

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Fastighetsnämnden i Stockholms stad		Personnr/orgnr: 212000-0142				
Hyresgäst	Namn: Utbildningsnämnden i Stockholms stad		Personnr/orgnr: 212000-0142				
	Aviseringsadress: c/o BGC, STH 117 104 62 Stockholm						
Lokalens adress m.m	Kommun: Stockholm	Fastighetsbeteckning: Pilträdet 11					
	Gata: Hantverkargatan 2F	Trappor/hus:	Lokalens nr: 100429				
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Kontor			Bilaga:			
<input type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.							
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick.			Bilaga:			
<input 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.							
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²	
	Kontor	2-5	5088				
	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).						Bilaga: 9	
<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: 2017-10-01		Till och med den: 2020-09-30				
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 checked="" type="checkbox"/> <u>36</u> månader						
Hyra	Kronor <u>12 720 000</u> per år exklusive nedan markerade tillägg						
Indexklausul	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.					Bilaga: 1	
Fastighetsskatt	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.			<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.		Bilaga: 2	
Tillhandahållande 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 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: 6
	va	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga:
	Värme	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga: 6
Varmvatten	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga:	
Kyla	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga:	
Ventilation	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.			Bilaga:	

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

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			
Avfalls- hantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande: <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. <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 kontrakt 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 checked="" type="checkbox"/> Annan reglering enligt bilaga			Bilaga: 8
Trappstädning	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga	Bilaga:
Snöröjning och sandning	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga	Bilaga:
Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska anses vara <u>67,27</u> procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyrorna (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.			
Mervärdesskatt (moms)	<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.			
Hyresvärdens momsplikt	<input type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. <input checked="" 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 driftkostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.			
Hyrans betalning	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: 4798702-9	BankGiro nr: 5289-0605	
Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.			
Miljöpåverkan	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 6 § 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.			Bilaga: Bilaga:
Byggsvarudeklarationer	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.			
Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.			
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.			

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.		
Brandskydd	<input checked="" type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.		Bilaga: 3
Myndighetskrav m.m.	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen		
Inredning	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga		Bilaga:
Underhåll	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning	Hyresgästen svarar dock för _____ <input type="checkbox"/> enl bilaga	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 Övriga bestämmelser <input checked="" type="checkbox"/> enl bilaga	Bilaga: 7
	<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.			
Skötsel, drift och ändringsarbeten	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		Bilaga:
Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va och ventilation. Installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.			
Ledningar för telefoni och data-kommunikation	<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:
Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar. <input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.		
			Bilaga:
Försäkringar	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.		
Yttre åverkan	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen	ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.	
Låsanordningar	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen	ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.		
Avtalat skick m.m			
Sedvanligt underhåll	<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 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:
Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.2 upprättat 2008 i samråd med SABO, Svensk Handel och Visita. Reviderat 2012 och 2014.		Sign	Sign
Eftertryck förbjuds.			

