



Undertecknade parter har denna dag träffat följande hyresavtal: Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyresvärd	AREIM Torkhuset 4 AB		Personnr/orgnr 556736-2164		
Hyresgäst	Stockholm stad gm Utbildningsförvaltningen		Personnr/orgnr 212000-0142		
Lokalens adress m.m.	Kommun Stockholm		Fastighetsbeteckning Torkhuset 4		
	Gata Hammarby Fabriksväg 61-65, plan 2		Trappor/hus 2	Lägenhet nr	
	Aviseringsadress Utbildningsförvaltningen ref 1268, c/o BGC STH117 106 42 Stockholm				
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till: kontor/utbildning				
	<input type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.				
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. I enlighet med typrumsbeskrivning				
	<input type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontraktets tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktning- och åtgärdsprotokoll.				
Lokalens storlek och omfattning	Butiksarea i plan	ca m ²	Kontorsarea i plan	ca m ²	
			2	1 395	
	Lagerarea i plan	ca m ²	Övrig area plan	ca m ²	
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelser inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.				
	<input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).				
	Tillfart för bil för 1- och urlastning	<input checked="" type="checkbox"/> Plats för skylt	Plats för skyltskåp/ automat	Parkerings- plats(er) för bil(ar)	
				Garage- plats(er) för bil(ar)	
Hyrestid	Från och med den se bilaga 1		Till och med den 2019-06-30		
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input type="checkbox"/> år <input checked="" type="checkbox"/> 36 månader				
Hyra	Kronor 2 790 000 kronor (tvåmiljonersjuhundranittiotusen kronor) per år exklusive nedan markerade tillägg				
Index- klausul	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad Indexklausul.				
Fastighets- skatt	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. <input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.				
Ei, va, värme, varm- vatten, kyla och ven- tilation	Tillhandahållande	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer <input checked="" type="checkbox"/> ei <input checked="" type="checkbox"/> va <input checked="" type="checkbox"/> värme <input checked="" type="checkbox"/> varmvatten <input checked="" type="checkbox"/> kyla <input checked="" type="checkbox"/> ventilation			
	Betalning	Ei	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran. Bilaga
		Va	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran. Bilaga
		Värme	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran. Bilaga 1
		Varmvatten	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran. Bilaga
		Kyla	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran. Bilaga 1
	Ventilation		<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran. Bilaga	
Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av <input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen				

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyra forts.	
Avfallshantering	<p>I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyresstillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år.</p> <p><input type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen _____ Bilaga ingår i hyran, om inte annat följer av bifogad klausul om avfallshantering.</p>
Trappstädning	<p><input type="checkbox"/> ingår i hyran <input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen <input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga _____ Bilaga 1</p>
Snöröjning och sandning	<p><input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran <input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen <input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga _____ Bilaga</p>
Oförutsedda kostnader	<p>Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av</p> <p>a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller</p> <p>b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet</p> <p>ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.</p> <p>Lokalens andel ska anses vara <u>18,1</u> procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyror (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen.</p> <p>Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.</p>
Mervärdesskatt (moms)	
Hyresgästens momsplikt	<p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. se bilaga 1 Särskilda bestämmelser</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.</p>
Hyresvärdens momsplikt	<p><input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. Se bilaga 1, Särskilda bestämmelser</p> <p><input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av Skatteverket blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms.</p> <p>Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.</p> <p>Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.</p>
Hyrans betalning	<p>Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje _____ PlusGiro nr _____ Bankgiro nr _____ <input type="checkbox"/> kalendermånads början <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på _____</p>
Ränta, betalningspåminnelse	<p>Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.</p>
Miljöpåverkan	<p>Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § Jordabalken.</p> <p><input type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. _____ Bilaga</p>
Byggvarudeklarationer	<p>Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer – i den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som ska tillföras lokalen.</p>
Revisionsbesiktningar	<p>Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- och sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.</p>
Tillgänglighet till vissa utrymmen	<p>Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.</p>

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 3 (4)
Nr 237220-1007-01

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggnadsavgift, tilläggsavgift, annan avgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.	
Brandskydd	<input checked="" type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagslöftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga 1
Myndighetskrav m.m.	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen	
Inredning	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga	Bilaga
Underhåll	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning	Hyresgästen svarar dock för <input type="checkbox"/> enl bil
	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver se bilaga 7 <input checked="" type="checkbox"/> enl bil
	<input type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.	Bilaga
Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.		
Sköttsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja sköttsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va och ventilation. Installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.	
Ledningar för telefoni och data-kommunikation	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragnig av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. <input type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.	Bilaga
Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avlyftning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Hyresvärdens skyltprogram ska följas. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågavarande väggar. <input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.	
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.	
Yttre åverkan	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder	
Låsanordningar	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldsnyckelsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
Nedsättning av hyra	Avtalat skick m.m.	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt jämte bilagor.
	Sedvanligt underhåll	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. <input type="checkbox"/> Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten.
		Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran, när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt, ska regleras enligt särskild bilaga.
		Bilaga 1

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 4 (4)
Nr 237220-1007-01

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Aterställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick. se bilaga 1. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsavgift, transport och avgift för deponering eller motsvarande.												
Force majeure	Hyresvärden friter sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplöpp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.												
Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom <input type="checkbox"/> borgen ställd av _____ <input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om _____ <input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av _____ Bilaga _____ Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.												
Person-uppgiftslagen	<input type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. Bilaga _____ (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)												
Särskilda bestämmelser	Bilaga 1 Särskilda bestämmelser; Bilaga 2 ritning; Bilaga 3 Typrumsbeskrivning; Bilaga 4 Genomförande; Bilaga 5 Index; Bilaga 6 Fastighetsskatt; Bilaga 7 Underhållsansvar; Bilaga 8; Teknisk beskrivning. Bilaga _____												
Underskrift	<p>Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Ort/datum</td> <td style="width: 50%;">Ort/datum</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">11/11/15</td> </tr> <tr> <td>Hyresvärd</td> <td>Hyresgäst</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)</td> <td style="text-align: center;">Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">SVAANA U. ROVERG UTBILDNINGSEFTOVARITV.</td> </tr> </table>			Ort/datum	Ort/datum		11/11/15	Hyresvärd	Hyresgäst	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)		SVAANA U. ROVERG UTBILDNINGSEFTOVARITV.
Ort/datum	Ort/datum												
	11/11/15												
Hyresvärd	Hyresgäst												
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)												
	SVAANA U. ROVERG UTBILDNINGSEFTOVARITV.												
Överenskommelse om avflyttning	<p>På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr.o.m. den _____ till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Ort/datum</td> <td style="width: 50%;">Ort/datum</td> </tr> <tr> <td>Hyresvärd</td> <td>Hyresgäst</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)</td> <td style="text-align: center;">Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)</td> </tr> </table>			Ort/datum	Ort/datum	Hyresvärd	Hyresgäst	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)				
Ort/datum	Ort/datum												
Hyresvärd	Hyresgäst												
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)												
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____												
Överlåtelse-förklaring	Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Personnr/orgnr										
	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare)		Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst/firmatecknare)										
Hyresvärdens godkännande	Hyresvärden godkänner överlåtelsen		Hyresvärd										
	Ort/datum		Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)										

Upplysning

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

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

Handwritten signature

Till hyreskontrakt nr 237220-1007-01 mellan AREIM Torkhuset 4 AB, org. nr 556736-2164, ("Hyresvärden") och Stockholms stad gm Utbildningsförvaltningen, org. nr 212000-0142 ("Hyresgästen").

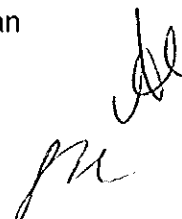
Särskilda bestämmelser

1 Bakgrund

- 1.1 Hyresvärden är tomträttsinnehavare till fastigheten Torkhuset 4 med adress Hammarby Fabriksväg 61-65 ("Fastigheten"). Innan Hyresgästen tillträder lokalerna skall det genomföras en hyresgästanpassning. Parterna förbinder sig att under den period som åtgår för att genomföra en hyresgästanpassning vederlagsfritt tillhandahålla sakkunniga ombud såvitt gäller Lokalernas utformning samt i de angelägenheter i övrigt där respektive parts intressen kan komma i fråga. Ombuden skall företräda respektive part och skall fortlöpande stå till förfogande för samråd i den utsträckning som rimligen kan erfordras för att främja ett så skyndsamt och effektivt genomförande av projekteringen och iordningställandet av Lokalerna. Parterna har i bilaga 4 träffat en skriftlig överenskommelse med bestämmelser avseende samarbetet mellan Hyresvärden och Hyresgästen fram till dess Lokalerna är färdigställda.
- 1.2 Hyresgästen (d v s elever och lärare) och dess besökare skall använda entré från gården, enligt bilaga 2, som skolentré. Kontorsentréerna på Hammarby Fabriksväg ska med andra ord inte användas som skolentré. Dock skall kontorsentrén vid Hammarby Fabriksväg 61 kunna användas för individer som av tillgänglig- och frångänglighetsskäl har behov av denna samt även för deras ev. assistent/ledsagare. Det skall vid denna kontorsentré informeras om att skolentrén är från gården samt att det skall vara möjligt att komma i kontakt med skolan via porttelefon.

2 Hyresgästens tillträde och hyrestid

- 2.1 Hyrestiden börjar löpa från och med den dag Lokalerna är inflyttningsklara och till och med den 30 juni 2019. Lokalerna skall anses inflyttningsklara när godkänd slutbesiktning föreligger enligt av Hyresvärden anlitad besiktningsman och i enlighet med Hyresvärdens entreprenadavtal avseende iordningställande av Lokalerna. För det fall slutbesked krävs för att Lokalerna skall få tas i bruk, skall Lokalerna istället anses inflyttningsklara när sådant slutbesked meddelats eller den tidigare dag när Lokalerna får tas i bruk enligt annat beslut enligt Plan och bygglagen (2010:900). Hyresvärden skall senast tre (3) månader före hyrestidens början skriftligen lämna Hyresgästen besked om när godkänd




slutbesiktning beräknas att infalla ("Inflyttningsmeddelande"). Det är parternas målsättning att hyrestiden skall börja löpa kring den 1 juli 2012. Hyresvärden skall när hyrestiden börjat löpa skriftligen meddela vilken dag det tillfälliga/tidsbegränsade bygglovets löper ut.

- 2.2 Om hyrestiden inte börjar löpa den 1 juli 2012 äger Hyresgästen rätt till vite
- med ett belopp om noll (0) kr per påbörjad dag från och med den 1 juli 2012, dock längst till och med den 31 juli 2012,
 - med ett belopp om ettusensexhundrafemtio (1 650) kr per påbörjad dag från och med den 1 augusti 2012 till den dag när hyrestiden börjar löpa.
- 2.3 Vite skall dock inte utgå om förseningen beror på ej erhållit tillfälligt/tidsbegränsat bygglov. Gällande tidplan förutsätter att bygglov erhålls senast den 1 april 2012.
- 2.4 Utöver vad som anges i punkt 2.2 ovan äger Hyresgästen inte rätt att göra någon påföljd gällande på grund av att hyrestiden inte börjar löpa den 1 juli 2012 eller den dag som anges i Inflyttningsmeddelandet.
- 2.5 Hyran skall erläggas från och med hyrestidens början. Det antecknas att Hyresgästen i enlighet med bilaga 4 kan komma att kompensera Hyresvärden för utebliven hyra vid överenskommelse om ändring eller tillägg.

