

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: PP Pension Försäkringsförening		Personnr/orgnr: 802005-5573			
Hyresgäst	Namn: Sthlm Stad Utbildningsförvaltningen		Personnr/orgnr: 212000-0142			
	Aviseringsadress:					
Lokalens adress m.m	Kommun: Stockholm	Fastighetsbeteckning: Adlern Mindre 24				
	Gata: Vegagatan 4	Trappor/hus:	Lokalens nr: 6814-2415			
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Utbildningsverksamhet och därmed förenlig verksamhet <input type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.					
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. <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.					
	Bilaga:					
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>	Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>
	Skola	2	351			
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelserna inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärdens rätt till högre hyra. <input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).					
Bilaga: 1						
<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: 2016-04-01		Till och med den: 2026-06-30			
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>9</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input type="checkbox"/> _____ år <input type="checkbox"/> _____ månader					
Hyra	Kronor <u>1 334 502</u> per år exklusive nedan markerade tillägg					
Indexklausul	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.				Bilaga: 2	
Fastighetsskatt	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskattklausul.			<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.		
Tillhandahållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärdens tillhandahåller/ombesörjer <input checked="" type="checkbox"/> El <input checked="" type="checkbox"/> va <input checked="" type="checkbox"/> Värme <input checked="" type="checkbox"/> Varmvatten <input type="checkbox"/> Kyla <input checked="" type="checkbox"/> Ventilation					
	Betalning:					
	El	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	
	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.	
	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.	
	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.	
Kyla	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.		
Ventilation	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.			
Bilaga:						
Bilaga: 4						
Bilaga: 4						
Bilaga:						
Bilaga:						

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.


Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<b>Mätare</b>	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		
<b>Avfalls- hantering</b>	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: <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock ligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. <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. <input type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. <input type="checkbox"/> Annan reglering enligt bilaga		
<b>Trappstädning</b>	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga
<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
<b>Oförutsedda kostnader</b>	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller påлага som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska anses vara <u>15,4</u> procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyrorna (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.		
<b>Mervärdesskatt (moms)</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.		
<b>Hyresvärdens momsplikt</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. <input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.		
<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:	BankGiro nr: enl. avi
<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. <input type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. <input type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.		
<b>Byggvarudeklarationer</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 byggvarudeklarationer – 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.		

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

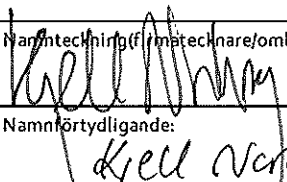
Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<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 byggsanktionsavgift 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: 7
<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 bilaga
	<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 _____ <input checked="" type="checkbox"/> enl bilaga
	<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 överenskommits 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	Bilaga:
Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va och ventilation. Installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.		
<b>Ledningar för telefoni och data-kommunikation</b>	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragning 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 bifogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar. <input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.	Bilaga:
<b>Försäkringar</b>	Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla 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 stödskyddsanordningar 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>Sedvanligt underhåll</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. <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 underätta 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:



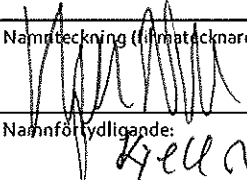
Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Återställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.	Bilaga:		
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.				
Force majeure	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.			
Säkerhet	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 _____	Bilaga:		
Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärdens före tillträdet så påfordrar.				
Person-uppgiftslagen	<input type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)	Bilaga:		
Särskilda bestämmelser	Ritning	Bilaga: 1		
	Indexklausul	Bilaga: 2		
	Fastighetsskatteklausul	Bilaga: 3		
	Särskilda Bestämmelser ink ritningar	Bilaga: 4-6		
	Brandskyddsklausul	Bilaga: 7		
	Bilaga till klausul om Brandskydd	Bilaga: 8		
Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.			
	Ort/datum: STOCKHOLM 2016-02- 24	Ort/datum: STOCKHOLM 2016-02		
	Hyresvärdens namn: PP Pension Försäkringsförening	Hyresgästens namn: Sthlm Stad Utbildningsförvaltningen		
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 	<input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt		
	Namnförtydligande: Kell	Namnförtydligande:		
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.			
	Underskrift	Frånträdande hyresgäst (namn):	Tillträdande hyresgäst (namn):	Personnr/orgnr
		Namnteckning (frånträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (tillträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
		Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):	Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):	
	Hyresvärdens godkännande	Hyresvärdens godkänner överlåtelsen Ort/datum:	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Hyresvärdens namn:		Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):		



Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 6814-2415	Fastighetsbeteckning: Adlern Mindre 24	
Hyresvärd	Namn: PP Pension Försäkringsförening	Personnr/orgnr: 802005-5573	
Hyresgäst	Namn: Sthlm Stad Utbildningsförvaltningen	Personnr/orgnr: 212000-0142	
Klausul	<p>Bashyra enligt denna klausul utgörs av</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <u>100</u> % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. <u>1 334 502</u> kronor.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <u>100</u> % av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga <u>4</u> ), dvs. <u>31 590</u> kronor.</p> <p>Summa bashyra <u>1 366 092</u> kronor per år.</p> <p>Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg utgå med en viss procent av bashyran enligt de grunder som anges i det följande.</p> <p>– För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.</p> <p>– 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.</p> <p>– 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 <u>2015</u> .</p> <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 tillsammans med 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: STOCKHOLM 2016-02- <u>24</u>	Ort/datum: STOCKHOLM 2016-02	
	Hyresvärdens namn: PP Pension Försäkringsförening	Hyresgästens namn: Sthlm Stad Utbildningsförvaltningen	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 	<input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: <u>Kjell Norberg</u>	Namnförtydligande:	

Hyresvärdens egen notering om bastalet:

## Anvisningar för indexuppräknig av hyra för lokal

### Bashyran

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

### Bastalet

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

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

### Beräkning av indextillägget

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

#### Exempel

##### Beräkning av indextillägg för år 2008

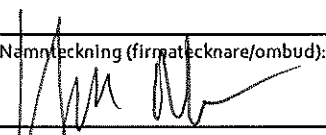
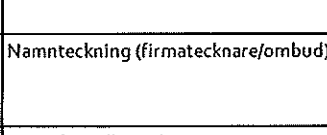
Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2005, som är 282,4 (bastalet). Oktoberindex för år 2007 är 293,85.

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 tillsammans med fasta hyrestillägg skulle gälla.

an

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 6814-2415	Fastighetsbeteckning: Adlern Mindre 24	
Hyresvärd	Namn: PP Pension Försäkringsförening	Personnr/orgnr: 802005-5573	
Hyresgäst	Namn: Sthlm Stad Utbildningsförvaltningen	Personnr/orgnr: 212000-0142	
Klausul	<p><b>Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter.</b></p> <p>I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara <u>15,4</u> procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början <u>66528</u> kronor per år.</p> <p><input type="checkbox"/> Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets tecknande _____ kronor. Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara _____ procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättning för fastighetsskatten.</p> <p>Skulle fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman.</p> <p>Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande: Andel av lokalens yta dividerat med fastighetens totala lokalyta.</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>		
Underskrift	Ort/datum: STOCKHOLM 2016-02-24	Ort/datum: STOCKHOLM 2016-02	
	Hyresvärdens namn: PP Pension Försäkringsförening	Hyresgästens namn: Sthlm Stad Utbildningsförvaltningen	
	Namn/teckning (firmatecknare/ombud): 	<input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namn/teckning (firmatecknare/ombud): 
	Namn/förtydligande: Kell Norling		<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt



## Anvisningar

### 1.

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

### 2.

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

### 3.

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

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

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

Fyll i hyresgästens andel!

