



Till berörd remissinstans

ANGÅENDE REMISSEN OM REVIDERING AV RAMAVTAL - SISAB

Detta gäller remissvar på "Revidering av ramavtal - SISAB"
Dnr: 125-1591/2011

Remisstiden sträcker sig till den 31 augusti 2012, vilket vi ber er respektera. Om det av några skäl inte är möjligt för er att inkomma med svar inom utsatt tid måste en kontakt tas med den för ärendet ansvariga personen på roteln.

Ansvarig handläggare/borgarrådssekreterare på Skolroteln är Åsa Härkegård, tfn 076-12 29 162.

Remissvar skickas till:

- Skolroteln i **digital form (word/excel)**. Ange KS:s diarienummer som namn på ärenderubrik. Ex: KS 314-331-2004
- KF/KS kansli i **pappersform**.

Adresserna är följande:

Rotelns e-post: Funktion SLK RIV-remissvar eller
RIV-remissvar@stockholm.se

KF/KS kansli, Stadshuset, 105 35 STOCKHOLM

Med vänliga hälsningar

Skolroteln



Remitteringsmapp

Ärende: Revidering av ramavtal - SISAB

Inkom till KF/KS kansli den

Behandling i övrigt:

För yttrande senast:

Stadsdelsnämnderna

Bromma
Enskede-Årsta-Vantör
Farsta
Hägersten-Liljeholmen
Hässelby-Vällingby
Kungsholmen
Norrmalm
Rinkeby-Kista
Skarpnäck
Skärholmen
Spånga-Tensta
Södermalm
Älvsjö
Östermalm

Facknämnderna

Utbildningsnämnden
Arbetsmarknadsnämnden

Övriga

Stockholm stadshus AB
(Sisab)



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> <i>Raka amorteringar, 5, 10, 20 och 33 år</i>	Fastställs årligen av kommunfullmäktige, för närvarande 3,00 procent Utgår från anskaffningsvärde och/eller beställda hyresgästanpassningar
DoU*	<i>Drift, värme, underhåll, skadegörelse administration och tomträttsavgälder</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 m², bruksarea (BRA), varav 34 000 m² 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 hyresavviseringar 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:

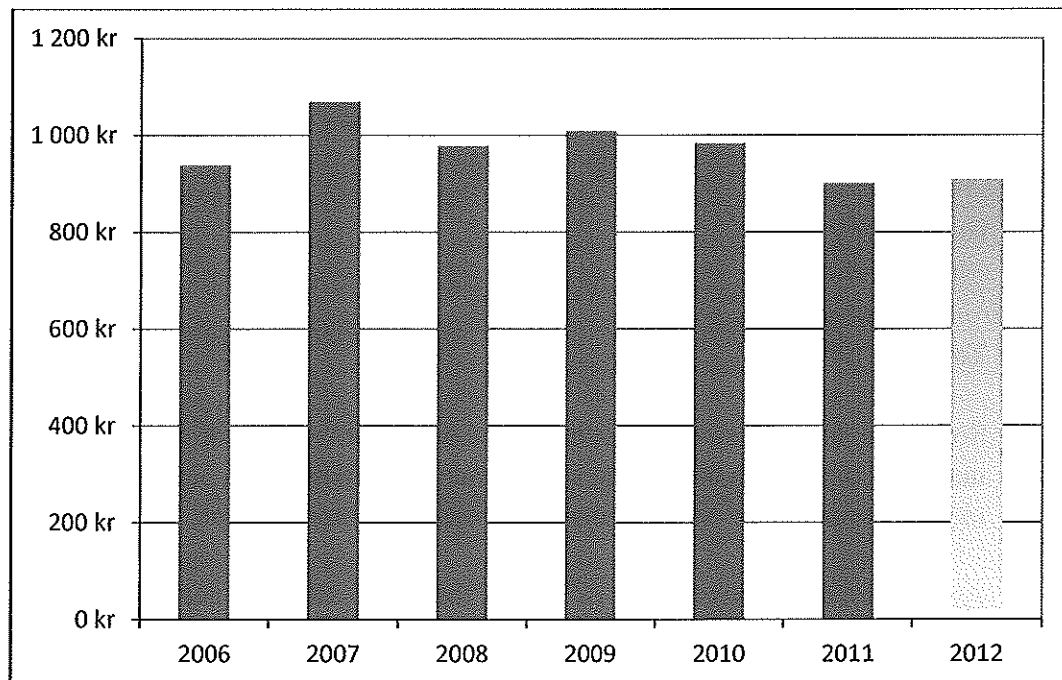
Avser	Schablon	Utfall	Differens
<i>Drift exkl. värme</i>	94	133	-39
<i>Uppvärmning</i>	76	83	-7
<i>Underhåll</i>	177	128	+49
<i>Skadegörelse</i>	18	18	0
<i>Administration</i>	38	38	0
<i>Tomträttsavgälder</i>	45	52	-7
Totalt	448	452	-4

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 prognostiseras 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, Stockolms 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 hyresgästpassningar. 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 samliga nämnder gäller att förvaltningscentrala utjämnings 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. Objektvisa 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 behoven 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 hyresvärderna på grund av vald evakueringslösning. En sådan evakueringslösning kan inte förlängas såvida inte förlängningen direkt beror på den byggtreprenad 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
- Projektiden kortas ner
- Beställande nämnd måste följa processen mer aktivt och noggrant

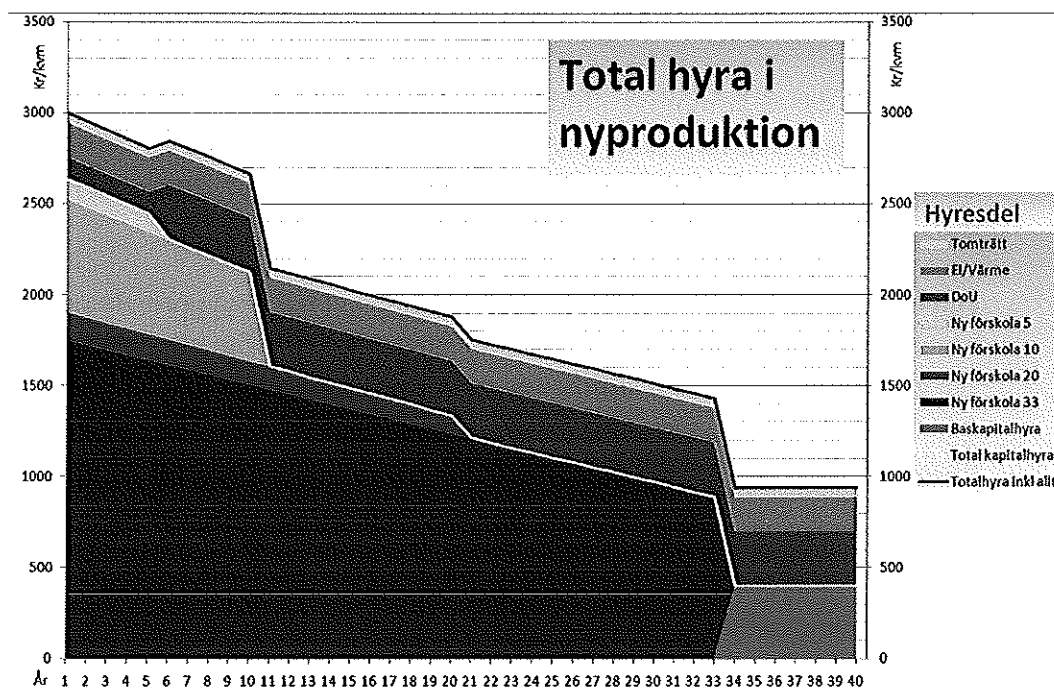
- Möjligheten till så kallade partneringsprojekt till målpris med incitament för gemensam kostnadskontroll underlättas.

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. Arean räknas in i kontraktet och därmed förtydligas ansvaret för DoU avseende dessa byggnader. Genom ändringen ökar den debiterbara arean jämfört med tidigare.

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 beloppsintervall. 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/. Beräkningen av tomträtten 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 tomträttskostnaden 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 skollokal är därmed delad.

SISAB-lokaler, årlig energianvändning:

	<u>Mängd</u>	<u>Kostnad, mnkr</u>	<u>Kostnad kr/ m²</u>	<u>kWh/m²</u>
EI*	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

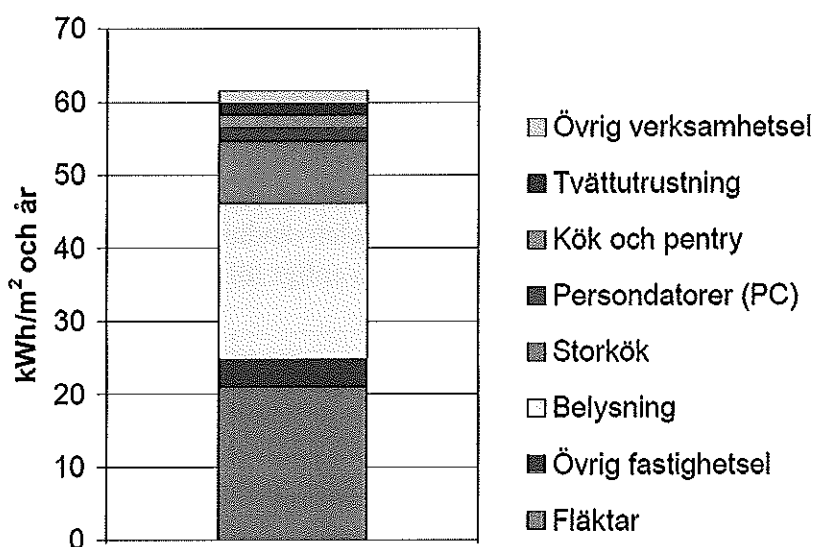
Stadens årliga elanvändning i SISAB:s lokaler uppgår till cirka 112 000 000 kWh = 112 GWh. SISAB:s årliga fjärrvärmeanvändning uppgår till ca 213 GWh.

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 armatur 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 paviljonger 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 korrigerig 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 betjäna 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 helhetsansvar 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 tomträtt 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 skolokalernas 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 förtydligas 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 byggtreprenader. 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 hyresgäst Anpassningar 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	
CCC	Objektsadress	Kontraktssarea	Tonträtt	kronor	kronor
117	Askebykroken 22	4100	92 500	7 083 372	3 505 523,00
117	Brunklövergränd 12	3895	182 400	3 734 561	1 701 672,00
117	Skogsnävegränd 3	4035	174 096	3 840 494	1 449 758,00
117	Skogsnävegränd 14-16	120	32 994	138 954	30 791,00
117	Wergelandsgatan 16-24	11868	405 530	12 040 828	5 538 943,00
117	Björnsonsgatan 132	6852	276 000	7 107 378	3 075 489,00
117	Bredbyplan 36	3869	156 700	3 761 101	1 572 086,00
117	Bussenhusvägen 6	4919	163 200	4 674 218	1 693 641,00
117	Lofotengatan 34	3319	139 100	3 257 044	1 268 444,00
117	Mellingebacken 22	4917	165 900	5 190 706	2 283 243,00
117	Kannjutargränd 12	8859	376 000	8 318 883	3 117 619,00
117	Gullingeplan 24-28	4515	177 870	4 164 615	1 595 236,00
117	Hjulsta backar 6	7962	273 700	7 467 837	2 681 871,00
117	Edvard Griegsgången 26	7305	206 800	6 916 843	2 863 951,00
117	Trondheimsgatan 21	2945	132 600	2 733 035	1 125 265,00
117	Hjulstastråket 9	4979	175 310	4 571 767	2 134 321,00
117	Köpingsvägen 16-18	9009	289 140	8 313 413	3 340 336,00
117	Viadukten 5	848	28 808	777 592	251 876,00
117	Loviselundsvägen 10-14	10470	482 300	10 457 134	4 197 000,00
117	Själlandsgatan 152	4179	130 900	3 867 708	1 651 415,00
117	Knutbygränd 4	5348	138 875	5 064 249	2 001 508,00
117	Jyllandsgatan 3	4417	186 000	4 127 679	1 736 265,00
117	Tenstastråket 14	411	0	362 913	116 007,00
191	Tenstastråket 14	5675	265 100	5 276 125	1 666 772,00
132	Tenstastråket 16	416	0	367 328	117 468,00
117	Beata Sparres gränd 16	5821	211 900	5 965 125	2 729 595,00
117	Persikogatan 42-46	6908	285 400	6 460 953	2 525 277,00
117	Vultejusvägen 20	7452	401 600	8 125 683	3 820 378,00

