

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Atrium Ljungberg AB		Personnr/orgnr: 556175-7047			
Hyresgäst	Namn: Stockholms Kommun		Personnr/orgnr: 212000-0142			
Lokalens adress m.m	Kommun: Stockholm		Fastighetsbeteckning: Borgarnäs 1			
	Gata: Borgarfjordsgatan		Trappor/hus:	Lokalens nr:		
	Aviseringsadress: Utbildningsförvaltningen c/o BGC STH 117, 106 42 Stockholm					
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Utbildning och därmed förenlig verksamhet <input checked="" type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. <span style="float:right">Bilaga: 1</span>					
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. <input checked="" type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll. <span style="float:right">Bilaga: 1</span>					
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>	Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>
	Övrig area	3	950			
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen 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). <span style="float:right">Bilaga: 1,A</span>					
	<input type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning	<input type="checkbox"/> Plats för skylt	<input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/ automat	<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för bil(ar)	<input type="checkbox"/>
Hyrestid	Från och med den: 2014-06-01		Till och med den: 2024-06-30			
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>24</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input checked="" type="checkbox"/> <u>3</u> år <input type="checkbox"/> _____ månader					
Hyra	Kronor se bilaga 1 per år exklusive nedan markerade tillägg					
Indexklausul	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. <span style="float:right">Bilaga: 1</span>					
Fastighetsskatt	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. <span style="float:right">Bilaga: 1</span>		<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.			
Tillhanda- hållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer <input checked="" type="checkbox"/> El <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: El	<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	
	va	<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	
	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 checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: 1	
	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 checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: 1		
Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av <input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen					

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<b>Avfalls- hantering</b>	<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. Härutöver gäller följande:</p> <p><input 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. Hyrestillägget uppgår vid detta kontraktets 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 ingår i hyran.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Annan reglering enligt bilaga</p>			Bilaga: 1
<b>Trappstädning</b>	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input checked="" type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga	Bilaga: 1
<b>Snöröjning och sandning</b>	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga	Bilaga:
<b>Oförutsedda kostnader</b>	<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>bil 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 lokalhyrorna (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 fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.</p>			
<b>Mervärdesskatt (moms)</b>  <b>Hyresgästens momsplikt</b>	<p><input type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.</p>			
<b>Hyresvärdens momsplikt</b>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.</p> <p><input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av Skatteverket blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.</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> <p><input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden till följd av införande av obligatorisk skattskyldighet för moms vid uthyrning av lokal blir skattskyldig till moms för uthyrning av denna lokal gäller vad parterna särskilt kommit överens om enligt bifogad klausul.</p>			Bilaga:
<b>Hyrans betalning</b>	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <input type="checkbox"/> kalendermånads början <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr: 3 21 76-0	BankGiro nr:	
<b>Ränta, betalningspåminnelse</b>	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.			
<b>Miljöpåverkan</b>	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.			Bilaga:
<b>Byggsvarudeklarationer</b>	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 byggsvarudeklarationer – i den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som ska tillföras lokalen.			
<b>Revisionsbesiktningar</b>	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.			
<b>Tillgänglighet till vissa utrymmen</b>	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.			
Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.2 upprättat 2008 i samråd med SABO, Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Reviderat 2011. Eftertryck förbjuds.			Sign	Sign

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<b>PBL-avgifter</b>	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggnadssanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.		
<b>Brandskydd</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga: 2	
<b>Myndighetskrav m.m.</b>	<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		
<b>Inredning</b>	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga	Bilaga:	
<b>Underhåll</b>	<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 <b>se bilaga 1</b> <input type="checkbox"/> enl bil	Bilaga: 1
	<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.		
<b>Skötsel, drift och ändringsarbeten</b>	Om inte annat överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen		
	Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va och ventilation. Installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.		
<b>Ledningar för telefoni och data-kommunikation</b>	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragnings av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. <input type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.		
		Bilaga:	
<b>Skyltar, markiser m.m.</b>	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och 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 ifrågakvarande väggar. <input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram.		
		Bilaga: 1	
<b>Försäkringar</b>	Det åligger hyresvärden att teckna sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.		
<b>Yttre åverkan</b>	<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.		
<b>Låsanordningar</b>	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.		
<b>Nedsättning av hyra</b>	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.		
<b>Avtalat skick m.m</b>	<input type="checkbox"/> Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler.		
<b>Sedvanligt underhåll</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.		
	<input type="checkbox"/> Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.	Bilaga: 1	
<b>Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.2 upprättat 2008 i samråd med SABO, Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Reviderat 2011. Eftertryck förbjuds.</b>	Sign	Sign	

**Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller**

<b>Återställande vid avflyttning</b>	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga. <span style="float: right;">Bilaga:</span>		
	Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärdens svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.		
<b>Force majeure</b>	Hyresvärdens fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärdens inte råder över och inte heller kunnat förutse.		
<b>Säkerhet</b>	Hyresgästen ska till hyresvärdens 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 _____ <span style="float: right;">Bilaga:</span>		
	Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärdens före tillträdet så påfordrar.		
<b>Person-uppgiftslagen</b>	<input type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.) <span style="float: right;">Bilaga:</span>		
<b>Särskilda bestämmelser</b>	Bilaga 1 Särskilda bestämmelser		Bilaga:
	Bilaga 2 Brandklausul		Bilaga:
	Bilaga 3 Ansvarsfördelning brand		Bilaga:
	Bilaga 4 Teknisk beskrivning (TBG)		Bilaga:
	Bilaga 5 Gränsdragningslista		Bilaga:
	Bilaga A Ritning		Bilaga:
			Bilaga:
<b>Underskrift</b>	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.		
	Ort/datum: Stockholm / 2012		Ort/datum: / 2012
	Hyresvärdens namn: Atrium Ljungberg AB		Hyresgästens namn: Stockholms Kommun
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:		Namnförtydligande:
<b>Överlåtelse</b>	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.		
<b>Underskrift</b>	Frånträdande hyresgäst (namn):		Tillträdande hyresgäst (namn):
	Namnteckning (frånträdande hyresgäst):		Namnteckning (tillträdande hyresgäst):
	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):		Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):
<b>Hyresvärdens godkännande</b>	Hyresvärdens godkänner överlåtelsen Ort/datum:		Namnteckning (firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Hyresvärdens namn:		Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):

**Uppllysning**

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 fastighetskatteklausul. Se i övrigt handledningen till detta kontrakt som har tagits fram gemensamt av organisationerna nedan.

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

<b>Avser</b>	Hyreskontrakt nr: 1151-0011-01	Fastighetsbeteckning: Borgarnäs 1
<b>Hyresvärd</b>	Namn: Atrium Ljungberg AB	Personnr/orgnr: 556175-7047
<b>Hyresgäst</b>	Namn: Stockholms Kommun	Personnr/orgnr: 212000-0142
<b>Klausul</b>	<p>Om denna klausul skulle strida mot bestämmelse i huvudavtalet gäller i första hand denna klausul.</p> <p><u>Fördelning av ansvar för tekniska brandskyddsåtgärder</u></p> <p>Hyresvärden ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av allt tekniskt brandskydd som är hänförligt till fastighetens allmänna funktion. Hyresvärden ansvarar vidare för att lokalen vid hyrestidens början uppfyller det krav på brandskydd som för avsedd användning av lokalen följer av gällande regler.</p> <p>Hyresgästen ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av det tekniska brandskydd som efter hyrestidens början kan komma att krävas för den verksamhet för vilken lokalen är upplåten. Hyresgästen är skyldig att fortlöpande kontrollera funktionen av allt i lokalen befintligt tekniskt brandskydd och på egen bekostnad vidta nödvändiga service- och underhållsåtgärder, oavsett vem som har försett lokalen med en anordning eller utrustning. Hyresgästens service- och underhållsskyldighet omfattar dock inte sprinkleranordningar som hyresvärden har installerat i lokalen.</p> <p>Parterna förbinder sig, var och en för sin del, att se till att räddningsvägar, utrymningsvägar, sprinkleranordningar och andra brandskyddsanordningar vid varje tidpunkt hålls fria från hindrande föremål samt att genomföringar som görs i brandcell förses med varaktiga brandtätningar.</p> <p>Part är skyldig att ersätta all skada som är en följd av brister i utrustning eller anordning som parten har installerat eller som i annat fall har inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av parten eller som har uppkommit till följd av att parten inte har utfört en åtgärd som han har varit skyldig att vidta.</p> <p>Annan reglering av ansvaret för brandskyddsåtgärder än ovanstående gäller endast om detta särskilt överenskommits.</p> <p><u>Systematiskt brandskyddsarbete m.m.</u></p> <p>Parterna är medvetna om sitt ansvar för att ett tillfredsställande brandskydd upprätthålls i fastigheten och i lokalen och förbinder sig att fortlöpande vidta, förutom de tekniska åtgärder som reglerats i det föregående, även de organisatoriska åtgärder som behövs för att minska risken för brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Parterna ska samråda med varandra innan mer omfattande åtgärder vidtas. Part ska vidare på begäran av den andre parten lämna den information om fastigheten respektive verksamheten som parten behöver för att kunna fullgöra sitt åtagande enligt denna klausul och sina skyldigheter enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.</p> <p><u>Redogörelse för brandskyddet</u> (kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller)</p> <p>Lokalen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Hyresgästen respektive hyresvärden förbinder sig härmed att på begäran av den andre lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.</p> <p><input type="checkbox"/> omfattas inte av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Ändringar avseende fastigheten eller i hyresgästens verksamhet som innebär att lokalen kommer att omfattas av redogörelseskyldigheten ska genast anmälas till hyresgästen respektive hyresvärden. Part ska därefter på begäran av den andre parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.</p> <p>Denna klausul har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.</p>	
<b>Underskrift</b>	Ort/datum: Stockholm / 2012	Ort/datum: / 2012
	Hyresvärdens namn: Atrium Ljungberg AB	Hyresgästens namn: Stockholms Kommun
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:	Namnförtydligande:

**Ansvarsfördelning av brandskyddsåtgärder m.m**

<b>Avser</b>	Hyreskontrakt nr: 1151-0011-01	Fastighetsbeteckning: Borgarnäs 1	
<b>Ansvar för åtgärder</b>	Hyresvärdens (hv) och hyresgästen (hg) har vid inventering av brandskyddsåtgärder i lokalen kommit överens om följande ansvarsfördelning:		
	<b>Tekniska brandskyddsåtgärder</b>	<b>Del av fastighet</b>	<b>Ansvarig</b>
	Utrymningsvägar	Utanför uthyrningsenhet	HV
		Inom uthyrningsenhet	HG
	Brandceller	Runt uthyrningsenhet	HV
		Inom uthyrningsenhet	HG
	Nödbelysning	Utanför uthyrningsenhet	HV
		Inom uthyrningsenhet	HG
	Dörrar i brandcellsgräns	Runt uthyrningsenhet	HV
		Inom uthyrningsenhet	HG
	Dörrar i utrymningsvägar	Runt uthyrningsenhet	HV
		Inom uthyrningsenhet	HG
	Brand- och utrymningslarm	Inom fastighet	HV
	Släckningssystem	Utanför uthyrningsenhet	HV
		Inom uthyrningsenhet	HG
	Brandgasventilation	Inom fastighet	HV
	Skydd mot brand- och brandgas-spridning via ventilationssystem	Inom fastighet	HV
	Räddningsvägar	Inom fastighet	HV
	Stigarledningar	Inom fastighet	HV
	Brandskydd av bärande stomme		HV
	Skydd mot brandspridning till närliggande byggnad	Inom fastighet	HV
	Brandtätningar	Utanför uthyrningsenhet	HV
		Inom uthyrningsenhet	HG
Ytskiktets brandklass	Utanför uthyrningsenhet	HV	
	Inom uthyrningsenhet	HG	
<b>Organisatoriska brandskyddsåtgärder</b>			
Övningar	Utrymning fastighet	HG	
Instruktioner och rutiner		HG	
Kontrollplaner och dokumentering	Insatsplan	HG	
Tekniska brandskyddsåtgärder samt Belysta utrymninsskyltar	Utanför uthyrningsenhet	HV	
	Inom uthyrningsenhet	HG	
<b>Underskrift</b>	Ort/datum: Stockholm / 2012	Ort/datum: / 2012	
	Hyresvärdens namn: Atrium Ljungberg AB	Hyresgästens namn: Stockholms Kommun	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	
	Namnförtydligande:	Namnförtydligande:	

# SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

## **Bakgrund**

Förhyrningen omfattar lokaler i den nya byggnaden NOD som Hyresvärden f.n. uppför på fastigheten Borgarnäs 1 i Kista ("Fastigheten" nedan). Lokalerna omfattar 950 kvm i hörn på våningsplan 3 och uthyres att användas till utbildning.

Parterna vidareutvecklar gemensamt ett detaljerat program och en detaljerad plan för lokalerna och är överens om att lokalernas funktioner kan komma att ändras innan tillträde sker. Vidare har parterna överenskommit att lokalernas storlek samt placering kan komma att förändras med +/- 10 % under programskedet. Om lokalernas slutliga yta avviker från vad ovan sagts skall hyra jämte tillägg, oförutsedda kostnader (blankett 12B.2) samt, i förekommande fall, lokalens andel av utgående fastighetsskatt för lokaler justeras proportionellt. Lokalens andel skall därvid beräknas på sätt som anges i Bilaga 1b.

Fastigheten kommer att inrymma ca 1 000 kvm gemensamhetslokaler (s.k. Shared Spaces). I hyresrätten ingår rätt att, gemensamt med andra hyresgäster, samnyttja gemensamhetslokalerna. För denna nyttjanderätt utgår en avgift som specificeras nedan under punkt 1.8.

Hyresvärden kommer att miljöcertifiera fastigheten enligt BREEAM International, målet är att uppnå standard "Very good". Hyresvärd och hyresgäst ska samverka för att bedriva en verksamhet som är långsiktigt hållbar i fastigheten, och skall därför följa åtaganden som görs i pkt 5.

## **Hyresgästens organisation**

Lokalerna förhyrs av "Utbildningsnämnden genom Utbildningsförvaltningen", vilken är en del av Stockholms Kommun.

## **Lokalens användning**

Lokalen uthyres för att användas till utbildningsändamål för gymnasieverksamhet med inriktning mot innovation, vetenskap och IT.

Det är av synnerlig vikt för Hyresvärden att Hyresgästen inte utan skriftligt tillstånd från Hyresvärden ändrar eller justerar koncept, inriktning eller rörelsens namn. Ett åsidosättande av denna skyldighet kan medföra att Hyresvärden kan säga upp hyresavtalet att upphöra i förtid.

Hyresgästen får icke vid något förhållande bedriva sin verksamhet på sådant sätt, att andra hyresgäster drabbas av störning eller olägenhet.

Hyresgästen äger utan Hyresvärdens skriftliga samtycke ej rätt att inom lokalen förvara produkter eller materiel, som kan framkalla skada på person eller egendom, eller som kan föranleda förhöjd försäkringspremie för fastighetsägarens fastighetsförsäkring eller inverka menligt på försäkringsskyddets giltighet eller omfattning.

## **1 Förutsättningar för detta avtal**

### **1.1 Hyresavtalets giltighet**

Hyresavtalet är för sin giltighet villkorat av att hyresavtalet godkänns av för hyresgästen behörig beslutfattande organ dels genom beslut av Utbildningsnämnden vid sammanträde senast den **XX xxxx 2012**, dels genom beslut av Ekonomiutskottet vid sammanträde senast den **XX xxxx 2012**. Om hyresavtalet godkänns vid beslut av ovan nämnda behöriga organ vid ovan nämnda möten skall hyresgästen tillse att detta antecknas i protokoll där godkännandet av hyresavtalet framgår snarast översänds till hyresvärden.

### **1.2 Påföljd**

För det fall ovan angivet villkor inte uppfylls är hyresavtalet inte giltigt och utan verkan som om hyresavtalet aldrig ingåtts. Ingendera parten äger rätt att göra någon påföljd gällande om avtalet blir ogiltigt som en följd härav.

## **2 Hyra och tillägg**

### **2.1 Hyra**

Hyra utgår under hela hyrestiden med 2 208 750 kronor per år. Därutöver tillkommer nedan angivna tillägg, vilka erläggs samtidigt med hyran om ej annat överenskommits.

Se punkt 2.9 för beräknad hyra under första året.

### **2.2 Index**

Hyresbeloppet 2 208 750 kronor skall indexregleras till 100 % och därvid ändras proportionellt med hänsyn till förändringar i Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex (KPI, totalindex med år 1980 som basår). Indexförändringar sker med utgångspunkt från indextalet för oktober månad 2011 (bastalet 313,42). Skulle indextalet någon påföljande oktober månad ha ändrats i förhållande till bastalet skall tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. Ändringar enligt ovan sker den 1 januari varje år med början 2014 Utgående hyra skall dock aldrig understiga nämnda hyresbelopp.

### **2.3 Fastighetsskatt**

Hyresvärden avser att söka taxera byggnaden som specialenhet i syfte att fastighetsskatt ej ska utgå för denna.

Om byggnaden ej godkänns som specialenhet ska Hyresgästen erlägga för lokalen löpande andel och vid varje tidpunkt för fastigheten gällande fastighetsskatt samtidigt med hyran. Ändringar i lagstiftning eller motsvarande avseende fastighetsskatt eller övriga tillkommande avgifter eller skatt som riksdag, regering eller myndighet kan komma att besluta om regleras på motsvarande sätt.



## **2.4 EI**

Hyresgästen debiteras, månadsvis i efterskott, elförbrukning efter individuell mätning. Elpriset utgörs av:

- Handelspris för el är hyresvärdens pris (upphandlat till fast pris året före leverans) och med ett påslag för administration och underhåll av mätare och mätvärdesinsamlingsystem.
- Nätkostnad för säkring alternativt effektaggift samt överföringsavgift i överensstämmelse med de officiella avgifter nätoperatören debiterar abonnemang av samma storlek.
- Skatter och avgifter beslutade av regering och riksdag eller av dessa bemyndigad myndighet.

Hyresgästen är medveten om och godtar att leverans av elkraft till lokalen sker i form av vidareleverans från hyresvärden. Direkt elleverans mellan hyresgäst och annan elleverantör kan därmed inte förekomma.

Hyresvärden har inget ansvar för störning i elleverans orsakade av störning i överliggande nät (leverans till hyresvärdens abonnemang) eller störning i distribution inom lokalen orsakat av hyresgästens utrustning.

## **2.5 Vatten**

I hyran ingår endast normal vattenförbrukning för s.k. sanitärt hygieniskt ändamål för kontorslokaler. För verksamheten specifik vattenförbrukning såsom för kylmaskiner, processvatten m.m. skall hyresgästen ersätta hyresvärden och i sådant fall även bekosta installationen av mätanordningar. Installation, drift och underhåll av verksamhetsspecifika anläggningar, alt. installation av utrustning och inredning utöver befintlig standard skall bekostas av hyresgästen.

## **2.6 Värme, kyla & ventilation**

Tillägg för värme, kyla & ventilation skall utgå med 114 kr/kvm lokalarea och år vid en energiavgift för fjärrvärme, vintertid ej överstigande 539 kr/MWh (2012 års prisnivå). Om energiavgiften under hyrestiden överstiger ovan angiven kostnad skall tillägget fr.o.m dagen för höjningen ändras proportionellt mot förändringen. Dock skall alltid lägst ovanstående pris 114 kr/kvm lokalarea gälla.

Ventilationen skall vid tillträdet uppfylla de föreskrifter gällande luftflöden och luftkvalitet som arbetsmiljöverket då föreskriver. Se bilaga 5, Teknisk Beskrivning och Gränsdragningslista, för specificering av luftflöden lokalerna.

### *Extra kyla*

Om hyresgästen installerar extra kyla kommer hyresvärden att ge tillgång till det system för fjärrkyla som kopplas in till fastigheten, dock utgår ett extra hyrestillägg för att täcka Hyresvärdens kostnader för energi, drift och underhåll. Avgiften uppgår f.n. till 3 300 kr per installerad kW kyleffekt och år (extra komfortkyla installerad av hyresgästen) respektive 4 400 kr per installerad kW kyleffekt och år (serverrumskyla) (2012 års prisnivå). Avgifter skall justeras, upp eller ned, enligt energiklausulen ovan.

## **2.7 Avfallshantering**

Hyresvärden svarar för verksamhetens normala avfallshantering och tillhandahåller utrymme för detta i fastigheten. Hyresgästen skall såsom tillägg till hyran utge ersättning för beräknad andel av Hyresvärdens självkostnad för hantering av normalt kontorsavfall, varvid

Hyresgästens andel beräknas baserat på bedömda avfallsmängder. Tillägget för avfallshantering bedöms uppgå till 15 kr/kvm och år.

Hyresgästen hanterar och bekostar övrigt avfall såsom elektronikutrustning, möbler, miljöfarligt avfall eller avfall som kräver kylning.

## **2.8 Nyttjande av gemensamhetslokaler**

Fastighetens gemensamhetslokaler (s.k. "Shared Spaces") om ca 1 000 kvm omfattar bl.a:

Entréhall

- Yta för entréhall inkl nyttjande av receptionsdisk
- Kommunikationsytor
- Öppna mötesplatser - arbetsytor
- Utställnings-seminarieytor
- Aktivitetsytor
- Kapprum-safeboxes
- Toaletter
- Cykelrum med omklädning och dusch - personal

Hyresgästen äger rätt att, gemensamt med fastighetens övriga hyresgäster och med iakttagande av Hyresvärdens anvisningar från tid till annan, nyttja gemensamhetslokalerna. För denna rätt utgår en avgift. Hyresgästens andel av avgiften nedan beräknas som hyresgästens förhyrda lokalyta (950 kvm) i förhållande till den totala uthyrbara ytan i fastigheten exklusive areor i garage, källare och gemensamhetslokaler (25 300 kvm). Avgiften skall indexuppräknas enligt punkt 1.2.