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 hyresvärden 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	Hyresvärden 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 hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.		
Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom		
	<input type="checkbox"/> borgen ställd av _____		Bilaga:
	<input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om _____		
	<input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av _____		
	Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.		
Person-uppgiftslagen	<input checked="" type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)		Bilaga: 5
Särskilda bestämmelser	Bilaga 1-9		Bilaga:
			Bilaga:
			Bilaga:
			Bilaga:
			Bilaga:
			Bilaga:
			Bilaga:
			Bilaga:
Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.		
	Ort/datum: Stockholm	Ort/datum:	
	Hyresvärdens namn: Fastighetsnämnden i Stockholms stad	Hyresgästens namn: Utbildningsnämnden i Stockholms stad	
	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:		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):
	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):		Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):
Hyresvärdens godkännande	Hyresvärden godkänner överlåtelsen Ort/datum:		Namnteckning (firmatecknare/ombud): <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: 1001560	Fastighetsbeteckning: Piltträdet 11
Hyresvärd	Namn: Fastighetsnämnden i Stockholms stad	Personnr/orgnr: 212000-0142
Hyresgäst	Namn: Utbildningsnämnden i Stockholms stad	Personnr/orgnr: 212000-0142
Klausul	<p>Bashyra enligt denna klausul utgörs av</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 100 % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. <u>12 720 000</u> kronor.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 100 % av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga <u>6</u>), dvs. <u>864 960</u> kronor.</p> <p>Summa bashyra <u>13 584 960</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> <ul style="list-style-type: none"> – För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. – För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 – 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid. – Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastalet, nämligen indextalet för oktober månad år <u>2017</u>. <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	Ort/datum:
	Hyresvärdens namn: Fastighetsnämnden i Stockholms stad	Hyresgästens namn: Utbildningsnämnden i Stockholms stad
	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:	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.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 1001560	Fastighetsbeteckning: Piltträdet 11
Hyresvärd	Namn: Fastighetsnämnden i Stockholms stad	Personnr/orgnr: 212000-0142
Hyresgäst	Namn: Utbildningsnämnden i Stockholms stad	Personnr/orgnr: 212000-0142
Klausul	<p>Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter.</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 hyresvärderna 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>67,27</u> procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början <u>f.n. 0</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 ersättningen 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: 5088 kvm / 7563 kvm = 67,27 %</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm	Ort/datum:
	Hyresvärdens namn: Fastighetsnämnden i Stockholms stad	Hyresgästens namn: Utbildningsnämnden i Stockholms stad
	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:	Namnförtydligande:

Anvisningar

1.

Ersättningen 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 hyresvärd. 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 hyresvärdens ska kunna ta ut kompensation för fastighetsskatt med ett belopp som kan variera allt efter som skatten ändras. Vidare måste beräkningsgrunden vara angiven i avtalet. Klausulen förutsätter därför att parterna anger hur stor andel av skatten hyresgästen ska betala ersättning för.

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

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

Det är lämpligt att på därför avsett ställe ange hur lokalens andel har beräknats. Skulle uppgift om detta inte fyllas i ska det dock inte medföra att 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.

Avser	Hyreskontrakt nr: 1001560	Fastighetsbeteckning: Pilträdet 11	
Hyresvärd	Namn: Fastighetsnämnden i Stockholms stad	Personnr/orgnr: 212000-0142	
Hyresgäst	Namn: Utbildningsnämnden i Stockholms stad	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 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 checked="" 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	Ort/datum:	
	Hyresvärdens namn: Fastighetsnämnden i Stockholms stad	Hyresgästens namn: Utbildningsnämnden i Stockholms stad	
	Namnsteckning (firmatecknare/ombud):	<input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnsteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:	Namnförtydligande:	

Ansvarsfördelning av brandskyddsåtgärder m.m

Avser	Gränsdragningslista av brandskyddsåtgärder m.m. avseende				
	Hyreskontrakt nr: 1001560	Fastighetsbeteckning: Piltträdet 11			
Ansvar för åtgärder	Hyresvärden (Hv) och hyresgästen (Hg) har vid inventering av brandskyddsåtgärder i lokalen kommit överens om följande ansvarsfördelning (med ansvarig avses drift och underhållsskyldighet). N/A betyder ej tillämplig:				
	Benämning	Del av fastighet	Beskrivning	Ansvarig	
	Byggnadstekniskt brandskydd			Hv	Hg
				N/A	
	Brandcellsgränser	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X
	Dörrar i brandcellsgräns	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X
	Dörrar i utrymningsvägar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X
	Lås och beslag dörrar i brandcellsgräns och/eller utrymningsväg	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X
	Brandgasventilation, rökluckor	Inom fastighet		X	
	Skydd mot brand- och brandgasspridning via ventilationssystem	Inom fastighet		X	
	Brandskydd av bärande stomme	Inom fastighet		X	
	Skydd mot brandspridning till närliggande byggnad	Inom fastighet		X	
	Brandtätningar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X
	Ytskikt och beklädnader	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X
	Utrymning			Hv	Hg
				N/A	
	Utrymningsvägar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X
	Utrymningsplan				X
	Nödbelysning	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	Okulär kontroll att de lyser är hela	X	X
	Vägledande markering	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	Okulär kontroll att delyser är hela	X	X
	Lås och beslag på utrymningsdörr	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X
	Brandsläckning och brandskyddsanläggningar			Hv	Hg
				N/A	
	Brandlarm	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet			X
	Utrymningslarm	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X
	Stigarledning	Inom fastigheten			X