3 Mervärdesskatt

- 3.1 Hyresvärden är frivilligt skattskyldig till moms för uthyrning av Lokalerna. Hyresgästen skall utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen som erläggs samtidigt med hyran beräknas på aktuellt hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt Hyresavtalet utgående tillägg, avgifter och andra ersättningar.
- 3.2 Om hyresgästen använder lokalen i egen, kommunal verksamhet på sådant sätt att hyresvärdens upplåtelse av lokalen enligt 3 kap. 2 § andra stycket andra och tredje meningen mervärdesskattelagen (1994:200) kan omfattas av skatteplikt, anses hyresgästen bedriva momspliktig verksamhet vid tillämpning av detta avtal
- 3.3 Om Hyresvärden till följd av Hyresgästens agerande eller underlåtenhet - såsom upplåtelse av hela eller del av Lokalerna i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse - blir skyldig att jämka tidigare avdragen ingående moms och/eller i övrigt blir skyldig att återbetala tidigare avdragen ingående moms i enlighet med mervärdesskattelagens (1994:200) bestämmelser, skall Hyresgästen fullt ut ersätta Hyresvärden med det belopp





Hyresvärden blir skyldig att betala till Skatteverket. Hyresgästen skall vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av Hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnaderna som uppstår genom Hyresgästens agerande. Hyresgästen skall också ersätta Hyresvärden för till det återbetalda beloppet hörande andra kostnader såsom skattetillägg och kostnadsränta.

- 3.4 I det fall Lokalerna helt eller delvis vidareuthyrs i ett eller flera led är Hyresgästen även ersättningsskyldig gentemot Hyresvärden för belopp som Hyresvärden blir betalningsskyldig för enligt ovan om denna betalningsskyldighet beror på åtgärd som vidtas av någon hyresgäst i senare uthyrningsled.

Särskilt om mervärdesskatt på investeringar som Hyresgästen utfört eller låtit utföra.

- 3.5 Hyresgästen förbinder sig att senast den 15 januari varje år lämna upplysning om vilka investeringar (som avser ny- till- och ombyggnad samt vad som omfattas av det s.k. utökade reparationsavdraget) som gjorts i de av Hyresgästen förhyrda Lokalerna under föregående kalenderår. Denna upplysning skall inkludera uppgift om storleken på den totala ingående moms som belöper på investeringarna ifråga samt uppgift om hur stor del av denna ingående moms som Hyresgästen gjort avdrag för.
- 3.6 Om Hyresvärden, till följd av att Hyresgästen inte uppfyllt sin ovan angivna upplysningsplikt, i sin redovisning inte behandlar investeringar (som avser ny-till- och ombyggnad samt vad som omfattas av det s.k. utökade reparationsavdraget) som investeringsvara enligt 8a kap. 2 § mervärdesskattelagens (1994:200) och senare blir skyldig att jämka tidigare avdragen ingående moms avseende investeringarna skall Hyresgästen fullt ut ersätta Hyresvärden;
- med det belopp Hyresvärden blir skyldig att återbetala till Skatteverket,
 - för de kostnader, såsom exempelvis utredningskostnader, som Hyresvärden åsamkats på grund av att de aktuella investeringarna i redovisningen ej behandlats i enlighet med reglerna i 8a kap. mervärdesskattelagens (1994:200) samt
 - för till det återbetalda beloppet hörande andra kostnader såsom skattetillägg och kostnadsränta.

4 Lokalernas utformning och skick

- 4.1 Hyresvärden tillhandahåller Lokalerna, om parterna inte skriftligen överenskommit om annat, i det skick och med den utformning som framgår av ritningar och teknisk- och rumsbeskrivning, se bilagorna 2, 3 och 8. Det noteras

att parterna kan ingå överenskommelse om ändrings- och tilläggsarbeten enligt bilaga 4.

- 4.2 Hyresgästen är medveten om samt accepterar att Lokalerna vid hyrestidens början på grund av besiktningens anmärkningar vid slutbesiktningen, inte har sådant skick som framgår av föregående stycke. Lokalerna skall dock vara i sådant skick att Hyresgästen skall kunna bedriva verksamhet i Lokalerna. Det åligger Hyresvärden att tillse att alla eventuella anmärkningar m.m. vid slutbesiktningen åtgärdas inom skälig tid.
- 4.3 Parterna är överens om att antalet individer som samtidigt får vistas i lokalen får uppgå till max 200 personer från och med när Lokalerna är inflyttningsklara enligt punkten 2.1
- 4.4 Utöver vad som följer av hyreskontraktens formuläret är parterna överens om att Hyresgästen inte har rätt till nedsättning av hyran när Hyresvärden utför sedvanligt underhåll av Lokalerna och byggnaden. Hyresvärden skall underrätta Hyresgästen i god tid innan underhållsarbetena påbörjas och i möjligaste mån förlägga arbetet till skollov, helst sommaren.

5 Underhåll

- 5.1 Parternas respektive underhållsansvar framgår av Hyresavtalet och därtill hörande bilaga 7.
- 5.2 Trappstädning ombesörjs och bekostas av Hyresgästen vad avser verksamhetens entré från gården samt korridor och trappa in till Hyresgästens lokaler, se bilaga 2.

6 Brandskydd

Fördelning av ansvar för tekniska brandskyddsåtgärder

- 6.1 Hyresgästen är skyldig att fortlöpande kontrollera funktionen av allt i Lokalerna befintligt tekniskt brandskydd och på egen bekostnad vidta alla nödvändiga och nyttiga drift- och underhållsåtgärder oberoende av vem som försett Lokalerna med en anordning eller utrustning. Detta gäller oavsett varför behovet uppkommer och oavsett kostnadens storlek.
- 6.2 Hyresgästen förbinder sig att tillse att alla utrymningsvägar, sprinkleranordningar och andra brandskyddsanordningar vid varje tidpunkt hålls fria från hindrande föremål samt att genomföringar, som utförts av



Hyresgästen, förses med varaktiga brandtätningar.

- 6.3 Hyresgästen är skyldig att ersätta all skada som Hyresvärden orsakas till följd av brister i utrustning eller anordning som installerats inom Lokalerna eller som i annat fall uppkommer på grund av att bristfälliga åtgärder avseende drift och underhåll, eller för att Hyresgästen inte vidtagit åtgärder för att installera sin utrustning eller annars vidtagit åtgärder som ankommer på Hyresgästen för att förebygga risk för brand och skador.

Systematiskt brandskyddsarbete

- 6.4 Hyresgästen är medveten om sitt ansvar för att ett tillfredsställande brandskydd upprätthålls inom Lokalerna och förbinder sig att fortlöpande vidta de organisatoriska åtgärder som behövs för att minska risken för brand och för att förhindra eller begränsa skador till följd av brand. Hyresgästen skall samråda med Hyresvärden innan mer omfattande åtgärder vidtas. Parterna skall vidare på begäran av den andre parten lämna den information om Lokalerna respektive verksamheten som parten behöver för att kunna fullgöra sitt åtagande enligt detta Hyresavtal och sina skyldigheter enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Hyresgästen är dessutom skyldig att på begäran bereda Hyresvärden tillfälle att få del av dokumentation och uppföljning av Hyresgästens systematiska brandskyddsarbete.
- 6.5 Lokalerna omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Hyresgästen skall för Hyresvärdens räkning, i god tid före det att den skriftliga redogörelsen för brandskyddet skall inges, upprätta skriftlig redogörelse för brandskyddet inom Lokalerna enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Denna brandskyddsredogörelse skall underställas Hyresvärden för godkännande. Hyresgästen förbinder sig att tillhandahålla allt material och samtliga uppgifter som Hyresvärden efterfrågar för att kontrollera och/eller upprätta skriftlig brandskyddsredogörelse.

7 Hantering av avfall/miljö

- 7.1 Hyresgästen ombesörjer och bekostar avfallshantering inom förhyrda lokaler. Hyresgästen skall ingå avtal med entreprenör avseende avhämtning och transport av Hyresgästens avfall.
- 7.2 Hyresgästen har det fulla ansvaret för att sopor och avfall hanteras i enligt gällande miljöregler och bestämmelser. Hyresgästen har också en skyldighet att informera sina anställda om gällande miljöregler och bestämmelser.



8 Ombyggnad och renovering m.m. efter hyrestidens början

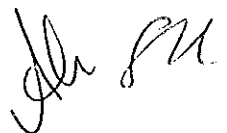
- 8.1 Hyresgästen får inte företa ingrepp i Lokalerna eller på ledningar, ventilationskanaler eller andra anordningar utan Hyresvärdens skriftliga godkännande för varje särskilt fall. Dock äger Hyresgästen utan sådant godkännande vidta mindre ingripande åtgärder i Lokalerna som inte påverkar ledningar, ventilationskanaler eller andra anordningar samt vidta nödvändiga åtgärder för att fullfölja Hyresgästens underhållsskyldighet enligt bilaga 7.
- 8.2 Hyresvärden är skyldig att senast inom en (1) månad från det att Hyresvärden mottagit Hyresgästens skriftliga förfrågan, med därtill hörande tillräckliga uppgifter, skriftligen lämna besked på Hyresgästens begäran om tillstånd till ingrepp eller åtgärder avseende Lokalerna.

9 Anslutning till nät för elektricitet och data

- 9.1 Hyresgästen skall själv teckna eget abonnemang avseende eventuella anslutningar till nätverk för tele- och datakommunikation samt, i samråd med Hyresvärden, ombesörja och bekosta dragnig av ledningar för Hyresgästens nätverk inom Lokalerna.
- 9.2 Hyresvärden ansvarar inte för någon förlust eller skada som kan uppstå på grund av fel eller avbrott m.m. i nätverket. Med nätverket avses bland annat servrar, ledningar, routere, datorer, programvara och annan datorutrustning. Hyresvärden ansvarar inte heller i något fall för förvanskning eller förlust av information eller programvara eller annan skada som uppkommit på grund av fel eller avbrott i nätverket. Det åligger Hyresgästen att själv ombesörja back-up och säkerhetskopiering av Hyresgästens tillhörig information.
- 9.3 Det åligger även Hyresgästen att teckna eget abonnemang avseende försörjning av elektricitet.