- Hyra: 2 585 kr/kvm och år
- Fastighetsskatt: f.n. 0 kr/kvm och år
- Värme, kyla och ventilation: f.n. 114 kr/kvm och år
- Avfallshantering: f.n. 15 kr/kvm och år
- Städning, el, underhåll: f.n. 245 kr/kvm och år

## **2.9 Uppskattade årskostnader vid avtalets ingående**

Som information till Hyresgästen är nedan redovisade kostnader uppskattade vid avtalets ingående.

Hyra	2 208 750 kr
Fastighetsskatt	0 kr
El	enligt faktisk förbrukning
Värme, kyla & ventilation	108 300 kr
Installerad extra kyla	0 kr
Avfallshantering	14 250 kr
<u>Nyttjande av gemensamhetslokaler</u>	<u>111 100 kr</u>
Uppskattad årskostnad:	2 442 400 kr

## **3 Hyrestid och tillträde**

Hyrestiden löper fr.o.m. (preliminärt) 2014-06-01 t.o.m. 2024-06-30. Det åligger Hyresvärden att hålla Hyresgästen fortlöpande informerad om eventuella förändringar i projekttidplanen samt lämna skriftligt besked till Hyresgästen senast 2013-05-30 beträffande den definitiva tillträdesdagen. Båda parterna är angelägna om att tillträdesdagen inte försenas och förbinder sig att vidta erforderliga åtgärder för undvikande av detta.

Hyresgästen skall 4 veckor före tillträdesdagen ges möjlighet att påbörja egna inredningsarbeten med iakttagande av Hyresvärdens anvisningar från tid till annan, samordning gällande tider för tekniska installationer överenskomms med byggprojektledning.

Hyresgästen är väl medveten om att på tillträdesdagen vissa ombyggnadsarbeten kan återstå att utföra. Hyresgästen som är väl insatt i planeringen skall utan krav på nedsättning av hyran eller annan ersättning tåla de hinder eller men i nyttjanderätten, som kan bli följden av att arbetena genomförs.

#### **4 Underhåll & reparation av lokalen m.m.**

Ansvarsfördelningen mellan parterna framgår av Bilaga 3. Parterna förbinder sig att noga efterleva sina åtaganden så att en fullgod standard upprätthålls.

Hyresgästen medger hyresvärdens tillträde till lokalen för besiktning, tillsyn och sedvanligt underhåll. Hyresvärdens medges vidare rätt att genom lokalen framdraga erforderliga ledningar för värme, kyla, ventilation, vatten, gas, avlopp, el, energi, tele och internet inklusive nödvändigt underhåll av nämnda ledningar. Det åligger dock hyresvärdens att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt samråda med hyresgästen om lämplig tidpunkt för arbetenas utförande. Eftersom skolelever kommer att vistas i hyresgästens lokaler skall hyresvärdens och dess entreprenörer anmäla sin närvaro i receptionen.

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran eller annan ersättning för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärdens låter verkställa arbeten enligt vad ovan sagts i lokalen eller fastigheten i övrigt.

Hyresvärdens skriftliga medgivande krävs för att utföra reparations-, ändrings- eller förbättringsarbeten i lokalen. När medgivande lämnats ska hyresgästen på egen bekostnad i förekommande fall inhämta erforderliga myndighetstillstånd, till hyresvärdens före utförandet överlämna ritningar och beskrivningar för granskning och godkännande, anlita entreprenör som Hyresvärdens skäligen bör godta samt efter arbetets utförande upprätta nya relationshandlingar.

Hyresvärdens skriftliga medgivande krävs också om hyresgästen utanför den förhyrda lokalen önskar uppsätta antenner, antennledning, solavskärmningar eller liknande anordningar.

Hyresgästen kan genom behörig beställare skriftligen hos hyresvärdens beställa ombyggnationer och förändringar som inte är ringa. Beställningen förutsätter att hyresvärdens skriftligen godkänner den. Tilläggsavtal ska upprättas för ombyggnationen eller förändringen och kostnaden ska läggas på hyran i form av ett hyrestillägg, om inte annat avtalas.

Ersättning för hyresgästpassningar kan efter överenskommelse mellan parterna regleras genom ett hyrestillägg på hyran. Detta skall i så fall beräknas med hjälp av rak avskrivning enligt annuitetsmetoden fördelad över resterande hyrestid från den tidpunkt ombyggnationen eller förändringen är genomförd. Räntan fastställs enligt Hyresvärdens interna krav (f.n. 8 %).

Hyrestillägget utgår från godkänt slutbesked, eller i annat fall från att hyresvärdens skriftligen informerar hyresgästen om att hyresgästpassningen är slutförd och slutbesiktning utförts.

## **5 Övriga bestämmelser**

### **5.1 Skyltar**

Fasadskyltning får ske enligt hyresvärdens kommande skyltprogram. Hyresgästen äger rätt att sätta upp skylt på fasaden i enlighet med sin grafiska profil. All kostnad för uppsättande och nedtagande av skyltar bärs av hyresgästen som även har att inhämta erforderliga tillstånd från myndigheter. Uppsättning av hänvisningsskyltar i direkt anslutning till entré samt inom fastigheten, svarar Hyresvärderna för. Eventuell reklamskatt bekostas av Hyresgästen.

Hyresgästen skall bekosta erforderligt underhåll, t.ex. rengöring och byte av ljuskällor i hyresgästens egna skyltar. Om hyresgästen underlåter underhållet kan hyresvärderna utföra detta på hyresgästens bekostnad. I det fall hyresgästens skyltar kopplas till hyresvärdens elsystem skall hyresgästen erlagga ett tillägg för uppskattade elkostnader.

### **5.2 Parkering**

Avtal om förhyrning av p-platser upprättas separat.

### **5.3 Ordningsföreskrifter m.m.**

Hyresgästen är skyldig att följa av hyresvärderna vid varje tid lämnade allmänna ordningsföreskrifter rörande fastigheten och området. Detsamma gäller föreskrifter som utfärdas av myndighet eller kommun. Härvid svarar hyresgästen för såväl egen personal som för besökande och andra som inrymmer i lokalen med hyresgästens godkännande. Efterlevandet av de allmänna ordningsföreskrifterna förutsätter att föreskrifterna ej strider mot lag, föreskrift, beslut av kommunfullmäktige/utbildningsnämnden eller av hyresgästen ingångna kollektivavtal.

Hyresgästen måste alltid tillse att utrymningsvägar ej blockeras samt att i övrigt följa och uppfylla brandmyndigheters krav gällande t.ex. fungerande nattlås på utrymningsdörrar m m.

Hyresgästen ansvarar för att utrusta lokalen med sådana lås och inbrottskyddsanordningar som krävs av försäkringsbolag och myndigheter. Hyresgästen har att ombesörja och bekosta underhåll av brandredskap, utrymningsskyltar mm i de förhyrda lokalerna.

Radiatorer, uppvärmnings- och ventilationsanordningar får ej byggas in så att effekten försämras eller åtkomligheten vid service försämras. Generell bjälklagsbelastning är 400 kg/m<sup>2</sup>. Belastningar därutöver skall överenskommas med hyresvärderna för bästa placering och eventuella nödvändiga åtgärder. Av hyresvärderna angiven bjälklagsbelastning skall absolut respekteras.

### **5.4 Försäkring**

Hyresgästen skall teckna erforderliga försäkringar för sin verksamhet. Fastighetsförsäkring skall tecknas och bekostas av hyresvärderna. Hyresgästen svarar för hyresvärdens självrisk i det fall skada vållats av hyresgästen.

### **5.5 Myndighetskontakter**

Lokalerna utformas så att normer och krav för miljö, energi, arbetsmiljö etc. uppfylls. För verksamheten erforderliga myndighetskontakter och tillstånd ansvarar hyresgästen. Hyresvärderna svarar för samtliga myndighetskrav som åligger fastigheten.

## **5.6 Överlåtelse, andrahandsupplåtelse m.m.**

Utan Hyresvärdens skriftliga medgivande får hyresgästen ej överlåta hyresrätten, upplåta hela eller del av lokalen i andra hand, låta pantförskriva, pantsätta, säkerhetsöverlåta eller inskriva hyresrätten i fastigheten. Överträdelse häremot är ett allvarligt kontraktsbrott och kan medföra att hyresavtalet uppsägs till omedelbart upphörande enligt Hyreslagens bestämmelser.

## **5.7 Avflyttning**

Vid avflyttning skall besiktning av lokalerna ske. Hyresgästen skall på egen bekostnad nedtaga och bortföra inredning, installationer som hyresgästen bekostat eller anskaffat och återställa lokalen i godtagbart skick, med hänsyn till normal förslitning. Skador som går utöver normal förslitning skall alltid ersättas av hyresgästen. Den inredning eller de ombyggnader som gjorts tidigare i lokalen har hyresgästen ingen återställandeskyldighet för.

Hyresgästen skall återlämna lokalerna i väl avstädat skick samt kostnadsfritt till hyresvärden överlämna samtliga nycklar, larmkoder och elektroniska låssystem mm.

Om Hyresgästen kvarlämnat inventarier efter avflyttningsdagen har Hyresvärden skyldighet att via brev anmoda Hyresgästen att bortföra dessa. Om detta ej sker tillfaller ej borttagna inventarier Hyresvärden i enlighet med vad som stadgas i 12 kap 27 § Jordabalken.

## **5.8 Rätt till förtida upphörande av hyresavtalet**

Hyresgästen har rätt att med 24 månaders uppsägningstid säga upp hyresavtalet för upphörande till 2022-06-30. I det fall hyresgästen väljer att frånträda hyresavtalet i förtid skall hyresgästen till hyresvärden erlägga ett belopp om 1 132 000 kr (1 192 kr per kvadratmeter).

# **6 Hållbarhet och Miljö**

## **6.1 Miljöinformation energi m.m.**

### *Miljöinformation el*

Fastighetens energiförbrukning understiger gällande energinormer (beräknas som total mängd el, värme och kyla för fastighetens drift). Fastigheten försörjs med 100 % ”Vattenkraft med ursprungsgaranti” (koldioxidfri). Miljömärkt el eller vindkraftel kan levereras mot tillägg.

### *Miljöinformation vatten*

Fastigheten försörjs med kommunalt kontrollerat vatten.

### *Miljöinformation värme, kyla & ventilation*

Fastighetens energiförbrukning understiger gällande energinormer (beräknas som total mängd el, värme och kyla för fastighetens drift). Fastighetens energiförsörjning sker genom fjärrvärme och fjärrkyla. Idag utgör biobränslen eller på annat sätt förnybar energi drygt 75 % av all tillförd energi i fjärrvärmeproduktionen inom Fortum Stockholm. Luftkvaliteten kontrolleras enligt krav på obligatorisk ventilationskontroll (OVK).

### *Miljöinformation avfall*

Fastighetens avfallshantering följer kommunens avfallsplan vilket är en förlängning av Avfallsförordningen och Miljöbalken i detta avseende.