Ansvarsfördelning av brandskyddsåtgärder m.m

Ansvar för åtgärder	Hyresvärderna (Hv) och hyresgästen (Hg) har vid inventering av brandskyddsåtgärder i lokalen kommit överens om följande ansvarsfördelning (med ansvarig avses drift och underhållsskyldighet). N/A betyder ej tillämplig:					
	Benämning	Del av fastighet	Beskrivning	Ansvarig		
	Brandsläckning och brandskyddsanläggning forts.			Hv	Hg	N/A
	Sprinklerledningar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet				X X
	Handbrandsläckare	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X	
	Tillträdesväg för räddningstjänst	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X	
	Organisatoriska brandskyddsåtgärder			Hv	Hg	N/A
	Brandskyddsdocumentation			X		
	Insatsplan			X		
	Driftsinstruktioner, kontrollplan och rutiner				X	
Övningar				X		
Utrymning fastighet				X		
Övrigt						
Underskrift	Ort/datum: Stockholm		Ort/datum:			
	Hyresvärdens namn: Fastighetsnämnden i Stockholms stad		Hyresgästens namn: Utbildningsnämnden i Stockholms stad			
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):		<input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare	Namnteckning (firmatecknare/ombud):		<input type="checkbox"/> Firmatecknare
			<input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt			<input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande:		Namnförtydligande:				

Avser	Hyreskontrakt nr: 1001560	Fastighetsbeteckning: Pilträdet 11
Hyresvärd	Namn: Fastighetsnämnden i Stockholms stad	Personnr/orgnr: 212000-0142
Hyresgäst	Namn: Utbildningsnämnden i Stockholms stad	Personnr/orgnr: 212000-0142
Information och samtycke	<p>Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter och skriftligt samtycke</p> <p>De personuppgifter som du lämnar till hyresvärden i samband med att du tecknar hyresavtal kommer att behandlas i den utsträckning som behövs för att kunna fullgöra avtalet. Det kan gälla hyresaviseringar, hyresförhandlingar, information till hyresgästerna och annat som hör till den löpande förvaltningen. Även personuppgifter som inhämtas under hyresförhållandet kan komma att behandlas, såsom uppgifter om betalningsförsummelser och störningar från din verksamhet.</p> <p>Dina personuppgifter kan också komma att lämnas ut till organisation eller förening som hyresvärden är medlem i samt andra företag och organisationer som hyresvärden samarbetar med i sin fastighetsförvaltning.</p> <p>Du har rätt att gratis en gång om året få besked om vilka personuppgifter om dig som behandlas och hur de behandlas. Du kan också begära rättelse av de personuppgifter som behandlas.</p> <p>Jag samtycker till att hyresvärden behandlar personuppgifter om mig i enlighet med det ovanstående.</p>	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm	Ort/datum:
	Hyresvärdens namn: Fastighetsnämnden i Stockholms stad	Hyresgästens namn: Utbildningsnämnden i Stockholms stad
	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:	Namnförtydligande:

DRIFTKOSTNADSKLAUSUL
För lokal
Bilaga nr 6
EL, VA, VÄRME, VARMVATTEN OCH KYLA

Kryss i ruta innebär att den efterföljande texten gäller. Tillägg 1 och 2 kan användas både tillsammans och var för sig: t ex kan ett fast hyrestillägg betalas för värmen medan ett självkostnadsanknutet hyrestillägg betalas för elen. Hyresgästen har alltid rätt att ta del av hyresvärdens underlag för avstämningen. Samtliga hyrestillägg är att jämställa med hyra.

