



HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 1 (4)

Nr: 7104 6118 2

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Micasa Fastigheter i Stockholm AB		Personnr/orgnr: 556581-7870	
Hyresgäst	Namn: Stockholms Stads Socialförvaltning		Personnr/orgnr: 212000-0142	
Lokalens adress m.m	Kommun: Stockholm		Fastighetsbeteckning: Bygeln 5	
	Gata: Rågsvedsslingan 12C		Trappor/hus:	Lokalens nr: 6118
	Aviseringsadress: Ref.4866, Sth 113, c/o BGC, 106 42 Stockholm			
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Särskilt boende ☒ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga: 7			
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. ☐ En beskrivning av lokalens skick vid detta kontraktets tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll. Bilaga:			
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp Övrig area	Plan Kv - 5	ca m ² 2123	Areatyp Plan ca m ²
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelser inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.			
	☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga: 8			
	☐ Tillfart för bil för i- och urlastning	☐ Plats för skylt	☐ Plats för skyltskåp/ automat	☐ Parkeringsplats(er) för bil(ar)
	☐ Garageplats(er) för bil(ar)			☐
Hyrestid	Från och med den: 2014-02-15		Till och med den: 2019-09-30	
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☐ år ☒ 36 månader			
Hyra	Kronor 2.760.000 per år exklusive nedan markerade tillägg			
Indexklausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga: 1			
Fastighetsskatt	☐ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskattklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga: 2			
Tillhanda- hållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer ☒ El ☒ va ☒ Värme ☒ Varmvatten ☐ Kyla ☒ Ventilation			
	Betalning: El	☒ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran. Bilaga:
	va	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran. Bilaga:
	Värme	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran. Bilaga:
	Varmvatten	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran. Bilaga:
	Kyla	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran. Bilaga:
	Ventilation	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		☒ Ingår i hyran. Bilaga:
Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av ☐ hyresvärden ☒ hyresgästen			

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

Sign

Sign



HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 2 (4)

Nr: 7104 6118 2

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avfalls- hantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande: ☐ Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. ☐ Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år. ☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. ☒ Annan reglering enligt bilaga			Bilaga: 7	
Trappstädning	☐ ingår i hyran	☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga	Bilaga:	
Snöröjning och sandning	☒ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga	Bilaga:	
Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska anses vara <u>30,7</u> procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyrorna (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.				
Mervärdesskatt (moms)	Hyresgästens momsplikt ☐ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☒ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. Hyresvärdens momsplikt ☐ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. ☒ Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av Skatteverket blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftkostnader som uppstår genom hyresgästens agerande. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden till följd av införande av obligatorisk skattskyldighet för moms vid uthyrning av lokal blir skattskyldig till moms för uthyrning av denna lokal gäller vad parterna särskilt kommit överens om enligt bifogad klausul.				Bilaga:
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje ☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på		PlusGiro nr: 1346463-1	BankGiro nr: 5690-3875	
Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.				
Miljöpåverkan	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § Jordabalken. ☐ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. ☒ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.			Bilaga: 3	
Byggvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer – i den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som ska tillföras lokalen.				
Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.				
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.				

Sign

Sign



HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 3 (4)

Nr: 7104 6118 2

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggnadssanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.	
Brandskydd	☐ Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga: 4
Myndighetskrav m.m.	☐ Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. ☒ Hyresgästen	
Inredning	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga Bilaga:	
Underhåll	☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning Hyresgästen svarar dock för ☐ enl bil Bilaga: ☒ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten. Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver Gränsdragningslista ☒ enl bil Bilaga: 6 ☐ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga. Bilaga:	
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad. Om inte annat överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. ☐ Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen Bilaga: Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va och ventilation. Installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.	
Ledningar för telefoni och data-kommunikation	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragnings av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. ☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga. Bilaga:	
Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar. ☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram. Bilaga:	
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.	
Yttre åverkan	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.	
Låsanordningar	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.	
Avtalat skick m.m.	☐ Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler.	
Sedvanligt underhåll	☒ Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. ☐ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga. Bilaga:	

Sign

Sign



HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 4 (4)

Nr: 7104 6118 2

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Återställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick.		
	☐ Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.		Bilaga:
Force majeure	Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärdens svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.		
Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärdens senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☐ borgen ställd av _____ ☐ bankgaranti intill ett belopp om _____ ☐ annan säkerhet i form av _____ Bilaga: Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärdens före tillträdet så påfordrar.		
Person- uppgiftslagen	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)		Bilaga:
Särskilda bestämmelser	Se bilaga nr 7.		Bilaga:
			Bilaga:
	Bilagor:		Bilaga:
	1. Indexklausul 2. Fastighetsskattesklausul 3. Miljöbilaga 4-5. Brandskyddsklausul och bilaga		Bilaga:
	6. Gränsdragningslista 7. Särskilda bestämmelser 8. Ritning		Bilaga:
			Bilaga:
Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.		
	Ort/datum: Stockholm,		Ort/datum: Stockholm,
	Hyresvärdens namn: Micasa Fastigheter i Stockholm AB		Hyresgästens namn: Stockholms Stads Socialförvaltning
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	
	Namnförtydligande:		Namnförtydligande:
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.		
Underskrift	Frånträdande hyresgäst (namn):		Tillträdande hyresgäst (namn):
	Namnteckning (frånträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt		Namnteckning (tillträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):		Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):
Hyresvärdens godkännande	Hyresvärdens godkänner överlåtelsen Ort/datum:		Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Hyresvärdens namn:		Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också krävs att en bilaga fogas till kontraktet för att överenskommelsen i bilagan ska bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul och fastighetsskattesklausul. Se i övrigt handledningen till detta kontrakt som har tagits fram gemensamt av organisationerna nedan.

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



INDEXKLAUSUL FÖR LOKAL

Sid 1 (2)

Bilaga nr: 1

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 7104 6118 2	Fastighetsbeteckning: Bygeln 5
Hyresvärd	Namn: Micasa Fastigheter i Stockholm AB	Personnr/orgnr: 556581-7870
Hyresgäst	Namn: Stockholms Stads Socialförvaltning	Personnr/orgnr: 212000-0142
Klausul	Bashyra enligt denna klausul utgörs av ☒ 100 % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. 2.760.000 kronor. ☐ % av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga _____), dvs. _____ kronor. Summa bashyra _____ kronor per år. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg utgå med en viss procent av bashyran enligt de grunder som anges i det följande. – För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. – För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 – 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid. – Indextalet för den oktober månad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år 2012 . Skulle indextalet någon påföljande oktober månad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktober månad. Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg enligt ovan. Hyresändringen sker alltid fr.o.m. den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning. På sidan 2 intagna anvisningar gäller för denna indexklausul.	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm,	Ort/datum: Stockholm,
	Hyresvärdens namn: Micasa Fastigheter i Stockholm AB	Hyresgästens namn: Stockholms Stads Socialförvaltning
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:	Namnförtydligande:

Hyresvärdens egen notering om bastal:



Anvisningar för indexuppräknings av hyra för lokal

Bashyran

Om hela eller viss andel av det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans storlek samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen).

Bastalet

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

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

Beräkning av indextillägget

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

Exempel

Beräkning av indextillägg för år 2008

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2005, som är 282,4 (bastalet). Oktoberindex för år 2007 är 293,85.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 293,85 och 282,4. Skillnaden är positiv och uppgår till 11,45.
2. Dividera 11,45 med 282,4 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 4 054,53 kr och utgör indextillägget för år 2008 enligt klausulen.

Alternativ: Om KPI för oktober 2007 i stället skulle ha varit lägre än bastalet 282,4, t.ex. 282,0, skulle skillnaden mellan 282,0 och bastalet 282,4 ha blivit negativ. Inget indextillägg skulle då utgå. Det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg skulle gälla.