### 4.

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

### 5.

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

### 6.

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

## SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

## BILAGA 4

till hyreskontrakt 6814-2415

Hyresvärd	PP Pension Försäkringsförening	Org nr	802005-5573
Hyresgäst	Sthlm Stad Utbildningsförvaltningen	Org nr	212000-0142
Fastighet	Adlern Mindre 24	Kommun	Stockholm
Adress	Vegagatan 4, 113 29 Stockholm		
Villkor för avtalets giltighet	<p>Hyresavtalet är bindande först när såväl Hyresvärd som Hyresgäst, genom behöriga personer, har undertecknat hyresavtalet i original. Ytterligare förutsättningar för hyresavtalets giltighet är dels att lagakraftvunnet bygglov för skolverksamhet föreligger, dels att hyresnämnden godkänner den mellan parterna separat träffade överenskommelsen om avstående från besittningsskydd för lokalerna.</p> <p>Utöver detta krävs för hyresavtalets giltighet godkännande från utbildningsnämnden samt kommunstyrelsens ekonomiutskott. Utbildningsnämnden sammanträder 2016-03-10 och kommunstyrelsens ekonomiutskott sammanträder 2016-03-16. Hyresgästen ska skyndsamt meddela Hyresvärden om kommunstyrelsens ekonomiutskotts beslut, dock senast 2016-03-31.</p>		
Bygglov och upphörande i förtid	<p>Avtalet villkoras av att giltigt bygglov för verksamheten erhållits av stadsbyggnadskontoret i Stockholm. Fastighetsägaren gör bygglovsansökan. Bygglovet gäller under fem år.</p> <p>Hyresgästen ansvarar för att den verksamhet Hyresgästen bedriver i hyresobjektet under hela hyrestiden är förenlig med vid var tid gällande bygglov för fastigheten. Detta innebär att Hyresgästen ansvarar för att alla erforderliga åtgärder görs för att åstadkomma ett nytt eller förlängt bygglov efter den ovannämnda femårsperiodens utgång, vid behov även innefattande en begäran om ändring av gällande detaljplan. Hyresvärden skall samarbeta med Hyresgästen i denna angelägenhet och så långt möjligt bistå Hyresgästen med de uppgifter om fastigheten som kan krävas för bygglov eller detaljplaneändring. Hyresgästen söker bygglovet. I det fall det tillfälliga bygglovet förlängs efter nuvarande beviljad period enligt ovan är hyresavtalets dag för upphörande som längst sista dagen som verksamheten är beviljad i lagakraftvunnet bygglov, dock inte längre än 2026-06-30 enligt hyreskontrakt (sida 1). Det vill säga att om förlängning av beviljat tillfälligt bygglov inte är fem år eller längre är hyreskontraktets dag för upphörande 2026-06-30, oavsett vad som anges i hyreskontraktet (sida 1).</p> <p>För det fall bygglov inte rimligen kan förutses komma att föreligga efter det ovan angivna tillfälliga bygglovets utgång, har Hyresvärden rätt, men ej skyldighet, att, med iakttagande av föreskriven uppsägningstid om nio månader, säga upp avtalet till upphörande 2021-06-30. Upphör avtalet på detta sätt i förtid, skall Hyresgästen ersätta Hyresvärden med 1 500 000kr exkl. moms eller hälften av den kostnad som Hyresvärden haft för lokalanpassning till skolverksamhet om denna kostnad överstiger nyssnämnda belopp. Ersättningen skall höjas enligt indexklausul i bilaga 2.</p>		
Lokalens tillträde	<p>Hyresgästen är medveten om att arbeten kommer att fortgå i lokalen efter tillträdesdagen. Hyresgästen äger inte rätt till att säga upp avtalet p.g.a. försening av färdigställandet och ingendera parter kan kräva den andra på skadestånd. Lokalen får inte tas i bruk för bedrivandet av verksamheten innan fastighetsägarens erhållit samtliga tillstånd från berörda myndigheter samt uppfyllt de krav som ställts mot denne.</p> <p>Om lokalen eller del av lokal, efter tre månader från tillträdesdagen (2016-07-01) inte har kunnat tas i bruk av Hyresgästen på grund av icke beviljat tillstånd från berörda myndigheter ska hyran reduceras med motsvarande andel sett till yta som inte kunnat tas i bruk i relation till den totala lokalytan. Reduceringen sker tidigast från 2016-09-01 och till den dag då berörda myndigheter har beviljat att lokalen eller del av lokal får tas i bruk. Hyresgästens rätt till hyresreduktion är villkorad att Hyresgästen inte själv, eller med annan, orsakat Hyresvärden fördröjning med att utföra lokalanpassning och därmed få de tillstånd som krävs för att ta lokalen i bruk från berörda myndigheter innan 2016-07-01.</p>		
Medietillägg	<p>Utöver bashyra skall hyresgästen erlägga ett medietillägg om 90kr/kvm och år, exkl. moms. Totalt 31 590 kr/år exkl. moms. Tillägg debiteras i samband med hyresavisering. Tillägget skall jämföras med hyra och indexregleras enligt bilaga 2.</p>		

Sign		Sign
------	---	------


Var god vänd -&gt;

<p><b>Lokalens användning</b></p>	<p>Lokalen uthyrs utan särskild för verksamheten avsedd inredning i det skick lokalen befinner sig i på Tillträdesdagen (s.k. befintligt skick).</p> <p>Det är av synnerlig vikt för hyresvärden att lokalens attraktivitet bibehålls. Utan hyresvärdens skriftliga tillstånd får således i den förhyrda lokalen inte bedrivas andra verksamheter än den i kontraktet angivna verksamheten.</p> <p>Det åligger Hyresgästen att tillse att anskaffa erforderliga tillstånd för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresvärden ska tillse att hyresobjektet vid tillträdet uppfyller då gällande myndighetskrav för att hyresobjektet ska få tas i bruk, erforderligt slutbesked enligt PBL 10:34</p>
<p><b>Anpassning</b></p>	<p>Hyresvärden utför följande anpassningar i lokalen till hyresgästens verksamhet: Enligt Ritning V 57,1-020 dat 2016-01-21 och A-401-003 dat 2015-12-15.</p> <p><u>El</u> Befintlig matning till central är 6mm<sup>2</sup> och kan endast säkras 25A Befintlig central byggs ut och komp. med personskyddsautomater Demontering och omkopplingar Pus-jordning Belysning LED-plattor 8st Hänvisningsskyltar Kraft Ny kanalisation till FBK Rwc-larm Brandlarm ingår med 90.000:- Inga arbeten med bef. datainst. ingår. (viss bef.data kommer att beröras vid rivning i rum 249, 251 &amp; 252.) <u>Ej ingående arbeten:</u> Arbeten med styr eller rökgasventilation. Tavelbelysning Vägguttag för projektorer Kanalisation för AW och liknande</p> <p><u>Rör</u> Demontering av bef. system, wc grupper samt kyla. 1st ny Rwc 4st wc grupper 4st tvättställ Ny kv vv avl Inskärningar på avlopp kommer att ske på 110 stående ledning.</p> <p><u>Ventilation.</u> Befintligt aggregat LB1 används. 2 st nya rums aggregat LB2 och 3 installeras. Håltagning i fasad för ny ute/avluf till LB2 och 3. Demontering av alla befintliga installationer.</p> <p>Hyresgästen svarar för installation, drift och underhåll av brand och utrymningslarm i lokalen vilket är kopplat till verksamheten. Anpassningen inkluderar ej rumsinredning, inventarier och utrustning så som till exempel bänkar, skåp, skolverksamhetsutrustning, etc.</p>