117	Peringskiöldsvägen 7-11	1358	52 900		1 648 598	791 692,00	1 166
117	Bergslagsvägen 82/Möjbrovägen 6	10854	537 100		14 516 048	7 438 099,00	1 371
117	Trolle-Bondes gata 21	4078	248 300		4 278 448	2 077 537,00	1 019
117	Helsingforsgatan 4	3745	142 200		3 603 175	1 518 612,00	811
117	Kirunagatan 22-28	1815	0		1 919 942	949 486,00	1 046
117	Smedhagsvägen 3	5070	241 400		10 495 017	5 253 900,00	2 073
117	Lundagårdsvägen 5-7, m fl	3781	191 300		3 963 283	1 861 789,00	985
117	Lundagårdsvägen 14	355	0		313 465	98 186,00	553
117	Adolf Rudbecksväg 21	10742	486 500		12 965 794	6 197 101,00	1 154
117	Mariehamngatan 5	5490	188 600		5 172 243	2 102 564,00	766
117	Sundbyvägen 88	12409	408 800		11 907 030	5 692 965,00	918
703	Sundbyvägen 88/Arrendevägen 65-67	464	0		528 204	227 063,00	979
117	Blackebergsvägen 100	11149	405 900		16 113 563	7 771 628,00	1 394
706	Zornvägen 26	970	0		2 835 488	1 431 488,00	2 952
117	Tenörgränd 5-7	1656	76 600		1 613 159	743 023,00	897
117	Sörgårdsvägen 200	428	20 110		398 034	138 416,00	647
117	Hagstråket 11	17489	635 200		17 834 027	7 886 494,00	902
115	Hagstråket 13	990	0		874 170	725 794,00	1 466
115	Hagstråket 13	1131	0		998 673	894 112,00	1 581
703	Hagstråket 13	109	0		96 247	36 399,00	668
703	Hagstråket 13	45	0		39 735	15 027,00	668
117	Pilörtsgränd 5	8868	175 058		12 719 128	6 712 429,00	1 514
117	Pilörtsgränd 5	0	0		0		0
117	Vinstra skoloränd 3	4353	188 900		4 093 360	1 516 153,00	697
117	Offerdalsgatan 1-7	11354	477 700		10 530 721	3 945 613,00	695
117	Köpenhamngatan 11	6476	296 800		6 288 681	2 541 827,00	785
117	Gustav III s väg 2-4	10017	516 200		10 033 224	4 257 131,00	850
117	Tranebergsvägen 79	16817	969 500		17 097 107	7 945 490,00	945
117	Nvångsvägen 150-154	10791	674 900		13 814 945	6 527 580,00	1 210
117	Parmmåtargatan 10	7044	1 712 400		7 932 252	2 951 290,00	838
708	Parmmåtargatan 10	265	0		398 313	198 829,00	1 501
117	Valhallavägen 76	11048	1 677 687		11 939 114	2 818 064,00	510
117	Essingestråket 24	2054	0		1 813 682	778 336,00	758

115	Essingestråket 24	202	0	178 366	60 991,00	604
117	S:t Göransgatan 75	6433	677 200	6 074 339	2 691 609,00	837
117	Karlbergsvägen 34	6123	808 800	6 215 409	2 359 645,00	771
117	Valhallavägen 175/Banérgatan 60	13040	835 452	12 855 811	6 115 575,00	938
177	Valhallavägen 177-179	473	0	417 659	63 737,00	270
117	Linnégatan 54	6033	884 432	6 603 108	2 723 561,00	903
117	Jägmästargatan 25	2250	158 875	2 497 914	1 156 560,00	1 028
117	Skaldevägen 4-6/Djupdalsvägen 13	4470	327 600	5 417 153	2 525 037,00	1 130
117	Roslagsgatan 61	6834	932 700	6 967 122	2 836 172,00	830
117	Atterbomsvägen 1-3	3017	225 840	2 961 397	1 016 522,00	674
117	Nordenflychtvägen 22 A-C	4719	290 000	4 456 877	1 346 265,00	571
117	Hantverkargatan 69	11852	1 109 484	13 454 986	6 102 254,00	1 030
117	Vanadsvägen 16 B	8562	906 050	8 937 627	3 954 393,00	924
117	Tyska bottens väg 68	1129	59 300	1 263 737	594 950,00	1 054
117	Roslagsgatan 1	8558	1 239 876	9 730 090	4 190 153,00	979
117	Olovslundsvägen 23/Åkerslundsvägen	5406	262 080	5 035 578	2 194 182,00	812
117	Rålambsvägen 2	9623	516 800	9 392 304	3 148 103,00	654
117	Upplandsgatan 100	7235	864 880	7 394 257	3 149 194,00	871
117	Drörmstigen 36	2859	179 100	4 556 158	2 186 978,00	1 530
706	Nyängsvägen 21	660	0	582 780	264 705,00	802
117	Drottningholmsvägen 82	16010	1 378 750	15 611 792	5 911 475,00	738
117	Johannesfredsvägen 41	1372	0	1 211 476	560 199,00	817
117	Karlbergsvägen 15	12418	1 362 200	12 408 276	5 386 607,00	868
117	Nyängsvägen 72-74	5080	326 800	5 263 072	2 422 347,00	954
117	Alviksvägen 97	7255	460 500	6 866 665	3 080 993,00	849
117	Banérgatan 38-40	5151	675 400	6 185 926	2 912 206,00	1 131
117	Karlavägen 79	11297	1 429 152	12 524 180	4 938 425,00	874
117	Rusthällarvägen 5	12482	497 600	13 838 358	6 876 686,00	1 102
117	Bergsrådsvägen 7	906	244 700	1 044 698	356 991,00	788
715	Rusthällarvägen 38	452	48 200	447 316	142 320,00	630
117	Karlskronavägen 10	12528	43 500	11 815 512	5 843 332,00	933
117	Maria Prästgårdsgatan 9, Högbergsgat	5154	44 400	4 785 213	1 983 609,00	770
117	Rusthällarvägen 225	3797	141 600	4 210 854	2 012 935,00	1 060

117	Rapskatan 7,9,11	24752	1 140 500	23 199 847	8 682 693,00	702
712	Rapskatan 7,9,11	495	0	735 732	330 463,00	1 335
712	Ringvägen 58 A	518	35 533	977 261	456 746,00	1 763
117	Havsömsgränd 12,14,16,18	3730	202 100	3 581 138	1 325 970,00	711
117	Farstavägen 118	10324	514 200	10 765 855	5 056 974,00	980
191	Stigbergsgatan 26	4352	436 200	4 279 016	1 463 992,00	673
117	Gubbängsvägen 69	10982	417 200	10 491 023	4 691 904,00	854
117	Gubbängsvägen 67	438	37 200	423 954	127 100,00	580
117	Finm Malmgrens väg 5-7	4097	544 900	4 411 065	1 564 852,00	764
715	Finm Malmgrens väg 5-7	517	0	978 212	491 279,00	1 900
117	Torsbygatan 31-35	7125	295 900	6 751 419	2 551 824,00	716
117	Folkskolegatan 13	10872	25 700	9 625 676	3 654 041,00	672
117	Fagersjövägen 18	13322	540 400	12 578 511	4 666 749,00	701
117	Katarina Bangata 41	7417	0	9 683 843	4 830 008,00	1 302
117	Tjärhovsgatan 15-17	7042	700 300	7 413 444	3 305 728,00	939
117	Kvickensvägen 9	8389	349 300	9 376 996	4 145 705,00	988
117	Karlsövägen 7	12598	519 400	12 008 446	5 156 563,00	819
117	Ullerudbacken 39	3660	199 400	3 690 404	1 458 998,00	797
718	Ullerudbacken 39	779	0	687 857	268 509,00	689
117	Ringvägen 23, Maria Skolgatan 50-52	10893	21 200	10 493 430	5 157 096,00	947
117	Wollmar Ykkullsgatan 24, 26A,26B, 28	4144	34 200	4 067 145	1 986 916,00	959
117	Paternostervägen 20	11259	615 800	10 813 674	4 076 313,00	724
117	Pepparkaksgränd 2-4	2949	158 500	2 795 679	983 278,00	667
117	Bohusgatan 24-26	7349	22 700	8 469 958	4 185 506,00	1 139
117	Käratorpsvägen 95	6509	232 100	6 598 491	3 097 404,00	952
715	Holmögaddsvägen 10	438	0	386 754	127 407,00	582
117	Uppvindsgatan 1	3901	176 500	3 621 083	1 447 822,00	742
117	Käratorpsvägen 64	4096	65 900	3 877 050	1 556 284,00	760
117	Perstorpsvägen 75	5559	247 300	5 279 905	1 957 439,00	704
117	Lördagsvägen 18	4396	178 400	4 067 815	1 476 334,00	672
117	Skånegatan 117	13347	1 328 200	15 013 482	6 763 193,00	1 013
117	Svartmangatan 20-22	3252	34 200	3 010 376	1 192 729,00	734
115	Svartmangatan 20-22	126	9 900	121 158	41 104,00	652

117	Timmermansgatan 21	5846	563 100	5 995 059	2 176 827,00	745
117	Skaraborgsgatan 14	11677	1 282 200	14 664 670	6 647 625,00	1 139
117	Torögatan 59-63	6524	326 200	6 503 910	2 614 636,00	802
718	Torögatan 59-63	1067	0	1 487 967	742 930,00	1 393
117	Hornsgatan 93	6386	596 900	9 248 770	4 317 515,00	1 352
117	Blekingegatan 55	2353	0	2 367 958	1 079 930,00	918
181	Blekingegatan 55	35	0	30 905	10 138,00	579
191	Blekingegatan 55	23246	2 940 000	23 752 126	8 232 382,00	708
117	Blekingegatan 55	483	0	426 489	130 736,00	541
181	Blekingegatan 55	391	0	345 253	0	0
117	Blommensbergsvägen 166	13795	769 500	13 292 222	5 858 409,00	849
722	Blommensbergsvägen 166	429	0	771 084	386 675,00	1 803
117	Trollesundsvägen 66	7175	296 000	6 743 264	2 775 877,00	774
117	Concordiav. 9-11/Bredängst. 27	11915	464 300	10 991 456	4 443 674,00	746
117	Tellusborgsvägen 10	10227	586 600	10 386 552	4 404 583,00	861
117	Skebokvarnsvägen 55	11225	549 600	10 543 570	3 950 974,00	704
721	Sulvägen 52A	545	125 300	606 535	163 335,00	599
117	Ekholmsvägen 192-196	966	35 900	886 232	289 363,00	599
117	Stockholmsvägen 30	8696	405 337	8 805 939	4 141 437,00	952
117	Sockenvägen 370	5906	387 400	5 734 572	2 260 642,00	766
117	Palmfeltsvägen 111	13565	805 300	12 837 579	5 970 669,00	880
117	Fruängsgatan 57-61	10931	459 600	10 288 147	4 087 521,00	748
117	Matrosbacken 14C	4592	252 800	4 579 374	1 889 890,00	823
117	Glanshammarsgatan 11,13,15	9602	582 000	9 429 807	4 385 946,00	914
714	Porlbacken 32C	1426	0	2 515 866	1 261 355,00	1 769
117	Konvaljestigen 15-17	6095	246 400	5 932 840	2 731 769,00	896
117	Sparbanksvägen 36	6933	413 700	6 878 438	3 116 525,00	899
722	Sparbanksvägen 36	445	0	557 308	214 219,00	963
117	Kedjevägen 57	5292	212 800	4 885 636	1 839 422,00	695
117	Stångholmsbacken 91-95	5760	204 700	5 428 539	2 082 025,00	723
117	Västerängsvägen 21	7243	309 500	7 289 294	3 176 014,00	877
117	Västerängsvägen 5	789	60 000	756 687	247 388,00	627
117	Sländvägen 1	4280	187 688	3 966 928	1 541 594,00	720

