.

Inriktningen är att det nya avtalet ska vara ett samverkansavtal baserat på över tiden *självkostnad*. Innebörden av detta är att nämndernas samlade hyror för samtliga lokaler långsiktigt ska täcka SISAB:s samlade kostnader för kapital, underhåll och drift för dessa fastigheter. Parterna har därför ett gemensamt ansvar att, med koncernnyttan i fokus, i alla lägen söka lösningar och eftersträva att hålla olika kostnader nere oavsett vem som för stunden bär dessa.

Ramavtalet och de hyresförhållanden som följer av detta ska bygga på en ansvarsfördelning som ska vara så rationell som möjligt. Den part som har bäst förutsättningar att mest effektivt och till lägst kostnad utföra och svara för olika åtaganden eller åtgärder bör därför ansvara för desamma. Det föreligger därför ett konstant behov av att tolka, uppdatera och justera den ansvarsfördelningslista som är kopplad till ramavtalet.

I avtalet, och i denna text, används begreppet "utbildningslokaler" om samtliga berörda lokaler. När texten relaterar till verksamheten används på motsvarande sätt begreppet "skolan".

Omfattning

Det är inte helt självklart att inordna relativt skilda pedagogiska verksamheter med olika huvudmän med varierande organisatoriska förutsättningar, i ett och samma ramavtal. Förskolor och grundskolor närmar sig alltmer till utformning och funktion varandra. Nya skolor i stadsutvecklingsområden byggs från början flexibelt så att de initialt har en stor andel förskola som successivt växlar över till grundskola i takt med att behoven ändras. Grundskolor ska kunna bedriva förskoleverksamhet på uppdrag av stadsdelsnämnderna. Sammantaget ser kontoret att fördelarna överväger med ett samlat ramavtal med lika villkor för samtliga pedagogiska lokaler som staden hyr av SISAB. Härmed underlättas en över tiden flexibel användning av lokalerna mellan både olika pedagogiska verksamhet och mellan olika nämnder. Det nya ramavtalet bör därför liksom tidigare omfatta samtliga lokaler som staden hyr av SISAB för pedagogisk verksamhet.

Det finns inga absoluta krav på att nämnderna ska hyra nya skollokaler av SISAB, även om staden normalt i första hand ska hyra lokaler av stadens egna bolag eller

förvaltningar. Vid tungt vägande skäl kan annan hyresvärd övervägas. Fördelaktiga ekonomiska villkor kan enligt kontoret prövas att vara ett sådant skäl.

Kapital- och hyreskostnader

Med dagens system varierar hyreskostnaden för olika hyreskontrakt kraftigt. Nybyggda utbildningslokaler med stora kapitalkostnader, eller sådan där stora investeringar nyligen gjorts, kan ha relativt höga initiala hyreskostnader. För permanenta hyresobjekt förekommer hyror om drygt 3 000 kronor/m² och år. För tillfälliga paviljonger med kortare amorteringstider kan ännu högre nivåer förekomma. I takt med att amorteringar görs sjunker successivt kostnaderna. Slutligen, om inga kapitalkostnader finns kvar, återstår endast kostnad för DoU, som för 2012 motsvarar 457 kronor/m² och år.

En bakomliggande tanke med nuvarande konstruktion var att via den raka amorteringen löpande frigöra ett ekonomiskt utrymme för att hyresföra nya beställningar på hyresgästanpassningar. Som framgår av hyresutvecklingen ovan kan konstateras att SISAB:s lokaler har haft en relativt stabil hyresbild sedan 2006 med en lägstanivå 2011 och en prognos om näst lägstanivå 2012. Detta trots ökade kostnader inom flera fastighetsrelaterade poster under samma tid. I förhållande till reguljära marknadshyror, som normalt successivt ökar, avviker därmed hyrorna i SISAB:s bestånd vilket är en medveten effekt av rak amortering och självkostnadsprincipen.

Kontoret förespråkar mindre spännvidd i hyressättningen. Det rimmar väl med resursfördelningssystemen inom de pedagogiska områdena som är generella oavsett hyran för ett enskilt objekt. Allt för dyra eller allt för billiga lokaler kan även under olika omständigheter medföra suboptimeringar i samband med beslut som rör lokalbeståndet.

Kapitalkostnaderna amorteras idag med rak amortering på 33, 20, 10 samt 5 år beroende på vad som är en rimlig brukstid för olika komponenter. Om inte nya hyresgenererande investeringar görs under tiden så finns inget restvärde kvar efter 33 år. Om underhåll med mera har skötts bör dock rimligtvis ett värde överstigande 0 kronor finnas kvar även efter 33 år.

För samtliga nämnder gäller att förvaltningscentrala utjämnningar görs genom att hyrorna för de pedagogiska lokalerna betalas centralt. Kontoret har övervägt inslag av mer marknadsbaserad hyressättning men bedömer att för att denna konstruktion ska få fullt genomslag med högsta möjliga nytta så bör hyreskostnaden och mer befogenheter rörande lokalhanteringen föras ut på den enskilda skolenheten. Detta

alternativ är intressant men för närvarande inte aktuellt. Kontoret kommer dock att fortsätta att studera förutsättningarna för en hyresmodell med en sådan inriktning.

Byggprojekt

Låga byggkostnader, givet standard, är en grundförutsättning för rimliga hyror då det handlar om hyresförhållanden baserade på självkostnad. I samband med nyproduktion bör upprepat byggande med standardmodeller kunna öka i omfattning så att samordningsvinster kan nås mellan olika projekt. Då staden den närmaste framtiden har ett stort behov av utbyggnad av pedagogiska lokaler är denna potential intressant. En omständighet som ibland försvårar möjligheten att bygga billigt är dock stora skillnader i projektförutsättningarna. Markanvisningar och planvillkor är exempel på förutsättningar som kan medföra unika och kostnadsdrivande lösningar för ett enskilt projekt. Även olika markförhållanden spelar stor roll. Bättre samordning med stadsbyggande nämnder kan i förekommande fall krävas för att kunna bygga nytt till rimliga villkor.

Det finns en stor potential genom det stora antalet friliggande förskolor i staden. Många av dessa är dessutom mindre och av äldre datum och kan närma sig slutet på byggnadens tekniska livslängd. Samtidigt kan tomterna medge ytterligare utbyggnad. Nya moderna förskolor kan byggas större med bättre förutsättningar för kostnadseffektiv och rationell drift både verksamhets- och fastighetsmässigt. På sådana tomter där så är möjligt kan även prövas bostadsexploatering med nya förskolor integrerade på bottenvåningarna på nya flerbostadshus. Därmed kan även stadens mål om fler bostäder på ett fördelaktigt sätt kombineras med fortsatt förskoleutbyggnad.

Underhåll och DoU-schablon

Nuvarande underhållsschablon är beräknad för att hålla eller *återställa* olika byggnadsdelar till ursprungligt skick eller prestanda. Det finns inget egentligt utrymme i schablonen för *standardhöjningar*, utan dessa ska normalt finansieras av hyresgästen via hyrestillägg. Under de senaste åren har beställningsvolymen från nämnderna avseende de delar av investeringsutgifterna som avser standardhöjningar åtgärder minskat och legat 100-200 miljoner kronor per år lägre än vad SISAB bedömer som nödvändigt.

SISAB beräknar ett behov innefattande periodiskt underhåll och i samband med detta för fastigheten standardhöjande åtgärder om cirka 4,7 miljarder kronor kommande fram till 2022, eller cirka 500 miljoner kronor per år. Bilaga 3, Planerat underhåll 2012-2022.

Som framgått av redovisningen av DoU-schablonen, bilaga 2, har genomgående sedan 2006 SISAB:s kostnader för drift och värme överskridit denna del av schablonen. Detta har resulterat i att delar av det periodiska underhållet har fått stå tillbaka för att schablonramen ska klaras. På sikt är detta ohållbart då det leder till eftersatt underhåll med risk för kapitalförstöring. Delvis beror dagens stora behov av underhåll på denna effekt. Det koncernbidrag eller motsvarande som utgått sedan 2006 om i genomsnitt cirka 70 miljoner kronor per år har kompenserat både de kostnader som DoU-schablonen inte täckt och standardhöjningar som egentligen borde hyresförts.

Kraven på utbildningslokalerna förändras över tiden. I samband med större reguljära upprustningar och underhåll tillkommer nästan alltid nya tvingande krav på utförandet genom ändrade regler. Exempel på sådana områden kan vara tillgänglighet, energieffektivisering, elsäkerhet och ventilation. För att kunna genomföra olika åtgärder och klara sina åtaganden måste parterna därför komma överens om dels hur olika projekt tidsmässigt ska prioriteras men också om kostnadsfördelningen. Samarbetet mellan hyresgästerna och SISAB behöver därför stärkas och breddas.

Det är varken ur verksamhets- eller fastighetssynpunkt optimalt att ansvaret för fastighetsunderhåll är fastighetsägarens samtidigt som hyresgästen via förväntade beställningar förfogar över en stor del av nödvändig finansiering av det som kan definieras som *standardhöjningar*. Projekten drar ut på tiden, det skapar otydlighet, mycket tid och resurser åtgår för förhandlingar. Exempel kan vara ett nödvändigt byte av befintliga gamla 2-glasfönster. Enligt dagens krav ska nya fönster vara 3-glas. Med nuvarande ansvarsfördelning ska kostnaden fördelas så att motsvarande två glas ska bekostas av SISAB och det tillkommande glaset ska betalas av hyresgästen via ett hyrestillägg.

Ansvarsfördelning

Ansvarsfördelningen mellan parternas åtaganden för drift, reparation, skötsel med mera styr i alla delar inte mot vad som är optimalt för staden som helhet. Justeringar behövs för att göra den mer ändamålsenlig.

Förslag till nytt ramavtal

Det nya ramavtalsförslaget bifogas, bilaga 4. Hur den ekonomiska effekten blir per hyresobjekt framgår av bilaga 1 till detta ärende.



Ramavtalet tecknas mellan Staden och SISAB. Objektsvisa hyreskontrakt tecknas mellan berörda nämnder och SISAB. Företrädare för en verksamhet i ett specifikt hyresobjekt är därmed inte hyresgäst i ramavtalets bemärkelse.

Baskapitalhyra

I det hyresmässiga värdet ingår, precis som idag, SISAB:s anskaffningsvärde för byggnaderna. Amorteringstiden är i huvudsak densamma som idag, 33 år, och amorteras med rak amortering. Majoriteten av de förskolor som fördes över till SISAB 2005 amorteras dock på 20 år.

Kapitalkostnaderna beräknas som idag med en årlig räntesats, vilken fastställs årligen av kommunfullmäktige. Den stora skillnaden är att en lägsta nivå på samtliga kapitalkostnader, ränta och amortering, som betalas på 20 år eller längre införs, en så kallad *baskapitalhyra*. Baskapitalhyran kommer inte kunna understiga 400 kronor per m² och år. Detta för att SISAB långsiktigt ska kunna göra reinvesteringar samt upprätthålla fastigheternas funktion och modern standard. Beloppet justeras med 75 procent av förändringen av konsumentprisindex med första höjning från 2014. Genom denna åtgärd tillförs SISAB 118,3 miljoner kronor per år, räknat på fastighetskapitalet per den 1 januari 2013. Cirka 88 miljoner kronor av denna kostnadsökning träffar utbildningsnämnden och resterande 30 miljoner kronor träffar övriga nämnder. Konstruktionen innebär att det är de lokaler med låga kapitalkostnader för lån som betalas under 20 år eller längre som får bära hela denna kostnadsökning.

Periodiskt underhåll

Nivån på baskapitalhyran är beräknad utifrån i dagsläget planerade, stora investeringar under den kommande tioårsperioden. SISAB åtar sig att under dessa tio år utföra investeringarna i rimlig, möjlig takt upp till dagens (2012) myndighetsnivå. Omräknat över hela beståndet motsvarar 118,3 miljoner kronor cirka 83 kronor per m²/år. Tillsammans med DoU-schablonens del för underhåll, (utfall 2011 om 128 kronor per m²) blir summan 211 kronor per m². Det är en hög men inte orimlig nivå.

SISAB:s direkta åtaganden för periodiskt underhåll, både kvantitativt och finansiellt, ökar så att beroendet av hyresgästen som beställare via specifika hyrestillägg minskar. Nivån på baskapitalhyran är beräknad för att nå SISAB:s planerade underhåll för den kommande tioårsperioden, vars totala investeringssumma uppskattas till ca 4,7 miljarder kronor, se bilaga 3. Ökningen av baskapitalhyran medför att SISAB:s åtagande även kan innefatta standardhöjningar upp till dagens (2012) myndighetsnivå för åtgärder som syftar till att vidmakthålla eller återskapa befint-

liga funktioner. Bland annat inom områdena, ventilation, elsäkerhet och delvis energieffektivisering. Tillgänglighetsåtgärder ingår inte. Myndighetskrav som innebär helt nya installationer, till exempel krav på en ny handikapptoilet, omfattas inte av SISAB:s åtagande.

SISAB står för ett helhetsansvar för lokalerna så att de håller en nivå, som gäller vid ramavtalets tecknande, för en utbildningslokal med grundförutsättningar för att bedriva utbildning utifrån lokalens disposition. Det innebär att ett klassrum som idag har ventilation för 20 elever men som i övrigt har en högre kapacitet, till exempel 30 elever, ska kunna få en anpassning av ventilationen till denna nivå inom ramen för SISAB åtagande. Nya platser och högre kapacitet kan härigenom tillföras.

Alla åtgärder ska prioriteras och hyresgästen och SISAB ska per hyresobjekt årligen, i samband med återkommande gemensamma genomgångar av det långsiktiga planerade underhållet, planera genomförandet. Insatserna ska styras mot där behovet är som störst och vara i linje med stadens pågående planering för hur ökningen av antalet grundskoleelever i staden ska mötas. Omvänt ska givetvis framåtsyftande åtgärder begränsas i lokaler som långsiktigt inte är prioriterade.

Totalt motsvarar det ökade åtagandet från SISAB en hyreseffekt som med nuvarande ramavtal hade påförts nämnderna som hyresgenererande kostnader om grovt cirka 300-400 miljoner kronor per år, det vill säga ett hyrestillägg om cirka 30-40 miljoner kronor per år.

De beräkningsmodeller som använts bygger på dagens, 2012 års, myndighetskrav. Skulle förändrade myndighetskrav tillkomma under ramavtalets gång får korrigeringar övervägas.

Byggprojekt

För att minska hyresspannet och hålla nere de högsta nivåerna i samband med ny- eller tillbyggnader så reduceras den del av DoU-schablonen som avser periodiskt underhåll under de inledande fem åren. Utjämningsvis beräknas denna reduktion, i nivå 2013, till 200 kronor per år och per nytillkommen m². Reduktionen justeras årligen med 75 procent av förändringen av konsumentprisindex. Genom denna åtgärd minskar de ofta höga initialkostnaderna som principen om rak amortering medför. När denna så kallade schablonrabatt upphör efter 5 år är i regel kostnaderna för de åtgärder som amorteras under 5 år slutbetalda varför avgående kapitalkostnader till del kompenseras att schablonrabatten upphör. Ingen rabatt utgår för tillfälliga paviljonger. Framför allt ser kontoret att detta träffar den idag omfat-

tande nyproduktionen av utbildningslokaler. Konstruktionen ligger därför i linje med det uppdrag om att utarbeta en modell för att hålla nere hyreskostnaden för nyproducerade skolor och förskolor som kommunfullmäktige gett kommunstyrelsen i uppdrag att ta fram.

Om ett identifierat lokalbehov är något osäkert men begränsat till mellan 10-20 år medger ramavtalet att särskilda flexibla byggnader kan beställas för ändamålet. De är permanenta och uppfyller alla gällande funktionskrav men är av enklare utförande med hänsyn till den begränsade tekniska livslängden. Därmed finns utrymme för ett alternativ i spannet mellan tillfälliga paviljonger och permanent utförande. Reguljär DoU-schablon utgår för sådana flexibla byggnader.

Amorteringstiderna för *grundinvesteringar* för nya objekt ses över med inriktning att göras mer flexibla efter hur byggnaden är konstruerad. Tiderna kan bli mellan 20 och 50 år beroende på byggnadens förutsättningar.

SISAB ska där så är möjligt alltid kunna offerera projekt som samlade entreprenader eller etappvisa. Påverkan på verksamheten och den samlade kostnaden kan variera beroende på upplägg varför parterna bör ha olika alternativ att ta ställning till.

Om evakuering krävs till externa lokaler i samband med byggprojekt och om de beställs av SISAB ska de bekostas i projekten och hyresförs inte separat. Parterna ska gemensamt för staden alltid eftersträva den mest rationella och kostnadseffektiva evakueringslösningen. Hyresgästen bekostar alltid evakueringen eller sådana merkostnader som uppstår för hyresvärden på grund av vald evakueringslösning. En sådan evakueringslösning kan inte förlängas såvida inte förlängningen direkt beror på den byggentreprenad som evakueringen betjänar.