10 Hyra

- 10.1 Hyra utgår med 2 790 000 (tvåmiljonersjuhundraottiotusen) kronor per år jämte tillägg enligt punkten 3 och 10.2. Hyresgästen erhåller hyresrabatt om 1 220 625 (enmiljontvåhundraåtjugotusensexhundraåtjugofem) kronor. Beloppet avräknas från hyran under de första 5,25 månaderna från hyrestidens början.
- 10.2 Hyresgästen skall från hyrestidens början betala en ersättning för värme och kyld tilluft motsvarande 125 550 (ett-hundra-åtjugofemtusen-femhundra-femtio) kronor per år exklusive moms. Den ersättning som Hyresgästen skall erlägga för värme skall indexuppräknas i sin helhet i enlighet med vad som anges i



bilaga 5.

11 Skyltar

- 11.1 Hyresgästen har rätt att sätta upp en skylt på byggnaden exteriört i anslutning till verksamhetens entré. Detta förutsätter att hyresvärdens skyltprogram följs och att bygglov beviljas. Hyresgästen har även rätt att i entrén sätta upp sedvanlig hänvisningsskylt. Hyresvärden bestämmer format, materialval och placering av sådana hänvisningsskyltar.

12 Avflyttning

- 12.1 Vid hyresförhållandets upphörande skall Hyresgästen på egen bekostnad bortföra Hyresgästen tillhörig egendom samt återställa Lokalerna till för i lokalen bedrivna undervisning godtagbart skick, vilket skall bedömas objektivt. Om inte parterna skriftligen kommit överens om annat skall av Hyresgästen gjorda installationer och ombyggnationer tas bort och Lokalerna återställas till det skick och den utformning som Lokalerna hade vid tillträdet 2011. I annat fall äger Hyresvärden rätt till omgående tillträde till Lokalerna och rätt att på Hyresgästens bekostnad återställa Lokalerna på nu angivet sätt. Hyresvärden äger därvid även rätt till ersättning för eventuellt hyresbortfall. Om Hyresgästen och Hyresvärden kommit överens om att Hyresgästen skall kvarlämna egendom i Lokalerna och inget annat överenskommit skriftligen tillfaller sådan egendom Hyresvärden vederlagsfritt.
- 12.2 Om Lokalerna vid återlämnandet brister i städning eller underhåll med hänsyn tagen till normalt slitage äger Hyresvärden rätt att låta städa respektive reparera Lokalerna på Hyresgästens bekostnad.

13 Bygglov

- 13.1 Parterna är överens om att det krävs bygglov, avseende ändrad verksamhet, för att använda Lokalerna för utbildningsverksamhet. Den planerade användningen för utbildningsverksamhet står i strid med gällande detaljplan, varför Hyresvärden ska ansöka om tidsbegränsat bygglov för fem år. Hyresvärden skall senast den 1 januari 2016 ansöka om ett förlängt tidsbegränsat bygglov alternativt ansöka om ändring av detaljplanen så att Lokalen kan användas till utbildningsverksamhet. Kopia av ansökan ska även skickas till Hyresgästen för kännedom.
- 13.2 Parterna åtar sig att aktivt verka och vidta alla åtgärder inkl. förebyggande



sådana, för att tillfälligt bygglov enligt ovan skall erhållas. Åtagandet inkluderar att överklaga eventuellt beslut om nekat tillfälligt bygglov från stadsbyggnadsnämnden till Länsstyrelsen.

- 13.3 Parterna är överens om att det ovan angivna förfaringssättet är ett gemensamt och medvetet risktagande. Parterna är överens om att ett beslut från Länsstyrelsen med innebörden att Hyresvärdens ansökan om tillfälligt bygglov för ändrad användning av Lokalen till utbildningsverksamhet nekas innebär ett hinder utanför parternas kontroll som leder till att Hyresavtalet förfaller med omedelbar verkan utan uppsägning. Ingendera av parterna skall ha rätt att göra någon påföljd gällande gentemot den andra om hyresförhållandet upphör i förtid på grund härav. Således får Hyresgästen inte kräva ersättning för att han t.ex. förlorat hyresrätten, flyttkostnader och Hyresvärden får inte begära ersättning för investeringar eller ersättning för hyra tiden efter den dag hyresförhållandet upphört. Det ovanstående innebär också att parterna är överens om att det skall anses vara en befogad anledning att upplösa hyresförhållandet om Lokalen inte får användas för utbildningsverksamhet som en följd av uteblivet tillfälligt bygglov enligt ovan. Vad som sagts om följderna av uteblivet tillfälligt bygglov ska inte gälla om Hyresvärden varit försumlig vid ansökan eller under handläggningen av ärendet. Hyresvärden ska utan dröjsmål från det att Hyresvärden erhållit beslut avseende ansökan om nytt tidsbegränsat bygglov eller permanent bygglov meddela Hyresgästen om sådant bygglov erhållits eller ej.
- 13.4 Hyresgästen har rätt att med 9 månaders uppsägningstid säga upp hyresavtalet för avflytt till 2017-06-30 om beslut rörande förlängning av det tillfälliga bygglovet ej har fattats senast 2016-09-01.

14 Villkor för avtalets giltighet

Hyresavtalet är för sin giltighet villkorat av att

1. Hyresvärden erhåller bygglov för ändrad användning av Lokalerna från kontor till utbildningsverksamhet senast den 31 mars 2012. Med bygglov avses även beslut om tidsbegränsat bygglov under fem år från hyrestidens början. Utbildningsverksamhet får inte bedrivas i Lokalerna om bygglov alternativt tidsbegränsat bygglov saknas.
2. Hyresavtalet godkänns av för Hyresgästen behörigt beslutsfattande organ dels genom beslut av Utbildningsnämnden vid sammanträde senast den 31



januari 2012, dels genom beslut av Ekonomiutskottet vid sammanträde senast den 31 januari 2012. Om Hyresavtalet godkänns vid beslut av ovan nämnda behöriga organ vid ovan nämnda möten skall Hyresgästen tillse att detta antecknas i protokoll från ovan nämnda möten samt att kopior av protokoll där godkännandet av Hyresavtalet framgår snarast översänds till Hyresvärden.

För det fall något av ovanstående villkor inte uppfylls inom ovan angivna tider är Hyresavtalet ogiltigt och utan verkan som om att Hyresavtalet aldrig ingåtts.

För det fall villkoret under punkt 2 ovan inte uppfylls och Hyresavtalet därmed är ogiltigt ska följande gälla. Hyresgästen ska ersätta Hyresvärden med hälften av Hyresvärdens kostnader, dock maximalt hälften av 50 000 kr, som uppstått på grund av att Hyresavtalet blivit ogiltigt, såsom t.ex. kostnader för projektering och bygglov. För det fall villkoret under punkt 1 ovan inte uppfylls och Hyresavtalet därmed är ogiltigt äger ingendera parten rätt att göra någon påföljd gällande.

15 Ändringar och tillägg

- 15.1 Alla ändringar och tillägg till detta Hyresavtal skall, för att äga giltighet, ske skriftligen och undertecknas av behörig firmatecknare för respektive part



16 Förhållande mellan olika avtalsdokument

- 16.1 För det fall det förekommer motstridiga uppgifter i Hyresavtalet, hyreskontraktens formuläret och dess bilagor, skall vad som anges i bilagorna äga företräde. För det fall bilagorna innehåller motstridiga uppgifter skall bilaga med lägre nummer äga företräde framför bilaga med högre nummer.

Stockholm 2011-11-

AREIM Torkhuset 4 AB

(Namnteckning)

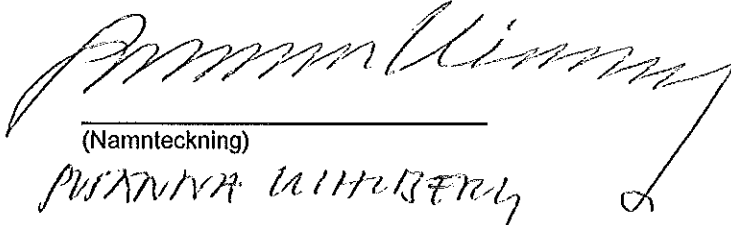
(Namnteckning)

(Namnförtydligande)

(Namnförtydligande)

Stockholm den 2011-11-15

Stockholm Stad gm Utbildningsförvaltningen



(Namnteckning)

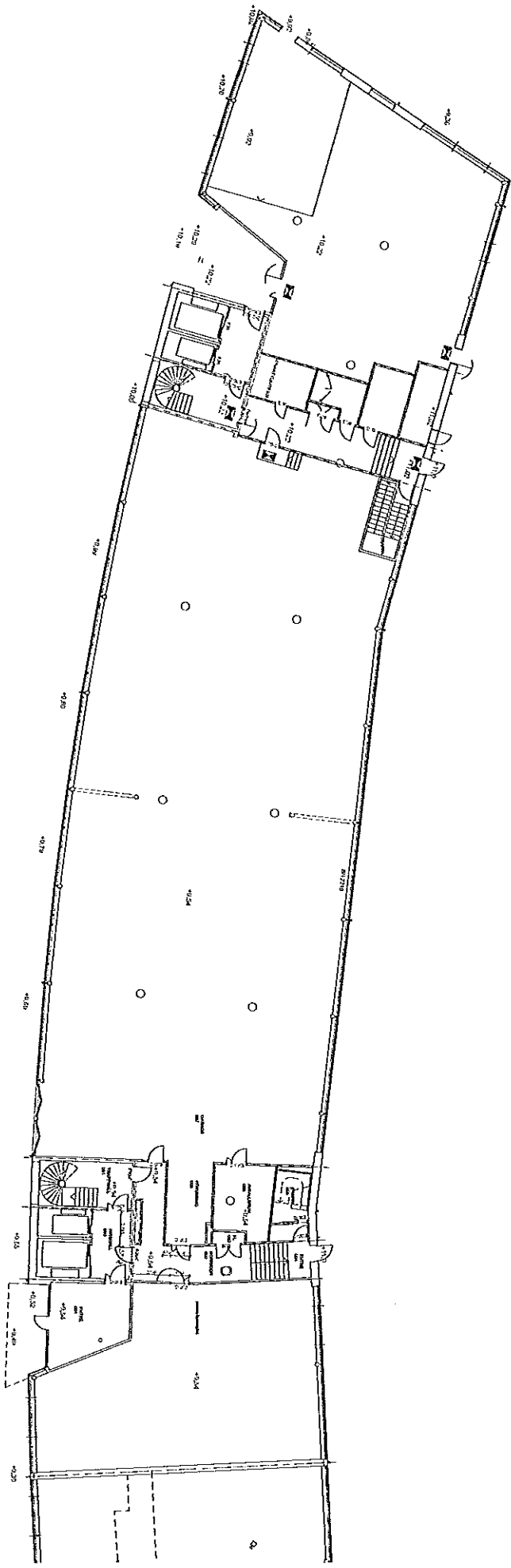
(Namnteckning)

(Namnförtydligande)

(Namnförtydligande)



Bilaga 2, Ritning, 5711 kontrakt
nr 237220-1007-01 1(5)