117	Lugntorpsvägen 2	13711	715 000	13 748 665	6 307 051,00	920
117	Nybohovsbacken 57-59	2126	159 900	2 037 158	720 145,00	677
117	Flugestagränd 20	3236	150 000	3 007 388	1 000 502,00	618
117	Rågsveds skolgård 8	9397	392 300	8 689 851	3 114 316,00	663
117	Gripsholmsvägen 29-35	9586	362 600	9 289 653	4 336 337,00	905
721	Mälsåkeravägen 14	155	0	250 393	125 791,00	1 623
117	Gullmaravägen 62	9584	549 300	9 506 085	3 716 079,00	775
117	Gullmaravägen 60	415	20 200	386 645	130 566,00	629
117	Bredholmstorget 4	14698	616 400	14 108 168	5 952 164,00	810
117	Frimurarvägen 11-17	4325	213 400	4 095 578	1 615 436,00	747
117	Vallhornsgatan 21	5346	236 400	5 220 001	1 917 999,00	718
117	Lerkrogsvägen 28	9303	409 600	8 936 429	3 185 190,00	685
117	Lerkrogsvägen 28	1170	0	1 179 806	622 463,00	1 064
117	Bastuhagsvägen 20	11792	540 900	12 138 652	5 715 515,00	969
117	Tystbergavägen 47	436	20 634	405 622	174 173,00	799
117	Bogsättravägen 24-30	9349	364 300	9 111 453	3 550 510,00	760
117	Våruddsringen 202	3713	157 200	3 595 406	1 616 249,00	871
117	Vårholmsbackarna 100	2005	265 000	2 035 415	691 449,00	690
191	Vårholmsbackarna 100	2967	0	2 698 013	1 011 937,00	682
722	Klensmedsvägen 2	530	0	467 990		0
722	Klensmedsvägen 10	1205	0	2 276 017	1 101 488,00	1 828
117	Störtloppsvägen 2	8273	548 200	9 051 469	3 815 741,00	922
117	Hjälmarvägen 16	11023	574 400	12 218 286	5 755 530,00	1 044
117	Gamla Huddingevägen 425	4888	212 200	5 838 017	3 027 966,00	1 239
115	Gamla Huddingevägen 425	299	0	264 017	82 159,00	550
117	Sköidingevägen 31-33	436	18 639	403 627	142 908,00	656
117	Östberga Torg 2-8	4149	162 200	5 838 032	2 828 159,00	1 363
117	Ekholmsvägen 41-43	2216	305 800	2 262 528	788 560,00	712
117	Rinkebystrådet 13	7415	259 300	6 955 293	2 946 149,00	795
701	Rinkebystrådet 13	2635	0	2 326 705	2 102 880,00	1 596
701	Rinkebystrådet 13	320	0	282 560	387 316,00	2 421
117	Selmedalsringen 5,	1687	49 017	1 596 485	694 379,00	823
117	Styresman Sanders Väg 14	5883	448 500	13 514 336	6 577 038,00	2 236

706	Styresman Sanders Väg 14	1155	0	2 723 670	1 371 470,00	2 375
117	Tullgårdsgatan 2	4211	221 900	4 301 084	2 011 094,00	955
117	Gröndalsvägen 153-155	1413	91 000	1 338 679	461 456,00	653
117	Pilvingegatan 32-34	5098	140 100	6 148 317	3 033 134,00	1 190
117	Carl Barks väg 10 B	5083	0	5 475 474	2 711 120,00	1 067
117	Uppingegränd 27-31	6368	202 700	7 348 125	3 537 996,00	1 111
117	Liljbybacken 3	6602	230 000	6 281 887	2 869 880,00	869
117	Skjulvägen 1	4953	0	4 373 499	1 909 049,00	771
117	Västmannagatan 21	13221	1 672 900	16 186 729	7 209 932,00	1 091
117	Polhemsgatan 37	31355	1 398 357	34 772 754	17 379 260,00	1 109
117	Blommensbergsvägen 116	4692	0	4 197 420	1 941 079,00	827
117	Blommensbergsvägen 116	791	0	1 866 748	959 259,00	2 425
117	S:t Göransgatan 145a, 145b	4327	0	6 707 331	4 061 619,00	1 877
117	Arenavägen 60	11897	731 417	18 087 920	8 660 163,00	1 456
117	Hammarby allé 74-76	10208	784 100	17 423 982	8 325 989,00	1 631
117	Sjöviksbacken 19	4941	299 060	10 287 217	5 020 590,00	2 032
117	Nordenflychtsvägen 20	2050	142 500	2 166 094	804 865,00	785
117	Arbetargatan 2-8	390	545 200	919 709	136 622,00	701
117	Arbetargatan 2-8	401	0	385 072	138 831,00	692
117	Olaus Petrigatan 1-3	2163	241 300	2 585 770	1 161 628,00	1 074
718	Larsbodavägen 30	528	14 600	1 213 678	603 544,00	2 286
714	Hagsåtravägen 115	421	0	407 784	143 561,00	682
710	Storgatan 31	115	0	101 545	32 793,00	570
710	Styrmansgatan 30	855	0	754 965	275 169,00	644
712	Skånegatan 118	753	53 580	1 364 055	657 471,00	1 746
722	Hanna Rydhs gata 5	425	22 900	480 684	167 975,00	790
714	Spårfinnargränd 12	365	19 600	341 895	109 641,00	601
718	Torögatan 37	541	25 800	503 503	163 315,00	604
714	Ramviksvägen 205	525	28 200	491 775	166 210,00	633
724	Frimurarvägen 7	320	17 200	299 760	91 727,00	573
722	Vasaloppsvägen 112	376	26 576	358 584	106 754,00	568
724	Ekholmsvägen 133	800	43 100	1 069 641	509 685,00	1 274
117	Laxholmsbacken 1	752	40 500	952 051	451 837,00	1 202

722	Kata Dalströms gata 23	1216	48 900	2 413 508	1 185 168,00	1 949
724	Frösättrabacken 48	543	18 800	1 322 147	657 322,00	2 421
714	Skärtingebacken 9	519	27 900	486 177	180 684,00	696
715	Kärrtorpsvägen 24	376	20 200	352 208	107 531,00	572
714	Nykvarnsvägen 10A	120	6 500	112 460	29 330,00	489
718	Ekebergabacken 40	365	19 600	341 895	91 416,00	501
715	Emågatan 96	270	28 300	266 710	75 403,00	559
718	Enskedevägen 182	410	22 000	384 030	106 335,00	519
718	Sunneplan 31	320	17 200	299 760	116 144,00	726
718	Eksåradsgatan 3	490	25 300	457 970	123 883,00	506
718	Saltvägen 3	380	19 600	355 140	109 675,00	577
721	Sulvägen 62	548	31 000	514 884	139 736,00	510
715	Byålvsvägen 10	592	33 100	555 836	149 889,00	506
715	Fogdevägen 110-112	426	22 900	399 058	122 084,00	573
721	Folkparksvägen 161	376	20 200	508 531	175 320,00	933
722	Hägerstensvägen 301	362	0	319 646	89 362,00	494
715	Rusthällarvägen 145	100	5 400	93 700	24 442,00	489
718	Havsörnsvägen 24	575	30 900	664 663	314 275,00	1 093
722	Vasaloppsvägen 110	175	11 500	166 025	43 953,00	502
724	Ågrytevägen 101	806	41 248	1 799 103	885 062,00	2 196
722	Trettondagsvägen 3-9	1788	86 600	2 227 248	1 060 675,00	1 186
703	Björningeplan 1	800	43 100	1 424 863	691 078,00	1 728
117	Nordingrågatan 22	175	9 400	163 925	49 686,00	568
703	Bifrostvägen 2-6	405	21 800	379 415	116 409,00	575
703	Spånåga Kyrkväg 470+474	1328	58 100	1 248 271	373 991,00	563
703	Duvbovägen 127	728	38 200	681 024	208 666,00	573
706	Vinjegatan 25	320	17 200	299 760	111 395,00	696
704	Aprikosgatan 64	365	19 600	341 895	108 138,00	593
706	Grundtviggsgatan 33-35	215	11 500	201 345	52 552,00	489
704	Carl Bondes väg 44	215	6 252	196 097	52 552,00	489
703	Skättingebacken 42	600	28 500	565 697	239 745,00	799
703	Risingeplan 33	555	28 200	518 265	171 046,00	616
701	Västerby Backe 13	526	26 600	491 058	153 334,00	583

701	Knutbygränd 6	834	44 900	1 035 042	490 483,00	1 176
703	Elinsborgsbacken 13-15	393	32 480	379 499	131 600,00	670
703	Hjulsta Backar 3-5	581	28 500	541 523	162 130,00	558
704	Vällingbyvägen 145	365	19 600	341 895	104 945,00	575
117	Enspännargatan 25	190	10 200	177 970	54 091,00	569
704	Jämtlandsgatan 181	919	50 000	2 256 381	1 112 813,00	2 422
704	Jämtlandsgatan 118	215	11 500	201 345	61 044,00	568
706	Lodbroksvägen 2	646	56 000	626 418	174 104,00	539
701	Bredbyplan 34	696	37 400	849 446	402 041,00	1 155
703	Gullingeplan 30	555	28 500	518 565	167 527,00	604
706	Vadmalsvägen 5-7	350	23 100	332 150	103 598,00	592
117	Svedjevägen 24	259	17 500	246 197	70 946,00	548
714	Sandfjärdsgatan 37	879	61 300	1 436 888	686 492,00	1 562
703	Älvkvarnsvägen 132	220	11 400	332 915	151 499,00	1 377
704	Abiskovägen 8	437	23 500	409 371	123 886,00	567
721	Aklejavägen 19	120	6 500	112 460	29 681,00	495
706	Ankarstocksvägen 12	434	23 400	406 622	145 318,00	670
714	Askersundsgatan 8	932	50 100	873 056	344 585,00	739
703	Aslögvägen 19	481	12 700	437 423	178 248,00	741
704	Astrakängatan 106	433	23 300	510 347	224 592,00	1 037
704	Astrakängatan 125	438	23 600	410 354	127 345,00	581
117	Basgränd 195	364	19 600	341 012	103 677,00	570
712	Bastugatan 52	510	55 466	505 796	168 613,00	661
704	Beata Sparres gränd 22	790	42 500	740 070	273 848,00	693
701	Bergengatan 17	154	8 300	144 282	42 187,00	548
701	Bergengatan 22	932	50 100	873 056	287 854,00	618
701	Bergengatan 26	726	39 100	680 158	189 259,00	521
715	Bergsrådsvägen 5	410	22 000	384 030	111 068,00	542
706	Bergviksvägen 89A	500	36 600	660 907	290 464,00	1 162
714	Bjursätragatan 72	427	23 000	400 041	137 443,00	644
724	Björksättravägen 53	938	72 000	1 164 186	541 924,00	1 155
704	Blomsterkungsvägen 235	604	32 500	565 832	166 898,00	553
704	Brandliljegränd 3	808	43 500	756 964	241 458,00	598