I det nya ramavtalet föreslås att bestämmelserna för hur en hyresgäst Anpassning ska genomföras ändras. Huvudinriktningen att hyresgästen har rätt att få en offert om genomförandet till fast pris utgår till förmån för möjlighet att erhålla ett kalkylpris. Ett sådant kalkylpris ska vara så väl underbyggt så att det kan utgöra under för genomförandebeslut. Om hyresgästen önskar kan fast pris begäras. Genom ändringen ser kontoret bland annat följande effekter:

- Omfattningen på inledande projektering kan hållas nere
- Projekttiden kortas ner
- Beställande nämnd måste följa processen mer aktivt och noggrant

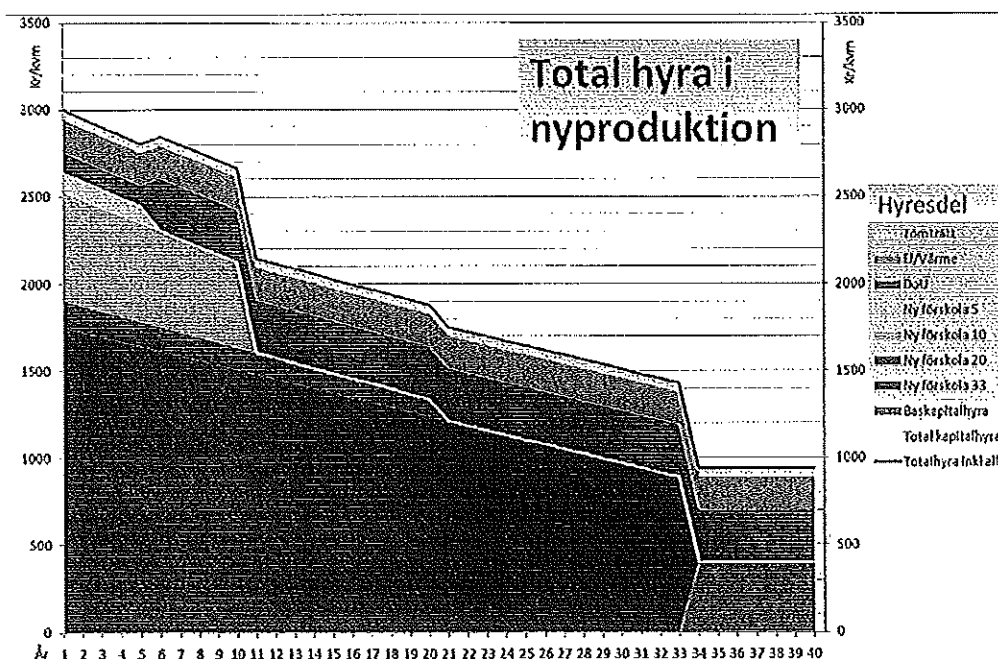
- Möjligheten till så kallade partneringsprojekt till målpris med incitament för gemensam kostnadskontroll underlättas.

Om flera nämnder berörs av ett projekt, till exempel en skola med integrerad förskola, ska den nämnd som har huvuddelen av projektet samordna hyresgästsidans deltagande.

Exempel på hyresberäkning

För att åskådliggöra hur hyresberäkningen kommer att ske visas ett exempel på en ny skolbyggnad. År 1 i grafen kan teoretiskt tänkas vara år 2013 (ingen hänsyn har tagits till ränte-, index eller tomrättsändringar):

Nyproduktion, med hyra från 2013



Efter 5 år upphör reduktionen om 200 kronor per m² för periodiskt underhåll, samtidigt är hyrestillägget som amorterats under 5 år slutbetalt. Sammantaget blir effekten i detta exempel en liten hyreshöjning jämfört med året innan. Efter 33 år inträder baskapitalhyra.

Förråd och bodar

Förråd och bodar, med kvaliteter som el, vatten eller värme hyressätts dito lokaler. Areal räknas in i kontraktet och därmed förtydligas ansvaret för DoU avseende dessa byggnader. Genom ändringen ökar den debiterbara arean jämfört med tidiga-

re med cirka 2 200 m² vilket beaktats vid beräkningen av ny DoU-schablon så att effekten blir kostnadsneutral.

Administrativt påslag

Totalt sett ökar SISAB:s ekonomiska utrymme för underhåll genom det nya avtalet. Det administrativa påslaget för beställda åtgärder har tidigare beräknats med bestämda procentsatser, mellan 5 och 2 procent, beroende på olika beloppssintervall. Principen för beräkningen justeras och tillägget beräknas för offerter till fast pris enligt följande:

Beställd åtgärd, kostnad	Administrativt tillägg
mellan 0,5 och 30,0 miljoner kronor	3 % (beräknas från första kronan)
överstigande 30,0 miljoner kronor	2 % (beräknas från första kronan)

Inget tillägg utgår för åtgärder under 0,5 miljoner kronor som direktfaktureras. För andra typer av offerter *kan* annan överenskommelse om administrativt tillägg träffas. Till exempel kan faktisk timredovisning begäras.

Konstnärlig utsmyckning

I förekommande fall kan befintlig fast konstnärlig utsmyckning medföra restriktioner för möjligheterna att genomföra åtgärder i lokalerna. För att i någon mån minska framtida effekter av detta slag förordas i det nya ramavtalet en inriktning mot mer *lös* konstnärlig utsmyckning. I övrigt gäller oförändrat vid större projekt att ett belopp motsvarande 1 procent av den hyresgrundande produktionskostnaden avsätts för ändamålet.

Tomträtt/arrende

SISAB betalar tomträttsavgäld för skollokaler som motsvarar bostadsavgälden i aktuellt område. Förändringen som föreslås är att tomträttsavgälden inte längre ska ingå i DoU-schablonen utan läggs ut på objektsnivå. Tomträttsavgälden/arrendavgiften motsvarar idag mellan 36 kronor/m²/år (Rinkeby) upp till 178 kr/m²/år (Lugnets skola/förskola), Genomsnittet är knappt 60 kr/m²/år. Beräkningen av tomt-rätten är enligt så kallad BTA, bruttoarea, och avviker därför något från den BRA-area som är det areabegrepp som genomgående används i ramavtalet.

Tomträttskostnaden är en post som hyresgäst och hyresvärd inte kan påverka. Den är konstant under 10 år. Därefter justeras den och förändringen kan momentant vara relativt stor beroende på läge. Genom att tomt-rättskostnaden läggs på objektsnivå så får hyresförhållandet ett försiktigt inslag av att hyran påverkas av läget.

Tomträttskostnaden blir inte heller en post som indirekt påverkar övriga resurser för DoU. Åtgärden är i princip kostnadsneutral eftersom DoU-schablonen har reducerats motsvarande de samlade tomträttskostnaderna. Beroende på läge och objektsnivå sker en omfördelning mellan olika objekt och mellan nämnderna. Aviserade höjningar från och med 1 april 2013 tillkommer dock som en direkt kostnad med cirka 1,9 miljoner kronor räknat på helårseffekt 2013. Tomträttskostnad per hyresobjekt framgår av bilaga 1.

SISAB ska i god tid, minst 12 månader innan, avisera kommande tomträttsjusteringar.

Energi

Stadens pedagogiska lokaler använder mycket energi. Idag svarar hyresgästen för elabonnemangen och SISAB för fjärrvärme. Drivkraften att genomföra energieffektiviseringsåtgärder som samlat berör den totala energianvändningen i en skolor lokal är därmed delad.

SISAB-lokaler; årlig energianvändning:

	<u>Mängd</u>	<u>Kostnad, mnkr</u>	<u>Kostnad kr/ m²</u>	<u>kWh/m²</u>
El*	112 GWh	121	84	76
Fjärrvärme**	213 GWh	132	92	148

*) avser stadens elabonnemang i SISAB:s lokaler, förbrukning 2009, uppskattad kostnad 2013 om 108 öre/kWh.

**) avser samtliga SISAB:s lokaler med fjärrvärme 2011, även sådana som inte hyrs av staden

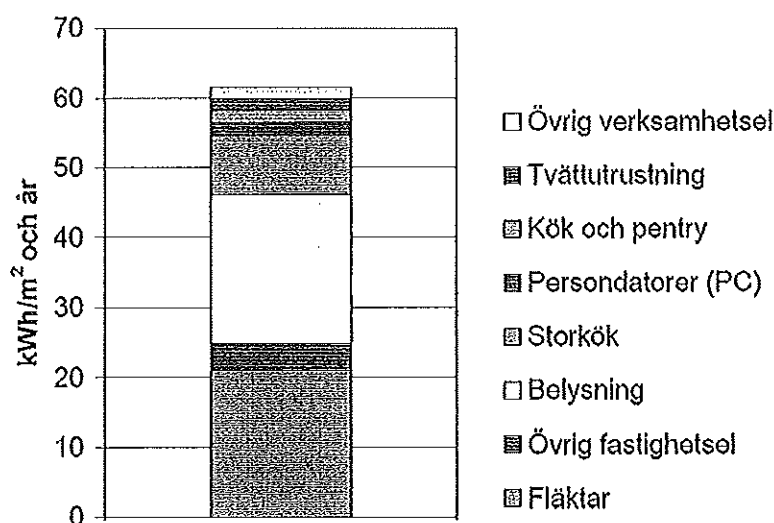
Stadens årliga elanvändning i SISAB:s lokaler uppgår till cirka 112 000 000 kWh = 112 GWh. SISAB:s årliga fjärrvärmeanvändning uppgår till ca 213 GWh.

Med ett undantag är samtliga *skolor* uppvärmda via fjärrvärme. Majoriteten av friliggande *förskolor* har uppvärmning och varmvatten via direktverkande el. Endast en handfull objekt har separerad el där hyresgästen kan teckna eget abonnemang för så kallad hushållsel och SISAB kan teckna eget abonnemang för så kallad fastighetsel. Ur verksamhetssynpunkt är detta normalt en rationell konstruktion. Kostnaden för att separera *samtliga* elabonnemang på detta sätt har tidigare beräknats och bedömts som orimligt hög. Nyttan med en sådan åtgärd måste också vägas mot kostnaden och möjlighet till finansiering. Inom ramen för ett hyresförhållande som bygger på självkostnad ser inte kontoret detta som realistiskt. Förhållandet att en fastighet försörjs med endast ett abonnemang som avser hela byggnaden/fastigheten kommer således att bestå. I samband med nybyggnads-

eller större ombyggnadsprojekt ska dock separerad el, hushålls- respektive fastighetsel, övervägas för att skapa handlingsfrihet i denna fråga framöver.

Storkök är en särskild funktion där separerad el generellt vore en stor fördel. Sådana kök som till exempel ska drivas på entreprenad skulle vinna på om faktisk elanvändning kunde avläsas. Prissättningen av måltider kan då bli mer korrekt.

Elanvändningen, exklusive uppvärmning, i pedagogiska lokaler fördelar sig enligt en statlig studie normalt enligt följande:



Elanvändningens fördelning i skolor och förskolor specifikt per area, källa: STIL2, Energimyndigheten.

Cirka 70 procent av elanvändningen avser fläktar, övrig fastighetsel och belysning. Belysningen svarar för cirka 35 procent varav allmänbelysningen utgör huvuddelen. Genom att till exempel installera modern belysningsarmaturer med rörelse- och dagsljussensorer kan normalt mellan 70-80 procent el sparas på denna del. Kontoret bedömer detta resultat som väsentligt bättre jämfört med om befintlig högförbrukande armtur behålls och verksamheten i stället ska spara genom ändrat beteende. Pedagogiskt har det givetvis stor betydelse men besparingspotentialen är sannolikt ändå förhållandevis begränsad. SISAB svarar idag för fast armatur för allmänbelysning tillika för fastighetstekniska installationer. Ovanstående förhållande förstärks väsentligt, det vill säga SISAB:s andel ökar ytterligare, om en fastighet värms upp samt får varmvatten via direktverkande el.

Det nya ramavtalet förutsätter att elabonnemangen överförs från hyresgästen till SISAB och att el ingår i hyran. En part har därmed det samlade ansvaret för energifrågorna i en byggnad och kan på ett professionellt sätt bedöma olika energibesparande åtgärder i hela fastighetsbeståndet oavsett om de gäller fjärrvärme, elanvändning, solfångare eller annat. Alla nya offentliga byggnader ska från och med 2019 byggas med inriktning mot så kallad "passivhusfunktion" enligt gällande EU-direktiv. En samlad hantering underlättar stadens planering inför denna omställning. En samlad hantering ligger även i linje med stadens ambitioner inom miljöområdet, bland annat genom programmet för en hållbar stadsutveckling som anger att:

"Stadens byggande av bostäder och lokaler ska kännetecknas av att energianvändningen per kvadratmeter för nybyggda lokaler och bostäder ska komma att motsvara energianvändningen hos passivhus och på snar sikt även plushus."

Kommunfullmäktiges indikatorer inbegriper elanvändning i stadens lokaler. I budget för 2012 anges årsmål för elanvändningen enligt följande:

År	kWh/m ²
2012	76
2013	74
2014	72

Via stadens satsning "Stimulans för Stockholm" har SISAB getts utrymme att investera stort i energibesparande åtgärder vilket i nuläget underlättar insatser inom området. Genom att bredda insatsområdet, till att utöver värme med mera även omfatta el, ökar potentialen att maximera nyttan av de investeringar som görs. Även uppföljning av användningen underlättas om ansvaret samlas hos en part.

Stadens minskade kostnader för el gottgörs SISAB med 121 miljoner kronor som läggs som en post i DoU-schablonen. Nivån är beräknad utifrån ett antagande om ett elpris om 108 öre per kWh. Tillfälliga påviljonger som nämnderna hyr direkt av externa leverantörer, och som försörjs via elmatning från ett SISAB-abonnemang, får debiteras särskilt.

Särskilda anvisningar ska kompletteras ansvarsfördelningen och utfärdas av stadsdirektören. Till exempel ska vid nyanskaffning av elektrisk utrustning, till exempel vitvaror, en viss lägstanivå på energiklassning kunna gälla. Ramavtalet medger även att för enskilda hyresobjekt så kan parterna komma överens om "gröna tillägg" Ett gemensamt energimål kan bestämmas för berörd fastighet och

följas upp. Genom denna process finns utrymme att fördela minskade energikostnader och därmed skapas ett gemensamt incitament att minska användningen.

Omfördelningen av el baseras på aktuell förbrukning. Eventuella avvikelser på objektsnivå som direkt kan härledas till hyresgästens agerande får bedömas särskilt. För att undvika suboptimeringar gäller att kraftiga avvikelser (> 10 procent) i form av *ökad* förbrukning på årsbas jämfört med tidigare, allt annat lika vad gäller bakomliggande förutsättningar i lokalernas disposition, kan debiteras berörd nämnd separat. SISAB ska följa förbrukningen och i god tid informera om befarade avvikelser så att berörd hyresgäst kan vidta åtgärder. Ändrade arbetssätt eller inriktning på lokalernas användning, elevförändringar, och liknande orsaker som kan påverka elanvändningen ska inte omfattas av sådan avvikelshantering.

Vid ny- om eller tillbyggnader ska en uppskattad elanvändning beräknas och överenskommas.

SISAB ingår i stadens centrala upphandling av el varför överföringen av abonnemang kan ske inom ramen för lagen om offentlig upphandling. DoU-schablonen justeras med 84 kronor/m² vilket motsvarar 120,7 miljoner kronor räknat på helår.

En särskild avstämning ska genomföras under 2013 för att säkerställa att samtliga berörda elabonnemang har identifierats och överförts. Inför 2014 kan med anledning av detta en korrigering av schablonen bli aktuell.

Uppvärmning

SISAB tar ut en varmhyra, d v s värmen ingår i hyran oavsett vilken typ av uppvärmning det är. I och med att elen överförs till SISAB så blir schablonen densamma för samtliga utbildningslokaler. Det avdrag som tidigare gjorts för eluppvärmda permanenta utbildningslokaler utgår. För tillfälliga paviljonger tillkommer kostnad för el och värmeschablonen.

Konstgräs

Konstgräs beställs i ökad omfattning på bollplaner och liknande anläggningar (till exempel multisport). Detta är positivt då de utöver skolans behov normalt även har ett mervärde för annan användning. Utanför skoltid kan de, beroende på utformning, användas både av boende i närområdet för spontan idrott och för organiserad idrott som bokas via idrottsnämnden. Konstgräs kräver frekvent specialskötsel för



att bibehålla kvalitet och funktion. För att få en rationell hantering av drift och underhåll och reinvesteringar samlas ansvaret för skötsel hos SISAB. Ansvaret omfattar även eventuella kringanordningar som betjänar anläggningen, till exempel belysning.

Konstgräsanläggningar är en extra kvalitet för de skolor som har dessa och medför hyrestillägg för drift i form av bestämda belopp. Beloppen beräknas i två nivåer beroende på anläggningens storlek/standard:

- Mindre plan, 7-manna bollplan/multisportanläggning 50 000 kronor per år.
- Stor plan, 11-manna bollplan, idrottsanläggning, 100 000 kronor per år.

Beloppen justeras årligen med 75 procent av förändringen av konsumentprisindex. Utöver kostnad för drift tillkommer även ökade investeringskostnader för SISAB i samband med reinvesteringar. Kontoret uppskattar kostnaden för byte av konstgräs på en stor plan till 1,5 - 2,0 miljoner kronor. Byte krävs minst vart 10:e år.

I nuläget finns 13 konstgräsanläggningar på SISAB:s fastigheter. Nya konstgräsanläggningar ska beställas av hyresgästen via SISAB.

Restvärden vid avveckling

I samband med avveckling av permanenta lokaler ska eventuella kvarvarande hyrestillägg, som ursprungligen räknats kortare tid än 20 år, slutbetalas av hyresgästen när ett avtal upphör genom uppsägning av hyresgästen. Inga kostnader för eventuell rivning, eller hyrestillägg som räknats på 20 år eller längre tid, ska betalas av hyresgästen. Detta gäller även om avtalet sagts upp före 2013. Ersättning utgår inte för sådana restvärden som SISAB kan tillgodogöra sig på annat sätt, till exempel via en ny hyresgäst.