 Sign	Sign
---	------


Var god vänd ->

<b>Drift och underhåll</b>	<p>Med drift menas åtgärder med ett förväntat intervall mindre än ett år vilka syftar till att upprätthålla funktionen hos ett förvaltningsobjekt. Se vidare Tekniska nomenklaturcentralens Aff definitioner (centrala begrepp i Avtal för fastighetsförvaltning).</p> <p>Med underhåll menas åtgärder som syftar till att återställa funktionen hos ett förvaltningsobjekt, såsom byte av förbrukningsvara. Se vidare Tekniska nomenklaturcentralens Aff definitioner (centrala begrepp i Avtal för fastighetsförvaltning).</p> <p>Hyresgästen svarar för underhåll av samtliga ytskikt, vitvaror, undertak, egna installationer och lås- och larmanordningar samt för underhåll av egen och av hyresvärdens tillhandahållen inredning och utrustning tillhörande lokalen. Hyresgästen ansvarar för skador på samtliga till lokalen hörande fönster, skyltfönster, dörrar såsom entrédörrar, bakdörr, sidodörrar samt lokalernas innerdörrar, vindsluckor, flaggstänger, parabol, antenner o dyl.</p>
<b>Ventilation</b>	<p>Såvida inget annat skriftligen avtalats mellan parterna är Hyresvärdens inte skyldig att förse lokalen med särskild ventilation under helgfria vardagar från klockan 19:00 till 06:00 samt under lördagar, söndagar och helgdagar.</p>
<b>Nedsättning av hyran</b>	<p>Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärdens låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt eller ombesörjer att ledningar för värme, ventilation, kyla, vatten, avlopp och el dras genom lokalen. Det åligger dock hyresvärdens att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet skall utföras.</p> <p>Ovannämnda arbeten skall utföras med skyndsamhet och på ett sätt som begränsar olägenheterna för hyresgästen.</p>
<b>Mervärdesskatt</b>	<p>Hyresgästen är skyldig att till hyresvärdens överlämna aktuellt registreringsbevis för mervärdesskatt.</p> <p>Hyresgästen skall dokumentera de investeringar m.m. som hyresgästen genomför på egen bekostnad. Hyresgästen skall till hyresvärdens översända en uppdaterad kopia av angiven dokumentation, för att hyresvärdens skall kunna upprätta en fullständig handling i enlighet med vid var tid gällande mervärdesskattebestämmelser. I enlighet med skatteverkets regler.</p>
<b>Ordning</b>	<p>För upprätthållande av den gemensamma trivseln i fastigheten förbinder sig hyresgästen att vid lokalens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten samt övervaka att vad sålunda åligger hyresgästen själv iakttagas, jämväl av hyresgästens anställda.</p> <p>Det ankommer på hyresgästen att tillse att den i lokalen bedrivna verksamheten icke orsakar störande ljud samt att dessa ljud för de boende inte överstiger de riktvärden som Stockholm Miljö- och Hälsoskyddsförvaltning från tid till annan uppställer. Uppkommer störande ljud ankommer det på hyresgästen att utan dröjsmål vidtaga och bekosta erforderliga skyddsåtgärder.</p> <p>Hyresgästen skall verka för trivsel och renlighet inom fastigheten och dess allmänna utrymmen. Bl.a gäller att uppläggning av material inte får ske utanför den av hyresgästen förhyrda lokalen. Sker sådan uppläggning äger hyresvärdens, efter skriftlig anmodan till hyresgästen, rätt att bortforsla det på hyresgästens bekostnad.</p>
<b>Uthyrning, överlåtelse eller pantförskrivelse</b>	<p>Hyresgästen får inte hyra ut lokalen i andra hand utan Hyresvärdens skriftliga tillstånd eller utan Hyresnämndens godkännande. Hyresgästen får inte heller låta någon annan bedriva verksamhet i lokalen eller arrendera ut den eller liknande.</p> <p>Hyresgästen får inte pantförskriva eller säkerhetsöverlåta hyresrätten till lokalerna.</p>