724	Bredängs Allé 44-46	1816	43 400	2 599 929	1 276 044,00	1 405
724	Bredängs Allé 49	437	23 500	409 371	132 338,00	606
724	Bredängstorget 27-29	631	33 900	675 460	317 183,00	1 005
704	Brunklövergränd 18-20	855	45 000	799 965	242 313,00	567
718	Brunskogsbacken 6	437	23 500	409 371	146 241,00	669
714	Bråviksvägen 45	905	63 100	862 215	265 024,00	586
117	Bullerholmsgränd 13-15	118	6 400	110 594	31 209,00	529
715	Byälvsvägen 35A	810	43 600	758 830	250 719,00	619
714	Bägerstavägen 41	809	56 400	770 747	234 690,00	580
714	Bäverbäcksgård 5	867	46 700	981 017	462 937,00	1 068
714	Bäverdammsgård 5	831	44 700	778 473	360 041,00	867
706	Bävervägen 43	862	54 100	957 557	413 134,00	959
724	Concordiavägen 29	1251	57 500	1 162 133	512 291,00	819
718	Dalbobranten 4	608	32 700	569 564	178 952,00	589
718	Diskusvägen 26, 28	868	46 900	1 308 510	596 072,00	1 373
706	Djupdalsvägen 72-74	974	72 900	1 043 536	440 844,00	905
706	Drottningholmsvägen 510A	563	40 700	679 500	294 731,00	1 047
724	Ekholmsvägen 192	364	19 600	341 012	104 102,00	572
724	Ekholmsvägen 333	612	32 900	573 296	174 215,00	569
722	Ellen Fries gata 10	814	86 784	952 026	396 360,00	974
722	Ellen Keys gata 83	500	26 900	468 400	168 118,00	672
722	Elsa Brändströms gata 60	437	23 500	409 371	130 357,00	597
715	Emilje Högqvists väg 14	141	7 600	132 103	51 876,00	736
715	Emågatan 10A 10B	615	31 600	574 645	157 754,00	513
714	Enskede Gårdsväg 20	743	49 100	705 169	191 748,00	516
704	Enspännargatan 1	428	23 000	400 924	164 064,00	767
117	Essingestråket 26/Vänskapsv 37	805	102 192	813 007	233 207,00	579
708	Essingestråket 26	420	0	370 860	121 673,00	579
724	Falkholmsgränd 40	426	22 900	399 058	123 915,00	582
712	Fatbursgatan 30-36	1006	107 451	995 749	356 807,00	709
715	Finn Malmgrens väg 39-41	900	59 300	854 000	294 397,00	654
704	Fyrklöversbackarna 14	422	22 700	395 326	128 852,00	611
706	Författarvägen 29	502	36 700	479 966	143 873,00	573

701	Gamlebyplan 3-7	1729	93 100	2 301 671	1 096 430,00	1 268
718	Getfotsvägen 54, 54A	883	57 620	837 309	248 347,00	563
117	Gliavägen 52	215	14 100	203 945	68 185,00	634
706	Gliavägen 128	1029	120 500	1 680 523	738 413,00	1 435
117	Gröndalsvägen 151	644	44 900	613 552	255 922,00	795
722	Gröndalsvägen 173	836	58 300	796 488	338 276,00	809
718	Gubbängsvägen 107	610	32 800	571 430	191 244,00	627
714	Guldsmedsvägen 10	905	48 700	847 815	264 784,00	585
704	Gulspisgränd 6	923	48 200	984 355	425 441,00	922
706	Gustav III:s väg 36	433	28 500	438 552	185 042,00	855
721	Gårdstigen 1	823	24 500	1 404 847	691 977,00	1 682
721	Gårdstigen 19	427	23 000	400 041	120 929,00	566
714	Gökholmsbacken 45	434	23 400	406 622	145 474,00	670
718	Hammerstavägen 77	430	23 100	402 790	133 842,00	623
117	Handelsvägen 2	254	13 700	237 982	83 795,00	660
703	Harspåret 7	535	32 900	505 305	203 773,00	762
722	Hattmakarbacken 11	1014	63 500	1 244 155	545 894,00	1 077
718	Havsörnsvägen 49	427	23 000	400 041	129 919,00	609
703	Holmingegränd 6	433	23 300	515 834	244 513,00	1 129
714	Hummelvägen 10	424	29 500	439 511	185 552,00	875
709	Hälsingegatan 4	809	106 935	821 282	283 651,00	701
706	Vinjegatan 33	405	45 600	403 215	135 551,00	669
706	Vinjegatan 31	443	0	391 169	148 269,00	669
724	Idholmsvägen 79A	433	23 300	405 639	144 083,00	666
704	Ivarskärrsvägen 4B	427	23 000	400 041	124 531,00	583
704	Ivarskärrsvägen 119	455	24 500	426 265	117 455,00	516
177	Johan Skyttes väg 325-327	888	0	784 104	336 920,00	759
703	Johannelundsvägen 9-11	424	22 800	420 592	179 276,00	846
714	Jösseforsvägen 1	419	22 600	392 577	146 333,00	698
710	Kampementsgatan 18	872	111 658	1 142 191	512 067,00	1 174
704	Kannjutargränd 24	801	43 100	750 383	227 583,00	568
704	Kaprifolvägen 12	448	24 100	419 684	143 347,00	640
721	Karlslundsvägen 10	571	30 700	534 893	185 495,00	650

712	Katarina Va Kyrkogata 12	488	53 072	483 976	157 211,00	644
706	Kiseldgränd 20	620	43 400	590 860	155 465,00	502
703	Kompassbacken 7	419	22 600	392 577	127 196,00	607
724	Kräksätrabacken 103	613	38 500	579 779	198 851,00	649
706	Kyrkbacken 12	438	23 600	410 354	127 640,00	583
703	Kämpingebacken 3	759	40 800	1 272 229	587 559,00	1 548
715	Käratorpsvägen 70 A-B, 72	610	31 800	570 430	157 561,00	517
708	Lagerlöfsgatan 5	656	59 484	638 732	215 231,00	656
704	Liljeörmsgatan 35A	511	27 500	478 713	182 721,00	715
715	Lillavägen 70	810	43 600	758 830	282 524,00	698
715	Ljusnevägen 1A	810	43 600	758 830	287 445,00	710
722	Lotterivägen 17	930	59 000	2 556 310	1 223 451,00	2 446 902
714	Långåkeravägen 49	427	23 000	400 041	124 223,00	248 446
721	Långängsvägen 56	803	43 200	752 249	239 962,00	479 924
714	Länäsbacken 5-9	683	36 700	650 577	274 965,00	549 930
722	Lövholmsvägen 85	1145	79 800	1 483 242	637 008,00	1 274 016
704	Maltesholmsvägen 91	461	24 800	431 863	143 445,00	286 890
706	Margretelundsvägen 73	697	46 900	1 181 049	540 208,00	1 080 416
701	Mariehammsgatan 7	932	50 100	873 056	279 088,00	558 176
706	Marklandsbacken 2	895	59 000	849 285	261 323,00	522 646
722	Maskinistgatan 6	902	62 900	859 366	261 653,00	523 306
117	Mellanvägen 8	313	16 800	293 179	116 306,00	232 612
718	Morkullsvägen 5	803	43 200	752 249	221 720,00	443 440
704	Multrågatan 49	833	44 800	780 339	252 203,00	504 406
704	Måbärsstigen 39	1167	42 900	1 469 924	1 149 849,00	2 299 698
718	Helgdagsvägen 11	606	32 600	594 105	206 184,00	412 368
117	Mälardöjdsvägen 1-3	813	53 600	771 479	232 750,00	465 500
704	Neptunistigen 10	118	6 400	110 594	31 454,00	62 908
701	Nidarosgatan 20	932	82 500	905 456	269 452,00	538 904
704	Njurundagatan 10	437	23 500	409 371	124 580,00	249 160
706	Nockebyvägen 20	638	44 600	871 503	386 391,00	772 782
718	Nordmarksvägen 122	437	23 500	409 371	131 609,00	263 218
701	Norgegatan 4	895	48 200	838 485	314 845,00	629 690

701	Norra vägen 4	809	43 500	757 847	233 133,00	466 266
701	Norra vägen 10	812	43 700	760 696	233 670,00	467 340
722	Nybohovsbacken 55	500	34 900	476 400	196 313,00	392 626
714	Nykvarnsvägen 10	614	125 108	667 270	179 170,00	358 340
724	Odd Fellowvägen 15-17	598	32 200	560 234	149 521,00	299 042
710	Olaus Petrigatan 11	448	57 366	452 950	168 295,00	336 590
706	Olovsundsvägen 19	607	44 400	639 228	242 170,00	484 340
117	Oslogatan 16	154	8 300	144 282	41 211,00	82 422
706	Osmundsvägen 6	433	28 500	435 663	183 557,00	367 114
722	Persmäsgränd 16	325	21 400	308 375	86 645,00	173 290
722	Personnevägen 78	858	56 500	814 114	240 414,00	480 828
708	Polhemsgatan 23A	695	81 479	796 301	353 561,00	707 122
704	Renfanegränd 6	602	31 600	563 166	152 890,00	305 780
701	Ribegatan 4	932	50 100	873 056	340 670,00	681 340
117	Ribegatan 240	907	48 800	849 681	382 703,00	765 406
706	Ringarstigen 2	434	28 600	411 822	145 922,00	291 844
701	Rinkebysvängen 20	790	42 500	740 070	286 003,00	572 006
701	Rinkebysvängen 20B	565	33 060	625 479	270 917,00	541 834
701	Rinkebysvängen 22	790	42 500	740 070	287 615,00	575 230
714	Ripsavägen 33	926	49 800	867 458	297 683,00	595 366
714	Rothuggsvägen 19-21	894	44 800	1 951 393	957 845,00	1 915 690
715	Rusthällarvägen 116	918	49 400	859 994	293 572,00	587 144
704	Ryttmästarvägen 91	628	33 800	588 324	153 495,00	306 990
714	Rågsveds skolgränd 5	651	35 100	645 807	275 229,00	550 458
722	S:t Mickelsgatan 122	624	41 100	592 092	208 706,00	417 412
701	Saimagatan 55	932	82 500	905 456	273 659,00	547 318
722	Schlytersvägen 55	1053	82 112	2 689 321	1 314 119,00	2 628 238
722	Selmedalsvägen 100	612	68 300	608 696	209 171,00	418 342
708	Serafimergränd 5-7	729	85 465	905 725	407 054,00	814 108
701	Silkeborgsgatan 75	637	37 200	750 072	353 696,00	707 392
715	Skarnäcksvägen 67A	812	34 700	1 101 415	498 373,00	996 746
704	Skattegårdsvägen 75	694	36 000	648 802	200 087,00	400 174
117	Skogsåvegränd 4	422	22 700	395 326	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	Snöbollsgränd 3	608	40 100	576 964	196 192,00	392 384
704	Snödropsgränd 27	427	23 000	400 041	130 761,00	261 522
721	Snöröpsvägen 34	548	33 100	516 984	153 411,00	306 822
703	Solhemms 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	Spårfinnargränd 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	Sjärsundsgatan 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	Stövärgatan 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	Torpglätan 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	Tunlandsvägen 30	901	65 900	1 126 672	527 227,00	1 054 454
706	Tunlandsvägen 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	Tärpilsgränd 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	Vultejusvägen 15 A, 15 B, 15 C	787	51 900	746 821	299 549,00	599 098
706	Vultejusvägen 15 D, 15 E	363	21 200	341 729	134 070,00	268 140
724	Vårbergsvägen 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	Värstagsvägen 3	184	9 900	197 626	85 555,00	171 110
117	Värstagsvägen 5	184	9 900	198 057	85 776,00	171 552