För så kallade flexibla byggnader med en hyrestid mellan 10-20 år ska vid beställning separata överenskommelser träffas om restvärde i samband med eventuella förtida avvecklingar.

Evakueringar

Vid evakuering av hel eller avskiljbar del av ett hyresobjekt under 3 månader eller längre kan hyresreduktion utgå motsvarande 75 procent av DoU-schablonerna. Reduktionen räknas från dag 1 och en förutsättning är att åtgärden i huvudsak beror på bakomliggande åtaganden som är SISAB:s ansvar.

SISABs uppsägning

SISAB kan säga upp ett kontrakt på grund av förvaltningsmässiga skäl, till exempel om bolaget inte kan garantera säkerheten i lokalen till försvarbara kostnader (lokalen kan inte underhållas mer). Samråd ska ske med hyresgästen. Hyresgästen betalar restskuld för gjorda verksamhetsanpassningar enligt ovan. Vid sådan uppsägning svarar SISAB för eventuella rivningskostnader. Sådan uppsägning ska godkännas av kommunstyrelsen.

Uppsägning av hyresobjekt

Uppsägningstid för avflyttning är minst 12 månader och avflyttningstidpunkt för helt hyresobjekt är alltid 1/1 eller 1/7.

Tomgångshyra

Ramavtalet medger att en hyresgäst kan hålla en skollokal i så kallad tomgång i avvaktan på till exempel framtida behov. Det innebär att ingen reguljär verksamhet ska bedrivas i lokalerna även om hyresgästen har viss tillgång till dem. Anmälan om tomgång ska ske till SISAB senast 12 månader innan den inträder. Under tomgångstiden utgår ersättning motsvarande kapitalkostnader, tomträtt samt 50 % av vid varje tillfälle gällande DoU-schablon.

Hyresavisering

SISAB:s hyresavisering ska ske elektroniskt i aktuellt format som staden använder. Under 2012 har elektronisk avisering införts i formatet Svefaktura.

Förskolor från före detta gatu- och fastighetsnämnden

I samband med ramavtalet 2006 överfördes ett antal förskolor från dåvarande gatu- och fastighetskontoret till SISAB. Underhållet var eftersatt på dessa och en särskild satsning gjordes. En skuld beräknades som uppgick till 292 miljoner kronor. Den hyresfördes under 20 år med start 2006. Åtgärderna skulle genomföras under 10 år. Samtliga medlen har förbrukats med sista insatser gjorda under 2011. Denna satsning betraktas som avslutad och klar.

P-Platser

Det nya ramavtalet förutsätter att skolornas P-platser inte ingår i stadens hyresförhållande. Inom staden ska det inte förekomma avgiftsfri parkering för arbetsplatspendling. Till detta ska regler rörande förmånsbeskattning fogas. Totalt berörs cirka 4 000 P-platser, varav cirka 500 är belägna innanför tullarna.

Kontorets uppfattning är att det finns flera fördelar med att SISAB tar ett helthetsansvar för P-platserna, bland annat ökad trygghet, olika miljöaspekter, ekonomi, fler platser kan erbjudas stockholmarna samt tydlighet beträffande för-

månsbeskattning. Bolaget kan samlat lägga över hanteringen på till exempel Stockholms Stads Parkerings AB. En viktig aspekt är att SISAB har rådighet över resursen och säkerställer att existerande handikapplatser blir kvar samt att berörda platser fortsättningsvis helt eller delvis upplåts via timtaxa så att de trots allt kan vara tillgängliga för skolans behov. En skola som önskar ska även ha möjlighet att till gällande taxor kunna teckna särskilda P-avtal för eget behov.

I en förlängning kan inte uteslutas att P-platserna, om de är lämpade, även behövs för andra ändamål, till exempel utbyggnad av aktuell skola-förskola, bostäder, med mera. Om P-platserna är belägna så att de egentligen är olämpliga som både P-platser och även annan användning kan de kanske, om behov finns, även ställas om till skolgård.

SISAB och berörda nämnder ska inventera P-platserna med inriktning enligt ovan. Inventeringen ska ske så att överföringen kan genomföras per den 1 januari 2013.

Överföringen av P-platser medför ökade intäkter för SISAB vilket beaktas i DoU-schablonen. För nämndernas del innebär det sänkta kostnader för bevakning och bortforsling av felparkerade eller övergivna bilar. Dock tillkommer kostnad för eventuell hyra av platser.

Paviljonger, eller lokaler med tillfälliga bygglov

Tillfälliga paviljonguppställningar kan beställas av SISAB som idag, oavsett om paviljongen ställs upp på SISAB:s tomtträtt eller på parkmark, SISAB åtar sig ett helhetsansvar för dessa. Tidsbegränsade kontrakt ska skrivas. Förlängning är möjligt, men nytt kontrakt ska skrivas i god tid innan.

Liksom tidigare utgår en särskild DoU-schablon för inhyrda paviljonger. Den justeras inte i det nya ramavtalet utan gäller oförändrat jämfört med idag, det vill säga 125 kronor per m² räknat i nivå 2012. Kostnad för el och värme tillkommer med 169 kronor per m². Tillfälliga paviljonger som ägs av SISAB åsätts en grundhyra motsvarande baskapitalhyran samt DoU-schablon motsvarande permanenta skollokaler.

Ett särskilt tillägg kan utgå för DoU för paviljonger på parkmark om det är motiverat. Det förhandlas i särskild ordning i samband med beställning utifrån faktiskt bedömda kostnader.

Tolkningsgrupp av ramavtalet



Avtalet förutsätter att en särskild "tolkningsgrupp" inrättas under ledning av stadsledningskontoret. Kontoret föreslår att stadsdirektören ges i uppdrag att utse representanter till gruppen enligt följande:

- Kommunstyrelsen 2 personer, sammankallande
- SISAB, 2 personer
- Stockholms Stadshus AB, 1 person
- Utbildningsnämnden, 2 personer
- Stadsdelsnämnderna, 2 personer

Gruppen träffas minst 1 gång per termin och har till uppgift att löpande utvärdera och tolka ramavtalet samt föreslå lösningar på eventuella oklarheter eller tvister. Gruppen kan även föreslå justeringar som kan bli tillägg efter överenskommelse mellan stadsdirektören och VD på SISAB enligt avtalets punkt 3. Gruppen ska även fortlöpande diskutera och utveckla principiella frågor och gemensamma intentioner som har betydelse för ramavtalet, bland annat inom följande områden:

- ekonomi
- uppföljning
- kontraktsmallar
- underhållsplanering
- projektstyrning
- standard
- kvalitet
- miljö/energi
- utformning
- ansvarsfördelning
- information

Gruppen ska inte bedöma eller yttra sig i enskilda byggprojekt. Gruppens mandat är rådgivande med inriktning att utveckla och förbättra parternas hyresförhållande genom ramavtalet. Stadsdirektören ges även i uppdrag att fastställa en detaljerad arbetsordning för gruppen.

Förändringar ansvarsfördelning

Av ansvarsfördelningslistan framgår vilken part som har ansvar för reparation eller utbyte till nytt av olika inredningsdetaljer byggnadsdelar med mera. Med utbyte till nytt avses likvärdig nivå/funktion. Bland annat föreslås följande förändringar:

- Elabonnemang överförs till SISAB
- Vitvaror inom de pedagogiska areorna samt personalutrymmen överförs till SISAB. (berör inte tillagnings- eller beredningskök).

- Solceller och vindsnurror som är kopplade till skolokalerens värme- eller elsystem övertas av SISAB
- Nödbelysning överförs till SISAB.
- Rensning av vattenlås överförs till SISAB

Överföring enligt ovan sker i förekommande fall till bokfört värde.

Försäkring

I avtalet har förtydligats vad som gäller vid försäkringsärenden och parternas ansvar.

DoU-schablon

Med hänvisning till de förändringar som föreslagits ovan har en ny DoU-schablon beräknats. Uppräkning baserad på 2,0 procents ökning av KPI är i förekommande fall gjord till 2013 års nivå.

Delposterna ska ses som ungefärliga, kronor per m² och år.

Avser	Utfall 2011	Ny nivå 2013
Drift exkl. värme	133	140
Uppvärmning (fjärr)	83	85
Underhåll	128	118*
Skadegörelse	18	18
Administration	38	38
Tomträttsavgäld	52	0
El (inkl elvärme)	0	84
Totalt	452	483

**) tillkommer baskapitalkostnad motsvarande cirka 81 kronor per m²*

DoU-schablonen föreslås delas i två separata delar som årligen justeras mot förändringen av KPI. Kostnad för el har under 10 år, fram till 2011, ökat med 6-7 gånger mer än utvecklingen av KPI. Det senaste året har priset dock sjunkit. För fjärrvärme har kostnaden i huvudsak följt utvecklingen av KPI. Denna energidel, DoU-energi, om totalt 169 kronor per m² föreslås justeras med 100% av KPI. Givet att prisutvecklingen på energi och förändringen av KPI, bortsett från det senaste året, blir likartad framöver innebär detta ett effektiviseringskrav på SISAB motsvarande en *kostnadsminskning* om 2-3 procent per år. Mätt i energianvändning

blir effektiviseringskravet väsentligt större. Resterande del av DoU-schablonen, DoU-drift om 314 kr, föreslås justeras med 75% av KPI.

Fortlöpande uppföljning av schablonen kommer att göras av den tolkningsgrupp som tillsätts. De olika delkostnadsposter som redovisas ovan ska främst ses som vägledning och underlag för att räkna fram den nya DoU-schablonen. Vid uppföljning av ramavtalet kommer fokus ligga på den totala kostnaden.

Övergångsregler

Ett antal byggprojekt pågår som har bedömts utifrån det nuvarande ramavtalet, antingen genom bindande beställningar om projektering och genomförande eller som pågående byggentreprenader. Samtliga sådana projekt ska hyressättas enligt det nya ramavtalet om åtgärderna hyresförs från och med 2013 och om åtgärden är beaktad i kostnadssammanställningen över planerat underhåll 2012-2022 enligt bilaga 3. För offererade pågående projekt som *inte* ingår i bilaga 3 ska de delar som avser kapitalkostnader för standarhöjande åtgärder hyresföras enligt nuvarande ramavtal även om de hyresförs efter 1 januari 2013. I övriga delar gäller det nya ramavtalet. För projekt som är under planering och som i något skede är möjliga att avbryta gäller att beställande nämnd har rätt att få vetskap om ny hyra beräknad efter det nya ramavtalsförslaget för eventuell omprövning av projektet.

För lokaler som är under avveckling, det vill säga hyresförhållandet är uppsagt men innevarande hyrestid sträcker sig längre än till 1 januari 2013 gäller det nya ramavtalet.

Eftersom ansvaret för vissa vitvaror överförs från 1 januari 2013 är det viktigt att nämnderna fortlöpande fullföljer sina åtagande fram till dess. Såvida inte särskild överenskommelse träffats så är det inte SISAB:s ansvar att bekosta åtgärder, reparationer eller utbyte till nytt, på sådan utrustning med mera som den 1 januari 2013 inte är i "brukbart" skick.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnadsökningen till 2013 motsvarar totalt cirka 214 miljoner kronor. Av detta kan cirka 121 miljoner kronor tillskrivas elkostnad som avgår för nämnderna. Tomrättsavgälderna motsvarar cirka 81,1 miljoner kronor.

Vid en samlad bedömning anser kontoret att stadens ersättning till berörda verksamheter via schabloner eller pengsystem inte påverkas av det nya ramavtalet. Det sker som framgått ovan mellan åren löpande stora förändringar av lokalkostnaderna och det är rimligt att effekten av det nya ramavtalet ryms inom dessa.

Det nya ramavtalet medför att ett antal avgående kostnader för nämnderna. Följande poster ger en sådan effekt:

- Elabonnemang
- Kostnad/hyrestillägg för standardhöjningar i samband med underhåll.
- Underhåll av vitvaror inom pedagogiska areor samt personalrum
- Minskade kostnader i samband med evakueringar
- Administrativt påslag vid beställda åtgärder under 0,5 miljoner kronor upphör
- Kostnader för P-platser
- Schablon för periodiskt underhåll för nyproduktion är lägre under 5 år
- SISAB övertar ansvaret för ett antal åtaganden enligt ansvarsfördelningslistan

Tillkommande kostnader för nämnderna:

- Baskapitalhyra införs
- Högre DoU-schablon
- Tomträtt motsvarande faktisk kostnad
- Drift av konstgräsplaner
- Kostnad för hyra av P-platser

Sammantaget på nämndnivå beräknar kontoret en effekt enligt bilaga 5. Beräkningen, som baseras på lokalstatus per den 31 december 2011, ska betraktas som preliminär. Den kommer att avvika något från faktiskt resultat beroende på ett antal faktorer. Bland annat:

- Tillkommande kostnader för hyresgästpassningar från och med 1 juli 2012.
- Tillkommande/avgående lokaler från och med 1 juli 2012.
- Nämnden hyr i andra hand av en annan nämnd (redovisningen avser endast den nämnd som har 1:a handskontrakt med SISAB)
- Area och kostnad för tillkommande bodar och konstgräsplaner ingår inte.
- Tillfälliga paviljonger ingår inte då hyran samlat för dem i princip inte ändras genom det nya ramavtalet
- Avgående kostnader för el har räknats schablonmässigt.

Utöver de i bilaga 5 redovisade nämnderna kommer även nämnder med enstaka kontrakt att påverkas av det nya ramavtalet. Effekten för dessa nämnder; kultur-nämnden, idrottsnämnden och fastighetsnämnden, blir dock relativt marginell.

Bilagor

1. Objektsförteckning med hyreseffekt
2. Utveckling av DoU-schablon 2006 – 2011
3. Planerat underhåll 2012-2022



4. Ramavtal för utbildningslokaler 2013
5. Hyreseffekt per nämnd

					Beräknat 120630 - per 130101		Bilaga 1
					Hyra 2013	Hyra kv 1-2 2012	Hyra 2012
CCC	Objektsadress	Kontraktetsarea	Tomträtt	kronor	kronor	kronor	
117	Askebykroken 22	4100	92 500	7 083 372	3 505 523,00	7 011 046	
117	Brunklövergränd 12	3895	182 400	3 734 561	1 701 672,00	3 403 344	
117	Skogsnävegränd 3	4035	174 096	3 840 494	1 449 758,00	2 899 516	
117	Skogsnävegränd 14-16	120	32 994	138 954	30 791,00	61 582	
117	Wergelandsgatan 16-24	11868	405 530	12 040 828	5 538 943,00	11 077 886	
117	Björnsonsgatan 132	6852	276 000	7 107 378	3 075 489,00	6 150 978	
117	Bredbyplan 36	3869	156 700	3 761 101	1 572 086,00	3 144 172	
117	Bussenhusvägen 6	4919	163 200	4 674 218	1 693 641,00	3 387 282	
117	Lofotengatan 34	3319	139 100	3 257 044	1 268 444,00	2 536 888	
117	Mellingebacken 22	4917	165 900	5 190 706	2 283 243,00	4 566 486	
117	Kanngjutargränd 12	8859	376 000	8 318 883	3 117 619,00	6 235 238	
117	Gullingeplan 24-28	4515	177 870	4 164 615	1 595 236,00	3 190 472	
117	Hjulsta backar 6	7962	273 700	7 467 837	2 681 871,00	5 363 742	
117	Edvard Griegsgången 26	7305	206 800	6 916 843	2 863 951,00	5 727 902	
117	Trondheimsgatan 21	2945	132 600	2 733 035	1 125 265,00	2 250 530	
117	Hjulstastråket 9	4979	175 310	4 571 767	2 134 321,00	4 268 642	
117	Köpingsvägen 16-18	9009	289 140	8 313 413	3 340 336,00	6 680 672	
117	Viadukten 5	848	28 808	777 592	251 876,00	503 752	
117	Loviselundsvägen 10-14	10470	482 300	10 457 134	4 197 000,00	8 394 000	
117	Själlandsgatan 152	4179	130 900	3 867 708	1 651 415,00	3 302 830	
117	Knutbygränd 4	5348	138 875	5 064 249	2 001 508,00	4 003 016	
117	Jyllandsgatan 3	4417	186 000	4 127 679	1 736 265,00	3 472 530	
117	Tenstastråket 14	411	0	362 913	116 007,00	232 014	
191	Tenstastråket 14	5675	265 100	5 276 125	1 666 772,00	3 333 544	
132	Tenstastråket 16	416	0	367 328	117 468,00	234 936	
117	Beata Sparres gränd 16	5821	211 900	5 965 125	2 729 595,00	5 459 190	
117	Persikogatan 42-46	6908	285 400	6 460 953	2 525 277,00	5 050 554	
117	Vulteiusvägen 20	7452	401 600	8 125 683	3 820 378,00	7 640 756	