Avser	Hyreskontrakt nr: 1001560	I fastigheten: Pilträdet 11																																													
Hyresvärd	Fastighetsnämnden i Stockholms stad	Org.nr. 212000-0142																																													
Hyresgäst	Utbildningsnämnden i Stockholms stad	Org.nr. 212000-0142																																													
1 Fast hyrestillägg	<p>Hyresgästen ska genom årliga fasta hyrestillägg betala för värme och kyla som tillhandahålls av hyresvärden. Tilläggen utgår med följande belopp:</p> <table border="0"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Helt värmestillägg</td> <td>Kr/kvm/år</td> <td>110</td> <td>Debiterad yta (m2)</td> <td>5088</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Halvt värmestillägg</td> <td>Kr/kvm/år</td> <td></td> <td>Debiterad yta (m2)</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>(max 12°C)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Varmvattentillägg</td> <td>Kr/kvm/år</td> <td></td> <td>Debiterad yta (m2)</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Komfortkyla</td> <td>Kr/kvm/år</td> <td></td> <td>Debiterad yta (m2)</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> El</td> <td>Kr/kvm/år</td> <td>60</td> <td>Debiterad yta (m2)</td> <td>5088</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Summa årligt fast hyrestillägg:</td> <td>864 960</td> <td>Kronor</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td colspan="4">Ändring av de fasta hyrestilläggen sker i enlighet med bifogad indexklausul</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td colspan="4">De fasta hyrestilläggen räknas upp med % årligen</td> </tr> </table>		<input checked="" type="checkbox"/> Helt värmestillägg	Kr/kvm/år	110	Debiterad yta (m2)	5088	<input type="checkbox"/> Halvt värmestillägg	Kr/kvm/år		Debiterad yta (m2)				(max 12°C)			<input type="checkbox"/> Varmvattentillägg	Kr/kvm/år		Debiterad yta (m2)		<input type="checkbox"/> Komfortkyla	Kr/kvm/år		Debiterad yta (m2)		<input checked="" type="checkbox"/> El	Kr/kvm/år	60	Debiterad yta (m2)	5088	Summa årligt fast hyrestillägg:		864 960	Kronor		<input checked="" type="checkbox"/>	Ändring av de fasta hyrestilläggen sker i enlighet med bifogad indexklausul				<input type="checkbox"/>	De fasta hyrestilläggen räknas upp med % årligen			
<input checked="" type="checkbox"/> Helt värmestillägg	Kr/kvm/år	110	Debiterad yta (m2)	5088																																											
<input type="checkbox"/> Halvt värmestillägg	Kr/kvm/år		Debiterad yta (m2)																																												
		(max 12°C)																																													
<input type="checkbox"/> Varmvattentillägg	Kr/kvm/år		Debiterad yta (m2)																																												
<input type="checkbox"/> Komfortkyla	Kr/kvm/år		Debiterad yta (m2)																																												
<input checked="" type="checkbox"/> El	Kr/kvm/år	60	Debiterad yta (m2)	5088																																											
Summa årligt fast hyrestillägg:		864 960	Kronor																																												
<input checked="" type="checkbox"/>	Ändring av de fasta hyrestilläggen sker i enlighet med bifogad indexklausul																																														
<input type="checkbox"/>	De fasta hyrestilläggen räknas upp med % årligen																																														
2 Självkostnadsanknutet hyrestillägg	<p>Hyresgästen ska genom hyrestillägg betala för el, värme och kyla som tillhandahålls av hyresvärden. Tilläggen mäts av hyresvärden och debiteras hyresgästen enligt fastighetskontorets fastställda taxor. Taxorna är beräknade på förvaltningens faktiska kostnader. Kostnader för självkostnadsanknutna tillägg debiteras som huvudregel med en månads fördröjning.</p> <table border="0"> <tr> <td><input type="checkbox"/> el</td> <td><input type="checkbox"/> värme</td> <td><input type="checkbox"/> kyla</td> <td><input type="checkbox"/> ånga</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> va</td> <td><input type="checkbox"/> varmvatten</td> <td><input type="checkbox"/> gas</td> <td></td> </tr> </table>		<input type="checkbox"/> el	<input type="checkbox"/> värme	<input type="checkbox"/> kyla	<input type="checkbox"/> ånga	<input type="checkbox"/> va	<input type="checkbox"/> varmvatten	<input type="checkbox"/> gas																																						
<input type="checkbox"/> el	<input type="checkbox"/> värme	<input type="checkbox"/> kyla	<input type="checkbox"/> ånga																																												
<input type="checkbox"/> va	<input type="checkbox"/> varmvatten	<input type="checkbox"/> gas																																													
3 Fetavskiljare	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang <input type="checkbox"/> Drift och skötsel debiteras procentuellt efter vattenförbrukning																																														
Underskrift	Ort/Datum Stockholm den	Ort/Datum Stockholm den																																													
	Hyresvärd	Hyresgäst																																													
	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)																																													