Nämnd	Hyra 2012	Hyra 2013	Avgår el
Rinkeby-Kista	16,9	18,2	-1,6
Spånga-Tensta	14,9	18,7	-2,7
Hasselby-Vällingby	20,0	25,1	-4,1
Bromma	20,6	24,4	-3,4
Kungsholmen	3,2	3,9	-0,5
Normalm	2,7	3,1	-0,2
Östermalm	2,7	3,2	-0,2
Södermalm	10,5	11,9	-1,0
EÄV	24,3	30,4	-4,5
Skarpnäck	11,5	15,2	-2,3
Farsta	11,5	15,6	-2,4
Ävsjö	8,4	10,6	-2,2
Hägersten-Liljeholmen	21,9	25,9	-3,0
Skärholmen	16,6	19,0	-1,7
Utbildning	1094,9	1258,6	-88,0
Arbetsmarknad	24,8	36,0	-2,8
Totalt	1305,3	1519,9	-120,7

Nämnd	Hyra 2012	Hyra 2013	Avgår el
Rinkeby-Kista	16 879 140,0	18 160 343,0	-1 558 532,9
Spånga-Tensta	14 922 986,0	18 651 732,0	-2 701 860,8
Hasselby-Vällingby	19 977 720,0	25 138 585,0	-4 091 235,5
Bromma	20 605 130,0	24 439 193,0	-3 403 332,7
Kungsholmen	3 190 512,0	3 906 258,0	-457 708,9
Normalm	2 695 670,0	3 129 587,0	-219 780,0
Östermalm	2 662 562,0	3 248 127,0	-244 388,9
Södermalm	10 454 636,0	11 945 881,0	-1 046 624,1
EÄV	24 339 272,0	30 388 133,0	-4 539 046,7
Skarpnäck	11 455 880,0	15 208 557,0	-2 254 088,5
Farsta	11 525 830,0	15 576 264,0	-2 422 949,8
Ävsjö	8 399 584,0	10 585 368,0	-2 158 063,6
Hägersten-Liljeholmen	21 931 740,0	25 917 294,0	-3 015 402,1
Skärholmen	16 602 504,0	18 967 862,0	-1 702 058,4
Utbildning	1 094 905 108,0	1 258 597 865,0	-88 043 648,8
Arbetsmarknad	24 750 166,0	36 005 280,0	-2 815 651,8
Totalt	1 305 298 440,0	1 519 866 329,0	-120 674 373,4

93,9
8,4
75,6
0,7
1,0
0,0
1,6
1,5
1,5
0,4
0,3
0,2
0,3
0,4
1,1
1,0
-0,3
Skillnad netto 2012-2013

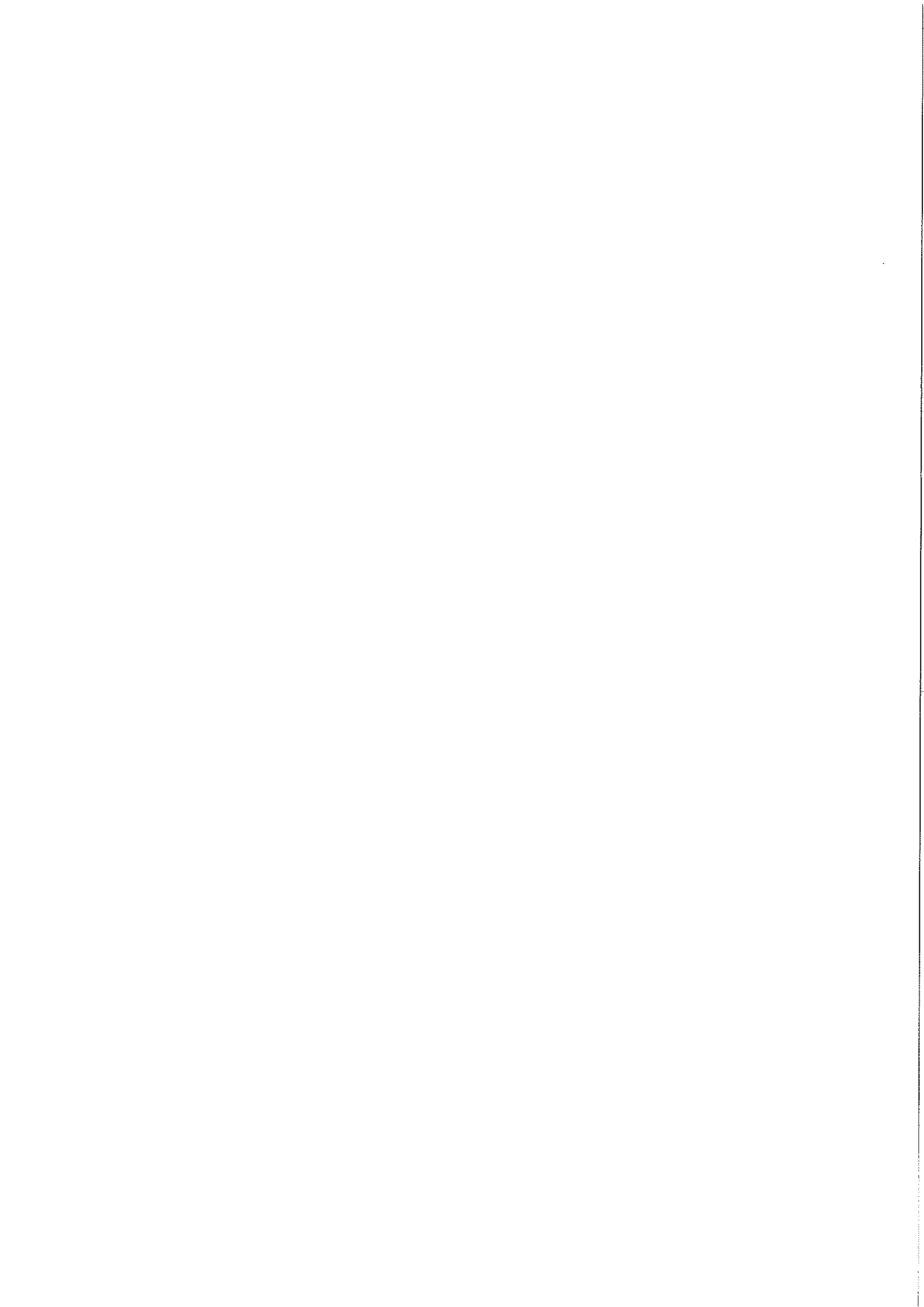
93 893 515,6
8 439 462,2
75 649 108,2
663 299,6
970 151,9
27 720,4
1 627 484,2
1 498 588,5
1 509 814,3
444 620,9
341 176,1
214 137,0
258 037,1
430 730,3
1 069 629,5
1 026 885,2
-277 329,9
Skillnad netto 2012-2013

Dnr: 15.1.-396-2012

Utveckling drift- och underhållsschablon 2006-2011

Bilaga 2

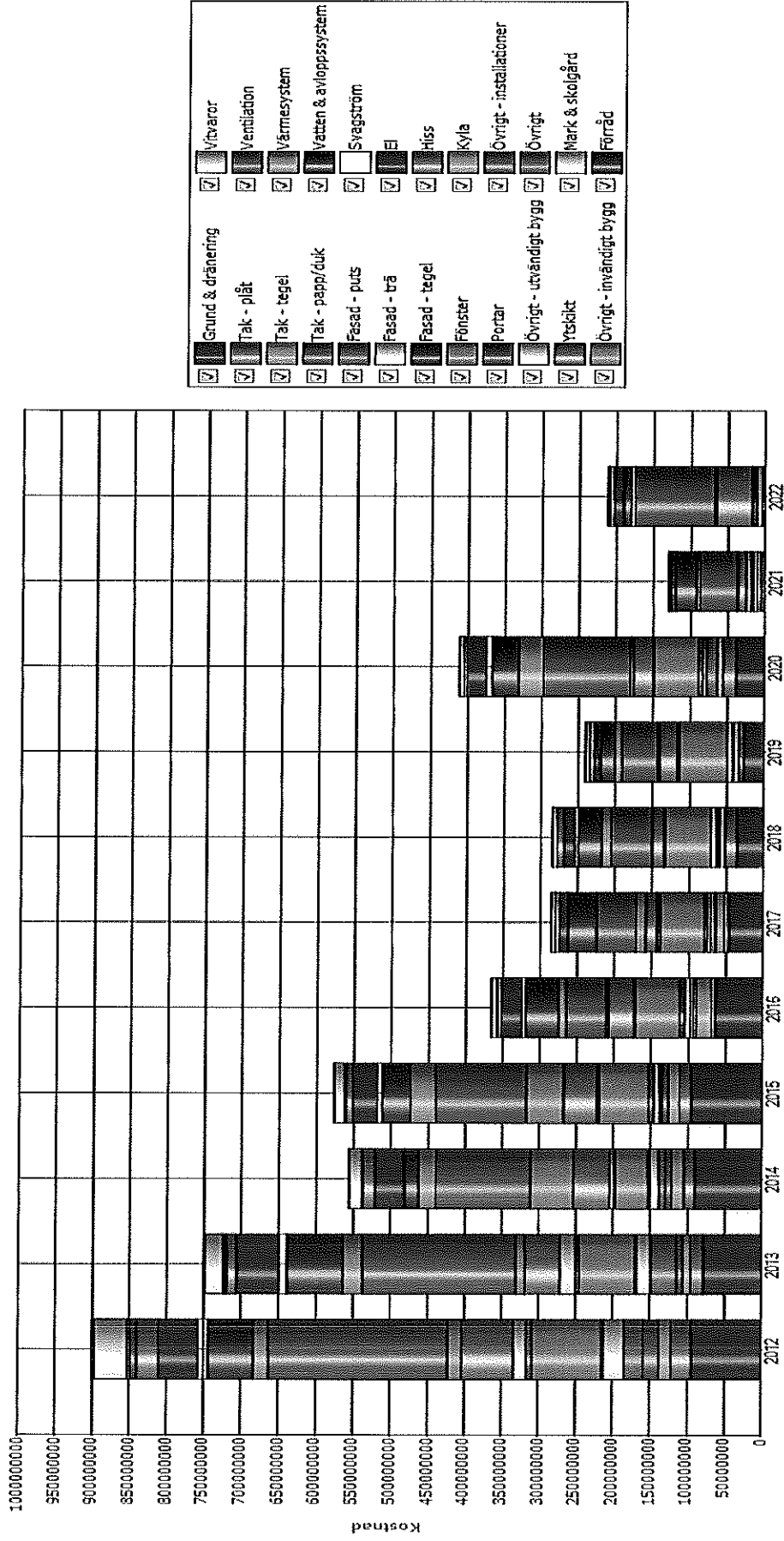
DoU - kronor per kvm	2006		2007		2008		2009		2010		2011	
	Schablon	Utfall	Schablon	Utfall	Schablon	Utfall	Schablon	Utfall	Schablon	Utfall	Schablon	Utfall
<i>Drift exkl. värme</i>	90	124	89	115	91	125	95	111	94	160	94	133
<i>Uppvärmning</i>	70	72	72	72	74	80	77	82	76	96	76	83
<i>Underhåll</i>	170	151	170	261	175	175	180	187	178	99	177	128
<i>Skadegörelse</i>	18	15	18	19	18	15	19	19	18	17	18	18
<i>Administration</i>	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
<i>Tomträttsavgifter</i>	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



Dnr. 1.5.1.-396-2012

Bilaga 3

Planerat underhåll 2012 - 2022







Ramavtal för utbildningslokaler 2013

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

Bilaga:

1. Ansvarsfördelning

Innehåll

1.	DEFINITIONER.....	2
2.	AVTALSPARTER	3
3.	OMFATTNING OCH VERKSAMHETER.....	3
4.	INLEDNING	3
5.	HYRESKONTRAKT	4
6.	SJÄLVKOSTNADERSÄTTNING.....	5
6.1	Kapitalkostnader	5
6.2	Ränta och räntejustering.....	5
6.3	Drift- och underhållsschablon	5
6.4	Tomrättsavgäld/arrendeavgift	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 PAVILJONGER.....	11
10.	ANDRAHANDSUTHYRNING/UPPLÅTELSE	11
10.1	Externa hyresgäster	12
10.2	Interna hyresgäster	12
11.	FRISTÄLLANDE OCH AVVECKLING AV LOKALER.....	12
11.1.	Uppsägning	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	Planering.....	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/arrendavgift 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 utevistelse för den pedagogiska verksamhet som bedrivs i hyresobjektet. Exklusive P-platser. Enligt gällande detaljplan jämförd 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 sammantaget 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 objektsvisa 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 skollokalerna 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 offerera 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.