117	Peringskiöldsvägen 7-11	1358	52 900	1 648 598
117	Bergslagsvägen 82/Möjbrovägen 6	10854	537 100	14 516 048
117	Trolle-Bondes gata 21	4078	248 300	4 278 448
117	Helsingforsgatan 4	3745	142 200	3 603 175
117	Kirunagatan 22-28	1815	0	1 919 942
117	Smedshagsvägen 3	5070	241 400	10 495 017
117	Lundagårdsvägen 5-7, m fl	3781	191 300	3 963 283
117	Lundagårdsvägen 14	355	0	313 465
117	Adolf Rudbecksväg 21	10742	486 500	12 965 794
117	Mariehamngatan 5	5490	188 600	5 172 243
117	Sundbyvägen 88	12409	408 800	11 907 030
703	Sundbyvägen 88/Arrendevägen 65-67	464	0	528 204
117	Blackebergsvägen 100	11149	405 900	16 113 563
706	Zornvägen 26	970	0	2 835 488
117	Tenorgränd 5-7	1656	76 600	1 613 159
117	Sörgårdsvägen 200	428	20 110	398 034
117	Hagstråket 11	17489	635 200	17 834 027
115	Hagstråket 13	990	0	874 170
115	Hagstråket 13	1131	0	998 673
703	Hagstråket 13	109	0	96 247
703	Hagstråket 13	45	0	39 735
117	Pilörtsgård 5	8868	175 058	12 719 128
117	Pilörtsgård 5	0	0	0
117	Vinsta skolgränd 3	4353	188 900	4 093 360
117	Offerdalsgatan 1-7	11354	477 700	10 530 721
117	Köpenhamngatan 11	6476	296 800	6 288 681
117	Gustav III s väg 2-4	10017	516 200	10 033 224
117	Tranebergsvägen 79	16817	969 500	17 097 107
117	Nyängsvägen 150-154	10791	674 900	13 814 945
117	Parmmätargatan 10	7044	1 712 400	7 932 252
708	Parmmätargatan 10	265	0	398 313
117	Valhallavägen 76	11048	1 677 687	11 939 114
117	Essingestråket 24	2054	0	1 813 682

791 692,00	1 583 384
7 438 099,00	14 876 198
2 077 537,00	4 155 074
1 518 612,00	3 037 224
949 486,00	1 898 972
5 253 900,00	10 507 800
1 861 789,00	3 723 578
98 186,00	196 372
6 197 101,00	12 394 202
2 102 564,00	4 205 128
5 692 965,00	11 385 930
227 063,00	454 126
7 771 628,00	15 543 256
1 431 488,00	2 862 976
743 023,00	1 486 046
138 416,00	276 832
7 886 494,00	15 772 988
725 794,00	1 451 588
894 112,00	1 788 224
36 399,00	72 798
15 027,00	30 054
6 712 429,00	13 424 858
	0
1 516 153,00	3 032 306
3 945 613,00	7 891 226
2 541 827,00	5 083 654
4 257 131,00	8 514 262
7 945 490,00	15 890 980
6 527 580,00	13 055 160
2 951 290,00	5 902 580
198 829,00	397 658
2 818 064,00	5 636 128
778 336,00	1 556 672

115	Essingestråket 24		202	0	178 366
117	S:t Göransgatan 75		6433	677 200	6 074 339
117	Karlbergsvägen 34		6123	808 800	6 215 409
117	Valhallavägen 175/Banérgatan 60		13040	835 452	12 855 811
177	Valhallavägen 177-179		473	0	417 659
117	Linnégatan 54		6033	884 432	6 603 108
117	Jägmästargatan 25		2250	158 875	2 497 914
117	Skaldevägen 4-6/Djupdalsvägen 13		4470	327 600	5 417 153
117	Roslagsgatan 61		6834	932 700	6 967 122
117	Atterbomsvägen 1-3		3017	225 840	2 961 397
117	Nordenflychtsvägen 22 A-C		4719	290 000	4 456 877
117	Hantverkargatan 69		11852	1 109 484	13 454 986
117	Vanadisvägen 16 B		8562	906 050	8 937 627
117	Tyska bottens väg 68		1129	59 300	1 263 737
117	Roslagsgatan 1		8558	1 239 876	9 730 090
117	Olovslundsvägen 23/Åkerslundsvägen		5406	262 080	5 035 578
117	Rålambsvägen 2		9623	516 800	9 392 304
117	Upplandsgatan 100		7235	864 880	7 394 257
117	Drömstigen 36		2859	179 100	4 556 158
706	Nyängsvägen 21		660	0	582 780
117	Drottningholmsvägen 82		16010	1 378 750	15 611 792
117	Johannesfredsvägen 41		1372	0	1 211 476
117	Karlbergsvägen 15		12418	1 362 200	12 408 276
117	Nyängsvägen 72-74		5080	326 800	5 263 072
117	Alviksvägen 97		7255	460 500	6 866 665
117	Banérgatan 38-40		5151	675 400	6 185 926
117	Karlavägen 79		11297	1 429 152	12 524 180
117	Rusthållarvägen 5		12482	497 600	13 838 358
117	Bergsrådsvägen 7		906	244 700	1 044 698
715	Rusthållarvägen 38		452	48 200	447 316
117	Karlskronavägen 10		12528	43 500	11 815 512
117	Maria Prästgårdsgatan 9, Högbergsgat		5154	44 400	4 785 213
117	Rusthållarvägen 225		3797	141 600	4 210 854

60 991,00	121 982
2 691 609,00	5 383 218
2 359 645,00	4 719 290
6 115 575,00	12 231 150
63 737,00	127 474
2 723 561,00	5 447 122
1 156 560,00	2 313 120
2 525 037,00	5 050 074
2 836 172,00	5 672 344
1 016 522,00	2 033 044
1 346 265,00	2 692 530
6 102 254,00	12 204 508
3 954 393,00	7 908 786
594 950,00	1 189 900
4 190 153,00	8 380 306
2 194 182,00	4 388 364
3 148 103,00	6 296 206
3 149 194,00	6 298 388
2 186 978,00	4 373 956
264 705,00	529 410
5 911 475,00	11 822 950
560 199,00	1 120 398
5 386 607,00	10 773 214
2 422 347,00	4 844 694
3 080 993,00	6 161 986
2 912 206,00	5 824 412
4 938 425,00	9 876 850
6 876 686,00	13 753 372
356 991,00	713 982
142 320,00	284 640
5 843 332,00	11 686 664
1 983 609,00	3 967 218
2 012 935,00	4 025 870

117	Rapsgatan 7,9,11	24752	1 140 500	23 199 847
712	Rapsgatan 7,9,11	495	0	735 732
712	Ringvägen 58 A	518	35 533	977 261
117	Havsörnsgränd 12,14,16,18	3730	202 100	3 581 138
117	Farstavägen 118	10324	514 200	10 765 855
191	Stigbergsgatan 26	4352	436 200	4 279 016
117	Gubbängsvägen 69	10982	417 200	10 491 023
117	Gubbängsvägen 67	438	37 200	423 954
117	Finn Malmgrens väg 5-7	4097	544 900	4 411 065
715	Finn Malmgrens väg 5-7	517	0	978 212
117	Torsbygatan 31-35	7125	295 900	6 751 419
117	Folkskolegatan 13	10872	25 700	9 625 676
117	Fagersjövägen 18	13322	540 400	12 578 511
117	Katarina Bangata 41	7417	0	9 683 843
117	Tjärhovsgatan 15-17	7042	700 300	7 413 444
117	Kvickensvägen 9	8389	349 300	9 376 996
117	Karlsövägen 7	12598	519 400	12 008 446
117	Ullerudsbacken 39	3660	199 400	3 690 404
718	Ullerudsbacken 39	779	0	687 857
117	Ringvägen 23, Maria Skolgatan 50-52	10893	21 200	10 493 430
117	Wollmar Yxkullsgatan 24, 26A,26B, 28	4144	34 200	4 067 145
117	Paternostervägen 20	11259	615 800	10 813 674
117	Pepparkaksgränd 2-4	2949	158 500	2 795 679
117	Bohusgatan 24-26	7349	22 700	8 469 958
117	Kärrtorpsvägen 95	6509	232 100	6 598 491
715	Holmögdavägen 10	438	0	386 754
117	Uppvindsgatan 1	3901	176 500	3 621 083
117	Kärrtorpsvägen 64	4096	65 900	3 877 050
117	Perstorpsvägen 75	5559	247 300	5 279 905
117	Lördagsvägen 18	4396	178 400	4 067 815
117	Skånegatan 117	13347	1 328 200	15 013 482
117	Svartmangatan 20-22	3252	34 200	3 010 376
115	Svartmangatan 20-22	126	9 900	121 158

8 682 693,00	17 365 386
330 463,00	660 926
456 746,00	913 492
1 325 970,00	2 651 940
5 056 974,00	10 113 948
1 463 992,00	2 927 984
4 691 904,00	9 383 808
127 100,00	254 200
1 564 852,00	3 129 704
491 279,00	982 558
2 551 824,00	5 103 648
3 654 041,00	7 308 082
4 666 749,00	9 333 498
4 830 008,00	9 660 016
3 305 728,00	6 611 456
4 145 705,00	8 291 410
5 156 563,00	10 313 126
1 458 998,00	2 917 996
268 509,00	537 018
5 157 096,00	10 314 192
1 986 916,00	3 973 832
4 076 313,00	8 152 626
983 278,00	1 966 556
4 185 506,00	8 371 012
3 097 404,00	6 194 808
127 407,00	254 814
1 447 822,00	2 895 644
1 556 284,00	3 112 568
1 957 439,00	3 914 878
1 476 334,00	2 952 668
6 763 193,00	13 526 386
1 192 729,00	2 385 458
41 104,00	82 208

117	Timmermansgatan 21	5846	563 100	5 995 059
117	Skaraborgsgatan 14	11677	1 282 200	14 664 670
117	Torögatan 59-63	6524	326 200	6 503 910
718	Torögatan 59-63	1067	0	1 487 967
117	Hornsgatan 93	6386	596 900	9 248 770
117	Blekingegatan 55	2353	0	2 367 958
181	Blekingegatan 55	35	0	30 905
191	Blekingegatan 55	23246	2 940 000	23 752 126
117	Blekingegatan 55	483	0	426 489
181	Blekingegatan 55	391	0	345 253
117	Blommensbergsvägen 166	13795	769 500	13 292 222
722	Blommensbergsvägen 166	429	0	771 084
117	Trollesundsvägen 66	7175	296 000	6 743 264
117	Concordiav. 9-11/Bredängst. 27	11915	464 300	10 991 456
117	Tellusborgsvägen 10	10227	586 600	10 386 552
117	Skebokvarnsvägen 55	11225	549 600	10 543 570
721	Sulvägen 52A	545	125 300	606 535
117	Ekholmsvägen 192-196	966	35 900	886 232
117	Stockholmsvägen 30	8696	405 337	8 805 939
117	Sockenvägen 370	5906	387 400	5 734 572
117	Palmfeltsvägen 111	13565	805 300	12 837 579
117	Fruängsgatan 57-61	10931	459 600	10 288 147
117	Matrosbacken 14C	4592	252 800	4 579 374
117	Glanshammarsgatan 11,13,15	9602	582 000	9 429 807
714	Porlbacken 32C	1426	0	2 515 866
117	Konvaljestigen 15-17	6095	246 400	5 932 840
117	Sparbanksvägen 36	6933	413 700	6 878 438
722	Sparbanksvägen 36	445	0	557 308
117	Kedjevägen 57	5292	212 800	4 885 636
117	Stångholmsbacken 91-95	5760	204 700	5 428 539
117	Västerängsvägen 21	7243	309 500	7 289 294
117	Västerängsvägen 5	789	60 000	756 687
117	Sländvägen 1	4280	187 688	3 966 928

2 176 827,00	4 353 654
6 647 625,00	13 295 250
2 614 636,00	5 229 272
742 930,00	1 485 860
4 317 515,00	8 635 030
1 079 930,00	2 159 860
10 138,00	20 276
8 232 382,00	16 464 764
130 736,00	261 472
	0
5 858 409,00	11 716 818
386 675,00	773 350
2 775 877,00	5 551 754
4 443 674,00	8 887 348
4 404 583,00	8 809 166
3 950 974,00	7 901 948
163 335,00	326 670
289 363,00	578 726
4 141 437,00	8 282 874
2 260 642,00	4 521 284
5 970 669,00	11 941 338
4 087 521,00	8 175 042
1 889 890,00	3 779 780
4 385 946,00	8 771 892
1 261 355,00	2 522 710
2 731 769,00	5 463 538
3 116 525,00	6 233 050
214 219,00	428 438
1 839 422,00	3 678 844
2 082 025,00	4 164 050
3 176 014,00	6 352 028
247 388,00	494 776
1 541 594,00	3 083 188

117	Lugntorpsvägen 2	13711	715 000	13 748 665
117	Nybohovsbacken 57-59	2126	159 900	2 037 158
117	Fjugestagränd 20	3236	150 000	3 007 388
117	Rågsveds skolgränd 8	9397	392 300	8 689 851
117	Gripsholmsvägen 29-35	9586	362 600	9 289 653
721	Mälsåkersvägen 14	155	0	250 393
117	Gullmarsvägen 62	9584	549 300	9 506 085
117	Gullmarsvägen 60	415	20 200	386 645
117	Bredholmstorget 4	14698	616 400	14 108 168
117	Frimuravägen 11-17	4325	213 400	4 095 578
117	Vallhornsgatan 21	5346	236 400	5 220 001
117	Lerkrogsvägen 28	9303	409 600	8 936 429
117	Lerkrogsvägen 28	1170	0	1 179 806
117	Bastuhagsvägen 20	11792	540 900	12 138 652
117	Tystbergavägen 47	436	20 634	405 622
117	Bogsätravägen 24-30	9349	364 300	9 111 453
117	Våruddsringen 202	3713	157 200	3 595 406
117	Vårholmsbackarna 100	2005	265 000	2 035 415
191	Vårholmsbackarna 100	2967	0	2 698 013
722	Klensmedsvägen 2	530	0	467 990
722	Klensmedsvägen 10	1205	0	2 276 017
117	Störtloppsvägen 2	8273	548 200	9 051 469
117	Hjälmarsvägen 16	11023	574 400	12 218 286
117	Gamla Huddingevägen 425	4888	212 200	5 838 017
115	Gamla Huddingevägen 425	299	0	264 017
117	Sköldingevägen 31-33	436	18 639	403 627
117	Östberga Torg 2-8	4149	162 200	5 838 032
117	Ekholmsvägen 41-43	2216	305 800	2 262 528
117	Rinkebystråket 13	7415	259 300	6 955 293
701	Rinkebystråket 13	2635	0	2 326 705
701	Rinkebystråket 13	320	0	282 560
117	Selmedalsringen 5,	1687	49 017	1 596 485
117	Styresman Sanders Väg 14	5883	448 500	13 514 336

6 307 051,00	12 614 102
720 145,00	1 440 290
1 000 502,00	2 001 004
3 114 316,00	6 228 632
4 336 337,00	8 672 674
125 791,00	251 582
3 716 079,00	7 432 158
130 566,00	261 132
5 952 164,00	11 904 328
1 615 436,00	3 230 872
1 917 999,00	3 835 998
3 185 190,00	6 370 380
622 463,00	1 244 926
5 715 515,00	11 431 030
174 173,00	348 346
3 550 510,00	7 101 020
1 616 249,00	3 232 498
691 449,00	1 382 898
1 011 937,00	2 023 874
	0
1 101 488,00	2 202 976
3 815 741,00	7 631 482
5 755 530,00	11 511 060
3 027 966,00	6 055 932
82 159,00	164 318
142 908,00	285 816
2 828 159,00	5 656 318
788 560,00	1 577 120
2 946 149,00	5 892 298
2 102 880,00	4 205 760
387 316,00	774 632
694 379,00	1 388 758
6 577 038,00	13 154 076

706	Styresman Sanders Väg 14	1155	0	2 723 670
117	Tullgårdsgatan 2	4211	221 900	4 301 084
117	Gröndalsvägen 153-155	1413	91 000	1 338 679
117	Pilvingegatan 32-34	5098	140 100	6 148 317
117	Carl Barks väg 10 B	5083	0	5 475 474
117	Uppingegränd 27-31	6368	202 700	7 348 125
117	Lillbybacken 3	6602	230 000	6 281 887
117	Skjulvägen 1	4953	0	4 373 499
117	Västmannagatan 21	13221	1 672 900	16 186 729
117	Polhemsgatan 37	31355	1 398 357	34 772 754
117	Blommensbergsvägen 116	4692	0	4 197 420
117	Blommensbergsvägen 116	791	0	1 866 748
117	S:t Göransgatan 145a, 145b	4327	0	6 707 331
117	Arenavägen 60	11897	731 417	18 087 920
117	Hammarby allé 74-76	10208	784 100	17 423 982
117	Sjöviksbacken 19	4941	299 060	10 287 217
117	Nordenflychtsvägen 20	2050	142 500	2 166 094
117	Arbetargatan 2-8	390	545 200	919 709
117	Arbetargatan 2-8	401	0	385 072
117	Olaus Petrigatan 1-3	2163	241 300	2 585 770
718	Larsbodavägen 30	528	14 600	1 213 678
714	Hagsätravägen 115	421	0	407 784
710	Storgatan 31	115	0	101 545
710	Styrmansgatan 30	855	0	754 965
712	Skånegatan 118	753	53 580	1 364 055
722	Hanna Rydhs gata 5	425	22 900	480 684
714	Spårfinnargränd 12	365	19 600	341 895
718	Torögatan 37	541	25 800	503 503
714	Ramviksvägen 205	525	28 200	491 775
724	Frimurarvägen 7	320	17 200	299 760
722	Vasaloppsvägen 112	376	26 576	358 584
724	Ekholmsvägen 133	800	43 100	1 069 641
117	Laxholmsbacken 1	752	40 500	952 051