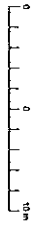
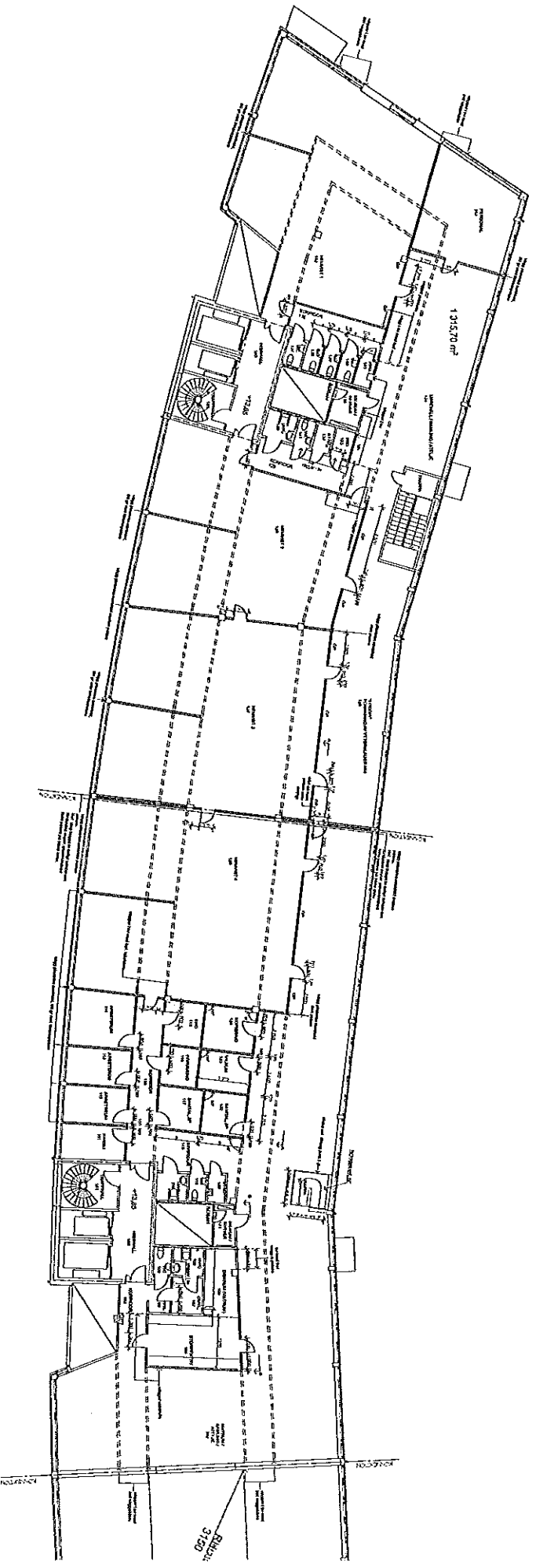


0 5 10 m
SKALA 1:250 (A3)

 Sjöstadsportens
AREIM
GWSK ARKITEKTER

LOA LOKAL 1 (grön) ca 9 kvm
LOA LOKAL 2 (beige) ca 10 kvm
OBS!
LOA-arean är beräknad på icke
mätkontrollerat underlag

SJÖSTADSPORTEN • PLAN BV • AREABERÄKNING SKOLLOKALER • 2011-11-08 • GWSK ARKITEKTER



SKALA 1:250 (A3)

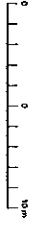
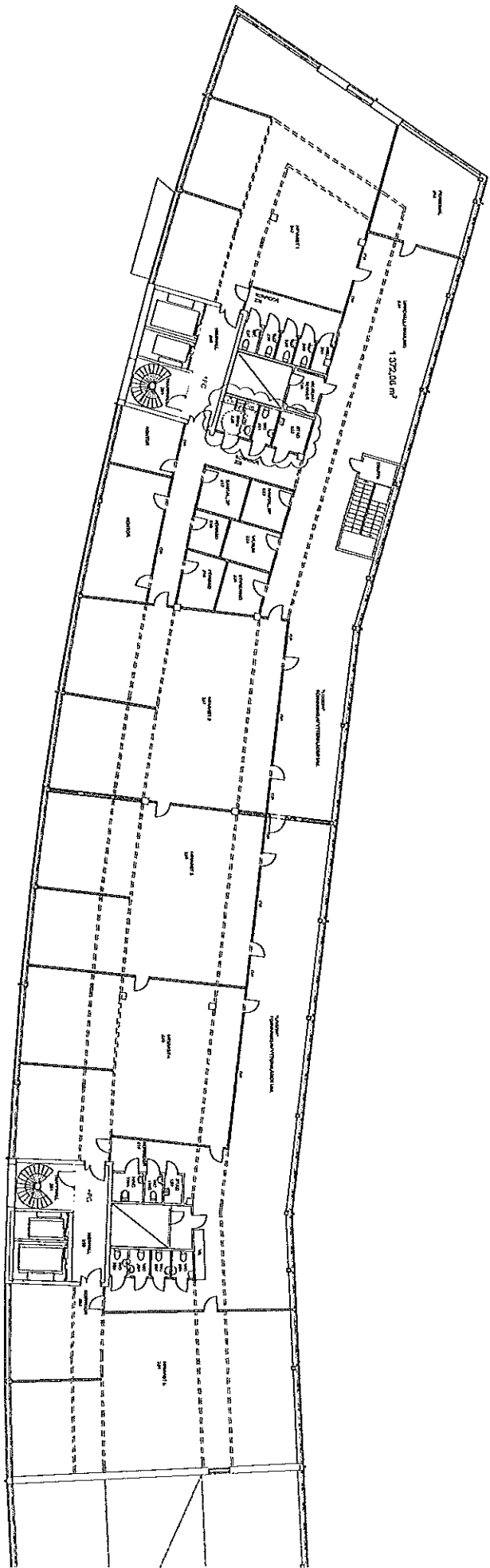
Sjöstadsporten
AREIM
 gwsk arkitekter

LOA LOKAL 1 (grön) ca 1316 kvm
 LOA LOKAL 2 (beige) ca 13 kvm
 OBS!
 LOA-area är beräknad på icke
 mattkontrollerat underlag


SJÖSTADSPORTEN • PLAN 1 • AREABERÄKNING SKOLLOKALER • 2011-11-08 • GWSK ARKITEKTER

11.11.11
RE

RE



SKALA 1:250 (A3)

 Sjöstadsporten

AREIM

GWSK ARKITEKTER

LOA LOKAL 2 (beige) ca 1372 kvm

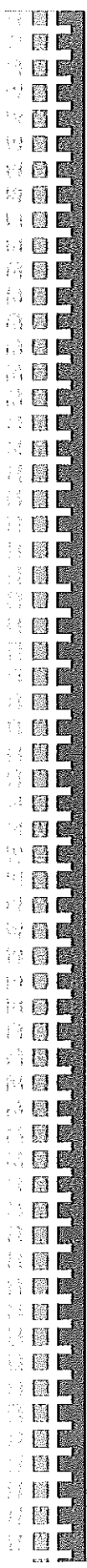
OBS!
LOA-arean är beräknad på icke
mättkontrollerat underlag

SJÖSTADSPORTEN • PLAN 2 • AREABERÄKNING SKOLLOKALER + NY RWC • 2011-11-08 • GWSKARKITEKTER

Handwritten notes:
11.11.15
[Signature]

Handwritten signature:
[Signature]

**Typningsbeskrivning, 2011-11-10
Bilaga 3 till avtal 237220-1007-01**



PLA
51.11.15
JLS

Samtal/vaktmästeri/disp./kansli/vilrum



Sjöstadporten

Ytskikt

Golv Linoleum, 2,5 mm
Sockel Trä, målat eller lackat
Vägg Målad kuör. Mellanväggar typ Eurowand 300 eller likvärdig.
Tak Undertak typ Akutex (A-klass), min höjd 2700

Belysning

Nedpendlad allmänbelysning.

Ljud

Se tekniskt program

Glaspartier

Typ Eurowand 400 eller likvärdigt. Infällt överlufsdon

Solavskärmning

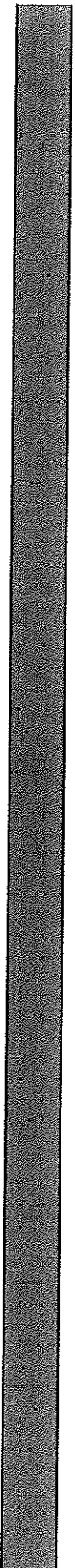
Utvändig solavskärmning och avbländning uppfyller ställda klimatkrav på miljömässigt bästa sätt.

Installationer

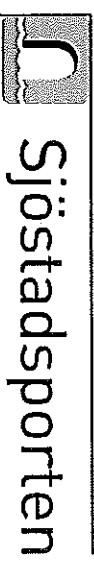
EI- och datakanalisation via nedföringsstavar



Handwritten signature and date: 11/11/15



Storrum/Hemvist/Personal



Ytskikt

Golv linoleum, 2,5 mm
Sockel Trä, målat eller lackat
Vägg Målad ljus kulör. Mellanväggar typ Eurowand 300 eller likvärdig.
Tak Undertak typ Akutex (A-Klass), min höjd 2700

Belysning

Infällt allmänbelysning.
Nedpendlade armaturer ovan arbetsplatser.

Ljud

Se tekniskt program.

Glaspartier

Typ Eurowand 400 eller likvärdigt. Infällt överlufsdon

Solavskärmning

Utvändig solavskärmning och avbländning uppfyller ställda klimatkraav på miljömässigt bästa sätt.

Installationer

Ei- och datakanalisation via nedföringsstavar



Handwritten signature and date:
11/11/15

Uppehåll/samling/ateljé



Sjöstadporten

Ytskikt

Golv	linoleum, 2,5 mm
Sockel	Trä, målat eller lackat
Vägg	Målad juss kulör. Mellanväggar typ Eurowand 300 eller likvärdig.
Tak	Undertak typ Akutex (A-klass), min höjd 2700

Belysning

Infällt allmänbelysning.

Ljud

Se tekniskt program.

Glasparter

Typ Eurowand 400 eller likvärdigt. Infällt överluftsdon

Solavskärmning

Utvändig solavskärmning och avbändning uppfyller ställda klimatkrav på miljömässigt bästa sätt.

Installationer

Ei- och datakanalisation via nedföringsstavar.
Framdragning av vatten till en "målarbänk".



Loggia

Ytskikt

Golv linoleum, 2,5 mm
Sockel Trä, målat eller lackat
Vägg Målad Juss Kulör. Mellanväggar typ Eurowand 300 eller likvärdig.
Tak Undertak typ Akutex (A-klass), min höjd 2700

Belysning

Infälld allmänbelysning.

Ljud

Se tekniskt program.

Glasparter

Typ Eurowand 400 eller likvärdigt. Infällt överlufsdon

Solavskärmning

Utvändig solavskärmning och avbländning uppfyller ställda klimatkrav på miljömässigt bästa sätt.