Övriga bestämmelser – Lokal i staden

Avtal nr	1001560	Bilaga 7
Hyresvärd	Fastighetsnämnden i Stockholms stad Box 8312 104 20 Stockholm	
Hyresgäst	Utbildningsnämnden i Stockholms stad Box 22049 104 22 Stockholm	212000-0142
Fastighet	Pilträdet 11, Hantverkargatan 2F	

Underhåll

Hyresgästen svarar för och bekostar rensning av avloppsbrunnar och vattenlås, regleras via tilläggstjänsteavtalet, se bilaga 8.

Hissar, ventilation m.m.

Hyresgästen svarar för och bekostar drift och skötsel av anordningar som hyresgästen själv låter installera i lokalen som varuhissar, ventilationsaggregat m.m..

Lägenheten som kreditobjekt

Detta hyreskontrakt får inte utan hyresvärdens skriftliga samtycke pantförskrivas eller användas som säkerhet i övrigt.

Avflyttning

Vid avflyttning ska lokalen vara städad och material tillhörande hyresgäst skall vara bortforslad. Material som inte har bortförts vid avflyttning kommer bortforslas på hyresgästens bekostnad.

Överlåtelse, uthyrning i andra hand mm

Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga samtycke, eller hyresnämndens tillstånd, hyra ut lokalen, helt eller delvis, i andra hand. Hyresgästen får inte överlåta hyresrätten utan hyresvärdens skriftliga samtycke. Med överlåtelse jämställs överlåtelse av aktier eller andelar i hyresgästbolaget, vilket således kräver hyresvärdens skriftliga tillstånd.

Ombyggnationer i lokalerna

Alla typer av ingrepp i lokalen måste godkännas skriftligt av hyresvärden. I det fall medgivande ges är hyresgästen skyldig att anlita av hyresvärden godkänd entreprenör.

Då byggnaden har kulturminnesklass grön enligt Stadsmuseets klassning ska varsamhet gälla samtliga ombyggnationer för att säkerställa att byggnadernas höga kulturhistoriska värden bevaras. Om ett vårdprogram tas fram för fastigheten ska detta följas vid varje förändring i lokalerna. Hyresgästen skall också inhämta erforderliga tillstånd av myndighet samt bekosta ändringar i fastighetens relationsritningar som föranleds av arbetena. Efter slutförd aktivitet skall lokalerna återställas i gott skick och eventuella skador på t ex golv, väggar och installationer åtgärdas av hyresgästen.

Hänsyn måste tas till myndighetskrav såsom brandmyndighetens krav angående sprinkler och utrymningsvägar. Hänsyn måste tas till ventilationssystemets uppbyggnad för att rätt klimat skall kunna erhållas i hela byggnaden. Hyresgästen ansvarar för att dylika ändrings- och inredningsarbeten icke skadar byggnaden eller föranleder ökade kostnader för hyresvärden.

Övriga bestämmelser – Lokal i staden

Särskilda bestämmelser

I driftkostnads kalkylen framgår numera kostnaden för värmertilägg och elkostnad, se bilaga 6.

Då det inre underhållsansvaret flyttas över till hyresgästen kommer hyresvärden att bekosta en nollställning av det inre underhållet enligt överenskommen fördelning parterna emellan.

Stockholm den

För hyresvärden

.....

.....

För hyresgästen

.....

Utbildningsnämnden i Stockholms stad

.....

Namnförtydligande

**Tilläggstjänster**

Mellan följande parter har denna dag träffats följande avtal.