FASTIGHETSSKATTEKLAUSUL FÖR LOKAL

Sid 1 (2)

Bilaga nr: 2

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 7104 6118 2	Fastighetsbeteckning: Bygeln 5
Hyresvärd	Namn: Micasa Fastigheter i Stockholm AB	Personnr/orgnr: 556581-7870
Hyresgäst	Namn: Stockholms Stads Socialförvaltning	Personnr/orgnr: 212000-0142
Klausul	Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter. I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ. ☒ Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara <u>30,7</u> procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början <u>120.928</u> kronor per år. ☐ Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets tecknande _____ kronor. Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara _____ procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten. Skulde fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman. Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande: På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm,	Ort/datum: Stockholm,
	Hyresvärdens namn: Micasa Fastigheter i Stockholm AB	Hyresgästens namn: Stockholms Stads Socialförvaltning
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:	Namnförtydligande:



FASTIGHETSSKATTEKLAUSUL FÖR LOKAL

Sid 2 (2)

Bilaga nr: 2

Anvisningar

1.

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

2.

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

3.

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

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

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

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

Fyll i hyresgästens andel!

4.

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

5.

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

6.

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

Miljöbilaga för Avtal 7104 6118 2 Lokalhyresgäst

Lagstiftningen i miljöbilagan är uppdaterad t.o.m. 2012-02-09.

Lagstiftning i fulltext finns i svensk författningssamling på www.riksdagen.se

Denna miljöbilaga innehåller miljöinformation till dig som planerar att driva eller driver en verksamhet som lokalhyresgäst. En kort beskrivning av gällande miljölagstiftning följer nedan. Micasa Fastigheter i Stockholm AB kan inte garantera att uppräkningsarna av de angivna lagarna och bestämmelserna är fullständiga eller helt aktuella.

Avfallshantering

Läs mer i:

Miljöbalken 2 kap. 5§
SFS (1998:808)

Avfallsförordningen 16-17,
och 35, 36, 42, 55 §§
SFS (2011:927)
Senaste ändring:
2011:1239

Hushållsavfall och farligt avfall

Ni har, som verksamhetsutövare i en lokal, en allmän skyldighet att hushålla med naturresurser och försöka minska mängden avfall samt verka för återanvändning och återvinning.

Avfall ska som huvudregel transporteras bort av kommunen eller kommunens entreprenör om ni inte kommit överens med hyresvärden om annat.

Det finns dock möjlighet att transportera bort mindre mängd, icke-farligt avfall, dvs mindre än 10 ton eller 50 kubikmeter icke-farligt per kalenderår, utan vare sig anmälan eller tillstånd. När det gäller transport av farligt avfall får transport av mindre mängd, dvs mindre än 100 kg eller 100 liter farligt avfall per kalenderår transporteras under förutsättning att en anmälan görs till länsstyrelsen

Farligt avfall, t.ex. kemikalierester, tonerkassetter m m får inte blandas med varandra eller annat avfall om det inte förbättrar säkerheten vid transport eller annars kan godtas ur miljöskyddssynpunkt. Vid borttransport av farligt avfall ska detta vara väl emballerat och tydligt markerat med text typ "farligt avfall". Som verksamhetsutövare är man skyldig att föra anteckningar om farligt avfall som genereras i verksamheten. Dessa anteckningar ska bevaras i 3 år.

Pappersavfall

Allt pappersavfall som genereras inom er verksamhet bör återvinnas. I de fall pappersavfallet är returpapper, d.v.s. tidningspapper, direkt reklam, telefonkataloger etc. har ni en skyldighet att sortera ut detta och lämna i insamlingssystemet för returpapper.

Läs mer i:

Förordning om
producentansvar för
returpapper 5§ & 5a-c §§
SFS (1994:1205)
Senast ändrad: 2011:19

Läs mer i:
Förordning om
producentansvar för
förpackningar 8§
SFS (2006:1273)
Senaste ändring: SFS
2011:1243

Förpackningsavfall

Alla förpackningar som genereras inom er verksamhet bör återvinnas. Ni har en skyldighet att sortera ut förpackningar och återlämna dem i insamlingssystemen som finns för förbrukade förpackningar. Denna skyldighet gäller inte för förpackningar vars tidigare innehåll utgjorde farligt avfall t.ex. kemikalier.

Allmänna avlopp

Läs mer i:
Lag om allmänna vatten-
och avloppsanläggningar
21§
SFS (2006:412)

Om ni använder er av allmänt avlopp är det viktigt att tänka på att ni använder detta försiktigt. Det innebär att ni inte bör spola ut avloppsvatten som kan skada avlopps/reningsanläggningen.

Hantering av kemikalier

Läs mer i:
2 kap. Miljöbalken 4§
SFS (1998:808)
Senast ändrad: SFS
2006:1014

Kemikalleinspektionens
föreskrifter om kemiska
produkter och biotekniska
organismer 2 kap. 7§
KIFS (2008:2)
Senast ändrad: KIFS
2011:3

Om ni inom er verksamhet hanterar kemikalier är det, för det första, viktigt att ni känner till hur man använder kemikalierna utan att orsaka skador på människor och miljön.

För det andra bör ni förvara kemikalierna på lämpligt ställe så att ni minskar riskerna att skador uppkommer. För det tredje bör ni, i möjligaste mån, använda så lite kemikalier som möjligt och i de fall det finns möjlighet, ersätta farliga kemikalier med mindre farliga produkter.

Information om hur ni hanterar och förvarar verksamhetens kemikalier på ett lämpligt sätt hittar ni dels på förpackningens etiketter och dels på varuinformationsblad/säkerhetsdatablad som ni kan få från produktleverantören.

Köldmedia

Läs mer i:
Europaparlamentets och
rådets förordning (EG) nr
842/2006 av den 17 maj
2006 om vissa fluorerade
växthusgaser
Senast ändrad: (EG)
1137/2008

Förordning om fluorerade
växthusgaser och
ozonnedbrytande ämnen
SFS (2007:846)
Senast ändrad: SFS
2010:609

Avfallsförordningen 25§
SFS (2011:927)
Senast ändrad: SFS
2011:1239

En rad olika typer av köldmedia finns i kylaggregat och luftkonditioneringsanläggningar. Vissa av dessa får endast användas i begränsad omfattning p.g.a. dess skador på ozonskiktet.

För befintliga anläggningar gäller att HCFC får användas tillsvidare om utrustningen var i bruk den 1 juni 2002.

CFC och övriga CFC får användas i stationära kyl-, värme- och andra klimatanläggningar med en köldmediemängd av 900 g eller mindre så länge den brukas på samma plats som den var i bruk den 1 januari 2005.

Personalen som jobbar med köldmedieaggregaten ska ha kunskap om hur dessa hanteras och hur man undviker risker för olyckor.

Om er verksamhet har större köldmedieaggregat överstigande 3 kg köldmedia, finns särskilda krav på journalföring om av- och påfyllning, installationskontroll och återkommande kontroller etc.

Verksamheten har skyldighet att kontrollera att certifikat eller intyg finns hos den som anlitas för att underhålla eller fylla på kyl- och/eller ventilationsanläggningar.

Uttjänta kyl- och frysanläggningar ska hållas skilt från annat avfall och lämnas till producenten.