Installationer

El- och datakanalisation via nedföringsstavar
Framdragnig av el och fränluft till 4 torkskåp.



Handwritten signature and date: 11/11/15

Skoområde

Ytskikt	linoleum, 2,5 mm
Golv	Trä, målat eller lackat
Sockel	Målad Juss kulör. Mellanväggar typ Eurowand 300 eller likvärdig.
Vägg	Undertak typ Akutex (A-klass), min höjd 2700
Tak	

Belysning

Infälld allmänbelysning.

Ljud

Se tekniskt program.

Glaspartier

Typ Eurowand 400 eller likvärdigt. Infällt överluftsdon

Solavskärmning

Utvändig solavskärmning och avbländning uppfyller ställda Klimakrav på miljömässigt bästa sätt.

Installationer

EI- och datakanalisation via nedföringsstavar



Handwritten signature and date: 11/11/15

Kopiering/Förråd/Förvaring



Sjöstadporten

Ytskikt

Golv	Linoleum
Sockel	Trä, målat eller lackat
Vägg	Målad ljus kulör
Tak	Undertak typ Akutex (A-klass), min höjd 2700

Belysning

Enligt teknisk beskrivning

Installationer

Ei- och datakanalisation via vertikala eller horisontella lister på vägg.

Handwritten signature and date: 11/11/15



Städ



Sjöstadsporten

Ytskikt

Golv	Befintligt
Sockel	Befintligt
Vägg	Målad Juss kulör
Tak	Undertak typ Akutex (A-klass), min höjd 2700

Belysning

Enligt teknisk beskrivning.

Installationer

Enligt teknisk beskrivning

Övrigt

Utslagsvask

Handwritten signature and date: 11/11/15



WC och HWC



Sjöstadporten

Ytskikt

Golv

Klinker 100*100 mm

Väggar

Kakel 100*100 mm

Tak

Gips eller Akutex

Belysning

Framgår av materialbeskrivning

Ljudkrav

Se tekniskt program

Inredning

Se materialbeskrivning

Handwritten signature and date: 11/11/15

GENOMFÖRANDE

Bilaga nr 4, Genomförande, till hyreskontrakt nr 237220-1007-01 mellan AREIM Torkhuset 4, org. nr 556736-2164 ("Hyresvärden") Stockholms stad gm Utbildningsförvaltningen, org. nr 212000-0142 ("Hyresgästen").

1 Bakgrund och syfte

1.1 I syfte att möjliggöra det fortsatta arbetet med iordningsställandet av Lokalerna har Hyresvärden och Hyresgästen överenskommit om att principer och metoder enligt denna bilaga 4 skall gälla.

1.2 Denna bilaga 4 reglerar Hyresvärdens och Hyresgästens roller samt deras respektive rättigheter och skyldigheter under genomförandetiden. Genomförandetiden löper från Hyresavtalets undertecknande till hyrestidens början ("**Genomförandetiden**"). Denna bilaga 4 reglerar även hur möten, information, besked och eventuella förändringar av Lokalernas utformning och skick skall hanteras under Genomförandetiden.

2 Huvudregler

- 2.1 Hyresvärden tillhandahåller Lokalerna i det skick och med den utformning, om parterna inte skriftligen överenskommit om annat, som framgår av Hyresavtalet med ritningar och rumsbeskrivning, se bilagorna 2 och 3, samt i huvudsak i enlighet med den tekniska beskrivningen, bilaga 8. Hyresgästen har dock möjlighet att begära förändringar av Lokalernas utformning och skick i enlighet med denna bilaga 4 och parterna kan träffa överenskommelse härom enligt punkten 10 nedan. Grundprincipen skall i överenskommelserna vara att Hyresgästen skall ersätta Hyresvärden för alla kostnader i anledning av att Hyresgästen begär eventuella förändringar av i Hyresavtalet angivet skick och utformning avseende Lokalerna om förändringen medför kostnadsökningar för projektet i dess helhet.
- 2.2 Parterna är överens om att Hyresgästen senast 2012-03-01 skall ha tillhandahållit Hyresvärden detaljerade uppgifter och därtill hörande skisser och ritningar avseende eventuella önskemål om ändringar av planlösning för Lokalerna samt uppgifter om andra eventuella önskemål om förändringar av Lokalernas utformning och skick.
- 2.3 Hyresvärden avser att kalla Hyresgästen till en inflyttningsbesiktning i samband med färdigställandet av Lokalerna. Hyresgästen förbinder sig att delta vid en sådan besiktning samt att i samband med denna besiktning framställa alla eventuella anmärkningar avseende fel och brister avseende Lokalernas skick och

 11/11/15

utformning. Hyresgästen äger därefter inte åberopa fel och brister som Hyresgästen känt till eller kunnat upptäcka i samband med besiktningen.

- 2.4 Hyresvärden skall ta ställning till Hyresgästens önskemål enligt ovan inom två veckor från det att tillräckligt underlag tillhandahållits enligt punkt 2.2 ovan, varefter parterna kan träffa överenskommelse i enlighet med punkten 10 nedan.
- 2.5 Parterna är överens om att det är parternas gemensamma avsikt att Hyresgästen efter den 2012-03-01 endast skall framföra önskemål om mindre ändringar och tillägg avseende Lokalernas skick och utformning.
- 2.6 Om Hyresvärden och Hyresgästen överenskommer om ändring eller tillägg, enligt vad som anges nedan, efter Hyresavtalets undertecknande, kompletterar sådan överenskommelse Hyresavtalet. Om överenskommelsen strider mot Hyresavtalet gäller överenskommelsen före Hyresavtalet. I samband med hyrestidens början skall handlingar som redovisar Lokalernas slutliga omfattning och utförande fogas till Hyresavtalet och ersätta tidigare handlingar.

3 Organisation

3.1 Ombud

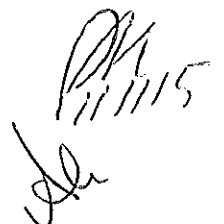
Hyresvärdens ombud:
Anna Broman
Tfn: +46 8 501 055 00
Mobiltn: +46 707 54 65 60
E-post: anna@areim.se

Hyresgästens ombud:
Johanna Slotteborn
08-508 33 576
076-12 33 576
johanna.slotteborn@stockholm.se

Vid byte av ombud skall detta skriftligen meddelas motparten.

4 Möten och befullmäktigande

- 4.1 Under Genomförandetiden skall Hyresvärden tillse att möten hålls med Hyresgästen minst en gång per månad. Båda parterna skall vid mötena företrädas av ovan angivna ombud, vilka genom undertecknande av Hyresavtalet befullmäktigas att företräda Hyresvärden respektive Hyresgästen i samtliga frågor som avser iordningsställandet av Lokalerna. Ombuden äger således rätt att för parts räkning t.ex. besluta om ändringar och tillägg. Vid mötena skall



Handwritten signature and date: 2011/11/15

Hyresvärden föra protokoll, vilka skall tillhandahållas och justeras av Hyresgästen. I protokollet skall bl a anges vilka handlingar Hyresvärden tillhandahållit Hyresgästen.

5 Ändring och tillägg

- 5.1 Hyresgästen har under Genomförandetiden rätt att framställa önskemål om att påverka Lokalernas skick, utformning, utförande och funktioner genom ändring och tillägg:

Med **ändring** avses:

Annat utförande än tidigare överenskommet, bestämt eller redovisat utförande som leder till ökad/minskad tidsåtgång eller justering (ökning/minskning) av kostnad. Exempel på ändring är byte av ytskikt.

Med **tillägg** avses:

Utförande av ny funktion utöver tidigare överenskommen, bestämd eller, där sådan saknas, av Hyresvärden redovisad funktion. Tillägg kan antingen komplettera en redan överenskommen funktion eller utgöra en helt ny funktion. Exempel på tillägg är inredningsbelysning.

6 Besked från Hyresgästen

- 6.1 Hyresgästen skall lämna erforderliga besked för projektets planerliga bedrivande enligt beskedstidplan ("**Beskedstidplan**") eller, om besked ej ingår i Beskedstidplan och inte annat överenskommit, inom femton (15) bankdagar från det att Hyresgästen mottagit erforderligt beskedsunderlag och Hyresvärdens skriftliga förfrågan om besked. En generell Beskedstidplan överlämnas av Hyresvärden till Hyresgästen i samband med avtalstecknande. Hyresvärden och Hyresgästen skall därefter träffa överenskommelse om Beskedstidsplanens slutliga utformning. Med besked avses Hyresgästens val eller förslag till lösning som föreslagits av Hyresvärden under Genomförandetiden. Om besked inte lämnas enligt ovan har Hyresvärden rätt att välja utförande för att om möjligt undvika ekonomiska eller tidsmässiga konsekvenser i projektet. I förekommande fall kommer valet att göras i enlighet med senast överlämnade förslag eller i överensstämmelse med övriga val och vad som i övrigt kan anses som godtagbar standard för projektet. Hyresvärden skall snarast möjligt skriftligen meddela Hyresgästen om gjorda val.
- 6.2 Efter det att besked har lämnats eller Hyresvärden gjort val enligt ovan anses utförandet bestämt.

PK
11/11/15
vdk

7 Hyresvärdens tillhandahållande av handlingar

- 7.1 Hyresvärden ansvarar för projekteringen av Lokalerna och upprättandet av de handlingar som redovisar Lokalernas utförande, t.ex. beskrivningar, ritningar och färgsättningsförslag. Hyresvärden skall tillhandahålla sådana handlingar för Hyresgästens kännedom och granskning gentemot Hyresavtalet samt bereda Hyresgästen möjlighet att lämna besked eller önskemål om ändring eller tillägg.
- 7.2 Hyresgästen skall, om inte annan tid överenskommits, så snart som möjligt och senast femton (15) bankdagar efter det att Hyresgästen tillhandahållits handlingarna, framställa eventuella önskemål om ändring eller tillägg med anledning av översända handlingar. Önskemål skall framställas på rutinblankett för ÅTA-lista. För det fall Hyresgästen inte gör det, har Hyresvärden att utgå från att Hyresgästen inte önskar ändring eller tillägg.
- 7.3 Tillhandahållandet av handlingarna innebär inte att Hyresgästen är skyldig att granska handlingarna eller att Hyresgästen tar ansvar för att redovisat utförande kommer att leda till fullgörande av avtalat utförande enligt Hyresavtalet. Detta ansvar åvilar Hyresvärden. Hyresgästen bär inte heller något funktionsansvar i anledning av att Hyresgästen tillhandahållits handlingar avseende Hyresvärdens förslag till utförande. Hyresgästen bär dock funktionsansvar för ändringar och tillägg som Hyresvärden utför efter Hyresgästens begäran, om Hyresvärden inte har projekterat ändringen eller tillägget.