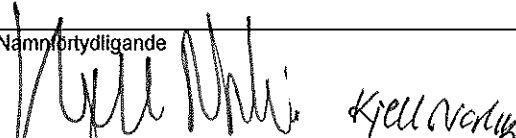
Sign 	Sign
--	------


Var god vänd ->

<p><b>Investeringar m.m.</b> Hyresgästens bekostnad</p> <p>Hyresvärdens bekostnad för investering som ännu inte avtalats</p>	<p>Hyresgästen har rätt att, efter skriftlig överenskommelse med hyresvärden, på egen bekostnad utföra inrednings- och/eller installations- och/eller ändringsarbeten i lokalen ("Hyresgästens investeringar").</p> <p>Hyresgästen skall till hyresvärden överlämna ritningar och beskrivningar för granskning samt anlita av hyresvärden skriftligen godkänd entreprenör. Hyresgästen svarar för att arbetet utförs på ett fackmannamässigt sätt samt för att dylika arbeten inte skadar fastigheten eller dess byggnader eller föranleder ökade kostnader för hyresvärden.</p> <p>Om Hyresgästens investering förorsakar olägenheter och/eller kostnader för hyresvärden eller annan hyresgäst skall hyresgästen ersätta sådana olägenheter/kostnader.</p> <p>Hyresgästens investeringar i lokalen läggs nu inte till grund för hyressättningen. Hyran är för hyrestiden bestämd till ett sådant belopp, att hyresvärden vid hyrestidens utgång indirekt utgivit full ersättning för hyresgästens investeringar enligt ovan, vilka därför skall vid hyrestidens utgång, om hyresvärden så begär, med äganderätt vederlagsfritt övergå till hyresvärden.</p> <p>Hyresvärdens begäran kan avse hyresgästens investeringar helt eller delvis. Detta innebär att hyresvärden efter hyrestidens utgång får ta hänsyn till och tillgodogöra sig ovannämnda investering, vid bestämmande av hyran, till den del hyresvärden begär att äganderätten till de ovannämnda investeringarna skall övergå till hyresvärden.</p> <p>Om hyresvärden inte önskar erhålla äganderätten till ovannämnda investeringar, helt eller delvis, gäller hyresavtalets bestämmelser om återställandeskyldighet m.m., d.v.s. vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan skriftlig överenskommelse träffats med hyresvärden, bortföra honom tillhörig egendom och återställa lokalen i godtagbart skick.</p> <p>För investering som enligt särskild senare skriftlig överenskommelse bekostas av, och därmed ägs av hyresvärden ("Hyresvärdens investeringar"), skall tillägg till hyran utgå. Tillägget skall jämföras med hyra. Ansvar för drift och skötsel av investeringen samt hyrestilläggets storlek och betalningstidpunkt skall bestämmas i den särskilda överenskommelsen.</p>
<p><b>Myndighetskrav m.m.</b></p>	<p>Hyresgästen är skyldig att inneha erforderliga tillstånd för verksamhetens bedrivande från hyresvärden, myndigheter, domstol eller annat beslutande organ. Erforderliga tillstånd skall innehas från och med tillträdesdagen fram till och med hyresförhållandets upphörande. Häri inräknas även bygglov.</p> <p>Hyresgästen skall för lokalens nyttjande följa berörda myndigheters bestämmelser och anvisningar och på egen bekostnad utföra myndigheters eventuella förelägganden eller motsvarande.</p> <p>Hyresgästen och hyresvärden har även träffat överenskommelse om brandskydd m.m. enligt <b>Bilaga 7</b>. Verksamheten skall bedrivas så att övriga hyresgäster inte påverkas.</p> <p>För det fall att lokalen används på ett sätt som inte är förenligt med vid var tid gällande lag och förordningar etc., skall hyresgästen hålla hyresvärden skadeslös avseende eventuella krav som framställs från myndighet eller annan.</p> <p>Hyresgästen skall omgående underrätta hyresvärden i händelse av myndighetskrav och till hyresvärden överlämna kopia av myndighetens kravet.</p>
<p><b>Försäkringar</b></p>	<p>Hyresgästen är skyldig att teckna företagsförsäkring för den rörelse som bedrivs i lokalen. Försäkringen skall omfatta skada orsakad av tredje man samt intäktsbortfall.</p>
<p><b>Ändringar m.m.</b></p>	<p>Samtliga överenskommelser, utfästelser och uppgifter av betydelse mellan hyresvärd och hyresgäst rörande hyresförhållandet har intagits i detta hyresavtal med bilagor. Utöver vad som däri anges har inga överenskommelser, utfästelser eller uppgifter gjorts eller lämnats i samband med avtalets tillkomst.</p> <p>Ändringar och tillägg till detta hyresavtal med bilagor skall för att vara bindande upprättas skriftligen</p>

Sign  Sign

Var god vänd ->

	och undertecknas av båda parter. Om någon klausul i denna bilaga i något avseende skulle strida mot bestämmelse i huvudavtalet gäller regleringen i denna bilaga 4 framför vad som annars angetts.	
<b>Underskrift</b>	Ort Stockholm	Datum 2016-02-24
	Hysesvärd PP Pension Försäkringsförening	Hysesgäst Sthlm Stad Utbildningsförvaltningen
	Namnförtydligande 	Namnförtydligande

Sign 	Sign
--	------

Var god vänd ->

**FÖRKLARINGAR**

**MATERIAL:**

- T1 - LUFTKAMMAL AV VÄRMSBÄRIGT STÅLPLÅT
  - T2 - FÄLLLUFTKAMMAL AV VÄRMSBÄRIGT STÅLPLÅT
  - T3 - UTELUFTKAMMAL AV VÄRMSBÄRIGT STÅLPLÅT
  - A1 - LUFTKAMMAL AV VÄRMSBÄRIGT STÅLPLÅT
- ÖVRIGT:**
- LUFTLEDNING ÅR ANDRANNA LÖSN, DÅR EJ ANNAT ANGEES.