1. Hyresvärd	Fastighetsnämnden i Stockholms Stad				
2. Hyresgäst	Personnamn eller firma	Personnummer/organisationsnummer			
	Utbildningsnämnden i Stockholms stad	212000-0142			
	Utdelningsadress (gatuadress, box, fack etc)	Postnummer och postort			
	Box 22049	104 22 Stockholm			
	Kontaktperson	Avdelning			
3. Lokalens adress	Fastighetsbeteckning	Församling	Kommun		
	Pilträdet 11				
	Gatuadress	Våningsplan			
	Hantverkargatan 2F				
4. Lokalens storlek	Ersättningsgrundande yta	Ersättning: (Ersättningsgrundande yta x Total servicekostnad per Kvm)			
	5088 kvm	1 205 856 kr som indexregleras enligt hyresavtalet.			
5. Avtalstid	Avtalstid fr o m	t o m	Uppsägningstid	Förlängningstid	
	2017-10-01	2020-09-30	9 månader	36 månader	
6. Bastjänster					
	Summa bastjänster				
7. Övriga tjänster	kr/kvm				
	Bevakning				15
	Sophämtning och pappersåtervinning				18
	Lokalvård				150
	Fastighetskötsel				39
	Administration				7
	Service utrymningslarm				8
	Summa övriga tjänster			237	
	Total servicekostnad (bastjänster + övriga tjänster)			237	

4

Allmänna bestämmelser		
<p>1. Ersättning</p> <p>1.1 Med ersättning avses i detta avtal det totala belopp som hyresgästen har att erlägga med anledning av tecknad servicenivå och erhållna tjänster.</p> <p>Ersättningen framräknas genom att multiplicera den ersättningsgrundande ytan med total servicekostnad per kvadratmeter.</p> <p>1.2 Ersättningen skall vart år justeras enligt de grunder som tillämpas i hyresavtalet såsom t ex tillägg för indexförändring eller oförutsedda kostnader.</p> <p>För det fall att inga sådana grunder för justering av ersättningen framgår av hyresavtalet, äger hyresvärden, utan uppsägning rätt justera ersättningen i enlighet med övergripande kommunalt beslut.</p> <p>1.3 Ersättningen skall erläggas i samband med hyran och på alla sätt jämföras med hyra.</p> <p>2 Tillfälliga avbrott</p> <p>2.1 Hyresgästen äger ej erhålla nedsättning av ersättningen för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter sätta lokalen i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen när och under vilken tid arbetena skall utföras.</p>	<p>3 Bastjänster</p> <p>3.1 Med hushållsel avses normal förbrukningsel för normal kontorsutrustning och kontorsmaskiner. I detta inbegripes ej elkostnader för fastighetsdrift eller dylikt.</p> <p>3.2 Med administration avses administrativa kostnader såsom exempelvis felanmälan, fakturering, personalkostnader m m hänförliga till bas- respektive övriga tjänster.</p> <p>4. Övriga tjänster</p> <p>4.1 Med fastighetsskötsel avses tjänster såsom exempelvis byte av kranpackningar, rensning i avlopp och underhåll av belysning, dörrar, fönster och elkontakter samt mindre reparationer av inventarier och inredning (gäller Gyllene Salens kök). Dock inbegripes ej dragning av nya elinstallationer.</p> <p>4.2 Speciella service- och leasingavtal kan vara t ex leasingblommar, kaffeautomater, kopieringsmaskiner m m.</p> <p>4.3 I de fall bevakning och lokalvård redan finns i fastigheten är hyresgästen skyldig att betala på lokalen belöpande andel av dessa kostnader.</p> <p>4.4 Med nyckel- och korthållning avses endast administration av detta. Övriga kostnader debiteras separat för vart tillfälle.</p> <p>5. Övriga bestämmelser</p> <p>5.1 Utöver vad som överenskommits i detta avtal skall, i tillämpliga delar, bestämmelserna i hyresavtalet gälla.</p>	
Bilagor	Nr	
<p>Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit varsitt. Tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokalupphör att gälla fr o m detta avtals ikraftträdande.</p> <p>Datum och underskrifter</p>		
Ort och datum	Ort och datum	
Underskrift (hyresvärden)	Underskrift (hyresgästen)	
Namnförtydligande	Namnförtydligande	
Hyresvärdens adress och telefonnummer:	Fastighetskontoret Box 8312 104 20 Stockholm Besöksadress: Hantverkargatan 2 Telefonnummer: 08-508 270 00	
Överenskommelse om upphörande		
På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör avtalet att gälla fr o m		
Ort och datum	Hyresvärden	Hyresgästen
Stockholm den		