8 Förtida tillträde

- 8.1 Hyresgästen skall ha rätt att påbörja egna installationsarbeten före tillträdesdagen ("**Förtida Tillträde**"). Hyresvärden kommer att meddela Hyresgästen om tidsperioder för de olika Förtida Tillträdena senast två (2) månader före det respektive Förtida Tillträdet till Lokalerna skall ske.
- 8.2 Hyresgästen är medveten om att Förtida Tillträde inte innebär att Hyresgästen ensamt får tillgång till Lokalerna samt att Förtida Tillträde innebär att Hyresgästen inte har tillgång till alla delar av Lokalerna samtidigt. Lokalerna kommer vid det Förtida Tillträdet att vara i sämre skick än vad som framgår av punkten 4 i bilaga 1 Särskilda bestämmelser.

9 Samordning av Hyresgästens sidoentreprenader

- 9.1 I Hyresvärdens åtagande ingår tidssamordning av Hyresgästens sidoentreprenader, avseende Hyresgästens egna installationsarbeten, med Hyresvärdens egna arbeten.

Handwritten signature and date:
11/4/15

- 9.2 Avtal skall träffas mellan Hyresvärdens entreprenör och av Hyresgästen anvisad sidoentreprenör ("HE") innan denne tillåts beträda arbetsplatsen. Avtalet mellan entreprenörerna kan t.ex. avse arbetsplatsens ordningsregler, tillgång till produktionsanordningar, arbetarskydd, fackligt godkännande m.m.
- 9.3 Hyresgästen skall meddela Hyresvärd om egna installationsarbeten senast tio (10) bankdagar innan besked önskas om när Hyresgästens respektive eget installationsarbete beräknas kunna påbörjas. Tillträde till arbetsplatsen skall beredas för Hyresgästen och HE i samråd samt i enlighet med vad som anges under punkten 8 ovan. HE har rätt att påbörja sitt eget installationsarbete först efter godkännande av Hyresvärden. Hyresgästen skall informera Hyresvärden om omfattning av och tidsomfång för HE:s arbeten och arbetena skall bedrivas i takt med Hyresvärdens arbeten.
- 9.4 Hyresgästen skall ersätta Hyresvärd för de kostnader som kan uppstå i samband med utförandet av egna installationsarbeten, t.ex. bodar, hjälpmedel, provisorisk el, sophantering, tillkommande städning etc. som inte HE ersätter.
- 10 Överenskommelser samt tids- och kostnadsreglering av ändring eller tillägg**
- 10.1 Om Hyresgästen önskar ändring eller tillägg under Genomförandetiden skall Hyresgästen framställa önskemål om ändring eller tillägg till Hyresvärden. Hyresvärden skall därefter ta ställning till önskemålet genom att projektera ändringen eller tillägget. Hyresvärden skall därefter redovisa resultatet av projekteringen till Hyresgästen. Hyresvärden skall i samband med redovisningen av resultatet av projekteringen även redovisa underlag för överenskommelse enligt nedan.
- 10.2 Parterna kan därefter träffa särskild överenskommelse. Hyresvärden får inte utan skälig anledning vägra ingå överenskommelse med Hyresgästen avseende genomförande av ändring eller tillägg i enlighet med Hyresgästens önskemål. Skälig anledning för att vägra att ingå överenskommelsen kan t.ex. vara att ändringen medför en icke oväsentlig värdeminskning av byggnaden, att ändringen påverkar fasaden, att andra hyresgäster inom byggnaden påverkas negativt av ändringen i icke oväsentlig omfattning, att ändringen medför en icke oväsentlig negativ påverkan av tekniska system inom byggnaden m.m. Parterna är medvetna om att ändring eller tillägg kan medföra ekonomiska konsekvenser samt tidsmässiga förskjutningar av hyrestidens början. Om parterna på grund av Hyresgästens önskemål träffar överenskommelser om ändring eller tillägg och överenskommelserna medför förskjutning av hyrestidens början, skall Hyresgästen betala ett tilläggsbelopp till Hyresvärden motsvarande den uteblivna hyran.

PH
11/11/15

- 10.3 Av parternas överenskommelse skall framgå:
- de totala kostnader som skall belasta Hyresgästen och som förorsakas av överenskommelsen, alternativt de besparingar som Hyresgästen kan tillgodogöra sig,
 - överenskommelsens eventuella tidskonsekvens med avseende på hyrestidens början och tidpunkt för när vite skall utgå,
 - eventuellt tilläggsbelopp som Hyresgästen skall betala till Hyresvärden på grund av utebliven hyra,
 - ansvar för drift, underhåll och utbyte,
 - äganderätt till eventuellt tillförd egendom och
 - Hyresgästens återställningsansvar.
- 10.4 Kostnadsreglering skall för ändringar eller tillägg ske efter kalkylerad kostnad/besparing. Den kalkylerade kostnaden skall omfatta alla kostnader för att genomföra ändringen eller tillägget, t.ex. arbets- och materialkostnad, platsomkostnader, kostnad för eget respektive konsults arbete och övriga projekteringskostnader. Hyresvärden skall för Hyresgästen redovisa underlag för bedömning av kostnadernas/besparingarnas riktighet.
- 10.5 Om Hyresgästens önskemål om ändring eller tillägg medför projekteringskostnader för Hyresvärden skall Hyresgästen ersätta Hyresvärden för alla projekteringskostnader, dock inte för sådant arbete som utförts av anställd hos Hyresvärden, se även nedan punkt 10.7. Detta gäller oberoende av om parterna senare träffar överenskommelse om att genomföra ändringen eller tillägget. Tidigare bestämt utförande gäller tills nytt utförande är överenskommet.
- 10.6 Först efter det att skriftlig överenskommelse av ändring eller tillägg har ingåtts enligt denna punkt 10 är Hyresvärden berättigad/skyldig att utföra önskad ändring eller tillägg. Därefter förs överenskommelsen om arbetet upp på särskild för ändamålet av Hyresvärden upprättad förteckning över överenskomna ändringar och tillägg. Denna förteckning skall utgöra särskilt tillägg till Hyresavtalet och biläggas detta i samband med hyrestidens början.
- 10.7 Hyresgästen är medveten om att Hyresgästens önskemål om ändringar eller tillägg kan leda till förseningar och att Lokalen inte är i avtalat skick på tillträdesdagen. Hyresgästen har inte rätt att göra någon påföljd gällande på grund av att färdigställandet försenats (på grund av önskemål om ändring eller tillägg). Om Hyresgästens önskemål om ändring eller tillägg medför försening av hyrestidens början skall Hyresgästen ändå betala ersättning motsvarande full hyra enligt Hyresavtalet motsvarande förseningen.
- 10.8 Om parternas överenskommelse om ändring eller tillägg avseende Lokalerna leder till ökad projektkostnad, skall ett hyrestillägg utgå. Hyrestillägg för ändringar

Handwritten signature and date:
11/11/15

och tillägg skall betalas mot faktura inom trettio (30) dagar från fakturadatum. Hyresvärden skall fakturera Hyresgästen hyrestillägget när utförandet av tillägget eller ändringen utförts.

Parterna är överens om att för det fall överenskommelser om ändringar eller tillägg träffas på grund av det underlag som Hyresgästen presenterat enligt punkten 2.2 ovan och dessa sammanlagt medför kostnader överstigande enmiljon (1.000.000) kr, så skall Hyresvärden fakturera hela kostnaden i takt med utförandet.

Om Hyresavtalet upphör av annat skäl än Hyresvärdens avtalsbrott innan den ökade projektkostnaden enligt denna punkt till fullo är betald, skall Hyresgästen ersätta Hyresvärden för restbeloppet senast vid tidpunkten för Hyresavtalets upphörande.

11 Definitioner

- 11.1 Definitionerna i denna bilaga 4 skall ha samma betydelse som definitionerna i bilaga 1, särskilda bestämmelser.

Stockholm 2011-11
AREIM Torkhuset 4 AB

(Namnteckning)

(Namnförtydligande)

Stockholm 2011-11 - 15
Stockholms stad gm
Utbildningsförvaltningen



(Namnteckning)

(Namnförtydligande)





Avser	Hyreskontrakt nr 237220-1007-01	I fastigheten Torkhuset 4 i Stockholms kommun
Hyresvärd	AREIM Torkhuset 4 AB	
Hyresgäst	Stockholms stad gm Utbildningsförvaltningen	
Klausul	<p>Bashyra enligt denna klausul utgörs av</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 100 % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. 2 790 000 kronor.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 100 % av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga 1), dvs. 125 550 kronor.</p> <p>Summa bashyra 2 915 550 kronor per år.</p> <p>Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet jämte fasta hyrestillägg utgå med en viss procent av bashyran enligt de grunder som anges i det följande.</p> <ul style="list-style-type: none"> - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 – 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid. - Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastalet, nämligen indextalet för oktober månad år _____. <p>Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.</p> <p>Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet jämte fasta hyrestillägg enligt ovan.</p> <p>Hyresändringen sker alltid fr.o.m. den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för denna indexklausul.</p>	
Underskrift	Ort/datum	Ort/datum Halm, 11 11 15
	Hyresvärd	Hyresgäst <i>[Signature]</i>
	Namnförtydligande	Namnförtydligande SUSANNA WILBERG

Hyresvärdens egen notering om bastalet:

[Handwritten mark]

Anvisningar för indexuppräknig av hyra för lokal

Bashyran

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

Bastalet

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

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

Beräkning av indextillägget

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

Exempel

Beräkning av indextillägg för år 2008

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

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

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



Tillhör	Hyreskontrakt nr 237220-1007-01	i fastigheten Torarhuset 4, Stockholms kommun
Hyresvärd	AREIM Torarhuset 4 AB	
Hyresgäst	Stockholms stad gm Utbildningsförvaltningen	
Klausul	<p>Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av erforderliga uppgifter.</p> <p>I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir/är skattepliktig till fastighetsskatt skall hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden erlagga ersättning härför enligt markerat alternativ.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen skall utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen erlagga ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel skall anses vara 18,1 procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgörs ersättningen vid hyrestidens början ca 174 375 kr per år.</p> <p><input type="checkbox"/> Ersättning för på lokalen belöpande andel av fastighetsskatt ingår i det i avtalet angivna hyresbeloppet och utgör vid avtalets tecknande _____ kr.</p> <p>Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler skall anses vara _____ procent. Hyresgästen skall erlagga ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet härtill) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten.</p> <p>Skulle fastighetsskatten minska/upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran skall hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t ex index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är/kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman.</p> <p>Hyresgästens ovan angivna andel som skall vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande: Lokalerna area i förhållande till den totalt uthyrningsbara arean i fastigheten.</p> <hr/> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>	
Underskrift	Ort, datum	Ort, datum Södra 711115
	Hyresvärd	Hyresgäst <i>[Signature]</i>
	Namnförtydligande	Namnförtydligande SARA VANA KLITZBERG

[Handwritten signature]