**ISOLERING**

FÖR LÖSN SE VENTILATION 200K, VEB 13

**FÖRESKRIFTER**

ÄR AVSEER PÅ SÄLLSKAPETS  
LÖSN - BEHÅLLNINGSDAG

BEHÅLLNINGSDAG  
BEHÅLLNINGSDAG

BEHÅLLNINGSDAG  
BEHÅLLNINGSDAG

BEHÅLLNINGSDAG  
BEHÅLLNINGSDAG

BEHÅLLNINGSDAG  
BEHÅLLNINGSDAG

BEHÅLLNINGSDAG  
BEHÅLLNINGSDAG

BEHÅLLNINGSDAG  
BEHÅLLNINGSDAG

BEHÅLLNINGSDAG  
BEHÅLLNINGSDAG

BEHÅLLNINGSDAG  
BEHÅLLNINGSDAG

BEHÅLLNINGSDAG  
BEHÅLLNINGSDAG

BEHÅLLNINGSDAG  
BEHÅLLNINGSDAG

BEHÅLLNINGSDAG  
BEHÅLLNINGSDAG

BEHÅLLNINGSDAG  
BEHÅLLNINGSDAG

BEHÅLLNINGSDAG  
BEHÅLLNINGSDAG

BEHÅLLNINGSDAG  
BEHÅLLNINGSDAG

BEHÅLLNINGSDAG  
BEHÅLLNINGSDAG

BEHÅLLNINGSDAG  
BEHÅLLNINGSDAG

BEHÅLLNINGSDAG  
BEHÅLLNINGSDAG

BEHÅLLNINGSDAG  
BEHÅLLNINGSDAG

BEHÅLLNINGSDAG  
BEHÅLLNINGSDAG

BEHÅLLNINGSDAG  
BEHÅLLNINGSDAG

BEHÅLLNINGSDAG  