BRANDSKYDDSKLAUSUL FÖR LOKALHYRESAVTAL

Sid 1 (1)

Bilaga nr: 4

Avser	Hyreskontrakt nr: 7104 6118 2	Fastighetsbeteckning: Bygeln 5
Hyresvärd	Namn: Micasa Fastigheter i Stockholm AB	Personnr/orgnr: 556581-7870
Hyresgäst	Namn: Stockholms Stads Socialförvaltning	Personnr/orgnr: 212000-0142
Klausul	Om denna klausul skulle strida mot bestämmelse i huvudavtalet gäller i första hand denna klausul. <u>Fördelning av ansvar för tekniska brandskyddsåtgärder</u> Hyresvärden ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av allt tekniskt brandskydd som är hänförligt till fastighetens allmänna funktion. Hyresvärden ansvarar vidare för att lokalen vid hyrestidens början uppfyller det krav på brandskydd som för avsedd användning av lokalen följer av gällande regler. Hyresgästen ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av det tekniska brandskydd som efter hyrestidens början kan komma att krävas för den verksamhet för vilken lokalen är upplåten. Hyresgästen är skyldig att fortlöpande kontrollera funktionen av allt i lokalen befintligt tekniskt brandskydd och på egen bekostnad vidta nödvändiga service- och underhållsåtgärder, oavsett vem som har försett lokalen med en anordning eller utrustning. Hyresgästens service- och underhållsskyldighet omfattar dock inte sprinkleranordningar som hyresvärden har installerat i lokalen. Parterna förbinder sig, var och en för sin del, att se till att räddningsvägar, utrymningsvägar, sprinkleranordningar och andra brandskyddsanordningar vid varje tidpunkt hålls fria från hindrande föremål samt att genomföringar som görs i brandcell förses med varaktiga brandtätningar. Part är skyldig att ersätta all skada som är en följd av brister i utrustning eller anordning som parten har installerat eller som i annat fall har inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av parten eller som har uppkommit till följd av att parten inte har utfört en åtgärd som han har varit skyldig att vidta. Annan reglering av ansvaret för brandskyddsåtgärder än ovanstående gäller endast om detta särskilt överenskommits. <u>Systematiskt brandskyddsarbete m.m.</u> Parterna är medvetna om sitt ansvar för att ett tillfredsställande brandskydd upprätthålls i fastigheten och i lokalen och förbinder sig att fortlöpande vidta, förutom de tekniska åtgärder som reglerats i det föregående, även de organisatoriska åtgärder som behövs för att minska risken för brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Parterna ska samråda med varandra innan mer omfattande åtgärder vidtas. Part ska vidare på begäran av den andre parten lämna den information om fastigheten respektive verksamheten som parten behöver för att kunna fullgöra sitt åtagande enligt denna klausul och sina skyldigheter enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete. <u>Redogörelse för brandskyddet</u> (kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller) Lokalen ☒ omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Hyresgästen respektive hyresvärden förbinder sig härmed att på begäran av den andre lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet. ☐ omfattas inte av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Ändringar avseende fastigheten eller i hyresgästens verksamhet som innebär att lokalen kommer att omfattas av redogörelseskyldigheten ska genast anmälas till hyresgästen respektive hyresvärden. Part ska därefter på begäran av den andre parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet. Denna klausul har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm,	Ort/datum: Stockholm,
	Hyresvärdens namn: Micasa Fastigheter i Stockholm AB	Hyresgästens namn: Stockholms Stads Socialförvaltning
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:	Namnförtydligande:



BILAGA
TILL KLAUSUL OM BRANDSKYDD

Sid 1 (1)

Bilaga nr: 5

Ansvarsfördelning av brandskyddsåtgärder m.m

Avser	Hyreskontrakt nr: 7104 6118 2	Fastighetsbeteckning: Bygeln 5	
Ansvar för åtgärder	Hyresvärden (hv) och hyresgästen (hg) har vid inventering av brandskyddsåtgärder i lokalen kommit överens om följande ansvarsfördelning:		
	Tekniska brandskyddsåtgärder	Del av fastighet	Ansvarig
	Utrymningsvägar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HV HG
	Brandceller	Runt uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HV HG
	Nödbelysning	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HV HG
	Dörrar i brandcellsgräns	Runt uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HV HG
	Dörrar i utrymningsvägar	Runt uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HV HG
	Brand- och utrymningslarm	Inom fastighet	HV
	Släckningssystem	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HV **
	Brandgasventilation	Inom fastighet	HV
	Skydd mot brand- och brandgas-spridning via ventilationssystem	Inom fastighet	HV
	Räddningsvägar	Inom fastighet	HV
	Stigarledningar	Inom fastighet	HV
	Brandskydd av bärande stomme		HV
	Skydd mot brandspridning till närliggande byggnad	Inom fastighet	HV
	Brandtätningar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HV HG
	Ytskiktets brandklass	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HV HG
	Organisatoriska brandskyddsåtgärder		
	Övningar	Utrymning fastighet	HG
	Instruktioner och rutiner		HG
	Kontrollplaner och dokumentering	Insatsplan	HG
	**Hyresgästen ansvarar för brandsläckare och utrymningsplaner inom uthyrningsenheten som är för hyresgästens verksamhet. Övriga släcksystem ansvarar hyresvärden för.		
	Underskrift	Ort/datum: Stockholm,	Ort/datum: Stockholm,
		Hyresvärdens namn: Micasa Fastigheter i Stockholm AB	Hyresgästens namn: Stockholms Stads Socialförvaltning
		Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
		Namnförtydligande:	Namnförtydligande:

Lista över ansvarsfördelning för drift och underhåll mellan Micasa Fastigheter och Nämnd för mark, byggnader, breddning och utrustning.

YTRE UNDERHÅLL

Drift och underhåll	Micasa	Nämnd	Anmärkning
Betongar	X		
Bordläggning av färdparerade bilar	X		
Ektleg, parkeringplats	X		
Fasad	X		
Fast utrustning, typ fasta bänkar	X		
Flaggstång	X		End en lina och en flagga (ej ersättning). Ansvaret gäller lina flaggning eller hanterandefel.
Fönstret, dörrar	X		
Fönster	X		
Fönsterglas yttre (gäller även två glas, se även underhåll)	X		
Fönsterglas yttre (gäller även två glas, se även underhåll)	X		
Fånggränsar, stopprör	X		
Markiser, so/skydd		X	
Markskölslinje bänklåda	X		
Porter och dörrar i fasad	X		
Porttelefon	X		Ej HCS data/verksamhetsbaserade
Stylter	X		
Stolpbelysning	X		
Stängsel och grindar	X		
Tek	X		
Utemöbler, bänkar	X		Micasa ansvarar för basapparat, på förordningsgillade stolar, bänkar. Övrigt får Nämnden skaffa själva.
Ytterbelysning	X		
Årskyltsanläggning	X		

INRE UNDERHÅLL

Drift och underhåll	Micasa	Nämnd	Anmärkning
Allmänbelysning, armaturer (Se även lysrör)	X		Micasa: Underhåll och funktion. Vid byte som innebär tydlig energisparning ska särskild överenskomst tas utöver med Nämnd.

[illegible]