1 371 470,00	2 742 940
2 011 094,00	4 022 188
461 456,00	922 912
3 033 134,00	6 066 268
2 711 120,00	5 422 240
3 537 996,00	7 075 992
2 869 880,00	5 739 760
1 909 049,00	3 818 098
7 209 932,00	14 419 864
17 379 260,00	34 758 520
1 941 079,00	3 882 158
959 259,00	1 918 518
4 061 619,00	8 123 238
8 660 163,00	17 320 326
8 325 989,00	16 651 978
5 020 590,00	10 041 180
804 865,00	1 609 730
136 622,00	273 244
138 831,00	277 662
1 161 628,00	2 323 256
603 544,00	1 207 088
143 561,00	287 122
32 793,00	65 586
275 169,00	550 338
657 471,00	1 314 942
167 975,00	335 950
109 641,00	219 282
163 315,00	326 630
166 210,00	332 420
91 727,00	183 454
106 754,00	213 508
509 685,00	1 019 370
451 837,00	903 674

722	Kata Dalströms gata 23	1216	48 900	2 413 508
724	Frösätrabacken 48	543	18 800	1 322 147
714	Skärlingebacken 9	519	27 900	486 177
715	Kärrtorpsvägen 24	376	20 200	352 208
714	Nykvarnsvägen 10A	120	6 500	112 460
718	Ekebergabacken 40	365	19 600	341 895
715	Emågatan 96	270	28 300	266 710
718	Enskedevägen 182	410	22 000	384 030
718	Sunneplan 31	320	17 200	299 760
718	Ekshäradsgatan 3	490	25 300	457 970
718	Saltvägen 3	380	19 600	355 140
721	Sulvägen 62	548	31 000	514 884
715	Byälsvägen 10	592	33 100	555 836
715	Fogdevägen 110-112	426	22 900	399 058
721	Folkparksvägen 161	376	20 200	508 531
722	Hägerstensvägen 301	362	0	319 646
715	Rusthållarvägen 145	100	5 400	93 700
718	Havsörnsvägen 24	575	30 900	664 663
722	Vasaloppsvägen 110	175	11 500	166 025
724	Ålgrytevägen 101	806	41 248	1 799 103
722	Trettondagsvägen 3-9	1788	86 600	2 227 248
703	Björingeplan 1	800	43 100	1 424 863
117	Nordlingrågatan 22	175	9 400	163 925
703	Bifrostvägen 2-6	405	21 800	379 415
703	Spånga Kyrkväg 470+474	1328	58 100	1 248 271
703	Duvbovägen 127	728	38 200	681 024
706	Vinjegatan 25	320	17 200	299 760
704	Aprikosgatan 64	365	19 600	341 895
706	Grundtvigsgatan 33-35	215	11 500	201 345
704	Carl Bondes väg 44	215	6 252	196 097
703	Skäfteingebacken 42	600	28 500	565 697
703	Risingeplan 33	555	28 200	518 265
701	Västerby Backe 13	526	26 600	491 058

1 185 168,00	2 370 336
657 322,00	1 314 644
180 684,00	361 368
107 531,00	215 062
29 330,00	58 660
91 416,00	182 832
75 403,00	150 806
106 335,00	212 670
116 144,00	232 288
123 883,00	247 766
109 675,00	219 350
139 736,00	279 472
149 889,00	299 778
122 084,00	244 168
175 320,00	350 640
89 362,00	178 724
24 442,00	48 884
314 275,00	628 550
43 953,00	87 906
885 062,00	1 770 124
1 060 675,00	2 121 350
691 078,00	1 382 156
49 686,00	99 372
116 409,00	232 818
373 991,00	747 982
208 666,00	417 332
111 395,00	222 790
108 138,00	216 276
52 552,00	105 104
52 552,00	105 104
239 745,00	479 490
171 046,00	342 092
153 334,00	306 668

701	Knutbygränd 6		834	44 900	1 035 042
703	Elinsborgsbacken 13-15		393	32 480	379 499
703	Hjulsta Backar 3-5		581	28 500	541 523
704	Vällingbyvägen 145		365	19 600	341 895
117	Enspännargatan 25		190	10 200	177 970
704	Jämtlandsgatan 181		919	50 000	2 256 381
704	Jämtlandsgatan 118		215	11 500	201 345
706	Lodbroksvägen 2		646	56 000	626 418
701	Bredbyplan 34		696	37 400	849 446
703	Gullingeplan 30		555	28 500	518 565
706	Vadmalsvägen 5-7		350	23 100	332 150
117	Svedjevägen 24		259	17 500	246 197
714	Sandfjärdsgatan 37		879	61 300	1 436 888
703	Älvkvarnsvägen 132		220	11 400	332 915
704	Abiskovägen 8		437	23 500	409 371
721	Aklejavägen 19		120	6 500	112 460
706	Ankarstocksvägen 12		434	23 400	406 622
714	Askersundsgatan 8		932	50 100	873 056
703	Aslögvägen 19		481	12 700	437 423
704	Astrakängatan 106		433	23 300	510 347
704	Astrakängatan 125		438	23 600	410 354
117	Basgränd 195		364	19 600	341 012
712	Bastugatan 52		510	55 466	505 796
704	Beata Sparres gränd 22		790	42 500	740 070
701	Bergengatan 17		154	8 300	144 282
701	Bergengatan 22		932	50 100	873 056
701	Bergengatan 26		726	39 100	680 158
715	Bergsrådsvägen 5		410	22 000	384 030
706	Bergviksvägen 89A		500	36 600	660 907
714	Bjursätragatan 72		427	23 000	400 041
724	Björksätravägen 53		938	72 000	1 164 186
704	Blomsterkungsvägen 235		604	32 500	565 832
704	Brandliljegränd 3		808	43 500	756 964

490 483,00	980 966
131 600,00	263 200
162 130,00	324 260
104 945,00	209 890
54 091,00	108 182
1 112 813,00	2 225 626
61 044,00	122 088
174 104,00	348 208
402 041,00	804 082
167 527,00	335 054
103 598,00	207 196
70 946,00	141 892
686 492,00	1 372 984
151 499,00	302 998
123 886,00	247 772
29 681,00	59 362
145 318,00	290 636
344 585,00	689 170
178 248,00	356 496
224 592,00	449 184
127 345,00	254 690
103 677,00	207 354
168 613,00	337 226
273 848,00	547 696
42 187,00	84 374
287 854,00	575 708
189 259,00	378 518
111 068,00	222 136
290 464,00	580 928
137 443,00	274 886
541 924,00	1 083 848
166 898,00	333 796
241 458,00	482 916

724	Bredängs Allé 44-46	1816	43 400	2 599 929	1 276 044,00	2 552 088
724	Bredängs Allé 49	437	23 500	409 371	132 338,00	264 676
724	Bredängstorget 27-29	631	33 900	675 460	317 183,00	634 366
704	Brunklövergränd 18-20	855	45 000	799 965	242 313,00	484 626
718	Brunskogsbacken 6	437	23 500	409 371	146 241,00	292 482
714	Bråviksvägen 45	905	63 100	862 215	265 024,00	530 048
117	Bullerholmsgränd 13-15	118	6 400	110 594	31 209,00	62 418
715	Byälvsvägen 35A	810	43 600	758 830	250 719,00	501 438
714	Bägerstavägen 41	809	56 400	770 747	234 690,00	469 380
714	Bäverbäckgränd 5	867	46 700	981 017	462 937,00	925 874
714	Bäverdammsgränd 5	831	44 700	778 473	360 041,00	720 082
706	Bävervägen 43	862	54 100	957 557	413 134,00	826 268
724	Concordiavägen 29	1251	57 500	1 162 133	512 291,00	1 024 582
718	Dalbobranten 4	608	32 700	569 564	178 952,00	357 904
718	Diskusvägen 26, 28	868	46 900	1 308 510	596 072,00	1 192 144
706	Djupdalsvägen 72-74	974	72 900	1 043 536	440 844,00	881 688
706	Drottningholmsvägen 510A	563	40 700	679 500	294 731,00	589 462
724	Ekholmsvägen 192	364	19 600	341 012	104 102,00	208 204
724	Ekholmsvägen 333	612	32 900	573 296	174 215,00	348 430
722	Ellen Fries gata 10	814	86 784	952 026	396 360,00	792 720
722	Ellen Keys gata 83	500	26 900	468 400	168 118,00	336 236
722	Elsa Brändströms gata 60	437	23 500	409 371	130 357,00	260 714
715	Emilie Höggvists väg 14	141	7 600	132 103	51 876,00	103 752
715	Emågatan 10A 10B	615	31 600	574 645	157 754,00	315 508
714	Enskede Gårdsväg 20	743	49 100	705 169	191 748,00	383 496
704	Enspännargatan 1	428	23 000	400 924	164 064,00	328 128
117	Essingestråket 26/Vänskapsv 37	805	102 192	813 007	233 207,00	466 414
708	Essingestråket 26	420	0	370 860	121 673,00	243 346
724	Falkholmsgränd 40	426	22 900	399 058	123 915,00	247 830
712	Fatburgsgatan 30-36	1006	107 451	995 749	356 807,00	713 614
715	Finn Malmgrens väg 39-41	900	59 300	854 000	294 397,00	588 794
704	Fyrklöversbackarna 14	422	22 700	395 326	128 852,00	257 704
706	Författarvägen 29	502	36 700	479 966	143 873,00	287 746

701	Gamlebyplan 3-7		1729	93 100	2 301 671
718	Getfotsvägen 54, 54A		883	57 620	837 309
117	Gliavägen 52		215	14 100	203 945
706	Gliavägen 128		1029	120 500	1 680 523
117	Gröndalsvägen 151		644	44 900	613 552
722	Gröndalsvägen 173		836	58 300	796 488
718	Gubbängsvägen 107		610	32 800	571 430
714	Guldsmedsvägen 10		905	48 700	847 815
704	Gulsippsgränd 6		923	48 200	984 355
706	Gustav III:s väg 36		433	28 500	438 552
721	Gårdstigen 1		823	24 500	1 404 847
721	Gårdstigen 19		427	23 000	400 041
714	Göksholmsbacken 45		434	23 400	406 622
718	Hammerstavägen 77		430	23 100	402 790
117	Handelsvägen 2		254	13 700	237 982
703	Harspåret 7		535	32 900	505 305
722	Hattmakarbacken 11		1014	63 500	1 244 155
718	Havsörnsvägen 49		427	23 000	400 041
703	Holmingegränd 6		433	23 300	515 834
714	Hummelvägen 10		424	29 500	439 511
709	Hälsingegatan 4		809	106 935	821 282
706	Vinjegatan 33		405	45 600	403 215
706	Vinjegatan 31		443	0	391 169
724	Idholmsvägen 79A		433	23 300	405 639
704	Ivarskärrsvägen 4B		427	23 000	400 041
704	Ivarskärrsvägen 119		455	24 500	426 265
177	Johan Skyttes väg 325-327		888	0	784 104
703	Johannelundsvägen 9-11		424	22 800	420 592
714	Jösseforsvägen 1		419	22 600	392 577
710	Kampementsgatan 18		872	111 658	1 142 191
704	Kanngjutargränd 24		801	43 100	750 383
704	Kaprifolvägen 12		448	24 100	419 684
721	Karlslundsvägen 10		571	30 700	534 893

1 096 430,00	2 192 860
248 347,00	496 694
68 185,00	136 370
738 413,00	1 476 826
255 922,00	511 844
338 276,00	676 552
191 244,00	382 488
264 784,00	529 568
425 441,00	850 882
185 042,00	370 084
691 977,00	1 383 954
120 929,00	241 858
145 474,00	290 948
133 842,00	267 684
83 795,00	167 590
203 773,00	407 546
545 894,00	1 091 788
129 919,00	259 838
244 513,00	489 026
185 552,00	371 104
283 651,00	567 302
135 551,00	271 102
148 269,00	296 538
144 083,00	288 166
124 531,00	249 062
117 455,00	234 910
336 920,00	673 840
179 276,00	358 552
146 333,00	292 666
512 067,00	1 024 134
227 583,00	455 166
143 347,00	286 694
185 495,00	370 990

712	Katarina Va Kyrkogata 12	488	53 072	483 976
706	Kiselgränd 20	620	43 400	590 860
703	Kompassbacken 7	419	22 600	392 577
724	Kråksåtrabacken 103	613	38 500	579 779
706	Kyrkbacken 12	438	23 600	410 354
703	Kämpingebacken 3	759	40 800	1 272 229
715	Kärrtorpsvägen 70 A-B, 72	610	31 800	570 430
708	Lagerlöfsgatan 5	656	59 484	638 732
704	Liljeörnsgatan 35A	511	27 500	478 713
715	Lillåvägen 70	810	43 600	758 830
715	Ljusnevägen 1A	810	43 600	758 830
722	Lotterivägen 17	930	59 000	2 556 310
714	Långåkersvägen 49	427	23 000	400 041
721	Långängsvägen 56	803	43 200	752 249
714	Lännäsbacken 5-9	683	36 700	650 577
722	Lövholmsvägen 85	1145	79 800	1 483 242
704	Maltesholmsvägen 91	461	24 800	431 863
706	Margretelundsvägen 73	697	46 900	1 181 049
701	Mariehamnsgatan 7	932	50 100	873 056
706	Marklandsbacken 2	895	59 000	849 285
722	Maskinistgatan 6	902	62 900	859 366
117	Mellanvägen 8	313	16 800	293 179
718	Morkullsvägen 5	803	43 200	752 249
704	Multrågatan 49	833	44 800	780 339
704	Måbärsstigen 39	1167	42 900	1 469 924
718	Helgdagsvägen 11	606	32 600	594 105
117	Mälarhöjdsvägen 1-3	813	53 600	771 479
704	Neptunistigen 10	118	6 400	110 594
701	Nidarosgatan 20	932	82 500	905 456
704	Njurundagatan 10	437	23 500	409 371
706	Nockebyvägen 20	638	44 600	871 503
718	Nordmarksvägen 122	437	23 500	409 371
701	Norgegatan 4	895	48 200	838 485

157 211,00	314 422
155 465,00	310 930
127 196,00	254 392
198 851,00	397 702
127 640,00	255 280
587 559,00	1 175 118
157 561,00	315 122
215 231,00	430 462
182 721,00	365 442
282 524,00	565 048
287 445,00	574 890
1 223 451,00	2 446 902
124 223,00	248 446
239 962,00	479 924
274 965,00	549 930
637 008,00	1 274 016
143 445,00	286 890
540 208,00	1 080 416
279 088,00	558 176
261 323,00	522 646
261 653,00	523 306
116 306,00	232 612
221 720,00	443 440
252 203,00	504 406
1 149 849,00	2 299 698
206 184,00	412 368
232 750,00	465 500
31 454,00	62 908
269 452,00	538 904
124 580,00	249 160
386 391,00	772 782
131 609,00	263 218
314 845,00	629 690

701	Norra vägen 4		809	43 500	757 847
701	Norra vägen 10		812	43 700	760 696
722	Nybohovsbacken 55		500	34 900	476 400
714	Nykvarnsvägen 10		614	125 108	667 270
724	Odd Fellowvägen 15-17		598	32 200	560 234
710	Olaus Petrigatan 11		448	57 366	452 950
706	Olovsundsvägen 19		607	44 400	639 228
117	Oslogatan 16		154	8 300	144 282
706	Osmundsvägen 6		433	28 500	435 663
722	Persmässgränd 16		325	21 400	308 375
722	Personnevägen 78		858	56 500	814 114
708	Polhemsgatan 23A		695	81 479	796 301
704	Renfanegränd 6		602	31 600	563 166
701	Ribegatan 4		932	50 100	873 056
117	Ribegatan 240		907	48 800	849 681
706	Ringarstigen 2		434	28 600	411 822
701	Rinkebysvängen 20		790	42 500	740 070
701	Rinkebysvängen 20B		565	33 060	625 479
701	Rinkebysvängen 22		790	42 500	740 070
714	Ripsavägen 33		926	49 800	867 458
714	Rothuggsvägen 19-21		894	44 800	1 951 393
715	Rusthållarvägen 116		918	49 400	859 994
704	Ryttmästarvägen 91		628	33 800	588 324
714	Rågsveds skolgränd 5		651	35 100	645 807
722	S:t Mickelsgatan 122		624	41 100	592 092
701	Saimagatan 55		932	82 500	905 456
722	Schlytersvägen 55		1053	82 112	2 689 321
722	Selmedalsvägen 100		612	68 300	608 696
708	Serafimergränd 5-7		729	85 465	905 725
701	Silkeborgsgatan 75		637	37 200	750 072
715	Skarpnäcksvägen 67A		812	34 700	1 101 415
704	Skattegårdsvägen 75		694	36 000	648 802
117	Skogsnävegränd 4		422	22 700	395 326

233 133,00	466 266
233 670,00	467 340
196 313,00	392 626
179 170,00	358 340
149 521,00	299 042
168 295,00	336 590
242 170,00	484 340
41 211,00	82 422
183 557,00	367 114
86 645,00	173 290
240 414,00	480 828
353 561,00	707 122
152 890,00	305 780
340 670,00	681 340
382 703,00	765 406
145 922,00	291 844
286 003,00	572 006
270 917,00	541 834
287 615,00	575 230
297 683,00	595 366
957 845,00	1 915 690
293 572,00	587 144
153 495,00	306 990
275 229,00	550 458
208 706,00	417 412
273 659,00	547 318
1 314 119,00	2 628 238
209 171,00	418 342
407 054,00	814 108
353 696,00	707 392
498 373,00	996 746
200 087,00	400 174
103 145,00	206 290