## **6.2 Best practice-checklista Hållbarhet**

Hyresvärd och Hyresgäst har gemensamt beslutat om att skapa förutsättningar för att bedriva verksamhet som kan anses vara hållbar över tid sett ur lokal-, fastighets- och kvartersperspektiv. Denna överenskommelse innebär att Hyresvärden och Hyresgästen följer nedanstående "Best practice-checklista Hållbarhet" under bygg- och driftsskedet av fastigheten, fram till att något annat överenskommits skriftligen:

### *1. Standardisering*

- Hyresvärden utformar avtalet och "Best practice-checklista Hållbarhet" med stöd av Better Building Partnerships "Green lease toolkit"
- Hyresvärden miljöcertifierar byggnaden enligt BREEAM International
- Hyresgästen medverkar till hållbarhetsarbetet genom att följa denna "Best practice-checklista Hållbarhet" som parterna gemensamt arbetar fram.

### *2. Målsättningar och åtgärder*

En gemensam övergripande målsättning är att skapa en lokal och fastighet med låg miljöpåverkan (Nivå = Very good, enligt BREEAM International, ver. 2011), samt att verka för att uppnå låga driftkostnader. Detta säkerställs dels genom projektering enligt BREEAM i byggskedet, dels genom medvetet handlande i driftskedet.

### *3. Organisation/ansvar*

Hyresvärden och Hyresgästen åtar sig att utse och ömsesidigt meddela lokala representanter/kontaktpersoner att ansvara för implementering av "Best practice Hållbarhet", dels i byggskedet, dels i driftskedet. Detta arbetar parterna gemensamt fram.

### *5. Husguide*

Hyresvärden upprättar i samverkan med fastighetens hyresgäster en husguide för fastigheten och dess lokaler omfattande bl a:

- Mötesagenda och program för ett "Husforum" där hyresvärden och fastighetens hyresgäster samverkar för att följa kvarterets mål och vision
- Gemensamma målsättningar gällande hållbarhet

Stockholm 2012-

Stockholm 2012-

**Atrium Ljungberg Kista NOD AB**

**Stockholms Kommun**

.....

.....

Micael Averborg  
Firmatecknare/enl fullmakt

.....

.....

Peter Johansson  
Firmatecknare/enl fullmakt

<b>Avser</b>	Hyreskontrakt nr: 1151-0011-01	Fastighetsbeteckning: Borgarnäs 1
<b>Hyresvärd</b>	Namn: Atrium Ljungberg AB	Personnr/orgnr: 556175-7047
<b>Hyresgäst</b>	Namn: Stockholms Kommun	Personnr/orgnr: 212000-0142
<b>Klausul</b>	<p>Om denna klausul skulle strida mot bestämmelse i huvudavtalet gäller i första hand denna klausul.</p> <p><u>Fördelning av ansvar för tekniska brandskyddsåtgärder</u></p> <p>Hyresvärden ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av allt tekniskt brandskydd som är hänförligt till fastighetens allmänna funktion. Hyresvärden ansvarar vidare för att lokalen vid hyrestidens början uppfyller det krav på brandskydd som för avsedd användning av lokalen följer av gällande regler.</p> <p>Hyresgästen ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av det tekniska brandskydd som efter hyrestidens början kan komma att krävas för den verksamhet för vilken lokalen är upplåten. Hyresgästen är skyldig att fortlöpande kontrollera funktionen av allt i lokalen befintligt tekniskt brandskydd och på egen bekostnad vidta nödvändiga service- och underhållsåtgärder, oavsett vem som har försett lokalen med en anordning eller utrustning. Hyresgästens service- och underhållsskyldighet omfattar dock inte sprinkleranordningar som hyresvärden har installerat i lokalen.</p> <p>Parterna förbinder sig, var och en för sin del, att se till att räddningsvägar, utrymningsvägar, sprinkleranordningar och andra brandskyddsanordningar vid varje tidpunkt hålls fria från hindrande föremål samt att genomföringar som görs i brandcell förses med varaktiga brandtätningar.</p> <p>Part är skyldig att ersätta all skada som är en följd av brister i utrustning eller anordning som parten har installerat eller som i annat fall har inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av parten eller som har uppkommit till följd av att parten inte har utfört en åtgärd som han har varit skyldig att vidta.</p> <p>Annan reglering av ansvaret för brandskyddsåtgärder än ovanstående gäller endast om detta särskilt överenskommit.</p> <p><u>Systematiskt brandskyddsarbete m.m.</u></p> <p>Parterna är medvetna om sitt ansvar för att ett tillfredsställande brandskydd upprätthålls i fastigheten och i lokalen och förbinder sig att fortlöpande vidta, förutom de tekniska åtgärder som reglerats i det föregående, även de organisatoriska åtgärder som behövs för att minska risken för brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Parterna ska samråda med varandra innan mer omfattande åtgärder vidtas. Part ska vidare på begäran av den andre parten lämna den information om fastigheten respektive verksamheten som parten behöver för att kunna fullgöra sitt åtagande enligt denna klausul och sina skyldigheter enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.</p> <p><u>Redogörelse för brandskyddet</u> (kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller)</p> <p>Lokalen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Hyresgästen respektive hyresvärden förbinder sig härmed att på begäran av den andre lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.</p> <p><input type="checkbox"/> omfattas inte av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Ändringar avseende fastigheten eller i hyresgästens verksamhet som innebär att lokalen kommer att omfattas av redogörelseskyldigheten ska genast anmälas till hyresgästen respektive hyresvärden. Part ska därefter på begäran av den andre parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.</p> <p>Denna klausul har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.</p>	
<b>Underskrift</b>	Ort/datum: Stockholm / 2012	Ort/datum: / 2012
	Hyresvärdens namn: Atrium Ljungberg AB	Hyresgästens namn: Stockholms Kommun
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:	Namnförtydligande:

**Ansvarsfördelning av brandskyddsåtgärder m.m**

<b>Avser</b>	Hyreskontrakt nr: 1151-0011-01	Fastighetsbeteckning: Borgarnäs 1	
<b>Ansvar för åtgärder</b>	Hyresvärdens (hv) och hyresgästen (hg) har vid inventering av brandskyddsåtgärder i lokalen kommit överens om följande ansvarsfördelning:		
	<b>Tekniska brandskyddsåtgärder</b>	<b>Del av fastighet</b>	<b>Ansvarig</b>
	Utrymningsvägar	Utanför uthyrningsenhet	HV
		Inom uthyrningsenhet	HG
	Brandceller	Runt uthyrningsenhet	HV
		Inom uthyrningsenhet	HG
	Nödbelysning	Utanför uthyrningsenhet	HV
		Inom uthyrningsenhet	HG
	Dörrar i brandcellsgräns	Runt uthyrningsenhet	HV
		Inom uthyrningsenhet	HG
	Dörrar i utrymningsvägar	Runt uthyrningsenhet	HV
		Inom uthyrningsenhet	HG
	Brand- och utrymningslarm	Inom fastighet	HV
	Släckningssystem	Utanför uthyrningsenhet	HV
		Inom uthyrningsenhet	HG
	Brandgasventilation	Inom fastighet	HV
	Skydd mot brand- och brandgas-spridning via ventilationssystem	Inom fastighet	HV
	Räddningsvägar	Inom fastighet	HV
	Stigarledningar	Inom fastighet	HV
	Brandskydd av bärande stomme		HV
	Skydd mot brandspridning till närliggande byggnad	Inom fastighet	HV
	Brandtätningar	Utanför uthyrningsenhet	HV
		Inom uthyrningsenhet	HG
Ytskiktets brandklass	Utanför uthyrningsenhet	HV	
	Inom uthyrningsenhet	HG	
<b>Organisatoriska brandskyddsåtgärder</b>			
Övningar	Utrymning fastighet	HG	
Instruktioner och rutiner		HG	
Kontrollplaner och dokumentering	Insatsplan	HG	
Tekniska brandskyddsåtgärder samt Belysta utrymninsskyltar	Utanför uthyrningsenhet	HV	
	Inom uthyrningsenhet	HG	
<b>Underskrift</b>	Ort/datum: Stockholm / 2012	Ort/datum: / 2012	
	Hyresvärdens namn: Atrium Ljungberg AB	Hyresgästens namn: Stockholms Kommun	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	
	Namnförtydligande:	Namnförtydligande:	



Kontraksnummer	Dokument	Datum	Sida
	TBG Kista Science & Innovation School	2012-02-07	1 (11)
Hyresvärd	Upprättad av	Revdatum	Rev
Atrium Ljungberg Kista Nod AB	Anders Finnhammar	2012-02-07	01.03

## NOD

### Teknisk Beskrivning & Gränsdragningslista

Stockholm Stad Utbildningsförvaltning Kista Science & Innovation School c/o Kista Gymnasium/Atrium Ljungberg Kista Nod AB

#### 1 ALLMÄNT

Kista Science & Innovation School, förkortas HG i detta dokument.

HG: s ombud med mandat att fatta beslut för HG: s räkning (beslut om planlösning, tekniska & ekonomiska beslut etc.) är för närvarande XXXX XXXXX.

Atrium Ljungberg AB förkortas HV i detta dokument.

Hyresvärdens ombud med mandat att fatta beslut för HV:s räkning (beslut om planlösning, tekniska & ekonomiska beslut etc.) är för närvarande Micael Averborg/Peter Johansson.

Ovan mandat delegeras i och med kontraktsskrivande till HG:s resp. HV:s projektledare. HG:s projektledare är XXXX XXXXX och HV:s projektledare är Anders Finnhammar.

Detta dokument, med bilagor, gäller för lokal i NOD - Kista, samt reglerar HV: s respektive HG: s åtaganden och skyldigheter för lokalens färdigställande. Den omfattar även åtaganden som HG är skyldig att följa efter inflyttning.

HV svarar för – och bekostar - en fullt färdig lokal (verksamhetsspecifika åtgärder undantagna - beskrivna detaljerat i detta dokument) av en god och modern teknisk & miljömässig standard (standard beskrivs detaljerat i detta dokument).

Med ”tillval” (HGU) i detta dokument avses tillkommande åtgärder och/eller förändringar som kan väljas av HG. Tillval skall utföras av HV, men skall bekostas av HG.

I det fall att utförande, mängd, fabrikat/typ etc. anges i detta dokument är det för att förtydliga HV: s åtagande (kostnad och funktion). Om HG önskar annat utförande, mängd, fabrikat/typ etc. som medför en ökad kostnad för HV, skall kostnadsreglering ske.

Förändringar i projektering eller utförande som medför kostnadsförändringar för Hyresgästen ska skriftligen (mail, protokoll el. dylikt) överenskommas.

Inredning etc. som HG svarar för skall utföras så att detta inte kommer i konflikt med installationer samt med brand- & myndighetskrav.