Ansvarsfördelningen mellan hyresgäst och hyresvärd

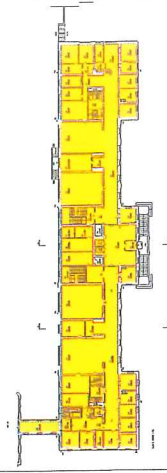
Generellt så ansvarar hyresvärden för allt utanför den förhyrda lokalytan. Inom den förhyrda lokalytan har hyresgästen ansvar för det inre underhållet. I lokalserviceavtalet (LS) ingår allmän fastighetsskötsel samt bevakning och i lokalvårdsavtalet (LV) ingår städningen enligt städavtalet.

Krysslistan avser ansvarsfördelningen inom den förhyrda ytan.

Byggnadsdel	Reparation /underhåll /skötsel		Utbyte till nytt		Anmärkning
	HV	HG	HV	HG	
Fastighet yttre					
Solavskärmning/markiser		x		x	Ska godkännas av hv, ev bygglov
Fasadskylt		x		x	Ska godkännas av hv, ev bygglov
Fönsterputs		x		x	Ingår i lokalvård
Bevakning, larm och utryckning	x		x		Ingår i fastighetsskötsel men utryckningar som hg är ansvarig för debiteras extra
Fastighet inre					
Innertak		x		x	
Ytskikt		x		x	
Uppsättning av material		x		x	
Hyresgästskyltar		x		x	
VA (vatten och avlopp)					
Golvbrunn, vattenlås		x		x	Ingår i lokalvård om ytan är åtkomlig
Duschslang och – munstycke, sittring WC		x		x	Ingår i fastighetsskötsel
Packningar		x		x	Ingår i fastighetsskötsel
Rengöring ventilation		x		x	Ingår i lokalvård
Vitvaror					
Diskmaskin, kyl/frys, micro		x		x	Hg äger och reparation och utbyte ingår i fastighetsskötsel
El-, data och svagströmsinstallationer					
Flytt, nyinstallation av armaturer		x		x	Kan beställas via felanmälan, kostnaden debiteras sedan HG
Byte ljuskällor		x		x	Ingår i fastighetsskötsel
Nödsignalanläggning från RWC, vilrum		x		x	Ingår i fastighetsskötsel
Allmänbelysning	x		x		
El och datauttag		x		x	Gäller de befintliga, ej flytt eller nyinstallation.
Dörröppnare		x		x	Ingår i fastighetsskötsel
Kortläsare, passersystem, lås, nycklar		x		x	Driften av systemet ingår i fastighetsskötseln, passerkort hanteras av HG.
Överfallslarm		x		x	
Ljud och bildsystem		x		x	

Städ, avfall, återvinning					
Miljöstation		x		x	Ingår i sophämtning
Spolslang för städ		x		x	Ingår i fastighetskötsel
Grovsopor		x		x	Ingår i sophämtning
Mattvätt		x		x	Går att beställa via lokalvårdsavtalet på hg's bekostnad
Skadegörelse					
Invändig skadegörelse		x		x	
Utvändig skadegörelse	x		x		
Transportutrustning					
Plattformshiss		x		x	
Lyftbord		x		x	