1. Klausulen är utformad i juni 1995, dvs före den tidpunkt (normalt den 1 januari 1996) från vilken fastighetsskatt gäller för lokaler. Klausulen har därför en lydelse som gör att den kan införas i avtal som tecknas innan skatt utgår liksom i avtal som tecknas när skatt faktiskt utgår.
 2. Ersättningen skall kompensera för ökade kostnader i förvaltningen oavsett vem som faktiskt är skattskyldig. Skattskyldig är fastighetsägare/hyresvärd. Om handelsbolag är fastighetsägare/ hyresvärd var enligt tidigare regler delägarna skattskyldiga. Tillägget skulle givetvis ändå betalas till hyresvärderna. Efter den 1 januari 1997 är däremot handelsbolag som ägare skattskyldigt till fastighetsskatt.
 3. Enligt 19 § hyreslagen skall hyran – med några undantag – vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Om hyrestiden är bestämd och minst tre år gäller dessutom förbehåll om att hyran skall utgå med belopp som bestäms enligt en "annan beräkningsgrund", t ex indexreglering. Det innebär också att hyrestiden måste vara bestämd och minst tre år för att hyresvärderna skall kunna ta ut kompensation för fastighetsskatt med ett belopp som kan variera allt efter som skatten ändras. Vidare måste beräkningsgrunden vara angiven i avtalet. Klausulen förutsätter därför att parterna anger hur stor andel av skatten hyresgästen skall betala ersättning för.
Enligt de regler som gäller vid denna klausuls utarbetande utgör skatten en viss procent av taxeringsvärdet för lokaler (både mark och byggnader). Uppgiften finns redovisad på taxeringsbeskedet. Hyresgästens andel av skatten för lokalen kan bestämmas som förhållandet mellan den area hyresgästen hyr och uthyrningsbar lokalarea i fastigheten eller som förhållandet mellan hyresgästens hyra och de totala lokalhyrorna i fastigheten.
Det blir en förhandlingsfråga vilket beräknings sätt parterna väljer. Även andra beräkningsgrunder kan användas. För enkelhetens skull bör dock hyresgästens andel vara oförändrad under hyrestiden och därmed oberoende av bl a hur skatten fortsättningsvis kan komma att beräknas och eventuella förändringar i uthyrningsläget.
Det är lämpligt att på därför avsett ställe ange hur lokalens andel har beräknats. Skulle uppgift här om inte fyllas i skall det dock inte medföra att överenskommelsen blir ogillig. På en fastighet kan finnas olika byggnader med olika värdeår och olika typer av taxeringsenhet (småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet och specialenhet). Den skatt – för vilken hyresgästen skall betala ersättning – skall endast avse den byggnad där lokalen är belägen. Med byggnad avses normalt varje byggnadskropp. Erforderliga uppgifter kan hämtas från den underrättelse om beslut om allmän fastighetstaxering som skattemyndigheten tillställt fastighetsägaren. Den fastighetsägare som har problem med att beräkna hyresgästens andel bör ta kontakt med sin fastighetsägareförening för att få hjälp.
- Fyll i hyresgästens andel!*
4. Klausulen innehåller två alternativ. I det första utgår ersättning för skatten som ett tillägg "vid sidan" om det i avtalet angivna hyresbeloppet. Försvinner skatten försvinner tillägget automatiskt. Det andra alternativet förutsätter att parterna enas om en viss hyra vari bl a ingår ersättning för den vid tillfället gällande skatten. Skulle skatten höjas oavsett skälet härtill (t ex höjd skattesats, ökat taxeringsvärde m m) skall hyresgästen dock betala ersättning för den ökade kostnaden. Skulle skatten försvinna återgår hyran till ursprungsbeloppet, dvs den överenskomna hyran (som inkluderar ersättning för den inledningsvis gällande skatten som upphört). Givetvis skall hyresgästen alljämt betala andra förekommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.
 5. I den mån hyresgästen skall betala tillägg för fastighetsskatt bör tillägget redovisas separat på hyresavin.
 6. Markera med kryss vilket alternativ som väljs. I det valda alternativet anges hyresgästens andel samt aktuellt belopp. Ange vidare hur hyresgästens andel beräknats.

FÖRDELNING AV UNDERHÅLLSANSVAR

Bilaga 7 till hyresavtalet 237220-1007-01 mellan AREIM Torkhuset 4 AB ("Hyresvärden") och Stockholms stad gm Utbildningsförvaltningen ("Hyresgästen")

FÖRKORTNINGAR OCH BENÄMNINGAR

HV: Åtgärd som ombesörjes och bekostas av Hyresvärden.

HVF: Åtgärd som ombesörjes av Hyresvärden men bekostas av Hyresgästen enligt Hyresavtalet.

HG: Åtgärd som ombesörjes och bekostas av Hyresgästen.

Drift: Åtgärder med ett förväntat intervall mindre än ett år vilka syftar till att upprätthålla funktionen hos ett Förvaltningsobjekt. Drift innefattar mediaförsörjning, tillsyn och skötsel. Den funktion som skall upprätthållas är den för tillfället möjliga med hänsyn till slitage och Förvaltningsobjektets ålder och prestationsförmåga.

Underhåll: Underhåll, vilket även omfattar utbyte, avser åtgärder som syftar till att återställa funktionen hos ett Förvaltningsobjekt. Vid underhåll återställs vanligen funktionen till den ursprungliga nivån. Underhåll omfattar arbetsprestation, hjälpmedel och utbyte av material, vara eller komponent. Enbart byte av förbrukningsmaterial som innebär att funktionen återställs till ursprunglig nivå räknas dock till Drift. Underhåll innefattar bl.a. felavhjälpande underhåll, planerat underhåll, akut underhåll och övrigt felavhjälpande underhåll i enlighet med definitionen av dessa begrepp i Aff-definitioner 04. Utbyte i samband med Underhåll innebär inte att äganderätten till Förvaltningsobjektet övergår till den som ansvarar för åtgärden.

Förvaltningsobjekt: Fysiskt objekt på vilket åtgärd skall utföras.

Ägare: Anger Förvaltningsobjektets ägare.

HUVUDREGLER

Hyresvärden ombesörjer och bekostar Drift och Underhåll av Byggnadens yttre delar och gemensamma ytor. Hyresvärden ombesörjer och bekostar Drift och Underhåll av värme-, kyl- och ventilationssystem samt hissar.

Hyresgästen ombesörjer och bekostar Drift och Underhåll av samtliga ytskikt inom Lokalerna. Hyresgästen ombesörjer och bekostar Drift och Underhåll av egna maskiner, installationer (t.ex. kyla och ventilation), inventarier samt av internt brandlarm, el-, telefon-, inbrottslarm m.m. avseende Lokalerna.

Vad som anges ovan i de två föregående styckena skall endast äga tillämplighet om frågan om Underhåll och Drift inte reglerats i nedan angiven förteckning (vilken dock baserats på de ovan angivna huvudreglerna).

Om behov av Underhåll uppkommer åligger det ansvarig part att utföra Underhållet oavsett orsaken till att behovet uppkommit samt oberoende av kostnaden för att utföra Underhållet. Detta gäller även om den som utför Underhållet har rätt att kräva ersättning från annan på grund av vårdslöshet eller uppsåttligt vållande.

Om Hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan äger Hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på Hyresgästens bekostnad.


Parternas åtaganden enligt denna bilaga skall ombesörjas i sådan omfattning och med sådan fackmannamässig kvalitet att Byggnaden och Lokalerna bevaras i gott och väl underhållet skick under hela hyrestiden.

11/11/15

Förvaltningsobjekt	Drift	Underhåll	Ägare	Anmärkning
Yttre delar av byggnad				
Yttertaksbeklädnad	HV	HV	HV	
Takavvattning	HV	HV	HV	
Fasader	HV	HV	HV	
Dörrar och portar	HV	HV	HV	
Entrépartier, glaspartier, skyltytor	HV	HV	HV	
Fönster	HV	HV	HV	
Garageportar	HV	HV	HV	
Skyltar fasad	HG	HG	HG	Hyresgästens skyltar
Vatten- och avloppsinstallationer	HV	HV	HV	
Installationer				
Värme				
Centralvärmeanläggningar	HV	HV	HV	
Luftvärme	HV	HV	HV	
Värmeackumulatörer	HV	HV	HV	
Värmecentraler	HV	HV	HV	
Värmeväxlare	HV	HV	HV	
Värmeåtervinningssystem	HV	HV	HV	
Värmecentraler	HV	HV	HV	
Vatten, avlopp				
Dag/spillvattenanläggningar	HV	HV	HV	
Springvattenanläggningar	HV	HV	HV	
Vattenledningar	HV	HV	HV	
Tryckstegringsanläggning	HV	HV	HV	
Brandpostledningar	HV	HV	HV	
Sprinkleranläggning	HV	HV	HV	
Varmvattenberedare	HV	HV	HV	
Utslagsbackar	HV	HV	HV	
Avloppsanläggningar	HV	HV	HV	
Avskiljare, bensin, fett m.m.	HV	HV	HV	
Golvbrunnar	HV	HV	HV	
Ventilation				
Kanalsystem för luftbehandling	HV	HV	HV	Avser HV:s installation
Anläggningar till-/frånluft	HV	HV	HV	Avser HV:s installation
Lokala luftaggregat	HG	HG	HG	
Ventilationsdon	HV	HV	HV	Avser HV:s installation
Kyla				
Anläggning komfortkyla	HV	HV	HV	Avser HV:s installation
Kylkompressor (komfortkyla)	HV	HV	HV	
Lokala kylaggregat	HG	HG	HG	

PK
11115
JA

Förvaltningsobjekt	Drift	Underhåll	Ägare	Anmärkning
Lås, larm, övervakning				
Utrymningslarm	HV	HV	HV	
Branddörrkontroll	HG	HG	HV	
Dörrstängning vid brand	HG	HG	HV	
Brandsläckare	HG	HG	HV	
Nödutrymningsdörrar	HV	HV	HV	
Inbrottslarm	HG	HG	HG	
Åskskydd	HV	HV	HV	
Lokala stöldlarm	HG	HG	HG	
Dörrlås entréer	HG	HG	HG	
Portlås garage	HG	HG	HG	
Tele, TV, data				
Central växel	HG	HG	HG	Avser HG:s utrustning
Ledningsnät telefoni	HG	HG	HG	Avser HG:s utrustning
Interntelefonanläggning	HG	HG	HG	Avser HG:s utrustning
Lokalttelefonanläggning	HG	HG	HG	Avser HG:s utrustning
TV-/radioanläggning	HG	HG	HG	Avser HG:s utrustning
Antenner/paraboler	HG	HG	HG	Avser HG:s utrustning
Antennplatser	HG	HG	HV	
Centralt datanät	HG	HG	HG	Avser HG:s utrustning
Belysning				
Fasadbelysning	HV	HV	HV	
Skyltbelysning	HG	HG	HG	
Belysningsarmatur ute	HV	HV	HV	
Fast allmänbelysning inne	HG	HG	HV	
Lös armatur, allmän belysning	HG	HG	HG	
Lampor och lysrör	HG	HG	HG	
EI-uttag	HV	HV	HV	
Elcentraler	HV	HV	HV	
Elledningar	HV	HV	HV	Avser HV:s installation
Säkringar	HV	HV	HV	
Förvaltningsobjekt				
Drift				
Underhåll				
Ägare				
Anmärkning				
Styr och reglerutrustning				
Fastighetens styr/reglerani	HV	HV	HV	
Övervakning fast.drift	HV	HV	HV	
Manöverpaneler fastighet	HV	HV	HV	
Manöverpaneler inredning	HV	HV	HV	
Lokal styrning inom HG:s ytor	HG	HG	HV	Inom Lokalerna
Lokalerna				
Kontor/Storrum/Personalutrymmen/Mötesrum				
Ytskikt väggar	HG	HG	HV	
Glaspartier	HG	HG	HV	
Dörrar	HG	HG	HV	
Golvbeläggning	HG	HG	HV	
Persiennor	HG	HG	HG	Avser HG:s egna
Skyltar invändigt	HG	HG	HG	
Maskiner och apparater	HG	HG	HG	Avser HG:s egna
Undertak	HG	HG	HV	
Fast skåpinredning	HG	HG	HG	
Hyllor	HG	HG	HG	
Lös inredning	HG	HG	HG	
AV-utrustning, fast	HG	HG	HG	
Whiteboard/skrivtavlor	HG	HG	HG	