I princip (i korthet) gäller att:

-HV svarar för – och bekostar – stomme, stomkomplettering, lokalgränser, dörrar i lokalgränser, rumsbildning (väggar & glaspartier), rumskomplettering (dörrar, beslagning, listning, pentry med snickerier & vitvaror etc.), ytskikt (golv, undertak, målning, kakel, klinker etc.), ventilation (exkl. verksamhetsspecifik så som ventilation till dragskåp mm), värme, VA, elcentral/er, kraft (data- & allmänkraft), kanalisation (även dimensionerad för HG: s data-/telenät), allmänbelysning, utrymningslarm & utgångsskyltar.

Kontraksnummer	Dokument	Datum	Sida
	TBG Kista Science & Innovation School	2012-02-07	2 (11)
Hyresvärd	Upprättad av	Revdatum	Rev
Atrium Ljungberg Kista Nod AB	Anders Finnhammar	2012-02-07	01.03

-HG svarar för – och bekostar – det som är verksamhetspecifikt såsom miljö- och arbetsplatsbelysning, ventilation till dragskåp, extra kyla för höga internlaster (serverrum el. dyl.), tele/data, lås/larm/säkerhet, passagesystem, inredning/utrustning & skyltning.

Ovanstående beskriver endast övergripande vem som bekostar respektive utför/köper. För en mer detaljerad beskrivning, se tabell i kap. 8 (Gränsdragningslista) i detta dokument.

## 2 GÄLLANDE HANDLINGAR

Beskrivs i Hyreskontraktet.

## 3 LOKAL

### Miljö & Arbetsmiljö:

Atrium Ljungberg arbetar för att skapa och utveckla trivsamma och hälsosamma miljöer och mötesplatser. Det är en självklarhet för oss att utveckla och bedriva vår verksamhet med minsta möjliga negativa påverkan på miljön för att bidra till ett hållbart samhälle.

Vi förbättrar våra fastigheters miljöegenskaper genom att arbeta för att minska beroendet av energi och transporter. God energihushållning uppnås genom bra klimatskal och låg elanvändning, vilket alltid är en prioriterad målsättning för oss vid om-, till- och nybyggnation.

Vi vill också verka för att öka tillgängligheten till våra fastigheter för gång- och cykeltrafikanter samt kollektivtrafikresenärer. Det sker till exempel genom dialog med kunder, omgivning och kommun.

Vi genomför alltid byggnation och fastighetsdrift utifrån ett hållbarhetsperspektiv, exempelvis använder vi långsiktigt hållbara produkter med låg miljöpåverkan och god driftsekonomi. Detta gäller även åtgärder för att reducera HG: s energiförbrukning (el). Belysning & kraft utförs energieffektiv (lågenergiprodukter, närvarobelysning där så är lämpligt, tidsstyrning, eventuell stanbyövervakning etc.).

Vi hanterar och bygger för källsortering av avfall och emballage som lägst motsvarar kommunala krav och nationell lagstiftning.

Vi distribuerar endast vattenkraft med ursprungsgaranti. Mot tillägg erbjuds också Vindkraftsproducerad el och Särskilt Miljömärkt el.

Vi har som ambition att tillhandahålla värme- & kylproduktion (främst fjärrvärme & fjärrkyla) som är miljöanpassad, och vi genomför löpande åtgärder för att minska det totala energibehovet.

Vi tillhandahåller bra arbetsklimat och ventilation som inte har negativ påverkan på komfort och miljö.

Vi tillhandahåller en lokalstandard som uppfyller gällande normer och krav för

Kontraksnummer	Dokument	Datum	Sida
	TBG Kista Science & Innovation School	2012-02-07	3 (11)
Hyresvärd	Upprättad av	Revdatum	Rev
Atrium Ljungberg Kista Nod AB	Anders Finnhammar	2012-02-07	01.03

arbetsmiljö.

Projektet kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM, målet är att "Very good" skall uppnås.

Stomme:

Bjälklag är dimensionerat för max. 400 kg/m<sup>2</sup> (s.k. Trängsellast, normkrav kontorslast är 250 kg/m<sup>2</sup>). HG tillser att inredning, lager, leveranser etc. anpassas till ovan.

Dörrar i lokalgräns:

HV svarar för dörrar & metallpartier i lokalgräns. Läge och antal bestäms av av utrymningskrav (gångavstånd etc.). Dörrar i lokalgräns utförs med följande bestyckning – 2 st. modulurtag (för motorlås), urtag för magnetkontakt, karmöverföring, kanalisation till elslutbleck samt bakkantsäkring. Daglåskista med trycken.

Verksamheter med egna entréer ut mot det fria byggs initialt utan vindfång. Om problem pga av detta uppstår för övriga huset har HV rätt att i efterhand bygga vindfång till dessa entréer. Ytan i vindfånget tillhör då fortfarande HG.

Skyltar:

HG kommer att beredas plats för fasadskyltning enligt HV:s skyltprogram (under framtagande). HG svarar för egen skyltning som skall följa skyltprogrammet. HV svarar för fastighetsskyltar.

Säkerhet:

Byggnaden utförs med mekaniskt skalskydd motsvarande skalskyddsklass 2 (enligt Svenska Stöldskyddsföreningen). Vissa verksamheter kommer att hålla öppet efter huset huvudentréer låses så som restaurang, blackbox mm.

Lättväggar i skalgräns/lokalgräns kompletteras med 1 mm stålplåt. Övriga väggar i skalskydd är av betong, tegel eller motsvarande.

Fasta fönster under 4 m gränsen utförs med laminerat glas (minst P5A).

Öppningsbara fönster under 4 m gränsen förses med fönsterlås.

Dörrar i husets skalgräns/lokalgräns utförs med laminerat glas (minst P4A), bakkantsäkring samt med förstärkt infästning för metallglaspartier.

HG står själv för eventuella tillkommande krav & önskemål för lokalen (lås, larm, elslutbleck, motorlås, säkerhetsdörrar, rullgaller, tjockare plåt vägg etc.).

Projektering:

Erforderliga projekteringsinsatser följer gränsdragningslistan.

**4 RUMSBESKRIVNING**

Lokalen (om det utformas enligt nedan modulsystem) är utformad för att förenkla framtida förändringar (flexibilitet), såsom ändringar av planlösning, ändring av arbetsplatser etc. Bland annat kommer undertak & installationer vara förberedda/anpassade för framtida vägglägen. Korridorstråk finns i två möjliga lägen (ett tredje läge är möjligt mellan trapphusen) och är anpassade för komplettering med

Kontraksnummer	Dokument	Datum	Sida
	TBG Kista Science & Innovation School	2012-02-07	4 (11)
Hyresvärd	Upprättad av	Revdatum	Rev
Atrium Ljungberg Kista Nod AB	Anders Finnhammar	2012-02-07	01.03

glaspartier för framtida rum.

Planlösning som väljs av HG anpassas till modulsystemet. Modulmått för möjliga vägglägen vinkelrät fasad är 2,4 m. Parallellt fasad (räknat från ytterfasad) gäller modulen 3,6+1,8+1,2+1,92+4,68+1,8+3,6. Hörnen avviker från modulen.

Lokalen omfattar följande rum/verksamheter (i övrigt gäller öppen planlösning):

-3 st. klassrum/lektionsrum för max 32 personer/rum på ca 70-75 kvm. Rum utförs med glaspartier (en vägg mot korridorstråk). Övriga väggar utförs täta. Hatthyllor/kapprum integreras på lämpligt sätt.

-2st. IT-lab för max 32 personer/rum på ca 70-75 kvm. Rum utförs med glaspartier (en vägg mot korridorstråk). Övriga väggar utförs täta.

-1 st. Kemi-lab max 32 personer/rum på ca 90 kvm. Rum utförs med glaspartier (en vägg mot korridorstråk). Övriga väggar utförs täta.

-1 st. Back office på ca 60 kvm. Rum utförs med glaspartier (en vägg mot korridorstråk). Övriga väggar utförs täta.

- WC enligt normkrav. En möjlig HWC per WC paket. Dusch kan erbjudas som tillval (placering i HWC).

-1 stycken städrum.

-3 övriga rum som kan nyttjas som närförråd, kontorstservice, vilrum, serverrum, kapprum, korskopplingsrum etc.

-Paus/pentry. Längd pentry 3,6 m (6x600 mm) omfattande diskmaskiner (2 st.), kombinerad kyl/frys, ho med blandare & stänkskydd (kakel), timerstyrt uttag för vattenkokare/kaffebryggare, bänkskiva av rostfri plåt med droppkant (lättskött), bänkskåp, överskåp, en inbyggd mikro samt plats för kaffemaskin (med VA). Kök fabrikat Ballingslöv, Marbodal eller motsvarande (standardkulörer). Vitvaror Elektrolux eller motsvarande. Lågenergiprodukter gäller. Skåpluckor målas på fabrik så dom enkelt kan lackas om i ett senare skede (ej laminat).

Fler funktioner (fler rum etc.) kan erbjudas som tillval.

Lägen för WC, pentry & städ skall anpassas till stamlägen (modulsystemet) som är orienterade kring trapphusen.

Förråd kan förhyras separat inom fastigheten.

Ytskikt och standard:

*Generell standard:*

Golv: Linoleum. Textilmattor kan erbjudas som alternativ (max kostnad inkl. läggning

Kontraksnummer	Dokument TBG Kista Science & Innovation School	Datum 2012-02-07	Sida 5 (11)
Hysesvärd Atrium Ljungberg Kista Nod AB	Upprättad av Anders Finnhammar	Revdatum 2012-02-07	Rev 01.03

450 kr/m<sup>2</sup> exkl. moms).

Socklar & foder: Målad trä.

Vägg: Målad yta (betong eller gips) NCS S 0502-Y eller annan valfri standard kulör.

Lättväggar är platsbyggda.

Ljudklass:

-täta väggar konferensrum/tysta rum/lektionssalar/klassrum/kemilab/IT-lab, Rw = 44 dB (labvärde)

-täta väggar övriga rum, Rw = 35 dB (labvärde)

-glaspartier, Rw = 30 dB (labvärde)

-dörrar Rw = 35 dB (labvärde)

Fasader har en ljudreducerande förmåga på Rw+Ctr 37dB.

Tak: Undertak 60x60, kant E/A. Fri takhöjd ca: 3,0 m. Lokalt lägre höjd (tex installationskorsningar vid trapphus samt installationstäta rum typ Kemilab).

Övrigt: Dörrar komplett beslagna (ej låscylinrar). ASSA original.

*WC/HWC:*

Golv & sockel: Klinker.

Vägg: Kakel.

Tak: Undertak 60x60, kant A.

Övrigt: Porslin, blandare, spegel, toalettappershållare, sanitetspåshållare, torkappershållare, papperskorg, klädkrok. Beslag Katrin borstat stål.

Designas av HV:s Arkitekt.

*Städ:*

Golv & sockel: Plastmatta.

Foder: Målad trä eller plast.

Vägg: Målad yta (betong eller gips) NCS S 0502-Y.

Tak: Undertak 60x60, kant A.

Övrigt: Städruksinredning (städset 72) och utslagsvask med blandare.

## 5 INSTALLATIONER

VVS:

*Inneklimat:*

Lokalerna försörjs via fjärrvärme & fjärrkyla.