703	Skydraget 34		734	51 350	871 140	311 971,00	623 942
712	Skånegatan 116		1058	115 064	1 624 251	753 948,00	1 507 896
718	Sköndalsvägen 44		903	48 600	845 949	262 595,00	525 190
718	Sköndalsvägen 103		430	51 525	431 215	134 349,00	268 698
714	Skönviksvägen 266		410	22 000	384 030	111 952,00	223 904
715	Skördevägen 81		809	70 500	784 847	246 522,00	493 044
715	Åkervägen 76		500	0	441 500	152 362,00	304 724
703	Slånbacken 8		184	9 900	172 372	59 343,00	118 686
722	Slättgårdsvägen 72		850	56 000	1 043 880	456 924,00	913 848
704	Smedshagsvägen 5		450	24 200	421 550	147 243,00	294 486
706	Smedslättsvägen 71		424	31 000	449 917	190 127,00	380 254
703	Småbjörksvägen 1		781	42 000	779 961	332 912,00	665 824
722	Snöbollsränd 3		608	40 100	576 964	196 192,00	392 384
704	Snödropsränd 27		427	23 000	400 041	130 761,00	261 522
721	Snöripsvägen 34		548	33 100	516 984	153 411,00	306 822
703	Solhems Hagväg 55		863	46 400	1 016 845	447 242,00	894 484
704	Solleftegatan 14		420	22 600	393 460	140 902,00	281 804
714	Spårfinnarränd 17A		812	43 700	760 696	251 563,00	503 126
718	Stadsbudsvägen 16B		428	23 000	400 924	141 600,00	283 200
714	Stamgatan 2A		643	34 600	602 369	202 568,00	405 136
714	Stjärnsundsgatan 12		824	44 300	771 892	246 157,00	492 314
714	Ottsjövägen 29		769	53 600	732 627	265 403,00	530 806
714	Stålbogavägen 58		434	23 400	406 622	145 785,00	291 570
714	Stövargatan 91		677	36 400	702 043	301 911,00	603 822
721	Sulvägen 22-24		1221	65 700	1 457 835	624 717,00	1 249 434
703	Sundbyvägen 78		744	22 800	1 250 299	583 932,00	1 167 864
706	Svanhildsvägen 23		478	62 300	484 374	163 625,00	327 250
706	Nockeby Kyrkväg 8		374	0	330 242	128 024,00	256 048
117	Svartlösavägen 117-119		1129	65 152	1 062 059	363 808,00	727 616
721	Vantörsvägen 150		675	79 600	1 424 098	674 727,00	1 349 454
721	Sylvestergatan 2-6		837	45 100	784 171	236 405,00	472 810
714	Sågverksgatan 93		436	23 500	408 488	141 917,00	283 834
715	Söderarmsvägen 34		765	41 100	716 595	266 946,00	533 892

703	Söderbergavägen 34		446	23 600	462 243	163 943,00	327 886
703	Tensta Allé 40		658	35 400	616 414	204 715,00	409 430
703	Tensta Allé 52		478	25 700	447 774	168 292,00	336 584
712	Timmermansgatan 46		1016	221 645	1 263 561	504 563,00	1 009 126
718	Tobaksvägen 37		900	48 500	843 200	262 899,00	525 798
703	Tornbacken 11		184	99 000	261 472	60 253,00	120 506
724	Torpgläntan 8		876	45 500	819 008	245 112,00	490 224
117	Trolle-Bondes gata 17		462	73 700	481 646	142 072,00	284 144
714	Trollesundsvägen 55		1029	43 800	1 839 086	899 632,00	1 799 264
714	Trollesundsvägen 120		803	43 200	752 249	230 630,00	461 260
701	Trondheimsgatan 25		434	23 400	406 622	145 038,00	290 076
704	Tumultgränd 69		1280	55 500	1 791 072	852 359,00	1 704 718
706	Tunnlandsvägen 30		901	65 900	1 126 672	527 227,00	1 054 454
706	Tunnlandsvägen 30 A		99	0	116 555	54 022,00	108 044
706	Tyska Bottens väg 49		476	34 800	709 961	318 294,00	636 588
704	Tårpilsgränd 14		427	23 000	443 575	164 358,00	328 716
721	Täckhammarsvägen 21		756	40 700	1 317 447	638 306,00	1 276 612
715	Tätorpsvägen 59		471	25 300	474 663	202 989,00	405 978
704	Ullvidevägen 177		790	42 500	740 070	254 037,00	508 074
715	Understensvägen 13		425	28 000	423 400	177 988,00	355 976
703	Utgårdsvägen 55A		184	9 900	172 372	59 822,00	119 644
715	Vikstensvägen 28		783	42 400	2 134 651	1 055 489,00	2 110 978
718	Vildandsvägen 34		431	23 200	403 773	137 316,00	274 632
117	Villmanstrandsgatan 2		932	50 100	873 056	318 070,00	636 140
714	Vingåkersvägen 22		643	33 400	601 169	166 809,00	333 618
117	Virvelvindsvägen 10		476	36 200	479 671	199 666,00	399 332
117	Vivelvägen 40		472	25 400	442 176	166 542,00	333 084
706	Vultejustvägen 15 A, 15 B, 15 C		787	51 900	746 821	299 549,00	599 098
706	Vultejustvägen 15 D, 15 E		363	21 200	341 729	134 070,00	268 140
724	Värbergsvägen 64		801	43 100	750 383	260 240,00	520 480
704	Vällingbyvägen 61		636	34 200	748 887	328 981,00	657 962
117	Värstgårdsvägen 3		184	9 900	197 626	85 555,00	171 110
117	Värstgårdsvägen 5		184	9 900	198 057	85 776,00	171 552

[illegible]

Utveckling drift- och underhållsschablon 2006-2011

Bilaga 2

DoU - kronor per kvm	2006		2007		2008		2009		2010		2011	
	Schablon	Utfall	Schablon	Utfall	Schablon	Utfall	Schablon	Utfall	Schablon	Utfall	Schablon	Utfall
Drift exkl. värme	90	124	89	115	91	125	95	111	94	160	94	133
Uppvärmning	70	72	72	72	74	80	77	82	76	96	76	83
Underhåll	170	151	170	261	175	175	180	187	178	99	177	128
Skadegörelse	18	15	18	19	18	15	19	19	18	17	18	18
Administration	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
Tomträttsavgifter	39	45	42	46	42	44	42	45	42	45	45	52
Totalt	425	445	429	551	438	477	451	482	446	455	448	452

Nämnd	Hyra 2012	Hyra 2013	Avgår el	Skillnad netto 2012-2013
Rinkeby-Kista	16 879 140,0	18 160 343,0	-1 558 532,9	-277 329,9
Spånga-Tensta	14 922 986,0	18 651 732,0	-2 701 860,8	1 026 885,2
Hässelby-Vällingby	19 977 720,0	25 138 585,0	-4 091 235,5	1 069 629,5
Bromma	20 605 130,0	24 439 193,0	-3 403 332,7	430 730,3
Kungsholmen	3 190 512,0	3 906 258,0	-457 708,9	258 037,1
Normalm	2 695 670,0	3 129 587,0	-219 780,0	214 137,0
Östermalm	2 662 562,0	3 248 127,0	-244 388,9	341 176,1
Södermalm	10 454 636,0	11 945 881,0	-1 046 624,1	444 620,9
EÄV	24 339 272,0	30 388 133,0	-4 539 046,7	1 509 814,3
Skarpnäck	11 455 880,0	15 208 557,0	-2 254 088,5	1 498 588,5
Farsta	11 525 830,0	15 576 264,0	-2 422 949,8	1 627 484,2
Ävsjö	8 399 584,0	10 585 368,0	-2 158 063,6	27 720,4
Hägersten-Liljeholmen	21 931 740,0	25 917 294,0	-3 015 402,1	970 151,9
Skärholmen	16 602 504,0	18 967 862,0	-1 702 058,4	663 299,6
Utbildning	1 094 905 108,0	1 258 597 865,0	-88 043 648,8	75 649 108,2
Arbetsmarknad	24 750 166,0	36 005 280,0	-2 815 651,8	8 439 462,2
Totalt	1 305 298 440,0	1 519 866 329,0	-120 674 573,4	93 893 515,6

Nämnd	Hyra 2012	Hyra 2013	Avgår el	Skillnad netto 2012-2013
Rinkeby-Kista	16,9	18,2	-1,6	-0,3
Spånga-Tensta	14,9	18,7	-2,7	1,0
Hässelby-Vällingby	20,0	25,1	-4,1	1,1
Bromma	20,6	24,4	-3,4	0,4
Kungsholmen	3,2	3,9	-0,5	0,3
Normalm	2,7	3,1	-0,2	0,2
Östermalm	2,7	3,2	-0,2	0,3
Södermalm	10,5	11,9	-1,0	0,4
EÄV	24,3	30,4	-4,5	1,5
Skarpnäck	11,5	15,2	-2,3	1,5
Farsta	11,5	15,6	-2,4	1,6

Älvsjö	8,4	10,6	-2,2	0,0
Hägersten-Liljeholmen	21,9	25,9	-3,0	1,0
Skärholmen	16,6	19,0	-1,7	0,7
Utbildning	1094,9	1258,6	-88,0	75,6
Arbetsmarknad	24,8	36,0	-2,8	8,4
Totalt	1305,3	1519,9	-120,7	93,9

Year	Cost (Kosmetička)
2012	85,000,000
2013	75,000,000
2014	55,000,000
2015	95,000,000
2016	95,000,000
2017	25,000,000
2018	20,000,000
2019	25,000,000
2020	40,000,000
2021	15,000,000
2022	20,000,000

	Grund & dränering		Vibror
	Tak - plåt		Ventilation
	Tak - tagel		Värmesystem
	Tak - papp/duk		Vatten & avloppssystem
	Fasad - puts		Svegsbräm
	Fasad - trä		El
	Fasad - tagel		Hiss
	Fönster		Kyla
	Portar		Övrigt - installatörer
	Övrigt - utvändigt bygg		Övrigt
	Isdikt		Mark & skolgård
	Övrigt - invändigt bygg		Föråld



Skolfastigheter
i Stockholm AB

Ramavtal för utbildningslokaler 2013

Ramavtalet omfattar samtliga lokaler Stockholms stad hyr av Skolfastigheter i Stockholm AB.

Bilaga:

1. Ansvarsfördelning

Ramavtal för utbildningslokaler 2013

Sidan 1

Innehåll

1.	DEFINITIONER.....	2
2.	AVTALSPARTER	3
3.	OMFATTNING OCH VERKSAMHETER.....	3
4.	INLEDNING	3
5.	HYRESKONTRAKT	4
6.	SJÄLVKOSTNADSSÄTTNING.....	5
6.1	Kapitalkostnader	5
6.2	Ränta och räntejustering.....	5
6.3	Drift- och underhållsschablon	5
6.4	Tomrätsavgäld/arrendavgift	6
6.5	Index	6
6.6	Administrativt tillägg	6
6.7	Uppföljning av självkostnaden.....	6
6.8	Förändring av självkostnadsprincipen	6
6.9	Mervärdesskatt.....	6
7.	HYRESGÄST- OCH VERKSAMHETSANPASSNING	7
7.1	Arbetsgång vid om-, ny- och tillbyggnader.....	7
7.2	Egen hyresgäst Anpassning.....	8
8.	DRIFT OCH UNDERHÅLL SAMT INVESTERINGAR	9
8.1	SISAB:s åtagande	9
8.2	Hyresgästens åtagande	10
8.3	Separata avtal.....	10
8.4	Besiktningar.....	10
8.5	Elanvändning	10
8.6	Konstgräs	10
9.	TILLFÄLLIGA PAVILJONER	11
10.	ANDRAHANDSUTHYRNING/UPPLÅTELSE	11
10.1	Externa hyresgäster	12
10.2	Interna hyresgäster	12
11.	FRISTÄLLANDE OCH AVVECKLING AV LOKALER.....	12
11.1	Uppstigning	12
11.2	Tomgång.....	13
11.3	Avveckling av lokaler	13
11.4	Lokaler som inte kan användas för avsett ändamål	14
12.	SÄRSKILDA BESTÄMMELSER	14
12.1	Ändrad användning.....	14
12.2	Störning.....	14
12.3	Plåtering.....	14
12.4	Nedsättning av del av hyra.....	14
12.5	Evakuering.....	15
12.6	Konstnärlig utsmyckning	15
12.7	Försäkring	15
12.8	Ommätning av areor.....	16
12.9	Kontraktstid vid nyproduktion	16
12.10	Tolkningsgrupp.....	16
13.	TVIST.....	16
14.	FORCE MAJEURE	16
15.	RAMAVTALETS GODKÄNNANDE.....	16

1. DEFINITIONER

<i>Avskiljbar del av skola</i>	<i>Del av skola, ett eller flera hyresobjekt eller en del av ett enskilt hyresobjekt (våningsplan/del av våningsplan), som kan tas bort utan att det kvarvarande hyresobjektets funktion påverkas. Den avskiljbara delen ska kunna upplåtas eller hyras ut separat till extern part.</i>
<i>BRA</i>	<i>Bruksarea, normalt den area som begränsas av omslutande ytterväggars insida</i>
<i>Extern hyresgäst</i>	<i>Annan hyresgäst än den som enligt definition är bunden av detta ramavtal</i>
<i>Förråd-bodar</i>	<i>Bodar utan el, vatten eller avlopp indraget</i>
<i>Försummelse</i>	<i>Fel, förbiseende, vårdslöshet</i>
<i>Godtagbar standard</i>	<i>Utbildningslokal som är lämpade för och uppfyller myndighetskrav, föreskrifter och Stadens krav för att bedriva utbildningsverksamhet</i>
<i>Hyra</i>	<i>Kostnadsersättning för kapitalkostnader, drift- och underhåll inklusive konstgräs, tomträttsavgäld/arrendeavgift samt hyra- eller leasingkostnader för inhyrda paviljonger</i>
<i>Hyresgäst</i>	<i>Varje nämnd inom Stockholms Stad</i>
<i>Hyresobjekt</i>	<i>Utbildningslokal/er som omfattas av ett hyreskontrakt och tillhörande mark (skolgård/förskolegård) inom en fastighet. P-platser se nedan</i>
<i>KPI</i>	<i>Konsumentprisindex</i>
<i>Mark/gård</i>	<i>Normalt den del av fastigheten, som inte är bebyggd med utbildningslokaler eller andra byggnader, och som är avsedd för utvisning för den pedagogiska verksamhet som bedrivs i hyresobjektet. Exklusive P-platser. Enligt gällande detaljplan jämställd med allmän plats. Utanför verksamhetstid är det därmed fritt för allmänheten att vistas här</i>
<i>P-plats</i>	<i>Iordningsställda P-platser. Ingår inte i hyresförhållandet för ett hyresobjekt. Kan utgöra eget hyresobjekt</i>
<i>Rimlig brukstid</i>	<i>Amorteringstid</i>
<i>Självkostnad</i>	<i>Nämndernas samlade hyror för samtliga lokaler ska långsiktigt täcka SISAB:s samlade kostnader för kapital, underhåll och drift</i>
<i>Skola</i>	<i>Ett eller flera hyresobjekt som tillsammans skapar en organisatorisk skolenhet</i>

<i>Tillfälliga utbildningslokaler</i>	<i>Paviljonger med tidsbegränsade bygglov</i>
<i>Tillfällig nyttjande</i>	<i>Timbaserad upplåtelse som sammanlagt inte överstiger 9 månader i följd (ej hyra enligt Jordabalken)</i>
<i>Underhåll</i>	<i>Reparation, upprustning, kontinuerlig skötsel och utbyte till nytt upp till dagens standard, krav i nivå 2012, av befintliga byggnadsdelar, inredning, utrustning, enligt ansvarsfördelningslista</i>
<i>Underlåtenhet</i>	<i>Avstående från åtgärd, passivitet</i>
<i>Utbildningslokal</i>	<i>Lokaler för pedagogisk verksamhet (undervisning) samt lokaler som hör samman med bedrivandet av sådan verksamhet. I det fall det finns andra kommunala verksamhetslokaler i byggnaderna ska inriktningen vara att även dessa omfattas av ramavtalet.</i>
<i>Verksamhetsanpassning</i>	<i>Förändring av utbildningslokalen påkallad av hyresgästen som inte är underhåll</i>

2. AVTALSPARTER

Detta ramavtal tecknas mellan hyresvärd, Skolfastigheter i Stockholm AB (556034-8970), nedan kallat SISAB och Stockholms kommun genom dess kommunstyrelse (212 000 – 0142) nedan kallad Staden. Varje nämnd, nedan kallad hyresgästen, tecknar och svarar självständigt för objektvisa hyreskontrakt inom sitt ansvarsområde.

3. OMFATTNING OCH VERKSAMHETER

Detta ramavtal ersätter tidigare *Ramavtal för skollokaler 2006*, utlåtande 2006:187, KF 2006-11-06.

Ramavtalet omfattar samtliga lokaler som Staden, inklusive övriga nämnder, hyr av SISAB för pedagogisk verksamhet. I de fall det finns andra kommunala verksamhetslokaler i byggnaderna ska inriktningen vara att även dessa omfattas av ramavtalet.

Detta ramavtal innebär att villkoren för samtliga tidigare tecknade kontrakt rörande lokalupplåtelser och därmed sammanhängande avtal mellan parterna ersätts med villkoren i detta avtal. SISAB och Staden är överens om att nytt hyreskontrakt ska tecknas mellan SISAB och hyresgäst, enligt detta ramavtal, om SISAB förvärvar en fastighet, även om det finns ett hyreskontrakt mellan den tidigare fastighetsägaren och hyresgästen.

4. INLEDNING

Syftet är att genom detta ramavtal reglera och klargöra grunderna för samarbetet samt hyres- och ansvarsförhållandet mellan parterna. SISAB är ett ändamålsbolag inom

Stockholm stad, och SISAB:s hyresgäster utgörs till största delen av kommunala nämnder.