(ej lösa inventarier)	X		Ukravdagsvagn och neddragskåp ingår i gemensamma kök, dock ej i enskilda lägenhetskök
Köksutrustning/ivaror, gemensamma kök i gruppboende (ej lösa inventarier)		X	Köksesknader, ryphals, överfalls-, absorbs- och djukt
Lerm: Verksamhet		X	Dörrslarm, brandarm
Lerm i fastighet	X		
Lysrör, glödlampor, lampor		X	
Låssystem, bordslås	X		Ind, byto etc. Ansvar för gäster inte skäddade
cyklar, nycklar, låskåp, cykeln och ned-normat underhåll			Indrullat/överfås. Ytterlås so dörrer passersystem skal.
Låssystem, lås på utrymningsskåp		X	
Lås i vedning/utrustning		X	
Klätt- och vattenautomater, enskilda till fast belysningsystem		X	Räkna som lös inredning
Stötkäppningsanordning		X	
Stycker bortläppade		X	Nämnd står för kostnaden till, ev cyklar/byta
Persterner, so-avstämning		X	
Stensning av avlopp	X		Nämnd står för kostnaden vid upprepade stopp pga oaktamhet (ex blöjor i avlopp)
Stelmantling, lysrör, elektronik	X		Bortförsking
Stiskavall		X	
Stodogskåp, invändig/utvändigt	X	X	Styresgästen är ansvarig enligt reglerna 24 § i Hyreslagen
Styckskåp	X		
Sopor (hushålls från boendebor)	X		
Sopor från verksamhet (korkor, pentym.m)	X		Från sorteringssystem
Sopor storkök		X	
Grönsopor storkök	X		
Sopor inomtransport		X	
Solning, inkensler, utredningskåp	X		
Sopkomprinsler	X		Ej anläggning för fisk eller storköksanfall
Solning av fuktåpor (storkök)		X	Underlag - fasta skåp, bänkskredning, fast belysningsarm, värmelåp, ventilationsdon, låpor etc.
Storkök dörrer till kylfrysrum	X		Gäler ej kylfrysstål
Städning		X	Alla förtyrda utrymmen inom renhållnings area (ex soprum etc)
Telenät	X		Utkast: Hyresstallion i id nybyggnad
Telenät		X	Nämnd: telefonapparater och räkel
Träal-frysstallstall etc. installation av tvättmaskin		X	Nämnd: kontantansatser
Tostarm RVO	X	X	Utkast: bekoster reparation. Nämnden bekoster utbyto. Utkast: ansvar gäler inte spolningstarm.
TV-anläggning/grundskåp	X		
Värmestugeinredning, fast	X		Gäler boende- och personaltvättstugor, ej specialutrustning för Lex. släcknappar, madrasser och ej för

			tvättutrustning för systemtvätt
tvättstugoutrustning - toddler	X	X	Nikasa; Byto (ny) Nämnst; Rengöring
tvätt- och sopnedkast	X		
Vertikalbassentläggning	X		
VVS-system, styr och reglersystem	X		
Rustad, golv, väggar, tak	X		
Ankoda myndighetskrav restighet	X		
Ankoda myndighetskrav reksanhet		X	Nikasa ska alltid kontakts



TILLÄGG

Sid 1 (1)

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

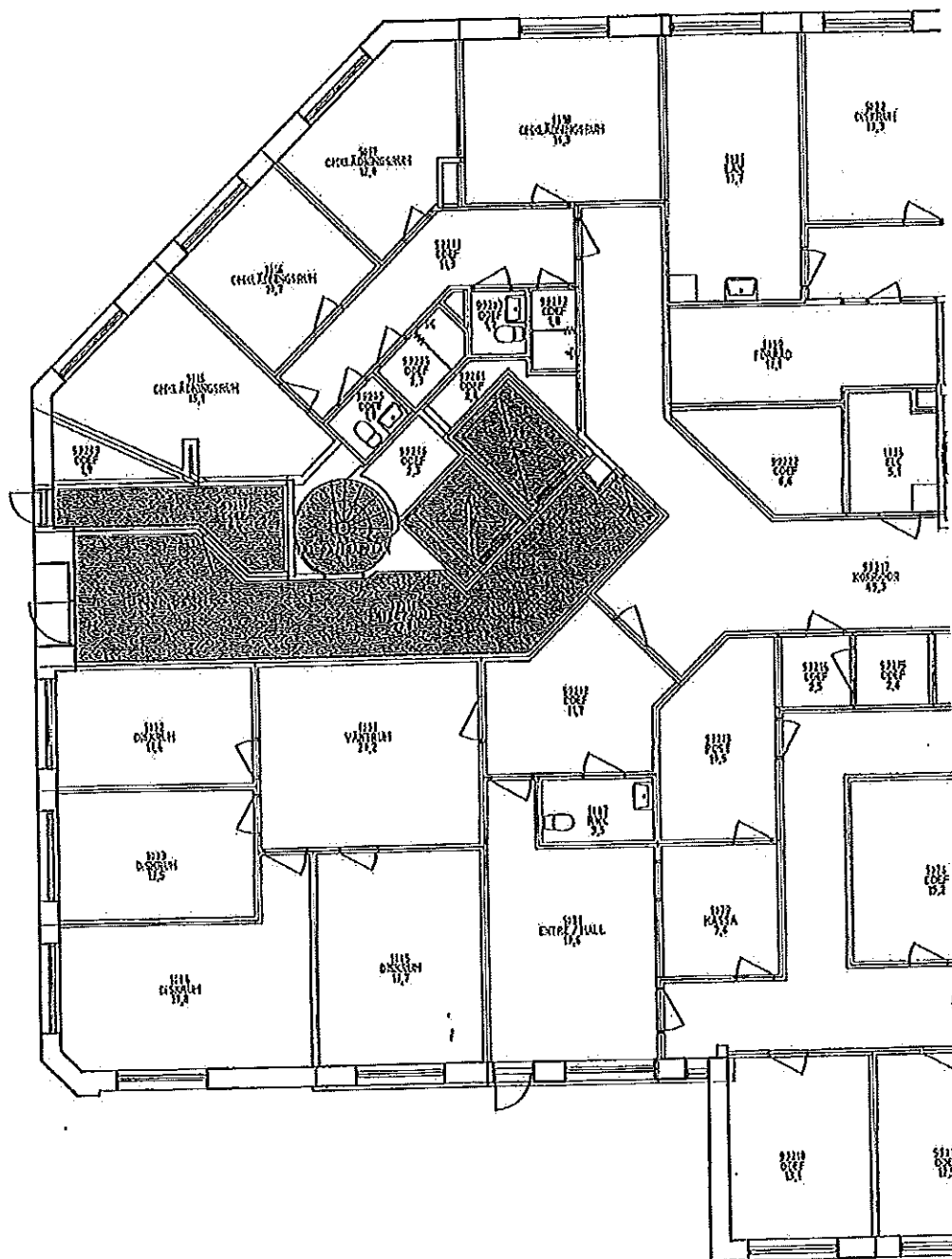
Bilaga nr: 7

Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg

Avser	Hyreskontrakt nr: 7104 6118 2	Fastighetsbeteckning: Bygein 5
Hyresvärd	Namn: Micasa Fastigheter i Stockholm AB	Personnr/orgnr: 556581-7870
Hyresgäst(er)	Namn: Stockholms Stads Socialförvaltning	Personnr/orgnr: 212000-0142
	Namn:	Personnr/orgnr:
Tillägg	LOKALENS ANVÄNDNING OCH OMFATTNING: Arean omfattar totalt ca 2.123m² och ska användas för tillfälligt boende åt flyktingungdomar. Lokalerna är bemannade med hyresgästens personal under dagtid. Hyresobjektet omfattar 26st tillfälliga bostäder för ungdomar. Total bostadsarea för dessa är ca 1416m². Till detta tillkommer övrig area om ca 707m², såsom kontor, personalrum, gemensamhetsutrymmen, förrådsutrymmen, korridorer mm. Se bilagd specifikation och ritningar. Hyresgäst och Hyresvärd är överens om att hela den sammanlagda arean om ca 2.123m² förhyrs som lokal och att hyreslagens lokalregler skall tillämpas för förhyrningen. Lokalens användning får under hyrestiden inte ändras eller överlåtas utan hyresvärdens skriftliga tillstånd. OMBYGGNING: I badrum görs sanering av mögel, nya ytskikt och porslin. Övrigt i lägenheterna: nya enkla kök, ytskiktsrenovering, målning snickerier, garderober behålls. Nya tamburdörrar utan brevkast. I trapphushallar: ommålning väggar, ny golvbeläggning, ny belysning, fasta undertak. I 2st hissar: ny inredning tak och väggar. EI i lägenheterna: nya el-centraler med jordfelsbrytare, belysning i wc och kök. Rör: nytt porslin och blandare Ventilation: anpassning till ny planlösning med nya ventilationsdon För lokaler på plan 2 så blir det ny planlösning enligt A ritning, helt nya ytskikt, belysning och anpassning av ventilation. ANDRAHANDSUTHYRNING: Hyresgästen får inte utan Hyresvärdens skriftliga godkännande upplåta hela - eller del av lokalen till annan i andra hand. Hyresgästen får ej heller pantförskriva eller säkerhetsöverlåta hyresrätten för lokalerna. SOPHANTERING: Hantering av hushållssopor ingår i avtalet. Hyresgästen ansvarar och bekostar hämtning av övrigt avfall. Källsortering ingår inte. EI: Hyresgästen har eget elabonnemang för sin verksamhet. Till varje enskild lägenhet finns egen elmätare och detta debiteras separat till lägenhetsinnehavaren som skall inneha ett eget elabonnemang. SKYLTPROGRAM: Skyltprogram finns och ska följas enligt Hyresvärdens regler.	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm,	Ort/datum: Stockholm,
	Hyresvärdens namn: Micasa Fastigheter i Stockholm AB	Hyresgästens namn: Stockholms Stads Socialförvaltning
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:	Namnförtydligande:

Fastighetsägarna Sveriges Formulär för tillägg till hyresavtal att användas tillsammans med Fastighetsägarnas övriga kontraktsformulär.