PK
12/11/15


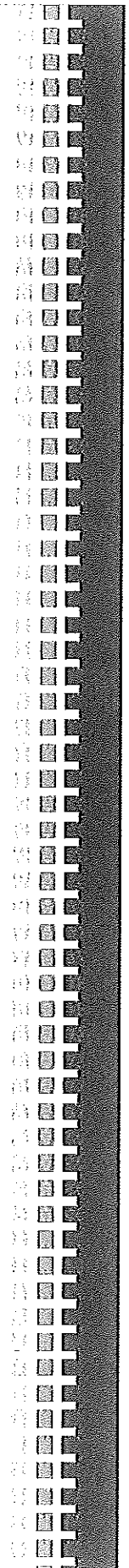
Våtrum				
Golvbeläggning	HG	HG	HV	
Ytskikt, väggar	HG	HG	HV	
Undertak	HG	HG	HV	
Sanitetsporسلن	HG	HG	HV	
Duschar	HG	HG	HV	
Pappershållare, m.m.	HG	HG	HV	
Tvåautomater	HG	HG	HG	
Fast skåpinredning	HG	HG	HG	
Hyllor	HG	HG	HG	
Fasta speglar	HG	HG	HV	
Lös inredning	HG	HG	HG	
Beredningskök				
Maskiner och apparater	HG	HG	HG	
Bänkar och hyllor	HG	HG	HV	
Lös utrustning	HG	HG	HG	
Städutrymmen				
Golvbeläggning	HG	HG	HV	
Ytskikt, väggar	HG	HG	HV	
Undertak	HG	HG	HV	
Skåp, hyllor och annan fast inredning	HG	HG	HV	

PL
11/11/15

[Handwritten signature]

Tekniskt program för hyresgäst
Bilaga 8 till avtal 237220-1007-01

Plum15 *Al*



Allmänna dimensionerande förutsättningar

Lufttjuddisolering mellan utrymmen

Lägsta lufttjuddisolering mellan utrymmen:

- Hyresgäst mot hyresgäst 52 dB, ljudklass A

Buller från installationer

Högsta ljudnivå från installationer i kontorssrum, mötesrum är 35 dB(A).

Högsta ljudnivå från installationer i storkontor och personalrum är 40 dB(A).

Dimensionerande utomhusklimat

Vintertid: -20°C

Sommartid: $+27^{\circ}\text{C}$, 50 % relativ fuktighet

Kyla

Byggnaden är ansluten till Fortum's fjärrkylarnät.

För anslutning av processkyla till serverrum/KK-rum finns köldbäraravsättningar med "kall" kyla (8-18°C, max 15 kW) i schakt på varje våningsplan. Hyresgästen bekostar och står för förbrukningen.

Värme

Byggnaden försöks med vattenburen värme via fjärrvärme och radiatorer.

2011/11/15

Luftbehandling

Byggnaden är försedd med mekaniskt till- och frånluftventilation.

Kontorsvåningar har ett tillgängligt luftflöde av 1,5 l/s, m² LOA.

Luftflöden

Kontor

Konferens, möte

WC

1,5 l/s,m² arbetsplatsyta dock min 15 l/s, arbetsplats i storkontor

12 l/s, vuxen person vid forcering

25 l/s

Styr- och övervakning

Funktioner

Hyresgäst har möjlighet att starta ventilation utanför normal arbetstid via timerfunktion (tryckknapp på vägg).

PH
11/15
Alu

Kraft/uttagssystem

Uttagssystem kontorsarbetsplatser
 Varje arbetsplats bestyckas med 2st dubbla kraftuttag för normalkraft respektive 2st dubbelt uttag för datakraft försörjda över två separata grupper.

Uttagssystem korridorer

Uttag för städning placeras c/c ca 15m.

Uttagssystem kopieringsrum, förråd

Uttag i kopieringsrum ingår med 2 st dubbla kraftuttag försörjda över två separata grupper.

Uttagssystem hemvist

Varje hemvist utrustas med 12 st dubbla kraftuttag för normalkraft och 12 st dubbla uttag för datakraft försörjda över två separata grupper.

Uttagssystem viltrum

Uttag i viltrum ingår med 1 st dubbelt kraftuttag.

PR 11/11/15 *de*

Kraft/uttagssystem

Uttagssystem Uppehåll/samling/ateljé

Uttag i ateljé ingår med 6 st dubbla kraftuttag för normalkraft och 6 st dubbla uttag för datakraft försörjda över två separata grupper.

Uttagssystem Loggia

Uttag i Loggia ingår med 2 st dubbla kraftuttag.

Uttagssystem Skoområde

Uttag i Skoområde ingår med 1 st dubbelt kraftuttag.

11/15
Alu

Belysningsystem

Storkontor

För att ta tillvara dagsljuset så är armaturer försedda med ljussensor som reglerar ljusmängden från armaturen i förhållande till dagsljuset så att 300lux medelbelysningsstyrka erhålls.

Ljussensorn känner även av närvaron i ytan och tänders och släcker belysningen automatiskt.

För att spara energi samt spara ljuskällor så minskar armaturen belysningen när ingen finns i ytan i 2 steg.

Steg 1: efter 15min släcker belysningen ner till 10%.

Steg2: efter ytterligare 60min så släcker armaturen helt.

Korridorbelysning

100% av belysningen är tänd under kontorstid (kontorstider ställs in enligt önskemål).

Utanför kontorstid är 1/3 av belysningen tänd.

Om full belysning 100% önskas utanför kontorstid finns ett flertal tryckknappar utplacerade för att kunna tända manuellt.

2011/11/15

Teletekniskt system

Telefoni- och datakommunikation

Kanalisering utgörs av ränna i korridorläge samt elrör fram till nedföringsstav.

Passerkontroll

Ombesörjs av hyresgästen.

Fiber

Hyresvärden ombesörjer indragning av fiber från anslutningspunkt.

pu
11/11/15

Ala

Säkerhet

Sprinklersystem

Fasigheten är sprinklad. Undantag bl a toaletter, hiss och trapphus.

Brandlarm

Byggnaden delskyddas av detektorer i utrymningsvägar.

Nödbelysning

Hyresvärden installerar armaturer för nödbelysning i allmänna utrymmen, där så erfordras. Belysta utrymningstavlor i allmänna ytor.

Säkerhetssystem

Hyresgäst svarar för att lås sätts in efter egna försäkringskrav.

Nödsignalsystem

Nödsignalsystem finns installerat i vitrum och i handkappanpassade toaletter.

Utrymningslarm

För konferensrum för 10 personer eller fler finns brandlarmsklockor i omedelbar anslutning till utrymmet i övrigt finns brandlarmsklockor placerade i korridorer. Hyresgästen ansvarar för och bekostar att övriga myndighetskrav kopplade till verksamheten uppfylls.

11/11/15

ARFIM

Mellan AREIM Torkhuset 4 AB, org. nr 556736-2164 ("Hyresvärden") och Stockholms Stad gm Utbildningsförvaltningen, org. nr 212000-0142 ("Hyresgästen") har ingåtts följande

ÖVERENSKOMMELSE OM AVSTÅENDE FRÅN BESITTNINGSSKYDD


Hyresvärden och Hyresgästen har den 2011-11-15 ingått hyresavtal med nr 237220-1007-01 med bilagor ("Hyresavtalet") avseende lokaler ("Lokalerna") i fastigheten Stockholm Torkhuset 4.

Hyresvärden har ansökt om tidsbegränsat bygglov om fem år för ändrad användning av Lokalerna till utbildningsverksamhet. Eftersom hyrestiden är längre än fem år är parterna överens om att Hyresvärden, då det tidsbegränsade bygglovet går ut, ska ansöka om nytt tidsbegränsat bygglov alternativt permanent bygglov.

Mot ovanstående bakgrund överenskommer parterna härmed om att hyresförhållandet avseende Lokalerna inte skall vara underkastat bestämmelserna i 12 kapitlet 57 – 60 §§ jordabalken om uppsägning av Hyresavtalet sker på grund av att Lokalen inte får användas för utbildningsverksamhet som en följd av att Hyresvärdens ansökan om tillfälligt bygglov avslagits av stadsbyggnadsnämnden och ändring av detta beslut ej medgetts efter en prövning av Länsstyrelsen. Bestämmelserna i 12 kapitlet 57 – 60 §§ ska dock alltjämt gälla om Hyresvärden varit försumlig vid ansökan eller under handläggningen av ärendet.

Denna överenskommelse innebär således att Hyresgästen bl.a. inte kan erhålla ersättning eller ersättningslokal vid avflyttning eller begära uppskov med avflyttning.

8/11/15



Denna överenskommelse skall gälla till 2017-07-31. Parterna ansöker härmed om att Hyresnämnden i Stockholm godkänner denna överenskommelse.

Detta avtal har upprättats i två (2) original, av vilka parterna har tagit var sitt.

Stockholm den ___ november 2011

AREIM TORKHUSET 4 AB

(Namnteckning)

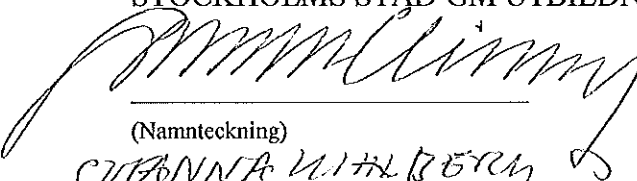
(Namnteckning)

(Namnförtydligande)

(Namnförtydligande)

Stockholm den 15 november 2011

STOCKHOLMS STAD GM UTBILDNINGSFÖRVALTNINGEN



(Namnteckning)

(Namnteckning)

(Namnförtydligande)

(Namnförtydligande)