Inriktningen är att avtalet ska vara ett samverkansavtal baserat på självkostnad över tiden. Innebörden av detta är att nämndernas samlade hyror för samtliga lokaler långsiktigt ska täcka SISAB:s samlade kostnader för kapital, underhåll och drift för dessa fastigheter. Parterna har därför ett gemensamt ansvar att, med koncernnyttan i fokus, i alla lägen söka lösningar och eftersträva att hålla olika kostnader nere oavsett vem som för stunden bär dessa.

Ramavtalet och de hyresförhållanden som följer av detta bygger på en ansvarsfördelning som ska vara så rationell som möjligt. Den part som har bäst förutsättningar att mest effektivt och till lägst kostnad utföra och svara för olika åtaganden eller åtgärder bör därför ansvara för densamma.

SISAB och berörd hyresgäst ska gemensamt arbeta för att skollokaler är ändamålsenliga för verksamheten. Ansvarsfördelningen framgår av detta avtal och dess *bilaga 1, Ansvarsfördelning*. Utbildningslokalerna ska vara lämpade för och uppfylla myndighetskrav, föreskrifter och Stadens krav för att bedriva utbildningsverksamhet.

Genom detta avtal överenskommer SISAB och Staden om de villkor som generellt gäller för samtliga hyreskontrakt för utbildningslokaler som har tecknats eller som kommer att tecknas mellan SISAB och hyresgästerna.

Ramavtalet löper från och med 2013-01-01 och tills vidare.

Avtalet kan endast ändras eller upphöra genom beslut av kommunfullmäktige. Staden, genom stadsdirektören, och SISAB, genom verkställande direktören, har dock möjlighet att när så är påkallat överenskomma om mindre justeringar eller kompletteringar av Ramavtalet, förutsatt att förändringarna inte är av principiell natur eller annars av större vikt.

5. HYRESKONTRAKT

Hyreskontrakt innehållande villkor för upplåtelsen ska finnas för varje hyresobjekt.

Parterna ska upprätta en ny bilaga och/eller tilläggsavtal till hyreskontraktet vid varje ny åtgärd som påverkar hyreskostnaden och/eller hyresobjektets area. Ett nytt hyreskontrakt ska upprättas om det över tid gjorts många tilläggsavtal och någon part så önskar.

Kontraktstiden är tills vidare utom vad som gäller tillfälliga paviljonger, vilka är tidsbestämda, se punkt 9. Vid nyproduktion av helt nytt hyresobjekt ska en första tidsbegränsad upplåtelse ske under 10 år, varefter kontraktet övergår till ett tillsvidarekontrakt.

Hyra betalas per hyreskontrakt i förskott, i hela kronor, kvartalsvis.

Hyresgästen och SISAB äger rätt att utifrån detta ramavtal teckna avtal rörande särskild service som är förknippad med hyresförhållandet för ett enskilt objekt. Betalning för dessa särskilda avtal ska inte utgöra hyra utan faktureras separat.

Inriktningen är att olika hyresgäster tecknar egna hyreskontrakt med SISAB för de areor som man disponerar. Andrahandsuthyrningar mellan olika hyresgäster ska, om inte särskilda skäl föreligger, undvikas.

6. SJÄLVKOSTNADSERSÄTTNING

6.1 Kapitalkostnader

Den överenskomna årliga kostnadsersättningen ska motsvara SISAB:s självkostnad för förvärv, ny-, till- eller ombyggnad och upprustning till av Staden godtagbar standard. Ersättningen ska, objektsvis, beräknas enligt nedan.

6.1.1 Förvärvskostnader

Den kostnadsersättning hyresgästen betalar utgår från förvärvskostnaden av fastigheten eller byggnaden och beräknas som ett lån med rak amorteringsplan. Räntan beräknas enligt punkt 6.2. Amorteringstiden är normalt 33 år med början enligt hyreskontraktet. För de förskolor som SISAB förvärvat av dåvarande gatu- och fastighetsnämnden enligt beslut i Kommunfullmäktige (utl. 2004:169) och som är uppförda före 2002-01-01 är i huvudsak amorteringstiden 20 år.

6.1.2 Kostnader för ny-, till- eller ombyggnader med mera

Kostnader för ny-, till- eller ombyggnader ska betalas genom ett tillägg på hyran. Detta beräknas som ett lån med rak amorteringsplan där återbetalningstiden ska vara relaterad till en rimlig brukstid för åtgärden.

Beställd åtgärd med kostnad som är lägre än 0,5 miljoner kronor ska direktfinansieras av hyresgästen. Olika åtgärder får läggas samman och beställas gemensamt förutsatt att det avser samma hyreskontrakt och hyresförs vid samma tillfälle.

6.1.3. Baskapitalhyra

Om kapitalkostnaderna för förvärv eller hyrestillägg enligt punkterna 6.1.1 och 6.1.2 ovan, som beräknas med amorteringstider 20 år eller längre, tillsammans understiger 400 kronor per m² och år så ska en baskapitalhyra utgå i stället för dessa kapitalkostnader. Baskapitalhyran är vid avtalets tecknande 400 kronor per m² och år.

6.2 Ränta och räntejustering

Räntan ska motsvara den av kommunfullmäktige beslutade låneräntan för aktuellt verksamhetsår.

6.3 Drift- och underhållsschablon

Utöver kapitalkostnaderna ska kostnadsersättningen täcka SISAB:s genomsnittliga självkostnad för drift- och underhåll inklusive el, värme, skadegörelse och administration. Kostnaden är uppdelad i två delar. En del (DoU-energi) avser el och värme och

uppgår till 169 kronor per m² och år. Den andra delen (DoU-drift) avser övriga drift- och underhållskostnader och uppgår till 314 kr/kvm/år.

För tillfälliga paviljonger gäller i förekommande fall drift- och underhållsschablon enligt punkt 9.

6.4 Tomrättsavgäld/arrendeavgift

Hyresgästen ska betala faktisk tomrättsavgäld/arrendeavgift per hyresobjekt. Senast 12 månader innan justering av kostnad för tomrättsavgäld/arrendeavgift ska SISAB skriftligen meddela hyresgästen den kommande kostnaden.

6.5 Index

Den i självkostnaden ingående, i punkt 6.3 angivna, drift- och underhållsschablonen för el och värme justeras med 100 % av förändringen av KPI. Den andra delen, övriga drift och underhållskostnader, liksom baskapitalhyran i punkt 6.1.3, justeras med 75% mot förändringen av KPI. Basår för KPI är oktober 2012. Justering sker från kommande årsskifte.

KPI noteras med det decimalantal som SCB publicerar (för närvarande 2 decimaler).

6.6 Administrativt tillägg

För beställd åtgärd, som offereras till *fast pris*, och som hyresförs, tillkommer kostnader för SISAB:s administration beräknad på hela projektkostnaden med:

Beställd åtgärd, kostnad	Administrativt tillägg
mellan 0,5 och 30,0 miljoner kronor	3 % (gäller från första kronan)
överstigande 30,0 miljoner kronor	2 % (gäller från första kronan)

För andra typer av offerter än fast pris kan annan överenskommelse om administrativt tillägg än ovan träffas.

Inget tillägg utgår för åtgärder under 0,5 miljoner kronor som direktfinansieras.

6.7 Uppföljning av självkostnaden

Den i punkt 12.10 angivna tolkningsgruppen ska årligen följa upp självkostnadsersättningen enligt punkt 6. Tolkningsgruppen tar fram underlag för uppföljningen.

6.8 Förändring av självkostnadsprincipen

Principerna för självkostnadsersättningen kan endast ändras genom beslut av kommunfullmäktige. Ändring övervägs och görs i samband med budget för Stockholms stad.

6.9 Mervärdesskatt

Hyresgästen ska utöver hyra och hyrestillägg betala vid varje tillfälle utgående mervärdesskatt.

7. HYRESGÄST- OCH VERKSAMHETSANPASSNING

Om- eller tillbyggnader eller andra anpassningsåtgärder i de hyrda lokalerna ska genomföras enligt nedan. I tillämpliga delar gäller detta även nybyggnader.

Beställning av åtgärder eller utredningar ska vara skriftlig och undertecknad av företrädare för hyresgästen. Hyresgästen ansvarar för att beställningar undertecknas av behörig person. SISAB står för kostnaderna för åtgärder eller utredningar som inte beställts skriftligt.

Hyresgästen svarar för underlag för utbildningslokalernas pedagogiska utformning och innehåll, SISAB svarar för underlag för fastighetsrelaterade delar.

Beställningar som ska hyresföras ska tecknas av hyresgästen.

Om flera hyresgäster berörs av ett projekt, till exempel en skola med integrerad förskola, ska den nämnd som har huvuddelen av projektet samordna hyresgästsidans deltagande.

7.1 Arbetsgång vid om-, ny- och tillbyggnader

Planering och genomförande av ny- om- och tillbyggnader delas in i följande:

- Utredningsskede
 - Inleds med en förstudie
- Förslagshandlingsskede
- Genomförandeskede (Projekterings- och Produktionsskede)
- Projektavslut

Som en röd tråd från början ska en gemensam "målbild" upprättas och följas upp kontinuerligt i alla skeden. Arbetssättet tydliggör projektets mål för alla inblandade. Tolkningsgruppen, se punkt 12.10, ska som stöd utarbeta detaljerade underlag för processstyrning och ansvarsfördelning under respektive skede.

Utredningsskede-Förstudie

Målet med förstudien är att säkerställa grundläggande förutsättningar i ett projekt innan resurser läggs ner på fortsatt utredning. Förstudiefasen ska som minst resultera i en gemensam målbild samt beslut om fortsättning eller inte. Förstudien kan resultera i flera alternativ.

Utredningsskede

(I detta skede kan hyresgästen i flertalet moment och efter samråd med SISAB beställa utredning av annan part än SISAB)

Utredningsskedet ska klarlägga hyresgästens behov och en fastighets- eller nybyggnadsprojekts förutsättningar och ge ett förslag och underlag för beslut om inriktning på det om-, ny- eller tillbyggnadsprojekt som föreligger.

Förslagshandlingsskede

I förslagshandlingsskedet utarbetas underlag för genomförandebeslut såsom hyresoffert och vid behov ytterligare underlag för beställning av genomförande. Hyresofferten ska vara så väl underbyggd så att den kan utgöra underlag för genomförandebeslut. Av hyresofferten ska framgå:

- Redovisning av offertens underlag
- Beskrivning av vilka åtgärder offerten omfattar, och vilka eventuella underhålls-åtgärder SISAB avser att genomföra i anslutning till projektet utöver hyresgästens beställning.
- Sammanställning av den totala kostnaden redovisad så att det går att bedöma olika åtgärder samt eventuell kostnadsfördelning mellan hyresgästen och SISAB.
- Hyreseffekt uppdelad på olika hyrestilläggstider
- Tidplan.
- Övriga villkor och faktorer av betydelse.

Hyresgästen kan begära och erhålla en hyresoffert med fast pris.

Om särskilda skäl föreligger kan parterna helt eller delvis överenskomma att beställa eller offertera projekt som incitamentsuppdrag och/eller till målpris. Utformningen kan variera och parterna kan finna lämpliga lösningar i det enskilda fallet. Ett incitamentsuppdrag ska alltid dokumenteras noggrant och överenskommas innan beställning.

Genomförandeskede (Projektering och produktion)

Efter skriftlig beställning ansvarar SISAB för genomförandet med projektering och produktion. I båda dessa aktiviteter har hyresgästen rätt och skyldighet att kontinuerligt följa arbetet, för att bevaka och tidigt ta del av eventuella avvikelser. SISAB initierar och genomför gemensamma styrgruppsmöten.

Projektavslut

Efter genomförande ska en slutredovisning göras av ny-, om- eller tillbyggnadens utfall avseende ekonomi, funktion och tidplan. SISAB initierar möte för erfarenhetsåterföring.

7.2 Egen hyresgäst Anpassning

Hyresgästen äger, efter SISAB:s godkännande, rätt att göra ombyggnads-, anpassnings- eller underhållsarbeten på egen bekostnad. En förutsättning är att hyresgästen lämnar ett skriftligt underlag till SISAB som bolaget kan bedöma. Godkännande ska lämnas om SISAB 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 ventilation, byggnadsstomme eller stamledning får inte göras utan SISAB:s skriftliga medgivande.

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

Hyresgästanspassningen ska utföras i enlighet med gällande lagar och förordningar. För hyresgästanspassningen som så kräver ska kompletta relationshandlingar inklusive drift- och skötselinstruktioner lämnas till SISAB.

Huvudprincipen är att drift- och underhållsansvaret följer *bilaga 1, Ansvarsfördelning*. I undantagsfall kan en hyresgästanspassning som innebär ändrade drift- och underhållskostnader kräva en särskild överenskommelse om vilken part som ansvarar för dessa kostnader. En sådan överenskommelse ska tecknas före projektstart.

8. DRIFT OCH UNDERHÅLL SAMT INVESTERINGAR

Huvudsyftet med fördelningen av ansvaret och kostnaderna för drift och underhåll är att optimera koncernnyttan. Detta medför att den part som bedöms kunna utföra en åtgärd mest effektivt och till lägst kostnad ska svara för åtgärden.

För att underlätta för parterna att avgöra vem som har ansvaret för en enskild åtgärd har ansvarsfördelningen förtydligats i *bilaga 1. Ansvarsfördelning*.

8.1 SISAB:s åtagande

8.1.1 Drift och underhåll

SISAB svarar för all drift och allt underhåll av fastigheterna, både löpande och periodiskt och såväl inre som yttre, om inte annat anges i *bilaga 1. Ansvarsfördelning*. Vissa undantag anges även under punkterna 7.2, 8.3 och 9. Åtagandet omfattar både byggnader och markanläggningar.

8.1.2 SISAB:s investeringar

En långsiktig underhållsplan ska finnas för varje objekt. Mer detaljerad för kommande tre år. Denna plan ska, efter dialog med hyresgästen, revideras löpande. Planen går igenom årligen med hyresgästen.

Utöver underhåll ska SISAB även svara för standardhöjningar upp till dagens, 2012 års, myndighetsnivå med syfte att vidmakthålla eller återskapa befintliga funktioner. Bland annat inom områdena energieffektivisering, elsäkerhet och ventilation. Myndighetskrav som innebär helt nya installationer omfattas inte.

Kostnader för SISAB:s investeringar som utgör underhåll kan aldrig medföra hyrestillägg för hyresgästen. Annan av hyresgästen beställd standardhöjning eller förtida underhåll medför hyrestillägg eller ska direktfinansieras av hyresgästen

Det ankommer på SISAB att avgöra om reparation eller utbyte är den lämpligaste åtgärden. Önskar hyresgästen underhåll utfört vid ett tidigare tillfälle än vad som framgår av underhållsplanen ska kostnaden fördelas mellan parterna med hänsyn till antalet år som återstår innan åtgärden annars skulle utförts.

8.2 Hyresgästens åtagande

Hyresgästen svarar för städning och daglig skötsel. Härutöver svarar hyresgästen för drift och allt underhåll av egen, även av SISAB finansierad, inredning och utrustning. Åtagandet regleras i *bilaga 1. Ansvarsfördelning*.

8.3 Separata avtal

Hyresgästen och SISAB får i separata avtal som rör enskilda objekt skriftligen överenskomma om villkor som avviker från ansvar och kostnader för drift och underhåll enligt ovan. Detta för att ha en möjlighet till flexibilitet, både vad gäller drift men också för nya investeringar. Ett exempel kan vara att hyresgästen beställer ett plushus (energismart byggnad) alternativt flyttar ansvaret för olika åtaganden i *bilaga 1, Ansvarsfördelning*, och då överenskommer om schablonförändringar eller tillägg, se även punkt 7.2.

8.4 Besiktningar

SISAB respektive hyresgästen svarar i enlighet med *bilaga 1, Ansvarsfördelning*, för att besiktningar utförs och för att åtgärder som följer av dessa vidtas.

8.5 Elanvändning

Parterna ska gemensamt verka för att minska energiförbrukningen i lokalerna. Särskilda anvisningar ska komplettera *bilaga 1, Ansvarsfördelning*. De utfärdas av stadsdirektören. Till exempel ska vid hyresgästens nyanskaffning av elektrisk utrustning en viss lägstanivå på energiklassning kunna gälla.

För enskilda hyresobjekt kan parterna komma överens om "gröna tillägg" Ett gemensamt energimål kan bestämmas för berörd fastighet och följas upp. Därmed finns utrymme att fördela minskade energikostnader och därmed skapa ett gemensamt incitament att minska användningen.

Elanvändningen baseras på aktuell förbrukning år 2012. Eventuella avvikelser på års- och objektsnivå som direkt kan härledas till hyresgästens agerande får bedömas särskilt. Kraftiga avvikelser (> 10 procent) i form av *ökad* förbrukning på årsbas jämfört med tidigare, allt annat lika vad gäller bakomliggande förutsättningar i lokalernas disposition, kan debiteras hyresgästen separat. SISAB ska följa förbrukningen och i god tid informera om befarade avvikelser så att hyresgäst kan vidta åtgärder.

8.6 Konstgräs

Konstgräsanläggningar medför hyrestillägg för hyresgästen i form av fasta belopp enligt följande:

- Mindre plan (typ 7-manna bollplan/multisportanläggning): 50 000 kronor per år.
- Stor plan (typ 11-manna bollplan, idrottsanläggning): 100 000 kronor per år.

Beloppen justeras med 75 procent mot förändringen av KPI enligt punkt 6.5.