BEHÅLLNINGSDAG

BEHÅLLNINGSDAG  
BEHÅLLNINGSDAG

BEHÅLLNINGSDAG  
BEHÅLLNINGSDAG

BEHÅLLNINGSDAG  
BEHÅLLNINGSDAG

BEHÅLLNINGSDAG  
BEHÅLLNINGSDAG

BEHÅLLNINGSDAG  
BEHÅLLNINGSDAG

BEHÅLLNINGSDAG  
BEHÅLLNINGSDAG

BEHÅLLNINGSDAG  
BEHÅLLNINGSDAG

BEHÅLLNINGSDAG  
BEHÅLLNINGSDAG

BEHÅLLNINGSDAG  
BEHÅLLNINGSDAG

BEHÅLLNINGSDAG  
BEHÅLLNINGSDAG

BEHÅLLNINGSDAG  
BEHÅLLNINGSDAG

BEHÅLLNINGSDAG  
BEHÅLLNINGSDAG

BEHÅLLNINGSDAG  
BEHÅLLNINGSDAG

BEHÅLLNINGSDAG  
BEHÅLLNINGSDAG

BEHÅLLNINGSDAG  
BEHÅLLNINGSDAG

BEHÅLLNINGSDAG  
BEHÅLLNINGSDAG

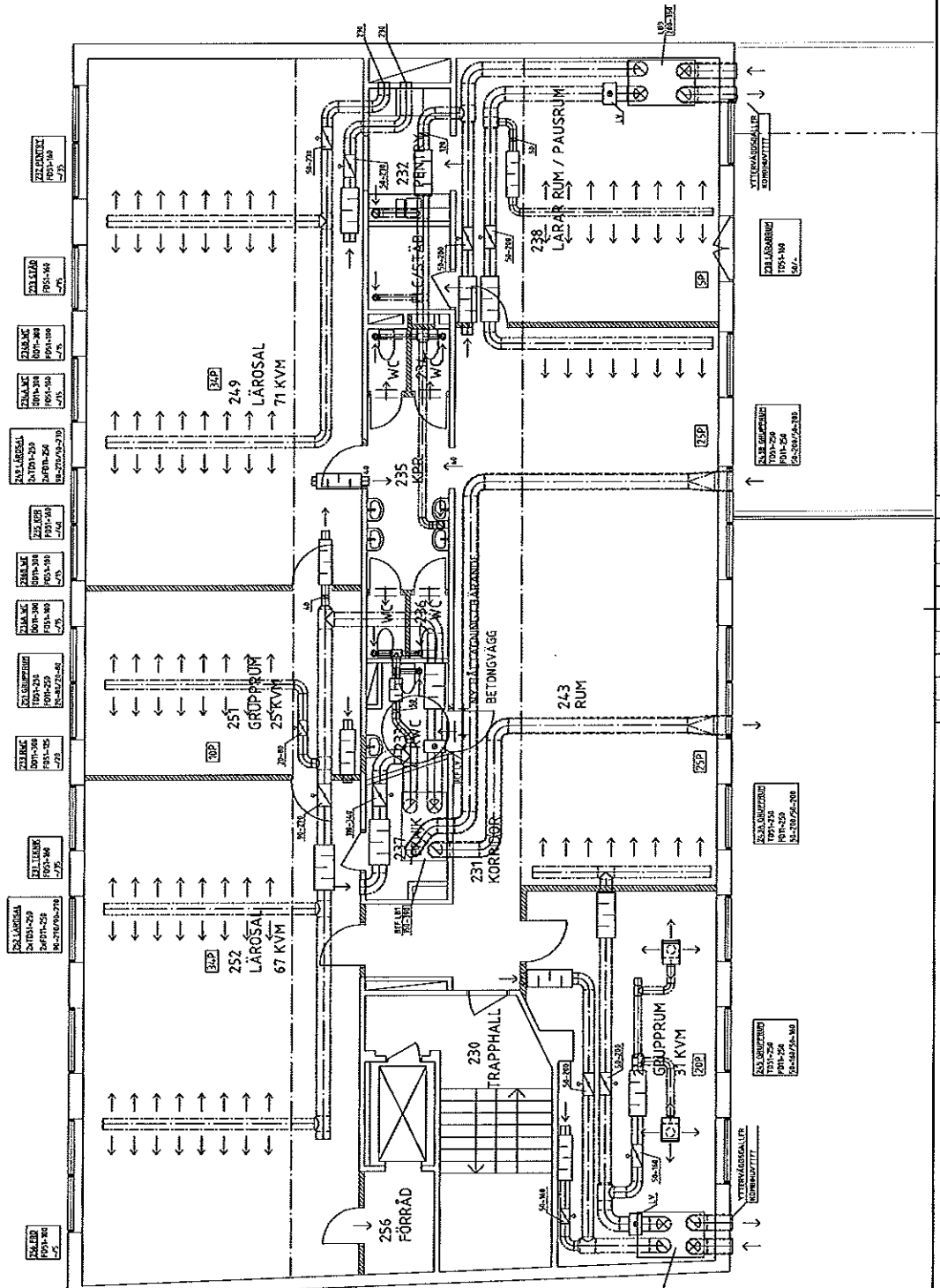
BEHÅLLNINGSDAG  
BEHÅLLNINGSDAG

BEHÅLLNINGSDAG  
BEHÅLLNINGSDAG

BEHÅLLNINGSDAG  
BEHÅLLNINGSDAG

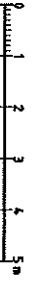
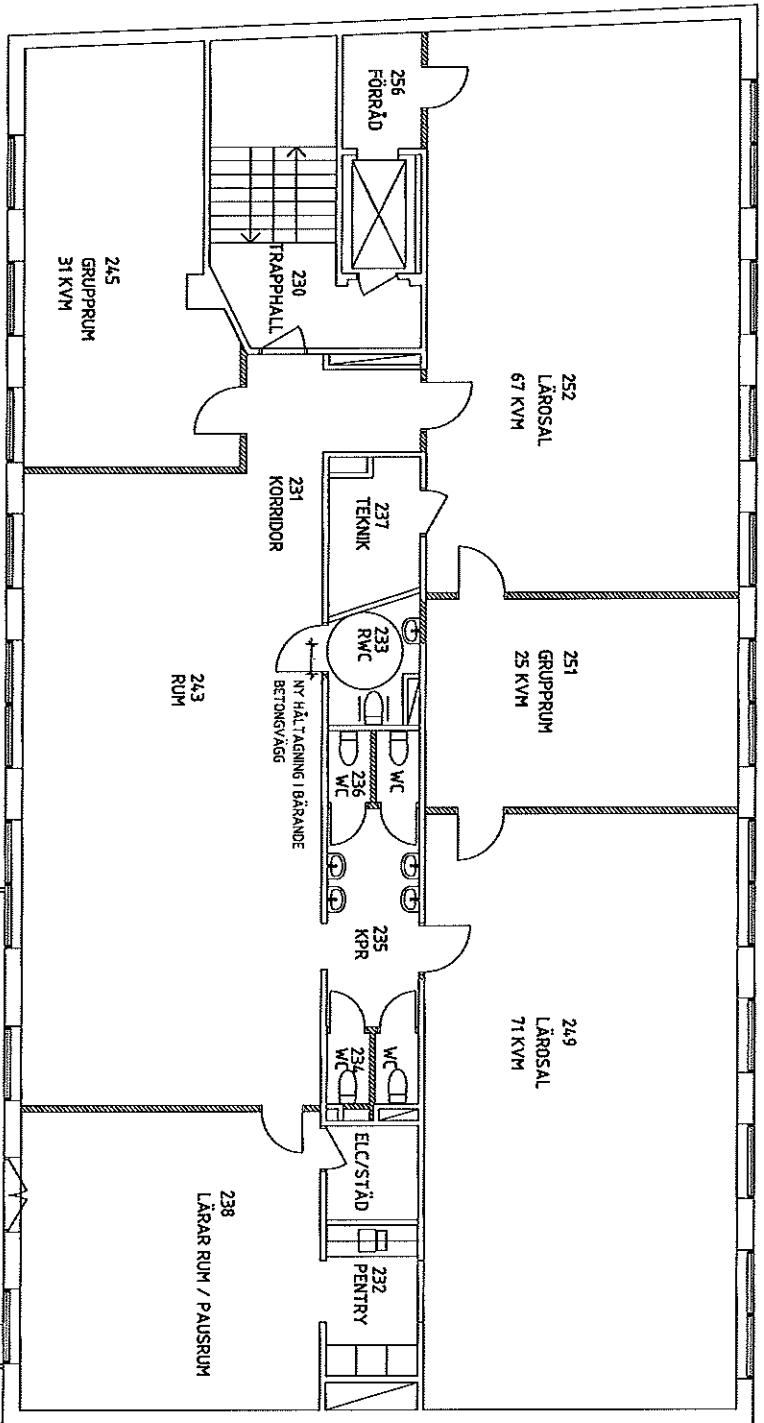
FK, 2016-01-21