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

Huvudprincipen är att drift- och underhållsansvaret följer *bilaga 1, Ansvarfördelning*. I undantagsfall kan en hyresgästanpassning 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 hyrestilllägg för hyresgästen. Annan av hyresgästen beställd standardhöjning eller förtida underhåll medför hyrestilllägg 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 (energisamt 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. kostnadsättning 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 övernattnings, 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- 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. Uppsagd part ska skyndsamt, senast en månad efter uppsägningen, kvittera inkommen uppsäg-ning och med eventuell begäran om avflyttningvillkor. 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 omfatt-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 hyresgästanpassning (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 hyresgästanpassningar.

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 evakueringslokalerna 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 Försäkringskada

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 minska motsvarande del. Ej slutbetalda hyresgästanpassningar 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. RAMAVTALET'S 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

Ramavtal för utbildningslokaler 2013

Ansvarsfördelning

avseende befintliga byggnadsdelar, inredning, utrustning med mera.

Fördelning av ansvar och kostnader för drift, reparation/underhåll/skötsel samt utbyte till nytt.

All beställd hyresgäst Anpassning och/eller förtida underhåll är hyresgenererande eller föremål för fakturering.

Byggnadsdel/inredningsdetalj	Reparation/ underhåll/skötsel		Utbyte till nytt		Anmärkning
	SISAB	Hyres- gästen	SISAB	Hyres- gästen	
1. Fastighet yttre					
1.1 Brandtrappa	X		X		
1.2 Entréparti, portar	X		X		Inklusive maskindrivna portar
1.3 Fasad	X		X		Se även 21.7 och 21.8
1.4 Husgrund	X		X		Inklusive varmgrund
1.5 Skräpgaller	X		X		Se även 21.32
1.6 Stuprör och hängrännor	X		X		Se även 21.26
1.7 Yttertak	X		X		Inklusive säkerhet på tak
2. Fönster					
2.1 Galler, in- och utvändigt		X		X	
2.2 Karm, båge, beslag, glas	X		X		
2.3 Persienn, markis och solskydd, in- och utvändigt		X		X	Hyresgästens egendom
3. Markanläggning					
3.1 Brevlådor		X		X	Hyresgästens egendom
3.2 Cykelställ - fasta	X		X		
3.3 Flaggor		X		X	Hyresgästens egendom
3.4 Flaggstång - fast - inklusive lina	X		X		
3.5 Förråd, bodar, soprum och lekstugor, inkl. lås		X		X	Saknar el/vatten/kyla/värme
3.6 Hårdgjorda ytor - asfalt, grus etc.	X		X		Se även 21.17
3.7 Jordkällare		X		X	
3.8 Konst - fast - utvändigt	X			X	Enligt stadens rutiner
3.9 Konstgräs, på bollplan/multiarena	X	X	X	X	Särskilda avtal skall skrivas
3.10 Köksträdgård och andra odlingar för verksamheter		X		X	In- och utomhus.
3.11 Lekturstyrning - fast	X		X		Se även 19.13
3.12 Målning av linjer för bollplan etc.		X		X	
3.13 Nät - badminton, basket, fotboll etc.		X		X	Hyresgästens egendom
3.14 Papperskorg utomhus - fast	X		X		Se även 21.24
3.15 Sandlådor - fasta - för lek och halkbekämpning inkl. sand	X		X		Se även 21.29 och 21.30
3.16 Staket, stolpar, sarg, grind, vägbom etc. - fasta	X		X		Vägbom och grind inkl. lås
3.17 Tillgänglighetsanpassningar - fasta	X		X		
3.18 Trädgårdsanläggning - gräsmatta, rabatt, buske, träd	X		X		
3.19 Utemöbler, t ex bänkar, soffor och bord - fasta	X		X		
4. Parkeringsutrustning					
<i>Se även 22.7 och 23.8</i>					
4.1 Elladdningsstolpe	X		X		Elförbrukningen regleras separat
4.2 Felparkerade bilar, bortforsling av	X		X		På platser ingående i av SISAB kontrakterad p-övervakning
4.3 Motorvärmare	X		X		Elförbrukningen regleras separat
4.4 Parkeringsautomat	X		X		På platser ingående i av SISAB kontrakterad p-övervakning

Ramavtal för utbildningslokaler 2013

Ansvarsfördelning

avseende befintliga byggnadsdelar, inredning, utrustning med mera.

Fördelning av ansvar och kostnader för drift, reparation/underhåll/skötsel samt utbyte till nytt.

All beställd hyresgästanpassning och/eller förtida underhåll är hyresgenererande eller föremål för fakturering.

Byggnadsdel/inredningsdetalj	Reparation/ underhåll/skötsel		Utbyte till nytt		Anmärkning
	SISAB	Hyses- gästen	SISAB	Hyses- gästen	
5. Fastighet inre					
5.1 Akustiktak, akustikvägg	X		X		
5.2 Dörr	X		X		Inkl låskista m m. <i>Se även 14.</i>
5.3 Dörrstängare, mekanisk	X		X		
5.4 Dörröppnare, automatisk	X		X		
5.5 Innervägg, innertak	X		X		
5.6 Klämskydd i port, dörr, lucka etc.	X		X		
5.7 Ytskikt, t ex målning, golvbeläggning	X		X		<i>Se även 21.21</i>
6. Hissar och övrig transportutrustning					
6.1 Hiss	X		X		
6.2 Lingångar, matthiss i gymnastik, lyftanordning (rå) i samlingslokal etc.		X		X	<i>Se även 19.14</i>
6.3 Lyftbord	X		X		
6.4 Trapphiss	X		X		
7. VS - Vatten och sanitet					
7.1 Avfuktningssystem	X		X		
7.2 Avloppsanläggning, inklusive golvvbrunn, vattenlås etc.	X		X		<i>Se även 21.1, 21.6, 21.16 och 21.34</i>
7.3 Badanläggning (pumpar, reningsanl. traverser m m)		X		X	<i>Se även 19.1 och 21.2</i>
7.4 Brandposter, inklusive slang	X		X		
7.5 Fettavskiljare	X		X		<i>Se även 21.9</i>
7.6 Kran	X		X		
7.7 Packning	X		X		
7.8 Sittring		X		X	Hyresgästens egendom.
7.9 Toalettstol, exklusive sittring	X		X		
7.10 Varmvattenberedare (tryckkärl)	X		X		<i>Se även 19.25</i>
8. Energi					
8.1 El	X		X		<i>Se även 19.6, 19.7 och 22.3</i>
8.2 Fjärrvärmeanläggning	X		X		<i>Se även 22.5</i>
8.3 Oljepanna	X		X		<i>Se även 19.17 och 22.4</i>
8.4 Radiatorer, vatten och el, fasta	X		X		<i>Se även 21.22 och 16.45</i>
8.5 Ridåvärme	X		X		
8.6 Solceller	X		X		
8.7 Solfångare	X		X		
8.8 Stadsgaspanna	X		X		<i>Se även 19.22, 19.23 och 22.10</i>
8.9 Vindsnurra	X		X		
9. Ventilation					
9.1 Befuktningssystem		X		X	
9.2 Fettfilter för kök		X		X	<i>Se även 21.10</i>
9.3 Imkanal	X		X		<i>Se även 19.20 och 21.18</i>
9.4 Rökanal	X		X		<i>Se även 19.20 och 21.28</i>
9.5 Ventilationsanläggning, inklusive till- och frånluftsdon - allmänventilation	X		X		<i>Se även 21.25</i>
10. Tryckluft					
10.1 Tryckluftsanläggning		X		X	Hyresgästens egendom. <i>Se även 19.26</i>
11. Kyla					
11.1 Kylanläggning - fast - i t ex lektionssal, soprum, fast komfortkylanläggning i förskolekök	X		X		
11.2 Kylsystem, kompressor	X		X		

Ramavtal för utbildningslokaler 2013

Ansvarsfördelning

avseende befintliga byggnadsdelar, inredning, utrustning med mera.

Fördelning av ansvar och kostnader för drift, reparation/underhåll/skötsel samt utbyte till nytt.

All beställd hyresgästanpassning och/eller förtida underhåll är hyresgenererande eller föremål för fakturering.

Byggnadsdel/inredningsdetalj	Reparation/ underhåll/skötsel		Utbyte till nytt		Anmärkning
	SISAB	Hyres- gästen	SISAB	Hyres- gästen	
12. Teleinstallation / svagström					
12.1 Antenn, inklusive kablage, uttag etc.		X		X	
12.2 Centralur, elektrisk styrning, tidsjustering etc.		X		X	
12.3 Data - Stamnät, fiberkabel och fördelningsskåp	X		X		
12.4 Data - Spridningsnät, inkl panel, från fördelningsskåp till och med uttag		X		X	
12.5 Datanät, ej installerat av Hyresvärden		X		X	Hyresgästens egendom
12.6 Fasadur, den del av fasadur som utgör del av fasad (exkl visare och urverk)	X		X		
12.7 Fasadur, visare och urverk		X		X	
12.8 Högtalaranläggning		X		X	Inklusive högtalare (även för larmsignal)
12.9 Klockor, in- och utvändiga inklusive urverk, elektrisk matning/batteri och tidsjustering etc.		X		X	Hyresgästens egendom
12.10 Passagekontrollanläggning		X		X	Hyresgästens egendom
12.11 Porttelefon		X		X	Hyresgästens egendom
12.12 Radio- och TV-anläggning		X		X	Hyresgästens egendom. <i>Se även 22.12</i>
12.13 Telefon, televäxel och telenät		X		X	Hyresgästens egendom. <i>Se även 22.10</i>
12.14 Server, switch		X		X	Hyresgästens egendom
12.15 Snabbtelefonanläggning		X		X	Hyresgästens egendom
13. Elinstallation					
13.1 Armatur för allmänbelysning inomhus	X		X		<i>Se även 21.19</i>
13.2 Armatur, ytterbelysning	X		X		<i>Se även 21.20</i>
13.3 Elanläggning, inklusive eluttag och strömbrytare	X		X		Fast monterad timer ingår
13.4 Högspannings- och transformatoranläggning	X		X		
14. Lås & nycklar					
14.1 Cylinder, Förskolor	X	X	X	X	Om hyresgästen beställer SISABs nyckelsystem, tar SISAB över ansvaret och nycklar kan beställas enligt 14.6. Gäller dörr, grind och förråd.
14.2 Cylinder, Skolor	X		X		Gäller dörr, grind och förråd.
14.3 Lås, inkl nycklar, insatta av hyresgästen, även nyckelstyrd hiss		X		X	Hyresgästens egendom
14.4 Lås, inkl nycklar, insatta av hyresvärden	X		X		Avser driftutrymme, vägbom
14.5 Låsanläggning, elektrisk		X		X	Inkl. kort. Hyresgästens egendom
14.6 Nycklar		X		X	Hyresgästen skickar en beställning avseende nycklar till behörig person hos hyresgästen. Denne beställer direkt hos, av SISAB upphandlad, leverantör som levererar direkt till hyresgästen. Leverantören fakturerar SISAB. SISAB skickar en samlingsfaktura till hyresgästen en gång per år. Lista över "Beställningsrätt nycklar Stockholm stad" upprättas av SISAB och översänds till upphandlad leverantör. Leverantören godkänner endast beställning av nycklar från behöriga personer. Revideringar av listan får endast göras av SISAB. SISAB, eller dess entreprenör, skall ha tillgång till nycklar för att kunna utföra sitt uppdrag.