9. TILLFÄLLIGA PAVILJONGER

Hyresgästen kan skriftligen beställa och hyra tillfälliga utbildningsbyggnader, så kallade paviljonger, med tidsbegränsade bygglov (för närvarande 5 år med möjlighet till 5 års förlängning). För sådana ska separata hyreskontrakt upprättas. Hyran för dessa ska motsvara SISABs självkostnad för:

- Hyra, leasing motsvarande SISAB:s inhyrningskostnad, alternativt baskapitalhyra enligt punkt 6.1.3 om byggnaden ägs av SISAB
- Uppställnings-, anpassnings- och avetableringskostnader
- Kostnad för upplåtelse av mark
- Drift och underhåll

Kostnader för uppställning, anpassning och avetablering betalas av hyresgästen med rak amorteringsplan där återbetalningstiden ska motsvara planerad uppställningstid, dock längst tio år. Om förlängt bygglov, efter fem år, inte lämnas ska resterande kapitalkostnader betalas av hyresgästen direkt.

Skulle hyrestiden, för vid ramavtalet redan befintliga paviljonger, förlängas och kapitalkostnaderna därmed är slutbetalda, ska nytt hyreskontrakt tecknas.

Utöver ovan kapitalkostnader betalar hyresgästen, på samma sätt som anges i punkt 6.3. kostnadsersättning för drift- och underhåll. Denna kostnad (schablondelen, DoU-paviljong) är 127 kronor per m² och år för inhyrda objekt. Beloppet justeras med 75 procent mot förändringen av KPI enligt punkt 6.5. För SISAB-ägda objekt utgår DoU-schablon enligt punkt 6.3.

Ett särskilt tillägg kan utgå för DoU för paviljonger på parkmark om det är motiverat. Det förhandlas i särskild ordning i samband med beställning utifrån faktiskt bedömda kostnader för det enskilda hyresobjektet.

Nya tillfälliga paviljonger ska beställas och hanteras på samma sätt som anges i punkt 7.

SISAB ska kunna säga upp hyresgästen från en tillfällig lokal om det finns särskilda skäl. Ett skäl kan vara att lokalen har sådana brister att det inte är rimligt att underhålla den. Samråd ska ske med Staden, via stadsledningskontoret, innan sådan uppsägning.

Tillfälliga paviljonger som SISAB tillhandahåller för evakuering i samband med och i direkt koppling till ett byggprojekt bekostas i projekten och hyresförs inte separat. Inga hyreskontrakt upprättas.

10. ANDRAHANDSUTHYRNING/UPPLÅTELSE

Hyresgästen äger rätt att upplåta lokal för *tillfälligt nyttjande* utan SISAB:s tillstånd. SISAB ska alltid informeras.

10.1 Externa hyresgäster

SISAB ska hantera uthyrningar av lokaler till externa hyresgäster. Det ska ske i samråd med hyresgästen.

Hyresgästen äger, i undantagsfall, rätt att hyra ut lokaler i andra hand till externa hyresgäster. SISAB:s skriftliga tillstånd ska dock inhämtas. Tillstånd ska lämnas om SISAB inte har synnerliga skäl att neka.

10.2 Interna hyresgäster

SISAB är medveten om att hyresgästen regelmässigt upplåter lokaler till idrottsnämnden som i sin tur hyr ut lokaler till föreningslivet enligt de villkor som fastställs av kommunfullmäktige för upplåtelseverksamheten. Vid sådan uthyrning, inklusive övernattning, ska överenskommelse angående ordningsregler med mera tecknas mellan hyresgästen och idrottsnämnden. Hyresgästen upplåter även lokaler för annan kommunal verksamhet med exempelvis kulturnämnden och valnämnden som huvudman. Om hyresgästen tillfälligt upplåter lokalen för annan verksamhet än vad lokalen är avsedd för ansvarar hyresgästen för att detta inte sker i strid med myndighetsföreskrifter, exempelvis avseende brandskydd.

I de fall förstahandshyresgästen hyr ut/upplåter till annan part som är bunden av detta ramavtal (stadens nämnder) ska ramavtalet gälla i händelse av avsaknad av närmare skriftlig reglering mellan parterna. SISAB ska informeras om sådan uthyrning/upplåtelse.

11. FRISTÄLLANDE OCH AVVECKLING AV LOKALER

Parterna ska kontinuerligt hålla varandra informerade om planerade förändringar i den egna verksamheten som kan påverka motparten.

11.1. Uppsägning

Uppsägning ska alltid vara skriftlig och innehålla information om objektsidentitet och tidpunkt då hyresförhållandet önskas upphöra, e-post vars mottagande bekräftas av behörig person accepteras.

Avveckling av del av lokaler i samband med ny- om och tillbyggnader hanteras inom de tider och villkor som gäller för projektet som helhet. Separat uppsägning krävs inte i dessa fall.

11.1.1 Hyresgästens uppsägning

Trots att hyreskontrakten ofta sträcker sig över en längre tid är parterna överens om att skola eller del av skola kan sägas upp för avflyttning. Hyresgästen äger därför rätt att löpande lämna hel skola eller sådan avskiljbar del av skola som utgör eller kan göras till en självständigt uthyrningsbar enhet.

11.1.2 SISAB:s uppsägning

SISAB kan, efter samordning med hyresgästen, säga upp ett kontrakt på grund av af-färsmässiga skäl (lokalen kan inte underhållas mer) eller om säkerheten inte kan garan-teras i lokalen. Sådan uppsägning ska godkännas av Staden.

11.1.3 Uppsägningstider

Uppsägningstid är minst 12 månader räknat per den sista i månaden. Vid nyproduktion se punkt 12.9. Avflyttningstidpunkt för *helt* hyresobjekt är alltid 1/1 eller 1/7. Uppsaid part ska skyndsamt, senast en månad efter uppsägningen, kvittera inkommen uppsäg-ning och med eventuell begäran om avflyttningsvillkor. Vid uppsägning ska parterna vara överens om villkoren senast tre månader efter uppsägningen.

11.2 Tomgång

Hyresgästen kan, (bortsett från vad som anges i punkt 12.9), säga upp hyresavtal för upphörande enligt samma villkor som ovan men med förbehållet att ändå ha rådighet över resursen för planerad framtida användning. Ingen reguljär verksamhet ska bedrivas i lokalerna även om hyresgästen har viss tillgång till dem under tiden. Särskilt avtal som ersätter det befintliga hyreskontraktet ska tecknas som närmare beskriver förutsättning-arna när ett hyresobjekt på så sätt tills vidare hålls i så kallad "tomgång". Av avtalet ska framgå hur länge förhållandet beräknas fortgå och övriga villkor som ska gälla. Under tomgångstiden utgår full hyra enligt punkt 6.1, 6.4 och 8.6. Hyra enligt punkt 6.3 utgår med 50 procent av aktuella schabloner.

11.3 Avveckling av lokaler

Har hyresgäst sagt upp ett hyresobjekt för avflyttning ska SISAB omgående påbörja arbetet med att finna annan hyresgäst. SISAB ska medge förtida frånträde för hyresgäs-ten och återta lokalen om det är möjligt att hyra ut den till annan under uppsägningsti-den. Parterna ska gemensamt verka för att lämpliga uthyrningsenheter skapas.

11.3.1 Avflyttning

Vid avflyttning från skola eller del av sådan ska hyresgästen, om inte annan överens-kommelse träffas, bortföra sig tillhörig inredning och utrustning samt, i rimlig omfätt-ning, åtgärda skador till följd av detta. I annat fall äger SISAB efter tre månader rätt att på hyresgästens bekostnad vidta motsvarande åtgärder.

11.3.2 Slutbetalning vid avflyttning

Kvarstående ej betald del av beställd hyresgäst Anpassning (som amorteras under en tid understigande 20 år) slutbetalas vid avflyttning förutsatt att SISAB inte rimligen kan tillgodogöra sig investeringen eller del av den i den fortsatta verksamheten. För nya permanenta projekt (ej tillfällig byggnad enligt punkt 9) kan även särskilda anpassning-ar med amorteringar om 20 år eller längre krävas återbetalas om avflyttning sker under hyresförhållandets första 10 år. Detta särskilda villkor ska i sådana fall vara redovisade i projektunderlagen eller överenskommas i särskild ordning.

Om SISAB enligt punkt 11.1.2 ovan säger upp hyresgästen svarar SISAB för rivnings-kostnad.

Restvärde för lokaler som rivs på initiativ av SISAB bekostas av bolaget.

11.4 Lokaler som inte kan användas för avsett ändamål

I de fall en lokal inte längre har godtagbar standard så ska SISAB, utan dröjsmål, informera hyresgästen om detta och medverka till att lösa den uppkomna situationen, antingen genom att omedelbart åtgärda problemet eller omedelbart lösa hyresgästen från kontraktet eller enligt annan särskild överenskommelse mellan parterna.

För det fall det är hyresgästen som först blir varse förhållandet, så är det hyresgästens ansvar att utan dröjsmål informera SISAB om detta och invänta bolagets omedelbara agerande

12. SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

12.1 Ändrad användning

Om SISAB avser att ändra användning för del av en skolfastighet i vilken hyresgästen inte bedriver verksamhet, ska Stadens, genom stadsledningskontoret, yttrande inhämtas före ingivande av ansökan om detaljplaneändring eller, om planändring ej erfordras, innan avtal tecknas om annan användning.

Om SISAB avser att ändra användning av en skolfastighet som frånträtts av hyresgästen ska Staden, genom stadsledningskontoret, informeras.

12.2 Störning

För att minimera störningarna i lokalerna och samtidigt utnyttja Stadens samlade resurser optimalt är målsättningen att i möjligaste mån samordna upprustningsåtgärder, underhållsinsatser och hyresgäst Anpassningar.

12.3 Planering

Hyresgäst som önskar vidta förändringar i lokalerna ska om möjligt planera åtgärderna så i tiden att de kan utföras i samband med att SISAB vidtar åtgärder i lokalerna enligt gällande underhållsplan. Kan så inte ske ska parterna undersöka möjligheten att tidigarelägga eller skjuta på planerade åtgärder för att åstadkomma en samordning. Enligt punkt 8.1.2 finns en långsiktig underhållsplan för varje objekt som, efter dialog med hyresgästen, revideras årligen.

12.4 Nedsättning av del av hyra

Hyresgästen äger inte rätt till nedsättning av hyran till följd av SISAB:s arbeten för att sätta lokaler i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av lokaler eller fastighet i övrigt, inte heller för åtgärder för att utrota skadedjur inom lokaler eller fastighet i övrigt, eller åtgärdande till följd av försäkringsskador vållade av hyresgästen.

Hyresgästen äger dock vid större åtgärder som i huvudsak beror på åtaganden som är SISAB:s ansvar, och som erfordrar, eller resulterar i, en *evakuering* av hel eller del av skola överstigande tre månader rätt till nedsättning av hyran motsvarande 75 procent av vid tillfället utgående drift- och underhållsschabloner. Övriga kostnader utgår oförändrat.

Hyresgästen äger vidare rätt till nedsättning av hyran för skada eller intrång i nyttjanderätten. Därutöver äger hyresgästen rätt till nedsättning av hyran för skada om detta beror på SISAB:s försummelse.

12.5 Evakuering

Självkostnadsersättningen enligt punkt 6 innefattar inte kostnader för evakuering. SISAB ska efter skriftlig beställning medverka till evakueringslösningar. Hyresgästen står för evakueringskostnaderna som ska betalas löpande. Detta gäller dock inte om evakuering är en följd av SISABs försummelse eller täcks av försäkring. I de fall evakueringslösningen ombesörjs av hyresvärden ska kostnaderna, motsvarande självkostnad, slutdebiteras under evakueringstiden. Kontrakt för evakueringslokaler ska upprättas. Se punkt 9 för evakuering i samband med och i direkt koppling till ett byggprojekt.

12.6 Konstnärlig utsmyckning

Vid nybyggnader och större om- och tillbyggnader av permanent karaktär ska ett belopp motsvarande 1 procent av den hyresgrundande produktionskostnaden avsättas för i första hand lös konstnärlig utsmyckning. Undantaget är projekt av övervägande teknisk karaktär, exempelvis ventilationsombyggnader eller tillgänglighetsanpassningar. Utsmyckning kan dock göras även i mindre projekt, i de fall lokalerna är av stort allmänt eller publikt intresse, till exempel aula eller matsal/samlingssal. På motsvarande sätt krävs inte utsmyckning i projekt avseende mindre byggnader med lokaler av begränsat publikt intresse. I dessa fall ska hyresgästen ta ställning till utsmyckningens omfattning.

12.7 Försäkring

SISAB ska ha fastigheterna försäkrade med en fastighetsförsäkring. Hyresgästen försäkrar för sin del lös egendom och egendom som enligt bilaga 1, *Ansvarsfördelning*, är hyresgästens.

12.7.1 Försäkringsskada

Skulle ett helt hyresobjekt förstöras på ett sådant sätt, genom exempelvis brand, att den inte kan återställas för att utnyttjas för avsett ändamål, så kallad totalskada, upphör aktuellt hyreskontrakt att gälla den dagen skadan sker. Om del av fastighet skadas på samma sätt ska hyreskontraktets area minskas motsvarande del. Ej slutbetalda hyresgästanspassningar ska regleras mellan parterna.

Om hel eller del av fastighet skadas lindrigt, så att ett återställande kan ske inom tre månader, ska full hyra utgå. För återställandetid över tre månader gäller vid evakuering reglerna i 12.4.

För nyuppförande och/eller återställande ska parterna förfara enligt punkt 7.

Om hyresgästen är vållande till en skada på hyresobjekt så svarar hyresgästen för SISAB:s kostnader för att åtgärda denna, dock högst motsvarande bolagets kostnad för självrisk.

12.8 Ommätning av areor

Om ett befintligt hyresobjekts area mäts om och resultatet skiljer sig från vad som anges i hyreskontraktet ska parterna förfara enligt punkt 5. Denna typ av förändring ska fastställas (överenskommas) senast den 31 oktober, och förändring av hyreskontrakt sker per 1 januari påföljande år.

12.9 Kontraktstid vid nyproduktion

Hyresgästen förbinder sig att vid nyproduktion (inte tillfällig byggnad) teckna hyreskontrakt med en inledande hyrestid om minst 10 år.

12.10 Tolkningsgrupp

En så kallad tolkningsgrupp, ska träffas regelbundet under ledning av kommunstyrelsen och har till uppgift att löpande utvärdera och tolka ramavtalet samt föreslå lösningar på eventuella oklarheter. Företrädare för Staden, SISAB, hyresgästerna och Stockholms Stadshus AB ska ingå i gruppen. Staden, genom stadsdirektören, och SISAB, genom verkställande direktören, utser representanter till gruppen samt fastställer en detaljerad arbetsordning.

13. TVIST

SISAB och Staden är överens om att tvister i första hand ska lösas i samråd mellan parterna i tolkningsgruppen enligt punkt 12.10, i andra hand mellan Stockholms kommun genom stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB. I de fall tvisten fortfarande är olöst ska den avgöras genom skiljeförfarande enligt lagen om skiljeförfarande med undantag som anges i JB 12 kap. 66 §.

14. FORCE MAJEURE

Force majeure såsom upplopp, arbetsinställelse, blockad, eldsvåda eller explosion eller annat, varöver part inte råder, fritar part, med de undantag som följer av hyreslagen (JB 12 kap.), från fullföljandet av sina enligt detta avtal åliggande skyldigheter, i den mån de inte kan fullföljas utan oskäligt höga kostnader.

15. RAMAVTALETS GODKÄNNANDE.

Styrelsen för SISAB har godkänt detta ramavtal i beslut den xxx 2012. Stockholms kommunfullmäktige har godkänt ramavtalet genom beslut den xxxxx 2012 (utl. 2012:xxx). Fullmäktiges beslut har vunnit laga kraft.

Detta ramavtal jämte bilagor har upprättats i två likalydande originalexemplar, av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm 2012-xx-xx

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)

Stockholms kommun

.....
Åsa Öttenius, VD

.....
Irene Lundquist Svenonius Stadsdirektör

Hyreseffekt per nämnd - preliminära belopp, miljoner kronor

Bilaga 5

Nämnd	Hyra 2012	Hyra 2013	Skilnad brutto 2012-2013	Avgår el	Skilnad netto 2012-2013
Rinkeby-Kista	16,9	18,2	1,3	-1,6	-0,3
Spånga-Tensta	14,9	18,7	3,7	-2,7	1,0
Hässelby-Vällingby	20,0	25,1	5,2	-4,1	1,1
Bromma	20,6	24,4	3,8	-3,4	0,4
Kungsholmen	3,2	3,9	0,7	-0,5	0,3
Normalm	2,7	3,1	0,4	-0,2	0,2
Östermalm	2,7	3,2	0,6	-0,2	0,3
Södermalm	10,5	11,9	1,5	-1,0	0,4
Enskede-Årsta-Vantör	24,3	30,4	6,0	-4,5	1,5
Skarpnäck	11,5	15,2	3,8	-2,3	1,5
Farsta	11,5	15,6	4,1	-2,4	1,6
Älvsjö	8,4	10,6	2,2	-2,2	0,0
Hägersten-Liljeholmen	21,9	25,9	4,0	-3,0	1,0
Skärholmen	16,6	19,0	2,4	-1,7	0,7
Utbildning	1094,9	1258,6	163,7	-88,0	75,6
Arbetsmarknad	24,8	36,0	11,3	-2,8	8,4
Totalt	1305,3	1519,9	214,6	-120,7	93,9

BILAGA 5