Lokaler ventileras och kyls via takplacerade tilluftsdon (närvaro och temperatur styrd ventilaion) och värms via radiatorer (pl 5-7 och Boilern) eller konvektorer (pl 3-4) i fasad.

Inomhus temperatur:

\*Vinter +21°C ± 1°C vid dimensionerande utetemperatur -18°C.

\*Sommar 23°C ± 1°C vid dimensionerande utetemperatur +26°C och RF 50 %.

Vid utetemperatur och/eller RF över dimensionerande, tillåts rumstemperaturen stiga.

Ovan nämnda klimat innehålls vid följande förutsättningar:

\*Max en person per 2 m<sup>2</sup> gäller för Lektionssalar/Klassrum

Kontraksnummer	Dokument	Datum	Sida
	TBG Kista Science & Innovation School	2012-02-07	6 (11)
Hysesvärd	Upprättad av	Revdatum	Rev
Atrium Ljungberg Kista Nod AB	Anders Finnhammar	2012-02-07	01.03

- \*Max en person per 2 m<sup>2</sup> gäller för IT-lab
- \*Max en person per 3 m<sup>2</sup> gäller för Kemi-lab
- \*Max en person per 10 m<sup>2</sup> gäller i övriga ytor.
- \*Värmeavgivning från datorer, bordarmatur etc. max 150 W per arbetsplats.
- \*Allmänbelysning max 10 W/m<sup>2</sup>.

#### *Ventilation:*

Uteluft filtreras och värms eller kyls beroende på utetemperatur innan den tillförs lokalerna. Tilluft tillförs lokalerna i huvudsak via aktiva tilluftsdon placerade i tak. Frånluft i WC och Pentry samt för övriga ytor i centralt placerade don vid schakt. HG svarar för samtliga ventilationsåtgärder som följer av särskilda krav för verksamheten (tillval). Till exempel renrum, lab eller motsvarande. Gäller även vid framtida ändringar. Arbetsplatser dimensioneras att klara klimatet (vilket innebär luftflödet överträffar normkrav). Lektionssalar/Klassrum/Lab dimensioneras för ett luftflöde om 10 l/s och person (normkrav 7 l/s) (sittande enligt möbleringsplan).

#### *Kyla:*

Lokalerna kyls via aktiva tilluftsdon. Installation av extra kyla pga. höga internlasten från HG verksamhet kan erbjudas som tillval (t.ex. serverrum eller mötesrum/klassrum/lektionssalar/LAB med extra hög personbelastning). Eventuell nödkyla via stadsvatten skall mätas separat genom vattenmätare med pulsutgång och anslutas till fastighetens mätsystem. Förbrukningskostnaden med tillhörande fast avgift debiteras HG.

#### *Sprinkler:*

Byggnaden förses med automatisk vattensprinkleranläggning utförd enligt SBF 120:7 med RTI värde högst 50.

#### El:

##### *Kanalisation:*

Kanalisation på kontorsvåningarna (pl 5-7) utförs med en kombination av fönsterbänkskanaler längs fasadväggar och ledningsstegar/rör ovan undertak. Inga installationer i mellanväggar. I korridorzon installeras ledningsstegar med separerade utrymmen för el/tele respektive data.

I inre zoner installeras ledningsstegar ovan undertak c/c ca: 5 m för installation till arbetsplatser.

##### *Kraft:*

Elsystemet är ett jordfelsövervakat TN-S, 5-ledarsystem.

HV vidarelevererar el till HG via elmätare med placering i resp. trapphus.

I installationskanal längs fasader (pl 5-7) installeras 2 dubbla uttag för datakraft samt 2 st dubbla uttag för allmänkraft per modul (1 modul = 2,4 m fasadvägg = plats för 1-2 arbetsplatser).

Kontraktetsnummer	Dokument	Datum	Sida
	TBG Kista Science & Innovation School	2012-02-07	7 (11)
Hyresvärd	Upprättad av	Revdatum	Rev
Atrium Ljungberg Kista Nod AB	Anders Finnhammar	2012-02-07	01.03

I inre zoner installeras 2 dubbla uttag för datakraft och 2 dubbla uttag för allmänkraft på ledningsstegar c/c ca 5m ovan undertak.

Gränsdragning för HV:s åtagande för anslutning till arbetsplatser är vid uttag i installationskanal vid fasad resp. ovan undertak i inre zoner. HG svarar för eventuella nedföringsstavar, ”strumpor”, grendosor eller motsvarande.

Uttag för datakraft ansluts till separat del av elcentral med möjlighet för HG att installera extra skyddsutrustning, UPS, filter etc. för datakraft.

Allmänkraft är styrd tillsammans med allmänbelysningen, se avsnitt för belysning.

Erforderliga uttag installeras i standard pentry och yta för kopiering/skrivare. Städuttag installeras ca c/c 15 m.

#### *Belysning:*

Belysningsanläggning utförs med beaktande av Ljuskulturs skrift ”Ljus & Rum”.

Allmänbelysning, ca 500 lux på arbetsytor i medelbelysningsnivå, HG kompletterar själv med bordsarmatur där så önskas.

Inom arbetsytor längs fasad utförs belysningen med infällda, fördunklingsbara (dimmerbara), långsmala (el. runda) lysrörsarmaturer med prismetiska bländskydd.

Centralt manöverdon för resp. zon placeras i elnisch.

I inre zoner med öppna arbetsytor installeras infällda lysrörsarmaturer med prismetiska bländskydd.

Obs! Typ av armatur (runda eller avlånga) är under utredning och ej ännu beslutat varför ovan text kan komma justeras.

Belysning i ovanstående delar kan styras via inbrottslarm så att all belysning slocknar. Vid avlarmning tänds ledljus i korridor zoner och efter upplåsning av eventuella nattlås kan övrig belysning tändas upp manuellt i zoner efter behov (möjlig frånvarostyrning av belysning mha av don är under utredning), och allmänkraft i uttag blir tillgänglig. Konferensrum förses med fördunklingsbara (dimmerbara), infällda lysrörsarmaturer. Dimensionerande nivå ca 500 lux.

Lysrörsarmaturer styrs med väljare till/från resp. med dimmer.

Mindre utrymmen, förråd, wc etc. styrs via rörelsedetektering.

Nödbelysning och hänvisningsskyltar installeras enligt myndighetskrav.

#### *Tele & Data:*

Kanalisationsystemet dimensioneras för HG: s data/telefoninät medan installation av själva nätet inklusive uttag & korskoppling är HG åtagande.

Överlämningspunkter för koppar och fiber finns inom byggnaden (källare).

Installationskanal längs fasad förbereds med plats för 2 dubbla tele/datauttag per modul.

I inre zoner kan data uttag placeras på ledningsstegar (c/c ca 5 m) ovan utak.

#### *Lås, Larm, Passersystem:*

Kortläsare för inpassage finns vid fastighetens ytterdörrar (exkl. huvudentréer) samt för in och utpassage vid innerdörrar till garage. Kortläsare finns även till garageport.

Ytterdörr till kontorslokal är förbered med kanalisering för kortläsare och inbrottslarm.

Installation av kortläsare, lås och inbrottslarm är HG: s åtagande.

Kontraktetsnummer	Dokument	Datum	Sida
	TBG Kista Science & Innovation School	2012-02-07	8 (11)
Hysesvärd	Upprättad av	Revdatum	Rev
Atrium Ljungberg Kista Nod AB	Anders Finnhammar	2012-02-07	01.03

*Brand och Utrymningslarm:*

Fastigheten förses med utrymningslarm. Utrymningslarmet inom HG: s ytor omfattar detektering av rök i utrymningsvägar, väg till utrymningsväg, elnischer samt sirener och sumrar i korridorzoner och konferensrum. Heltäckande brandlarm och talat utrymningslarm installeras i publika delar i plan 3-4.

*El och Tele övrigt:*

Nödsignalanläggning installeras i HWC och vilrum.  
Installation utförs med halogenfria apparater och halogenfria, skärmdade ledningar typ EQLQ.

Transport:

I varje trapphus (6 st) i huvudbyggnaden finns 2 person/lasthissar.  
Tillåten last är 1000 resp. 2000 kg.  
Mått 1100x2100x2300 resp. 1500x2700x2300 (BxDxH).  
Dagermått 900x2100 resp. 1300x2100.

I Boilern finns 2 st hissar av den mindre kategorin enligt ovan.

Solavskärmning:

I plan 5-7 i huvudhuset och i Boilern kommer solskyddsglas att monteras för att kunna säkerställa klimatet. I plan 3-4 monteras med största sannolikhet utvändigt solavskärmning som styrs centralt.  
Bländskydd är HG:s åtagande.

**6 UPPGIFTER/UNDERLAG SOM SKALL LÄMNAS AV HV**

Följande skall lämnas av HV:

\*Projekterings-/inredningsunderlag (plan och sektion). Ritning redovisar lokalens omfattning och läge.

\*Granskningsritningar Bygg, El & VVS etc., för de arbeten som HV svarar för.  
Ovan gäller även för de arbeten som HV utför för HG: s räkning.

\*Skyltprogram

**7 UPPGIFTER/UNDERLAG SOM SKALL LÄMNAS AV HG**

Följande skall lämnas av HG:

\*Beslutad planlösning inkl. golvtyper, laster/stompåverkande åtgärder - 15 månader före överlämning av lokalen.

\*Beslutad möbleringsplan, rumsbeskrivning och tekniska specifikationer (t.ex. kraft utöver det som ingår i denna TBG, el-brunnar, tomidosor tele/data, extra kyla, uttag för



Kontraksnummer	Dokument	Datum	Sida
	TBG Kista Science & Innovation School	2012-02-07	9 (11)
Hyresvärd	Upprättad av	Revdatum	Rev
Atrium Ljungberg Kista Nod AB	Anders Finnhammar	2012-02-07	01.03

miljöbelysning mm) inkl. måttsatta (mått i både horisontal och vertikalled där det behövs) rumsritningar – 14 månader före överlämning av lokalen.

\*Beslutad inredningsplan och skyltritningar – 14 månader innan överlämning av lokalen.

Ovan tider gäller förutsatt att i lokalen ingående delar (pentry, armaturer, golvtyp, mtrl mm) håller normala leveranstider.

Lokalen kan tidigast överlämnas till HG 2014-03-14. Projektering av lokalen startar dock i direkt anslutning till kontraktsskrivande, HV kallar till första mötet.

Arbete i lokalen får ej påbörjas före det att HV godkänt underlag.

Om det i ett senare skede visar sig att det verkliga utförandet avviker från lämnade och av HV godkänt underlag skall HG ersätta HV för kostnader som följer av dessa avvikelser.

HG har rätt att påbörja arbeten med dragning av eget data kablage samt larm och passersystem och viss fast inredning 2 veckor före överlämnandet.

## 8 GRÄNSDRAGNINGSLISTA

För ingående detaljer, se gränsdragningslista nedan. Listan redovisar vem som utför/köper, bekostar samt vem som anger/ansvarar för kraven för de olika delarna/funktionerna inom projektet.