Area = 46,0 m²



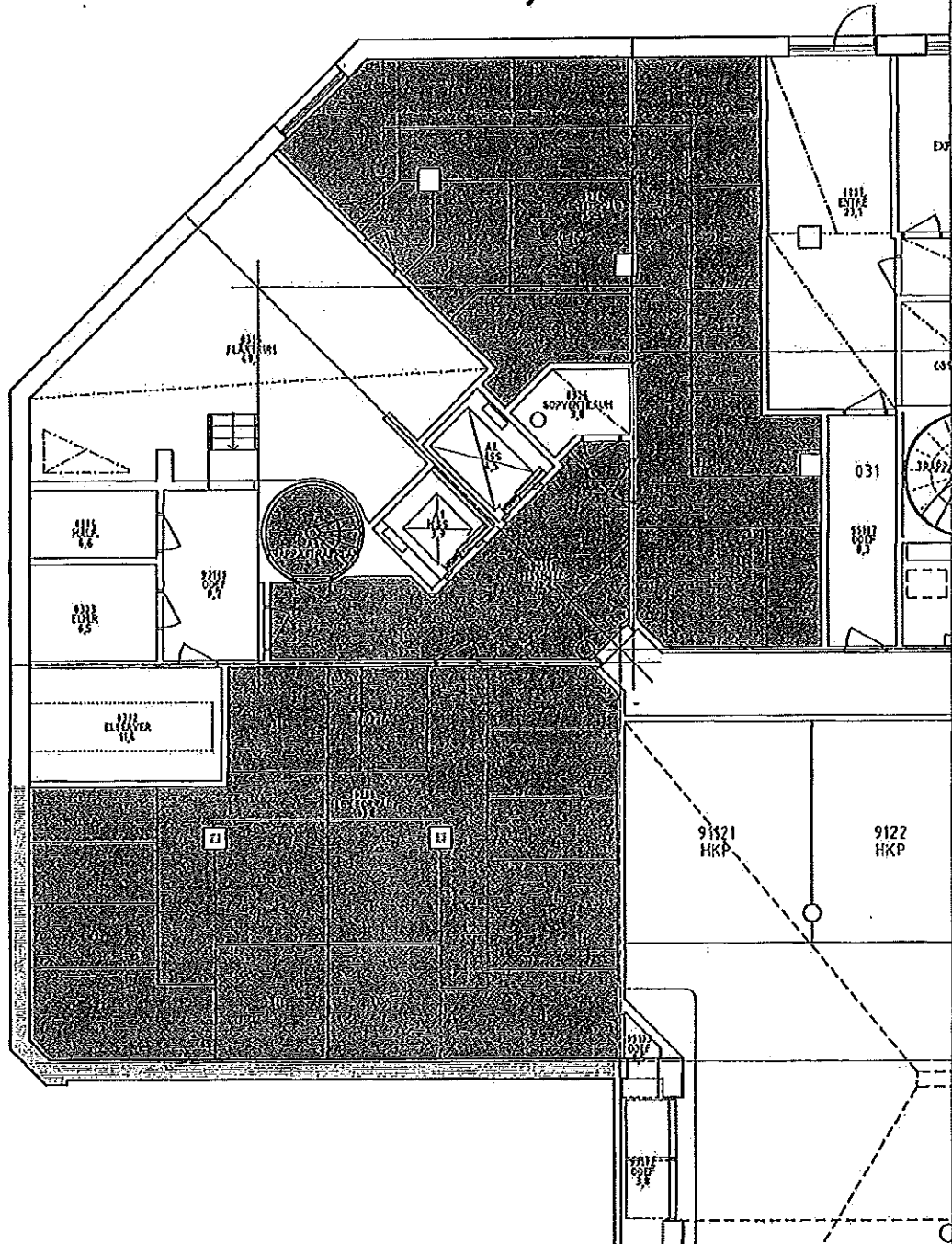
Rosenlundsgatan 44 B
 Box 172 11
 104 62 Stockholm
 VAXEL: 08-508 360 00 FAX: 08-508 360 04
 www.micasa.se



Fäslighet 7104-BYGELN 5
 Byggnad 2
 Väringsplan BV
 Datum 2012-10-00
 Skala 1:100

1011012RV

Area = 224,3 m²



Rosenlundsgatan 44 B
Box 172 11
104 62 Stockholm
VÄXEL: 08-508 360 00 FAX: 08-508 360 04
www.micasa.se