Ramavtal för utbildningslokaler 2013

Ansvarsfördelning

avseende befintliga byggnadsdelar, inredning, utrustning med mera.

Fördelning av ansvar och kostnader för drift, reparation/underhåll/skötsel samt utbyte till nytt.

All beställd hyresgästanpassning och/eller förtida underhåll är hyresgenererande eller föremål för fakturering.

Byggnadsdel/inredningsdetalj	Reparation/ underhåll/skötsel		Utbyte till nytt		Anmärkning
	SISAB	Hyres- gästen	SISAB	Hyres- gästen	
15. Larm / Säkerhet	<i>Se även 22.1 och 22.6</i>				
15.1 Branddörrstängare, magnetuppställning	X		X		
15.2 Brandlarm, inklusive detektorer	X		X		
15.3 Brandsläckare		X		X	Hyresgästens egendom
15.4 Brandvarnare, brandvarnaranläggning		X		X	<i>Se även 21.3</i>
15.5 Centralanläggning, larmanläggning	X		X		Avser gemensam basanläggning för drift-, inbrotts-, utrymnings- och brandlarm.
15.6 Driftlarm	X		X		
15.7 Hisslarm	X		X		
15.8 Inbrottslarm/skalskydd	X		X		
15.9 Kameraövervakning, inre och yttre	X	X	X	X	Beställande part
15.10 Nödbelysning, armatur	X		X		<i>Se även 21.23</i>
15.11 Nödsignalanläggning från RWC, vilrum, samt kyl- och frysrum		X		X	Hyresgästens egendom
15.12 Sprinkleranläggning	X		X		<i>Se även 22.13</i>
15.13 Takfotslarm	X		X		
15.14 Trygghetslarm		X		X	Vid ensamarbete. <i>Se även 22.11</i>
15.15 Utrymningslarm	X		X		Inklusive brandsiren/brandklocka
15.16 Utrymningsplan		X		X	<i>Se även 21.37</i>
16. Inredning och utrustning					
16.1 Anslagstavlor		X		X	Hyresgästens egendom
16.2 Aulainredning - fast - t ex stol, bänk		X		X	
16.3 AV-skåp		X		X	Hyresgästens egendom
16.4 Avfallskvarn, inklusive tank		X		X	Hyresgästens egendom. <i>Se även 21.15</i>
16.5 Bastuaggregat - fast		X		X	
16.6 Bokhyllor		X		X	Hyresgästens egendom
16.7 Bänk- och skåpinredningar (ej kök), även motoriserade		X		X	Hyresgästens egendom
16.8 Centraldammsugare		X		X	Hyresgästens egendom. Inbyggd kanalisation är SISABs ansvar.
16.9 Dragskåp, giftskåp		X		X	Hyresgästens egendom. <i>Se även 19.4</i>
16.10 Elradiator, fristående		X		X	
16.11 Filmduk, inklusive fästskena		X		X	Hyresgästens egendom
16.12 Gardinbeslag, inklusive stång		X		X	Hyresgästens egendom
16.13 Gasolskåp, -tuber, -gas och -installation		X		X	Hyresgästens egendom
16.14 Grind, inomhus		X		X	Hyresgästens egendom
16.15 Gymnastiksalsutrustning - fast - t ex ribbstol, linor, lingångar, bommar etc.		X		X	
16.16 Halkremsa på golv och trappnos		X		X	Hyresgästens egendom
16.17 Handblåstorkar		X		X	Hyresgästens egendom
16.18 Högsåp		X		X	Hyresgästens egendom
16.19 Högtalare		X		X	Hyresgästens egendom
16.20 Infravärme		X		X	Hyresgästens egendom
16.21 Inredning - fast - i NO, bild, slöjd och hemkunskap samt lekrum, verkstad etc.		X		X	Hyresgästens egendom
16.22 Inredning - lös - i alla lokaler		X		X	Hyresgästens egendom
16.23 Inredningstextilier		X		X	Hyresgästens egendom
16.24 Jalusivägg		X		X	Hyresgästens egendom
16.25 Joniseringsutrustning, sopskåp		X		X	Hyresgästens egendom
16.26 Kaffebryggare, inklusive timer		X		X	Hyresgästens egendom
16.27 Kaffemaskin, inklusive magnetventil		X		X	Hyresgästens egendom

Ramavtal för utbildningslokaler 2013

Ansvarsfördelning

avseende befintliga byggnadsdelar, inredning, utrustning med mera.

Fördelning av ansvar och kostnader för drift, reparation/underhåll/skötsel samt utbyte till nytt.

All beställd hyresgästanpassning och/eller förtida underhåll är hyresgenererande eller föremål för fakturering.

Byggnadsdel/inredningsdetalj	Reparation/ underhåll/skötsel		Utbyte till nytt		Anmärkning
	SISAB	Hyres- gästen	SISAB	Hyres- gästen	
16.28 Kaphyllor, krokar, elevskåp, skohyllor etc.		X		X	Hyresgästens egendom
16.29 Kartskenor		X		X	Hyresgästens egendom
16.30 Keramikugn		X		X	Hyresgästens egendom
16.31 Konst - fast	X			X	Enligt stadens rutiner
16.32 Konst - lös		X		X	Hyresgästens egendom
16.33 Kontorsinredning och kontorsmaskiner		X		X	Hyresgästens egendom
16.34 Köks- och pentryinredning - fast - i personal-, förskole- och skolbarnsomsorgskök (ej storkök)		X		X	Se även 17.4. Vitvaror se 16.57
16.35 Luftrenare		X		X	Hyresgästens egendom. Se även 21.11
16.36 Medicinskåp		X		X	Hyresgästens egendom
16.37 Mikrovågsugn		X		X	Hyresgästens egendom
16.38 Miljöstation, sopkomprimator, papperspress, sopkärl		X		X	Hyresgästens egendom. Se även 21.27 och 22.8
16.39 Mörkläggningsgardin		X		X	Hyresgästens egendom
16.40 Overheadduk		X		X	Hyresgästens egendom
16.41 Papperskorg, inomhus		X		X	Hyresgästens egendom
16.42 Plantering och trädgård inomhus		X		X	Hyresgästens egendom
16.43 Platsbelysning		X		X	Hyresgästens egendom
16.44 Processventilation		X		X	Hyresgästens egendom
16.45 Radiatorskydd, fasta radiatorer	X		X		
16.46 Schemaramar		X		X	Hyresgästens egendom
16.47 Skrapmattor, lösa mattor		X		X	Hyresgästens egendom. Se även 21.32
16.48 Skrivtavlor		X		X	Hyresgästens egendom
16.49 Skötbord, även motoriserade		X		X	Hyresgästens egendom
16.50 Slang, samtliga, in- och utvändiga		X		X	Hyresgästens egendom
16.51 Spegel		X		X	Hyresgästens egendom
16.52 Spånsug		X		X	Hyresgästens egendom. Se även 21.12
16.53 Städinredningar		X		X	Hyresgästens egendom
16.54 Städmaskin, inkl. laddningsutrustning		X		X	Hyresgästens egendom
16.55 Timer, lös stäckproppsmodell		X		X	Hyresgästens egendom
16.56 Vikväggar, även motoriserade		X		X	
16.57 Vitvaror; spis, kyl, frys, diskmaskin, torkskåp, tvättmaskin, köksfläkt, trinett	X		X		Ej storkök. (Se även 17.)
17. Storkök (Tillagningskök/mottagningskök)					
17.1 Diskmaskin		X		X	Hyresgästens egendom
17.2 Dryckesstation		X		X	Hyresgästens egendom
17.3 Kokgryta, spis, ugn, stekbord etc. inkl. tillhörande ventilationskåpor		X		X	Hyresgästens egendom
17.4 Köks- och skåpinredning		X		X	Hyresgästens egendom
17.5 Serveringsdisk		X		X	Hyresgästens egendom
17.6 Sval-, kyl- och frysrums, även kopplade till centralkylanläggning		X		X	Se även 11.2, 19.12 och 19.24
17.7 Sval-, kyl- och frysskåp		X		X	Hyresgästens egendom. Se även 19.12 och 19.24

Ramavtal för utbildningslokaler 2013

Ansvarsfördelning

avseende befintliga byggnadsdelar, inredning, utrustning med mera.

Fördelning av ansvar och kostnader för drift, reparation/underhåll/skötsel samt utbyte till nytt.

All beställd hyresgästanpassning och/eller förtida underhåll är hyresgenererande eller föremål för fakturering.

Byggnadsdel/inredningsdetalj	Reparation/ underhåll/skötsel		Utbyte till nytt		Anmärkning
	SISAB	Hyres- gästen	SISAB	Hyres- gästen	
18. Invändig och utvändig skada					
18.1 Glasruta - sönderslagen inifrån		X		X	
18.2 Glasruta - sönderslagen utifrån	X		X		Under icke verksamhetstid
18.3 Invändig skada Hyresgästen svarar för invändig skada som uppkommit genom skadegörelse, olyckshändelse eller genom hyresgästens oaktsamhet. Hyresgästens ansvar för oaktsamhet omfattar även oaktsamhet hos elever och uppdragstagare m.fl. i enlighet med vad som framgår av 12 kap. 24 § jordabalken. Ansvar enligt denna punkt inskränker inte hyresvärdens ansvar för skador eller fel till följd av ålder, slitage eller bristande underhåll eller annan skada som uppkommit utan koppling till särskild händelse. Vid oklarhet om skadan är en följd av å ena sidan skadegörelse/olyckshändelse/oaktsamhet och å andra sidan en följd av ålder, slitage m.m. ska hyresvärdens svara för skadan. För det fall skadan omfattas av hyresvärdens försäkring ska hyresgästens kostnadsansvar begränsas till gällande självrisk.		X		X	Hyresgästen kan skriftligt beställa åtgärder avseende inre skadegörelser hos SISAB. I de fall hyresgästen ej åtgärdar inre skadegörelse och det kan medföra fara för person eller fastighet ska SISAB kontakta ansvarig med krav på åtgärd inom rimlig tid. Åtgärdas inte felet har SISAB rätt att åtgärda skadan omedelbart på hyresgästens bekostnad.
18.4 Utvändig skada	X		X		Se även 21.7

Ramavtal för utbildningslokaler 2013

Ansvarsfördelning

avseende befintliga byggnadsdelar, inredning, utrustning med mera.

Fördelning av ansvar och kostnader för drift, reparation/underhåll/skötsel samt utbyte till nytt.

All beställd hyresgäst Anpassning och/eller förtida underhåll är hyresgenererande eller föremål för fakturering.