Samordningsansvarig gällande tider, brand & arbetsmiljö är HV: s produktionsledare.

Det som HV utför på HG: s bekostnad (tillval inkl. projekterings/utredningskostnader etc.), kallas HGU (hyresgästutrustning). För HGU-arbeten fakturerar HV 10 % extra på respektive självkostnad för täckande av administrativa- & gemensamma kostnader (projektledning, arbetsledning, kopiering, försäkringar, kapitalkostnader, etablering, tillfällig El & VA, besiktningar etc.).

Arbeten som upphandlas och utförs direkt av HG ("HG: s egna arbeten"), och som skall utföras före övertagande av lokal (om sådan överenskommelse finns), skall samordnas med HV: s övriga arbeten. För HG: s egna arbeten gäller särskilda administrativa föreskrifter, upprättade av HV. Administrativa föreskrifter reglerar frågor gällande arbetsplatsen (håltagning etc.).

HGU utrustning och andra delar som HG själv bekostar samt pentry, vitvaror (kyl/frys, DM, mikro m.m.), WC, duschar, armaturer (ljuskällor etc.), ytskikt, glas etc. ska underhållas, rengöras och bytas av HG.

Kontraktetsnummer	Dokument	Datum	Sida
	TBG Kista Science & Innovation School	2012-02-07	10 (11)
Hyresvärd	Upprättad av	Revdatum	Rev
Atrium Ljungberg Kista Nod AB	Anders Finnhammar	2012-02-07	01.03

**Gränsdragningslista för lokalen**

Aktivitet	HV			HG		
	Kostn.	Utförs/ Köps	Krav	Kostn.	Utförs/ Köps	Krav
<b>Allmänt</b>						
Platssamordning (arbetsmiljö, brand, tider etc.), dock ej för HG: s egna arbeten.	X	X	X			
Etablering, GK (Gemensamma kostnader), dock ej för HG: s egna arbeten.	X	X	X			
Besiktningar, dock ej för HG: s egna arbeten.	X	X	X			
Bygglov, byggnämnan, byggnadstillstånd samt förhandsanmälan AMV. Dock ej skyltlov för HG: s skyltning (sök normalt av skyltfirmas).	X	X	X			
Myndighetskontakter erforderliga för verksamheten (miljö- & hälsa etc.).				X	X	X
<b>Projektering</b>						
HG-installationer (effekt-/miljöbelysning etc.).			X	X	X	X
”Tillval” och anpassning till lokallayout.		X	X	X		X
Inredning & utrustning.			X	X	X	X
Övrig projektering följer gränsdragningslistan.						
<b>Hus</b>						
Stomme, stomkomplettering och avjämning	X	X	X			
Lokalskiljande väggar.	X	X	X			
Entrépartier & dörrar i lokalgräns (antal/lägen beror på utrymning).	X	X	X			
Rumsbildning, ytskikt & rumskomplettering.	X	X	X			X
”Solavskärmning” för klimatskydd (solskyddsglas/utvändig solavskärmning)	X	X	X			
Invändig solavskärmning/bländskydd (inredning)			X	X	X	X
Lås, cylindrar, galler, elslutbleck, motorlås inbrottsfilm på glas etc. (skalskydds krav). Lokal			X	X	X	X
Lås, cylindrar, galler, elslutbleck, motorlås inbrottsfilm på glas etc. (skalskydds krav). Hus (utvändiga entréer)	X	X	X			
<b>EI</b>						
Energimätning, elcentral & kanalisation.	X	X	X			X
Utgångsskyltar & utrymningslarm.	X	X	X			
Kraft & allmänbelysning.	X	X	X			X
Miljöbelysning, effektbelysning, arbetsplatsbelysning etc.			X	X	X	X
Data, tele, larm, övervakning, passagesystem, AV-utrustning, specialkanalisation/nedföringsstavar, TV, ljud, bild, parabol, reservkraft, UPS etc.			X	X	X	X
Förregling, övervakning, larm och dörrkontroll nattläsning för lokal.			X	X	X	X
<b>VVS</b>						
Ventilationsanläggning & SRÖ anläggning	X	X	X			
Kyla och värme via tilluft.	X	X	X			
VS för WC, pentry & städtrum.	X	X	X			X

Kontraktetsnummer	Dokument	Datum	Sida
	TBG Kista Science & Innovation School	2012-02-07	11 (11)
Hyresvärd	Upprättad av	Revdatum	Rev
Atrium Ljungberg Kista Nod AB	Anders Finnhammar	2012-02-07	01.03

**Gränsdragningslista för lokalen, fortsättning**

Aktivitet	HV			HG		
	Kostn.	Utförs/ Köps	Krav	Kostn.	Utförs/ Köps	Krav
Extra kyla för stora internlaster serverrum/mötesrum/lektionssalar/klassrum/lab (fläktluftkylare) – Installation & driftkostnad.		X	X	X	X	X
VVS-åtgärder till följd av särskilda verksamhetskrav. (Kemi-Lab ex: ventiationsaggregat för dragskåp, dragskåp, nöddusch etc.)		X	X	X		X
Sprinklerinstallationer	X	X	X			
Specialsprinkler pga av verksamhetskrav		X	X	X		
<b>Transport</b>						
Hissar	X	X	X			
<b>Inredning/utrustning</b>						
Pentry och beslagning (WC, städ etc.).	X	X	X			X
Inredning, garderobsfunktioner, inventarier, mattor, receptionsdisk, invändig solavskärmning (gardiner, persienner etc.), utrustning & rack i serverum/korrskopplingsrum etc.			X	X	X	X
Hänvisningsskyltning (in- & utvändigt).	X	X	X			
HG-skyltning (in- & utvändigt).			X	X	X	X
Komplettering med brandsläckningsutrustning & utgångsplaner.			X	X	X	X

# Gränsdragningslista förvaltning, drift och underhåll

## 1 Omfattning

Denna gränsdragningslista reglerar ansvar för tillsyn, drift, underhåll och utbyte av installationer för bygg, ventilation, kyla, värme, sanitet, el, tele, hiss, styr- och övervakning inom hyrda lokaler samt även utrustning som försörjer dessa utrymmen från annan fastighet.

## 2 Förvaltningsansvar

Ansvarsfördelning mellan Hyresgäst och Hyresvärd framgår av efterföljande gränsdragningslista.

Gränsdragningslistan avser av hyreskontraktet omfattade apparater, system eller funktioner vid tillträdet av fastigheten. Generellt gäller att av Hyresgäst installerad och/eller bekostad utrustning ansvarar Hyresgästen för tillsyn, drift och underhåll samt utbyte. Hyresgästen är införstådd med att hyresvärden kommer behöva tillträde till lokalerna för löpande tillsyn.

## 3 Ersättningsprinciper

Kostnader för tillsyn, drift och underhåll samt utbyte ingår hos ansvarig part.

## 4 Definitioner

Nedanstående definitioner är hämtade ur AFF (Avtal för fastighetsförvaltning) andra utgåvan mars 1996.

**Tillsyn:** driftåtgärder som omfattar observation av funktion hos ett förvaltningsobjekt och rapportering av eventuella avvikelser.

**Drift:** åtgärder med ett förväntat intervall mindre än ett år vilka syftar till att upprätthålla funktionen hos ett förvaltningsobjekt.

**Underhåll och utbyte:** åtgärder som syftar till att återställa funktionen hos ett förvaltningsobjekt.

Följande förkortningar har använts:

HV = Hyresvärden

HG= Hyresgästen

## 5 Gränsdragningslista

Framgår av nedanstående tabell

Benämning	Utrustning	Ansvarig för tillsyn	Ansvarig för drift	Ansvarig för underhåll & utbyte	Anmärkning
MARK					
	Snöröjning	HV	HV	HV	
	Sandning	HV	HV	HV	
	Sopning	HV	HV	HV	
TAK					
	Antenn odyl	HV	HV	HV	Installerad av HV
	Antenn odyl	HG	HG	HG	Installerad av HG
	Takbelägg.	HV	HV	HV	
	Takbrunnar	HV	HV	HV	
	Takrännor	HV	HV	HV	
	Stuprör	HV	HV	HV	
FASAD					
Skyltar	Skyltar	HG	HG	HG	Hyresgästens
	Skyltådor	HG	HG	HG	Hyresgästens
Ljusarmatur	Belysning	HV	HV	HV	Ljusarmatur mont. På fasad
Entrédörrar in till allmänt trapphus	Larmutrustn.	HV	HV	HV	
	Dörr/parti	HV	HV	HV	
	Låskista	HV	HV	HV	
	Trycke	HV	HV	HV	
	Glas	HV	HV	HV	
	Motorutrustn.	HV	HV	HV	
	Kortläsare	HV	HV	HV	
	Kodlås	HV	HV	HV	
	Cylinder	HV	HV	HV	
	Motorlås	HV	HV	HV	
	Ellås	HV	HV	HV	
	Elsutbleck	HV	HV	HV	
	Utrymn.vred	HV	HV	HV	
Fönster(skal)	Larmutrustn.	HG	HG	HG	Inbrottslarm
	Glas	HG	HG	HV	Isolerglas
	Glas	HG	HG	HV	Ytterglas
	Fönsterputs.	HG	HG	HG	
	Karmar	HV	HV	HV	Utvänd.
	Bågar	HV	HV	HV	Utvänd.
	Solavskärmare	HG	HV	HV	Utvändiga
HISSAR					
	Hissdörr	HV	HV	HV	SA Besiktn. HV
	Hisskorg	HV	HV	HV	
	Schakt	HV	HV	HV	
	Maskinrum	HV	HV	HV	
	Nödsignal	HV	HV	HV	
	Nötelefon	HV	HV	HV	
INVÄNDIGT					
Dörrar: (i skal och inom skal)					
	Dörr	HG	HG	HG	
	Glas	HG	HG	HG	
	Trycke	HG	HG	HG	
	Ellås	HG	HG	HG	Säkerhet
	Magnet	HG	HG	HG	Säkerhet