Fastighet 7104 - BYGELN 6
Byggnad 2
Väningsplan KV
Datum 2012-10-08
Skala 1:100

B071042KV

BYGGLINJE 1

ALLA RÄTTIGHETER

NY VÄGG

NY VÄGG

NY DÖRR

NY DÖRR

KÖKSINSTRUMENT

NY

NY

NY

NY

NY

NY

NY

NY

NY

NY

NY

NY

NY

NY

NY

NY

NY

NY

NY

NY

NY

NY

NY

NY

NY

NY

NY

NY

NY

NY

NY

NY

NY

NY

NY

NY

NY

NY

NY

NY

NY

NY

NY

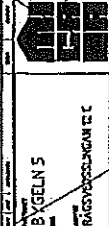
NY

NY

NY

NY

PRELIMINÄRKÖPIA 2012-12-18



BYGGEN 5

BYGGFÖRVALDNING ETC

BYGGFÖRVALDNING ETC

BYGGFÖRVALDNING ETC

BYGGFÖRVALDNING ETC

BYGGFÖRVALDNING ETC

BYGGFÖRVALDNING ETC

BYGGFÖRVALDNING ETC

BYGGFÖRVALDNING ETC

BYGGFÖRVALDNING ETC

BYGGFÖRVALDNING ETC

BYGGFÖRVALDNING ETC

BYGGFÖRVALDNING ETC

BYGGFÖRVALDNING ETC

BYGGFÖRVALDNING ETC

BYGGFÖRVALDNING ETC

BYGGFÖRVALDNING ETC

BYGGFÖRVALDNING ETC

PROGRAMHÄNDLING

ÖVERSIKTSKART FÖR FLYTTNINGSDAGAR

ÖVERSIKTSKART FÖR FLYTTNINGSDAGAR

ÖVERSIKTSKART FÖR FLYTTNINGSDAGAR

ÖVERSIKTSKART FÖR FLYTTNINGSDAGAR

ÖVERSIKTSKART FÖR FLYTTNINGSDAGAR

ÖVERSIKTSKART FÖR FLYTTNINGSDAGAR

ÖVERSIKTSKART FÖR FLYTTNINGSDAGAR

ÖVERSIKTSKART FÖR FLYTTNINGSDAGAR

ÖVERSIKTSKART FÖR FLYTTNINGSDAGAR

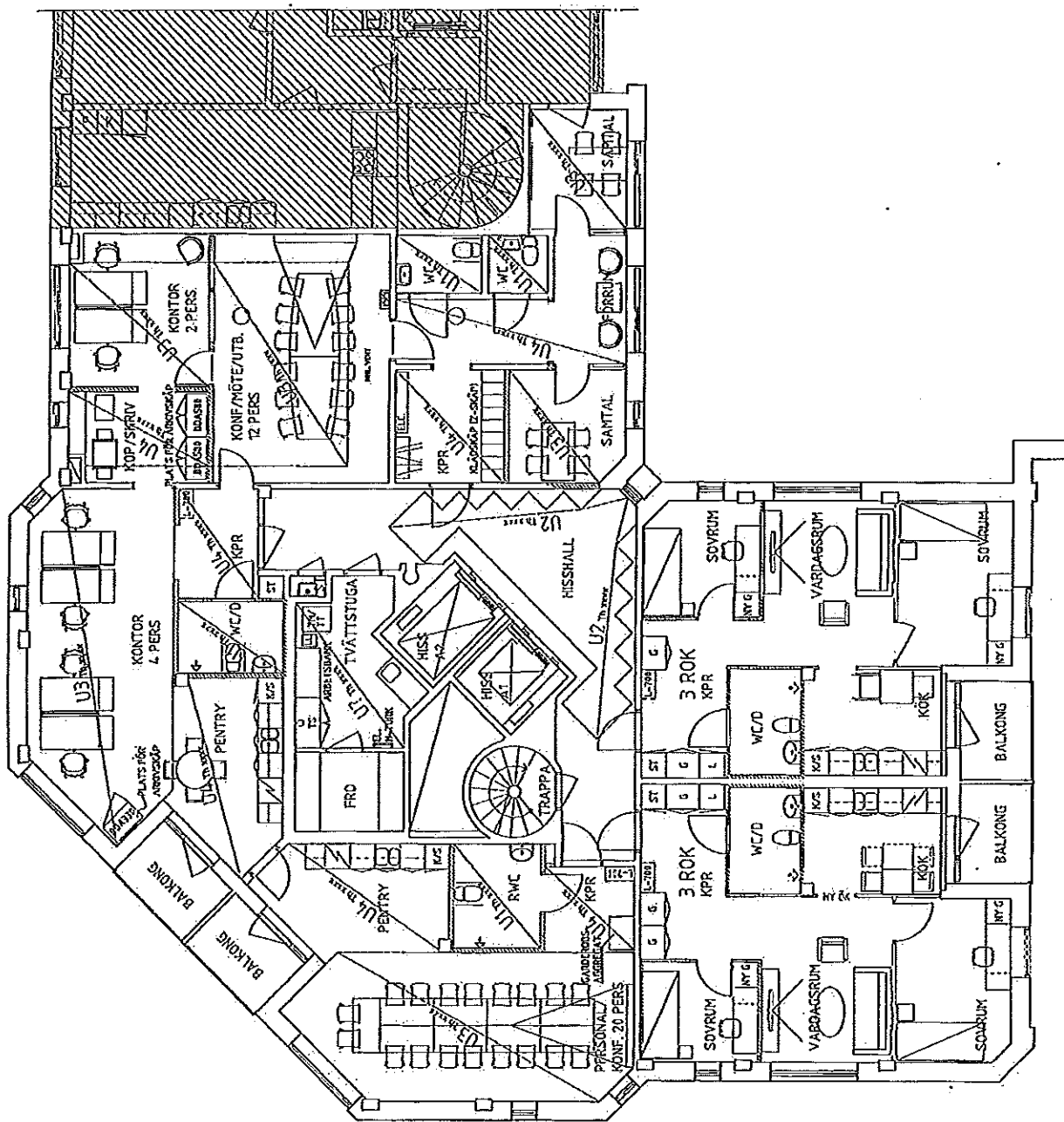
ÖVERSIKTSKART FÖR FLYTTNINGSDAGAR

ÖVERSIKTSKART FÖR FLYTTNINGSDAGAR

ÖVERSIKTSKART FÖR FLYTTNINGSDAGAR

SKILLNAD PÅ DENNA RITNINGSTÄMPER ELLER HÖR VERKSAMHET
VAD ÖVERSIKTSKARTEN SKALL ALLTID RÖRAS PÅ PLATS.

1:1



ÄNDRINGS
ALLA MÄTT I M

NY VÄGG
NY VÄGG
NY DÖRR
NY DÖRR

ÄNDRINGS

ÄNDRINGS

PRELIMINÄRKÖPIA 2012-12-18

BYGGEN 5

SÖDERSTRÖM AB

1	Byggherrens namn	SÖDERSTRÖM AB
2	Byggherrens adress	Box 103 30 00
3	Byggherrens telefon	031-8230 117 00
4	Byggherrens fax	031-8230 117 00
5	Byggherrens e-post	byggherren@soederstrom.se
6	Byggherrens webb	www.soderstrom.se
7	Byggherrens e-besök	www.soderstrom.se
8	Byggherrens e-besök	www.soderstrom.se
9	Byggherrens e-besök	www.soderstrom.se
10	Byggherrens e-besök	www.soderstrom.se