Besiktningar Utförande- och kostnadsansvar	Genomför besiktning		Bekostar besiktning och åtgärder till följd av besiktning		Period *
	SISAB	Hyres- gästen	SISAB	Hyres- gästen	
19. Besiktning					
19.1 Badanläggning	X		X		Månatlig
19.2 Brand, samt redogörelse till tillsynsmyndighet (brandförsvaret)	X		X		Årlig
19.3 Brand; verksamhetsunderlag för hyresvärdens redogörelse till tillsynsmyndighet		X		X	Årlig
19.4 Dragskåp, giftskåp	X			X	Vart tredje år
19.5 Energideklaration	X		X		Vart tionde år
19.6 Elrevision/el tillsyn för fastighet	X		X		Vart tredje år
19.7 Elrevision/el tillsyn för hyresgästens inredning och utrustning	X			X	Vart tredje år
19.8 Gasolanläggning		X		X	Inga krav
19.9 Gymnastiksalsutrustning som ringångar, bommar, matthiss, lyftanordning etc.		X		X	Årlig
19.10 Hiss och trapphiss	X		X		Årlig
19.11 Kokgryta		X		X	Beror på storlek
19.12 Kylanläggning	X		X		Årlig
19.13 Lektutrustning, fast, utomhus	X		X		Årlig
19.14 Lyftanordningar, rår etc. i aula, samlingssal		X		X	Årlig
19.15 Lyftbord	X		X		Varierar
19.16 Maskiner och utrustning, hyresgästens		X		X	
19.17 Oljetank	X		X		Beror på storlek
19.18 OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	X		X		Vart tredje år
19.19 Portar, maskindrivna	X		X		Vartannat år
19.20 Skorsten, rök- och imkanal	X		X		2-3 gånger per år
19.21 Skyddsrum	X		X		Vart tionde år
19.22 Stadsgasanläggning, till och med huvudventil i rum	X		X		Inga krav
19.23 Stadsgasanläggning, utrustning i lokal		X		X	Inga krav
19.24 Temperaturlogg i kylskåp/kylrum		X		X	inkl. rapport myndighet (egenkontroll)
19.25 Tryckkärl/Expansionskärl	X			X	Beror på storlek och tryck (ej kokgryta)
19.26 Tryckluftsanläggning		X		X	

* Krav på besiktningintervall regleras i vid varje tidpunkt gällande lag och förordning.

Angiven period avser förhållandet vid tidpunkten för avtalets ikraftträdande, som vägledande information.

Åtgärder på grund av myndighetsanmärkningar, ändrad verksamhet och bygglov	Ansvarig part		Anmärkning
	SISAB	Hyres- gästen	
20. Myndighetsanmärkning m.m.			
20.1 Bygglov m m vid hyresgästanpassning (utförande part)	X	X	
20.2 Förändringar på grund av ändrad verksamhet		X	
20.3 Myndighetsanmärkning, åtgärder på grund av verksamhet och ändrade myndighetskrav		X	Exempelvis skoltid,
20.4 Myndighetsanmärkning, åtgärder på grund av ändrade myndighetskrav avseende fastighets-specifika frågor	X		Exempelvis säkerhet på tak

Ramavtal för utbildningslokaler 2013

Ansvarsfördelning

avseende befintliga byggnadsdelar, inredning, utrustning med mera.

Fördelning av ansvar och kostnader för drift, reparation/underhåll/skötsel samt utbyte till nytt.

All beställd hyresgästanpassning och/eller förtida underhåll är hyresgenererande eller föremål för fakturering.

Renhållning och skötsel		Ansvarig part	
		SISAB	Hyresgästen
21. Renhållning och skötsel			
21.1	Avloppsrensning, inklusive vattenlås	X	
21.2	Badanläggning, skötsel inklusive bassängrengöring	X	
21.3	Brandvarnare - batteribyte, samt test av batteri		X
21.4	Container för grovsopor		X
21.5	Driftutrymme	X	
21.6	Duschkunstycke och golvbrunn samt rensning och rengöring		X
21.7	Fasadrengöring på grund av skadegörelse t ex klotter	X	
21.8	Fasadrengöring, större och allmänt underhåll	X	
21.9	Fettavskiljare, tömning av	X	
21.10	Filterbyte, fettfilter för kök		X
21.11	Filterbyte, luftrenare		X
21.12	Filterbyte, spånsug		X
21.13	Filterbyte, ventilationsanläggning	X	
21.14	Fönsterputsning		X
21.15	Gips-, slamavskiljare och avfallskvarn, tömning av		X
21.16	Golvbrunn och vattenlås samt tillse att vatten finns		X
21.17	Gårdsyta yttre, gångbana, P-plats	X	
21.18	Imkanal, rengöring av	X	
21.19	Ljuskälla och glimtändare - byte - invändig i armatur, utvändigt i entréarmatur och fasadskylt		X
21.20	Ljuskälla i övrig utvändigt armatur, byte	X	
21.21	Lokal, trappa och kommunikationsutrymme		X
21.22	Luftning av radiator	X	
21.23	Nödbelysning samt tillsyn, lampbyte, batteribyte och test etc.	X	
21.24	Papperskorg, utomhus, tömning av	X	
21.25	Rengöring av till- och frånluftsdon (ventil) i verksamhetslokal		X
21.26	Rensning av stuprör och hängrännor	X	
21.27	Returpapper samt övriga källsorteringsfraktioner, bl a från miljöstation		X
21.28	Rökkanal, rengöring av	X	
21.29	Sandning av gång, trappa, skolgård etc.	X	
21.30	Sandning, tillfällig, i väntan på SISABs entreprenadsinsats		X
21.31	Skadedjur, sanering	X	
21.32	Skrapgaller, entré- och skrapmattor, inklusive brunn		X
21.33	Sopsugsanläggning	X	
21.34	Stamledning, inklusive rensning	X	
21.35	Utrymningsskyltar, samt tillse att inga saknas		X
21.36	Utrymningsskylt, belyst - byte av ljuskälla och batteri, samt test av		X
21.37	Utrymningsvägar, samt att tillse att dessa ej är blockerade		X

Ramavtal för utbildningslokaler 2013

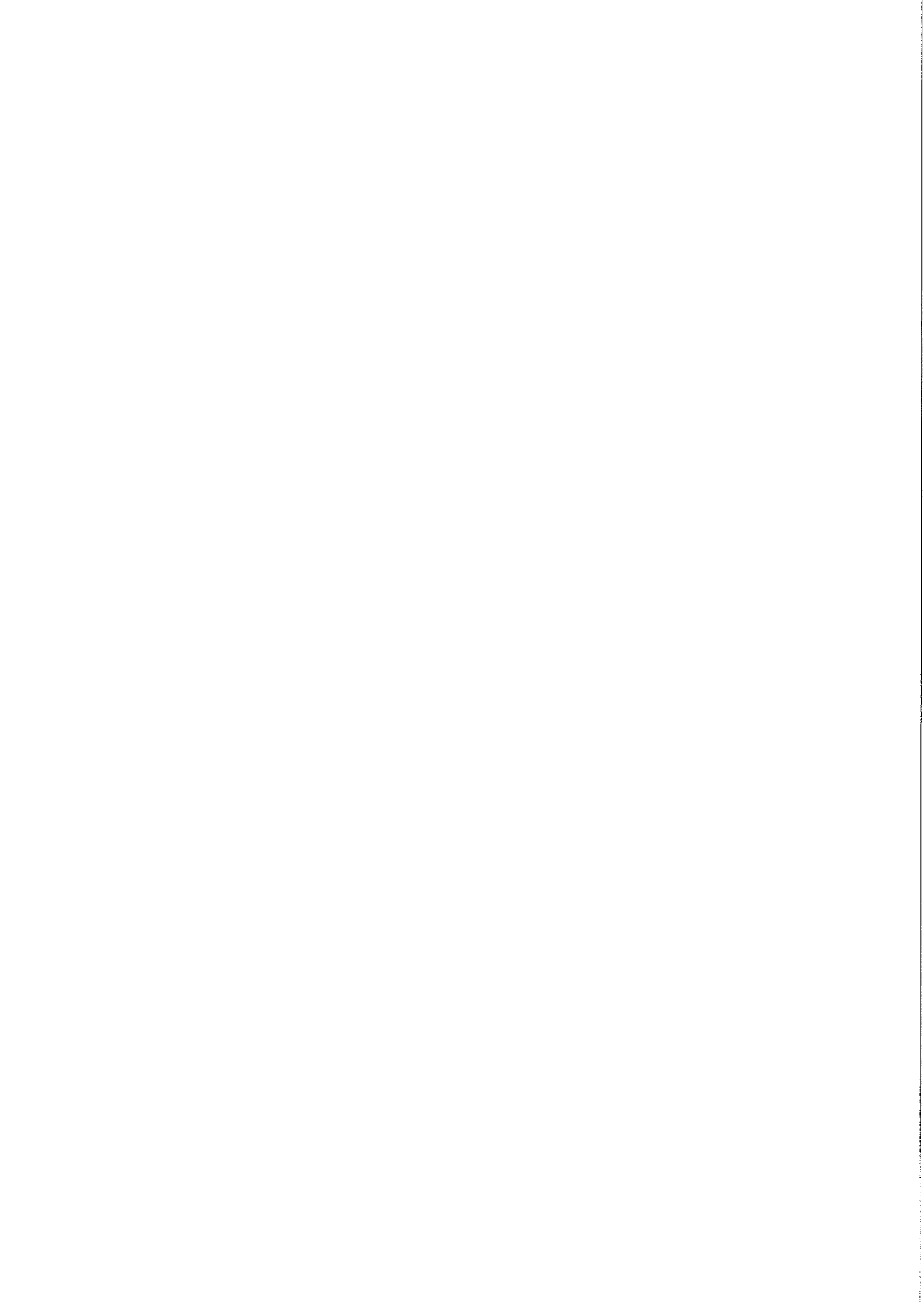
Ansvarsfördelning

avseende befintliga byggnadsdelar, inredning, utrustning med mera.

Fördelning av ansvar och kostnader för drift, reparation/underhåll/skötsel samt utbyte till nytt.

All beställd hyresgästanpassning och/eller förtida underhåll är hyresgenererande eller föremål för fakturering.

Abonnemang		Ansvarig part		Anmärkning
		SISAB	Hyresgästen	
22. Abonnemang				
22.1	Bevakning	X		Av SISAB upphandlad utvärdig rondering, ej fastighetsspecifik.
22.2	Data		X	
22.3	El	X		
22.4	Eldningsolja	X		
22.5	Fjärrvärme	X		
22.6	Larmöverföring, uppkoppling via T-lan till larmcentral	X		Avser bl a inbrotts-, utrymnings-, takföts- och hisslarm. Hyresgästen tecknar och bekostar avtal med larmbolag för inbrottslarm för fristående förskolor. Hyresgästen betalar kostnaden för utryckning som inte beror på driftfel.
22.7	Parkeringsövervakning	X		
22.8	Sophämtning; inklusive sopkomprimator, grovsopor, sopsug och avfallskvarn		X	inkl medlemsavgifter för sopsug
22.9	Stadsgas	X		
22.10	Tele (avser telefoni och larmöverföring)		X	Hyresgästen skall meddela SISAB innan de avslutar fast telefoni då det kan finnas larm kopplade till det.
22.11	Trygghetslarm		X	
22.12	TV		X	
22.13	VA		X	
Skyttar, in- och utvändiga		Ansvarig part		Anmärkning
		SISAB	Hyresgästen	
23. Skyttar				
23.1	Adressskylt	X		exv. "Karlavägen 79"
23.2	Dörrskylt (verksamhetsskyttar)		X	
23.3	Fasadskylt med "SISAB" (eller annan byggnadsägare)	X		Annan kan vara inhyrd paviljong
23.4	Fasadskylt med verksamhetsnamn		X	
23.5	Husbeteckningsskytt	X		exv. "Hus A", "Pav 1"
23.6	Hänvisningsskytt		X	
23.7	Orienteringstavla		X	
23.8	Parkeringsskytt	X		På platser ingående i av SISAB kontrakterad p-övervakning
23.9	Rumsskytt		X	
23.10	Rumsnumreringsskytt	X		exv. "A 101"
23.11	Utrymningsskytt		X	Se även 21.35
23.12	Utrymningsskytt, belyst	X		Se även 21.36



Hyreseffekt per nämnd - preliminära belopp, miljoner kronor

Bilaga 5

Nämnd	Hyra 2012	Hyra 2013	Skillnad brutto 2012-2013	Avgår el	Skillnad 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
Norrmalm	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