SKISS	VEGAGATAN 4	ADLERN MINDRE 24
FÖRÄNDNINGEN: ... PROJEKTANT: ... 2016-01-21 A. NILSSON		
PLAN 2 LUFTBEHANDLING		
A3: 150	V-57.1-020	



FÖRKLARINGAR  
ALLA VÄTTI PUNKTER

BRANDDELRÄNS  
UTRINNINGSVÄG



LÄRS 2015

SKISS 2015.12.15

EINAR MATSSON

**NOOA** VIKINGALAN  
BONDGATAN 21  
116 39 STOCKHOLM

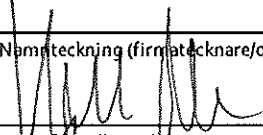
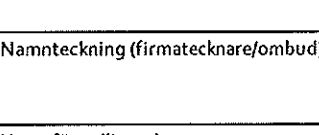
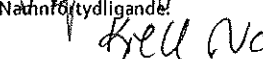
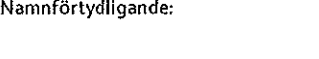
BYGGNAD  
BYGGNADEN  
BYGGNADEN  
BYGGNADEN  
BYGGNADEN

BYGGNADEN  
BYGGNADEN  
BYGGNADEN  
BYGGNADEN  
BYGGNADEN

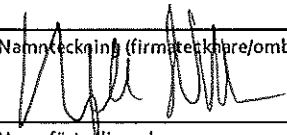
BYGGNADEN  
BYGGNADEN  
BYGGNADEN  
BYGGNADEN  
BYGGNADEN

1000 (A3) A-4-1-003



Avser	Hyreskontrakt nr: 6814-2415	Fastighetsbeteckning: Adlern Mindre 24	
Hyresvärd	Namn: PP Pension Försäkringsförening	Personnr/orgnr: 802005-5573	
Hyresgäst	Namn: Sthlm Stad Utbildningsförvaltningen	Personnr/orgnr: 212000-0142	
Klausul	<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 parten 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>		
Underskrift	Ort/datum: STOCKHOLM 2016-02-24	Ort/datum: STOCKHOLM 2016-02	
	Hyresvärdens namn: PP Pension Försäkringsförening	Hyresgästens namn: Sthlm Stad Utbildningsförvaltningen	
	Namn/teckning (firmatecknare/ombud): 	<input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namn/teckning (firmatecknare/ombud): 
	Namn/teckning (firmatecknare/ombud): 	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namn/teckning (firmatecknare/ombud): 

## Ansvarsfördelning av brandskyddsåtgärder m.m

Avser	Hyreskontrakt nr: 6814-2415	Fastighetsbeteckning: Adlern Mindre 24	
Ansvar för åtgärder	Hyresvärden (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	-
	Släckningssystem	Utanför uthyrningsenhet	-
		Inom uthyrningsenhet	-
	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	
Underskrift	Ort/datum: STOCKHOLM 2016-02-	Ort/datum: STOCKHOLM 2016-02	
	Hyresvärdens namn: PP Pension Försäkringsförening	Hyresgästens namn: Sthlm Stad Utbildningsförvaltningen	
	Namn/teckning (firmatecknare/ombud): 	<input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namn/teckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:	Namnförtydligande:	