PROJEKTHANDLING

OBJEKTNAMN FÖR FLYTTNINGSDOK

PLAN 3, VÅN 2 TR

BYGG/REPE

PROJEKT

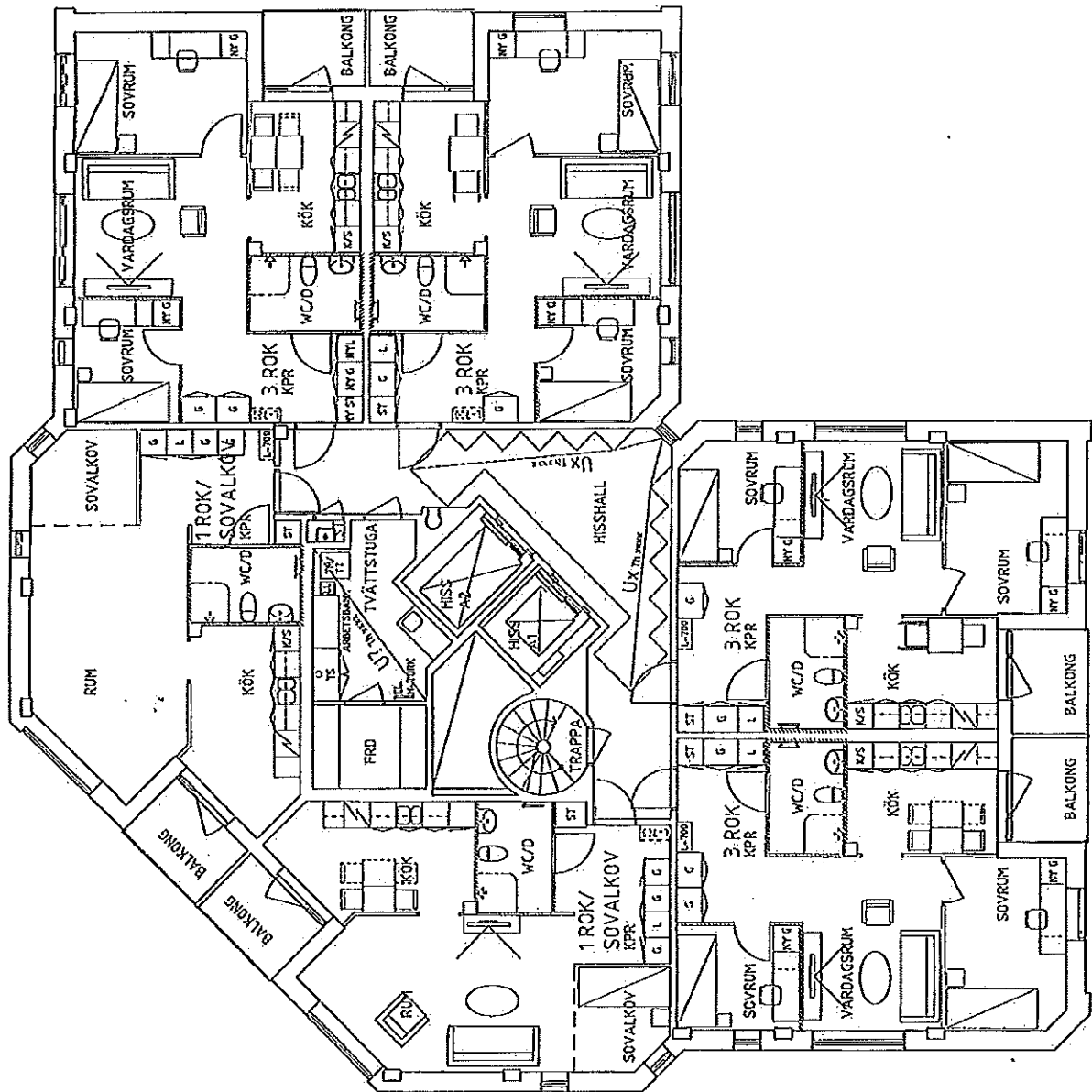
BYGG/REPE

BYGG/REPE

BYGG/REPE

BYGG/REPE

BYGG/REPE



SKALNÄTT PÅ DENNA RITNING STÄMMER EJ MED VERKLIGHETEN
VID ÖVERLYGGNING SKALL ALLA MÄTT KONTROLLERAS PÅ PLATS.

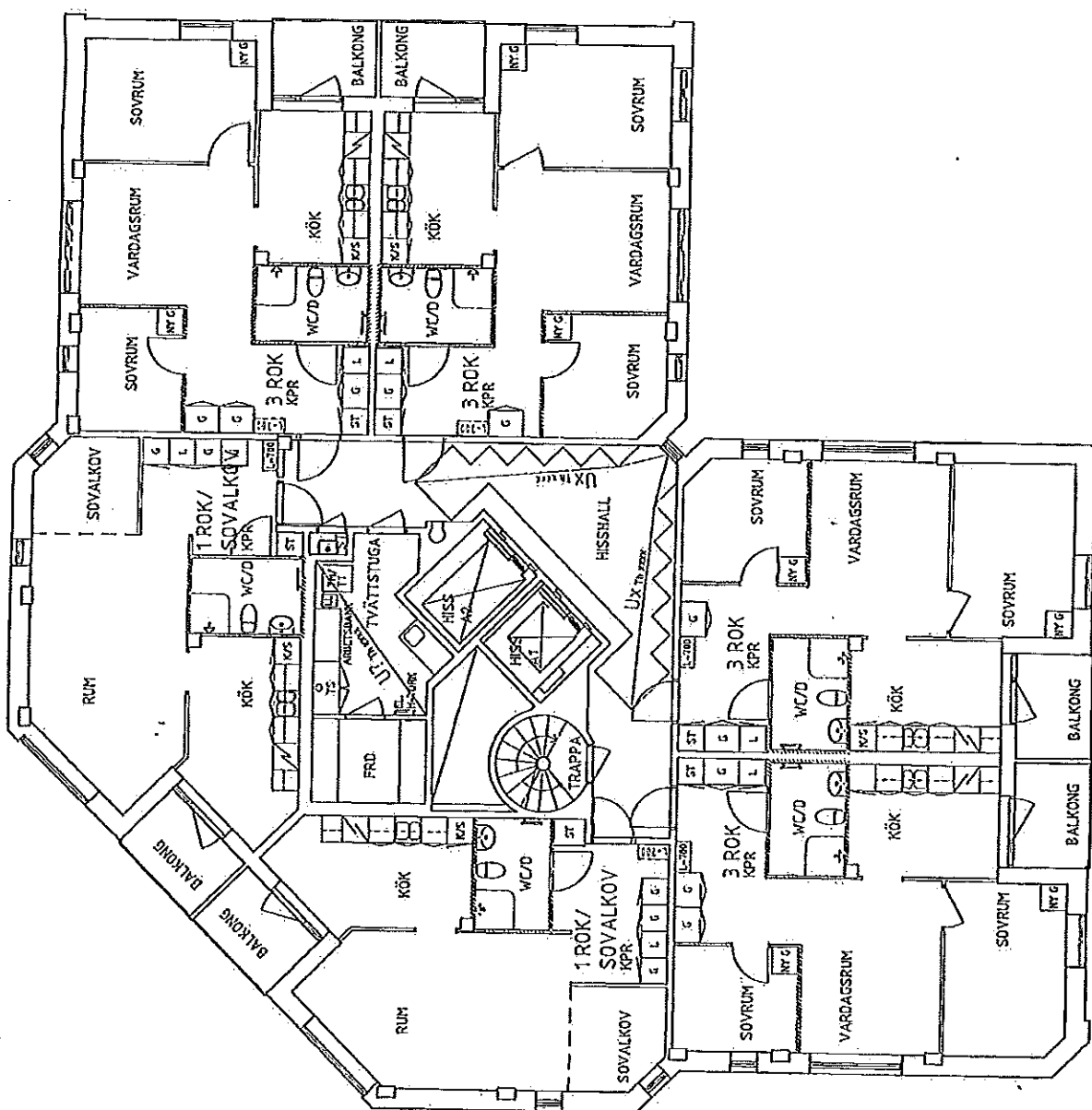
1:1

2015-2016

HÄNSYNTIGAR

PRELIMINÄRKÖPIÄ 2012-12-18

1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		11		12		13		14		15		16		17		18		19		20		21		22		23		24		25		26		27		28		29		30		31		32		33		34		35		36		37		38		39		40		41		42		43		44		45		46		47		48		49		50		51		52		53		54		55		56		57		58		59		60		61		62		63		64		65		66		67		68		69		70		71		72		73		74		75		76		77		78		79		80		81		82		83		84		85		86		87		88		89		90		91		92		93		94		95		96		97		98		99		100	
1. PROJECT TITLE: PROPOSED CONSTRUCTION OF A NEW BRIDGE										2. PROJECT LOCATION: STATE OF TEXAS, COUNTY OF DALLAS, CITY OF DALLAS										3. PROJECT OWNER: STATE OF TEXAS, DEPARTMENT OF TRANSPORTATION										4. PROJECT DESCRIPTION: CONSTRUCTION OF A NEW BRIDGE OVER THE DALLAS RIVER, APPROXIMATELY 1.5 MILES NORTH OF DALLAS, TEXAS.																																																																																																																																																																									
5. PROJECT SCOPE: THE PROJECT WILL INCLUDE THE DESIGN, CONSTRUCTION, AND MAINTENANCE OF A NEW BRIDGE WITH TWO LANES IN EACH DIRECTION, APPROXIMATELY 1.5 MILES NORTH OF DALLAS, TEXAS.										6. PROJECT BUDGET: THE TOTAL PROJECT BUDGET IS ESTIMATED TO BE \$10,000,000.										7. PROJECT SCHEDULE: THE PROJECT IS SCHEDULED TO BEGIN IN JANUARY 2024 AND TO BE COMPLETED BY DECEMBER 2025.										8. PROJECT RISK: THE PROJECT IS SUBJECT TO VARIOUS RISKS, INCLUDING DELAYS, COST OVERRUNS, AND CHANGES IN REQUIREMENTS.																																																																																																																																																																									
9. PROJECT TEAM: THE PROJECT TEAM WILL BE LEADED BY THE PROJECT MANAGER, WHO WILL BE RESPONSIBLE FOR THE OVERALL MANAGEMENT OF THE PROJECT.										10. PROJECT CONTACT: FOR MORE INFORMATION, PLEASE CONTACT THE PROJECT MANAGER AT (214) 555-1234.										11. PROJECT DOCUMENTS: THE PROJECT DOCUMENTS WILL BE AVAILABLE FOR REVIEW ON THE PROJECT WEBSITE.										12. PROJECT NOTES: THE PROJECT MANAGER WILL BE RESPONSIBLE FOR THE MAINTENANCE OF THE PROJECT NOTES.																																																																																																																																																																									



BEVÄRAT PÅ DENNA RITNING STÄMMER EJ MED VERKLIGHETEN
OCH OBEVEGNAD SKALL ALLA MÄTT KONTROLLERAS PÅ PLATS.