Benämning	Utrustning	Ansvarig för tillsyn	Ansvarig för drift	Ansvarig för underhåll & utbyte	Anmärkning
	Kortlåsare	HG	HG	HG	Säkerhet
	Kodlås	HG	HG	HG	Säkerhet
	Utrymn.vred	HG	HG	HG	
	Dörrstängare	HG	HG	HG	Branddörr
Skyltar	Utrymning efterlysande	HV	HV	HV	Myndighetskrav allmänna utr. F
Släckanordning	Brandsläckare	HG	HG	HG	Handbrandsläckare
Golv	Linoluem	HG	HG	HG	
	Trägolv	HG	HG	HG	anvisning från HV.
	ESDgolv	HG	HG	HG	
	Betonggolv	HG	HG	HV	Om tillämpligt
	Golv belagt med keramiska plattor/natursten	HG	HG	HG	
Väggar	Snickeri	HG	HG	HG	
	Tapet/väv	HG	HG	HG	
	Gardinstång	HG	HG	HG	
	Gardiner	HG	HG	HG	
	Målning	HG	HG	HG	
	Skyltar	HG	HG	HG	Namnskyltar
Fönster fasad	Insida karm	HG	HG	HG	
	Insida båge	HG	HG	HG	
	Beslag	HG	HG	HV	
	Persienner invändig	HG	HG	HG	
	Solavskärmning utvändig	HV	HV	HV	Installerad av HG
Innertak	Tak	HG	HG	HG	
	U-tak	HG	HG	HG	
Partier	Metall	HG	HG	HG	
	Trä	HG	HG	HG	
	Glas	HG	HG	HG	
Vitvaror	Kök/pentry	HG	HG	HG	
	Kyl/Frys	HG	HG	HG	
	Mikrovågsugn	HG	HG	HG	
	Diskmaskin	HG	HG	HG	
	Kaffeautomat	HG	HG	HG	Installerad av HG
VVS					
Värme	Värmecentral	HV	HV	HV	
	Värmesystem	HV	HV	HV	
	Radiatorer	HV	HV	HV	
	Fjärrvärme	HV	HV	HV	
Ventilation	Fläktrum	HV	HV	HV	OVK-bes. ansvarig
	Fläktar yttertak	HV	HV	HV	
	Luftbehandlaggregat inkl. filter	HV	HV	HV	
	Vent.don	HG	HV	HV	
	Kanaler	HV	HV	HV	
Sanitet	Pentry	HG	HG	HV	
	Kök	HG	HG	HV	
	WC	HG	HG	HV	
	HWC	HG	HG	HV	

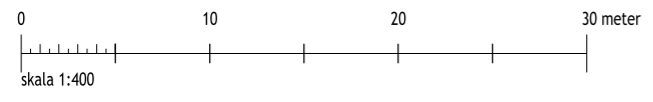
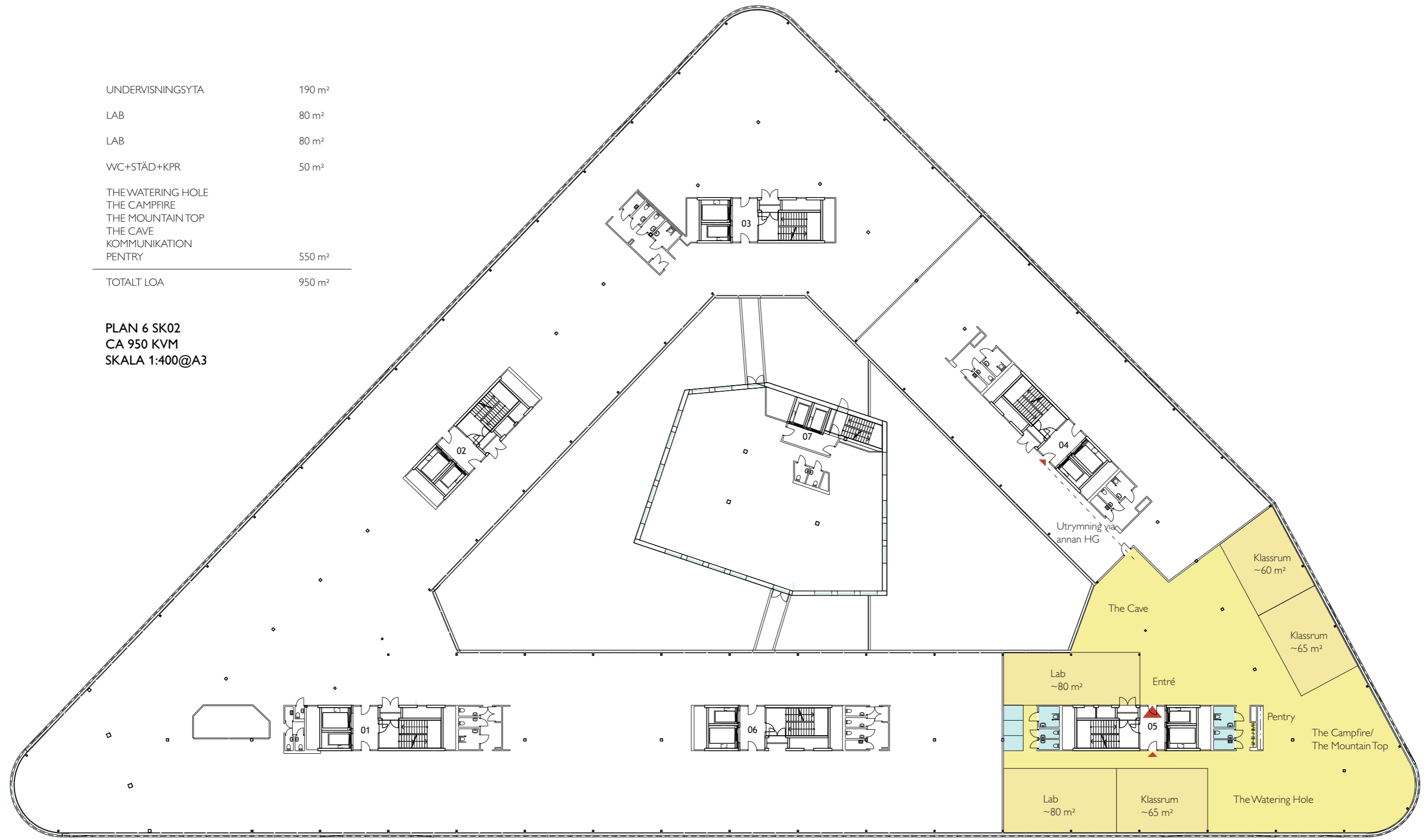
Benämning	Utrustning	Ansvarig för tillsyn	Ansvarig för drift	Ansvarig för underhåll & utbyte	Anmärkning
	Städ	HG	HG	HV	
	Rensning avlopp	HG	HV	HV	
	Handfat	HG	HG	HV	
	Dusch	HG	HG	HV	
Kyla	Kylkompr.	HV	HV	HV	Inkl. elutrustn.
	Kylaggregat	HV	HV	HV	
	Fläktluftkylare	HV	HV	HV	
Styr- och övervakning	Värme	HV	HV	HV	
	Ventilation	HV	HV	HV	
	Kyla	HV	HV	HV	
EL- Starkström					
Elrum/Elnischer	Elcentraler	HV	HV	HV	Installerade av HV
	Elapparater	HV	HV	HV	Installerade av HV
Elrum/elnischer	Elcentraler	HG	HG	HG	Installerade av HG
	Elapparater	HG	HG	HG	Installerade av HG
Kanalisation	Dosor/rör	HV	HV	HV	Installerade av HV
	Stegar	HV	HV	HV	Installerade av HV
	Rännor/kanaler	HV	HV	HV	Installerade av HV
	Fönsterkanaler	HV	HV	HV	Installerade av HV
Kablar	Kraft	HV	HV	HV	
	Styr	HV	HV	HV	
	Anslutning	HG	HG	HG	
	Telesignal	HG	HG	HG	
	Data	HG	HG	HG	
EL-Svagström					
Elrum/Elnischer	Elcentraler	HV	HV	HV	Installerade av HV
	Elapparater	HV	HV	HV	Installerade av HV
Elrum/Elnischer	Elcentraler	HG	HG	HG	Installerade av HG
	Elapparater	HG	HG	HG	Installerade av HG
Kanalisation	Dosor/rör	HV	HV	HV	
	Stegar	HV	HV	HV	
	Rännor/Kanaler	HV	HV	HV	
	Fönsterkanaler	HV	HV	HV	
Kablar	Kraft	HG	HG	HG	
	Styr	HG	HG	HG	
	Anslutning	HG	HG	HG	
	Tele-signal	HG	HG	HG	
	Data	HG	HG	HG	
EL-övrigt					
Belysning	Ljusarmatur	HG	HG	HV	Installerade av HV
	Ljuskällor	HG	HG	HG	HV står för originalinstallation
Utrymning	Skyltar	HG	HG	HG	Mynd.krav: HV
Belysn.styrning		HV	HV	HV	Installerade av HV

Benämning	Utrustning	Ansvarig för tillsyn	Ansvarig för drift	Ansvarig för underhåll & utbyte	Anmärkning
Passagekontroll		HG	HG	HG	
Inbrottsanl.		HG	HG	HG	
Brandlarm	Larmdon	HV	HV	HV	Installerad av HV
	Värmedetektor	HV	HV	HV	Installerad av HV
	Rökdetektor	HV	HV	HV	Installerad av HV
	Centralenhet	HV	HV	HV	Installerad av HV
	Larmtablå	HV	HV	HV	Installerad av HV
	Överföringsutrustn.	HV	HV	HV	Installerad av HV
	Revision	HV	HV	HV	Installerad av HV
	Anlägg.intyg	HV	HV	HV	Installerad av HV
Sprinkler	Central	HV	HV	HV	Om tillämpligt
	Ledningar	HV	HV	HV	Om tillämpligt
	Sprinklerhuvud	HV	HV	HV	Om tillämpligt
	Överföring till larmcentral	HV	HV	HV	Om tillämpligt
Inbrottslarm	Givare	HG	HG	HG	
	Centralenhet	HG	HG	HG	
	Larmtablå	HG	HG	HG	
	Överföringsutrustning	HG	HG	HG	
Passagekontrollanläggning	Kortläsare	HG	HG	HG	
	Undercentral	HG	HG	HG	
	Centralenhet	HG	HG	HG	
Datanät	Spridningsnät	HG	HG	HG	
	Stamnät	HG	HG	HG	
	Datauttag	HG	HG	HG	
	Kom.utrustn.	HG	HG	HG	
HWC	Nödsignal	HV	HV	HV	
Miljö	Miljöstation	HV	HV	HV	Fastigh.gemensam



UNDERVISNINGSYTA	190 m <sup>2</sup>
LAB	80 m <sup>2</sup>
LAB	80 m <sup>2</sup>
WC+STÄD+KPR	50 m <sup>2</sup>
THE WATERING HOLE THE CAMPFIRE THE MOUNTAIN TOP THE CAVE KOMMUNIKATION PENTRY	550 m <sup>2</sup>
TOTALT LOA	950 m <sup>2</sup>

PLAN 6 SK02  
CA 950 KVM  
SKALA 1:400@A3



**NOD**  
**BESTÄLLARE:** ATRIUM LJUNGBERG AB  
**ARKITEKT:** SCHEIWILLER SVENSSON ARKITEKTKONTOR AB  
**DOC NR:** T/ATRI-NODP/06/03/02/KISTA SCIENCE & INNOVATION SCHOOL/SK02  
**DATUM:** 2012-07-02



UNDERVISNINGSYTA	225 m <sup>2</sup>
LAB	70 m <sup>2</sup>
LAB	80 m <sup>2</sup>
WC+STÄD+KPR	50 m <sup>2</sup>
THE WATERING HOLE	
THE CAMPFIRE	
THE MOUNTAIN TOP	
THE CAVE	
KOMMUNIKATION	
PENTRY	525 m <sup>2</sup>
<hr/>	
TOTALT LOA	950 m <sup>2</sup>

PLAN 7 SK03  
CA 950 KVM  
SKALA 1:400@A3