450-2-01M/P/20

EDNÄMNINGAR

ALLA HÄTTINOR

NY VÄGG

NYT VÄRDE

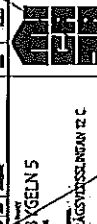
NY DÖRR

NY DÖRR

ELBESKRIVNING

HÄRLEDNINGAR

PRELIMINÄRKÖPIA 2012-12-18



A	Byggen 5	08-200 117 00
B	Sägstänen 12 C	08-200 117 00
C	Byggen 5	08-200 117 00
D	Sägstänen 12 C	08-200 117 00
E	Byggen 5	08-200 117 00
F	Sägstänen 12 C	08-200 117 00
G	Byggen 5	08-200 117 00
H	Sägstänen 12 C	08-200 117 00
I	Byggen 5	08-200 117 00
J	Sägstänen 12 C	08-200 117 00
K	Byggen 5	08-200 117 00
L	Sägstänen 12 C	08-200 117 00
M	Byggen 5	08-200 117 00
N	Sägstänen 12 C	08-200 117 00
O	Byggen 5	08-200 117 00
P	Sägstänen 12 C	08-200 117 00
Q	Byggen 5	08-200 117 00
R	Sägstänen 12 C	08-200 117 00
S	Byggen 5	08-200 117 00
T	Sägstänen 12 C	08-200 117 00
U	Byggen 5	08-200 117 00
V	Sägstänen 12 C	08-200 117 00
W	Byggen 5	08-200 117 00
X	Sägstänen 12 C	08-200 117 00
Y	Byggen 5	08-200 117 00
Z	Sägstänen 12 C	08-200 117 00

PROGRAMHÄNDLING

PROJEKTOR FÖR FLYTTNINGSDIAGRAM

PLAN 5, VÄNDRUM 1 TR

BYGGEN 5

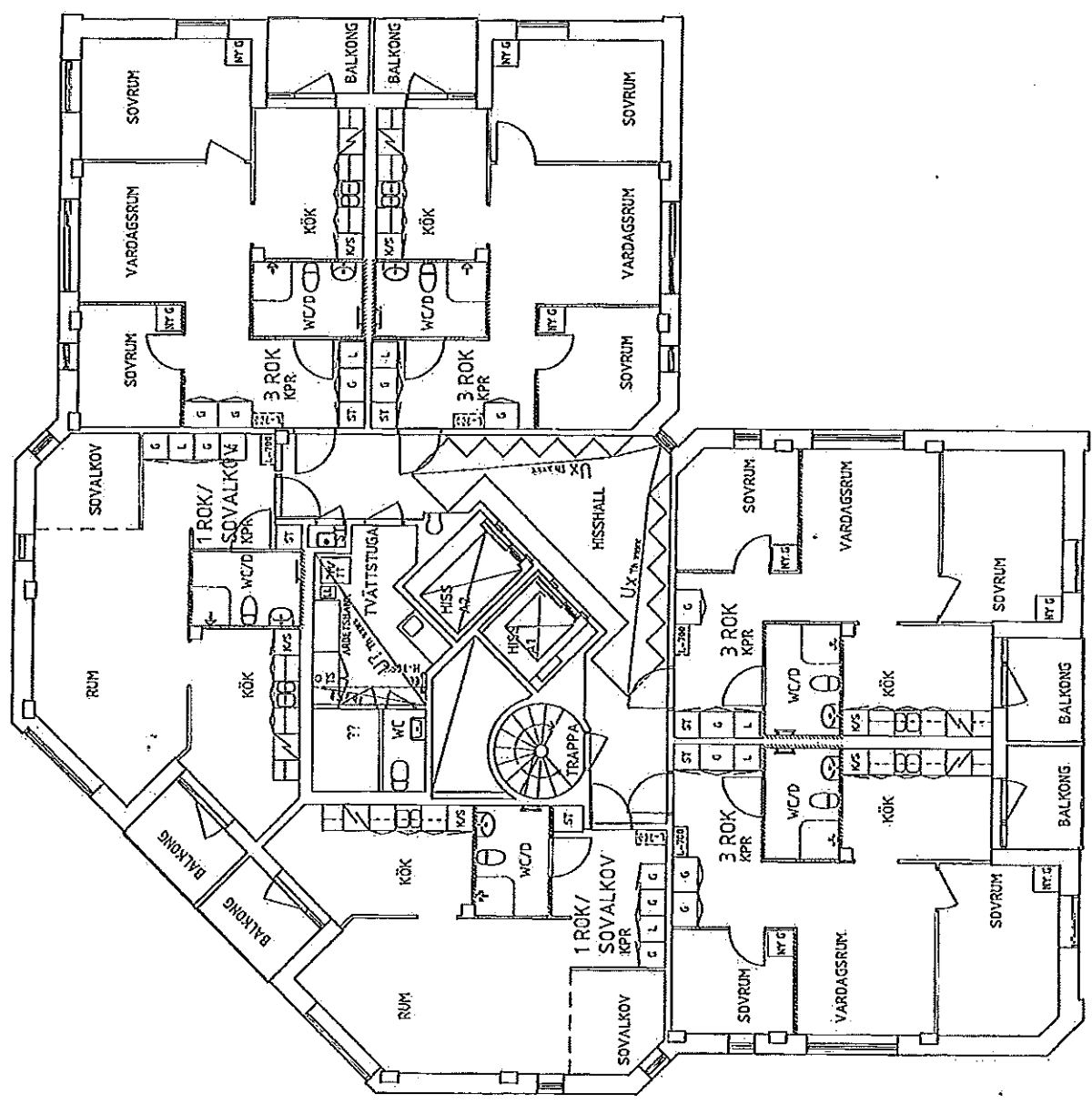
2012-12-18

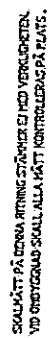
BYGGEN 5

A-40.1-150

SKAL HÄTTINOR PÅ EDNÄMNINGAR STÄNKES I MED VÄRDEBETÄNDELSE
VAD ÖNSKAD SKALL ALLA HÄTTINOR KONTROLLERAS PÅ PLATS.

1





Lgh-nr	våning	rum	m ²		
2261	1	2	56,2		
2262	1	2	55,8		
2263	1	1		49,8	Görs om till lokal
2264	1	1		49,7	Görs om till lokal
2265	2	2	56,4		
2266	2	2	56,6		
2267	2	1	50		
2268	2	1	50		
2269	2	2	56,6		
2270	2	2	56,4		
2271	3	2	56,4		
2272	3	2	56,6		
2273	3	1	50		
2274	3	1	50		
2275	3	2	56,6		
2276	3	2	56,4		
2277	4	2	56,4		
2278	4	2	56,6		
2279	4	1	50		
2280	4	1	50		
2282	4	2	56,6		
2283	4	2	56,4		
2284	5	2	56,4		
2285	5	2	56,6		
2286	5	1	50		
2287	5	1	50		
2288	5	2	56,6		
2289	5	2	56,4		
Totalt:			1416		
Lokalytor					
	KV		224,3		
	BV		46		
		1	233,8		
		2	50,7		
		3	51,1		
		4	50,7		
		5	50,7		
Totalt:			707		
Totalt:			<u>2123</u>		