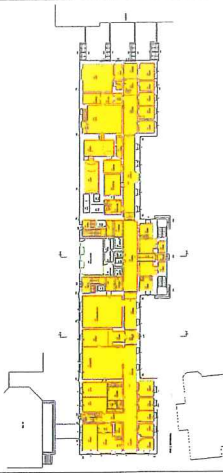
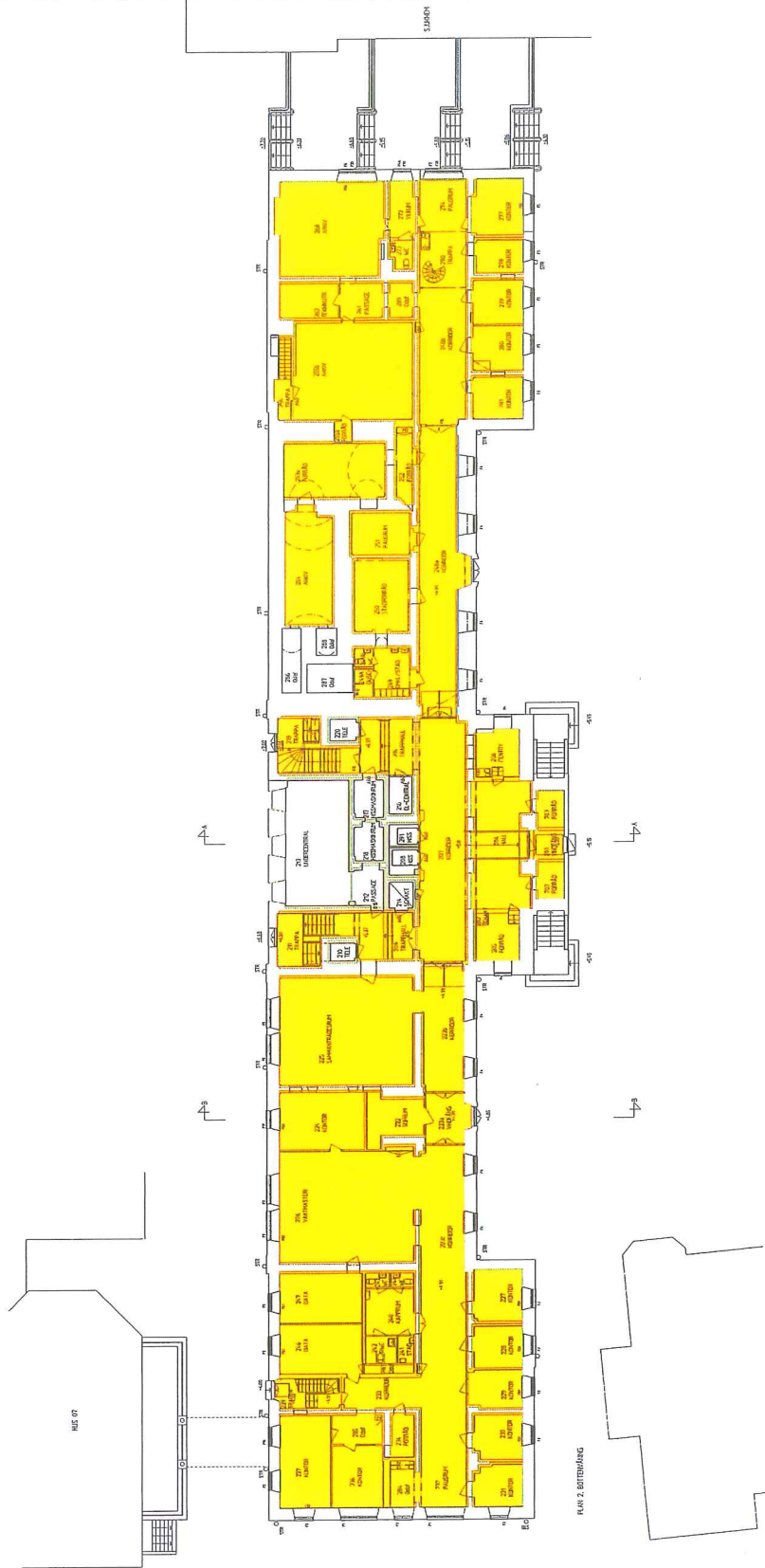
Areor är beräknade på befintligt ritningsunderlag



Fastighet Pilträdet 11
 Byggnad 01 Hus 05
 Plan 03 1 Trappa
 1389 kvm
 Bilaga 9 b, 1001560
 Skala 1:500 Datum 2016-12-06

9

Areor är beräknade på befintligt ritningsunderlag

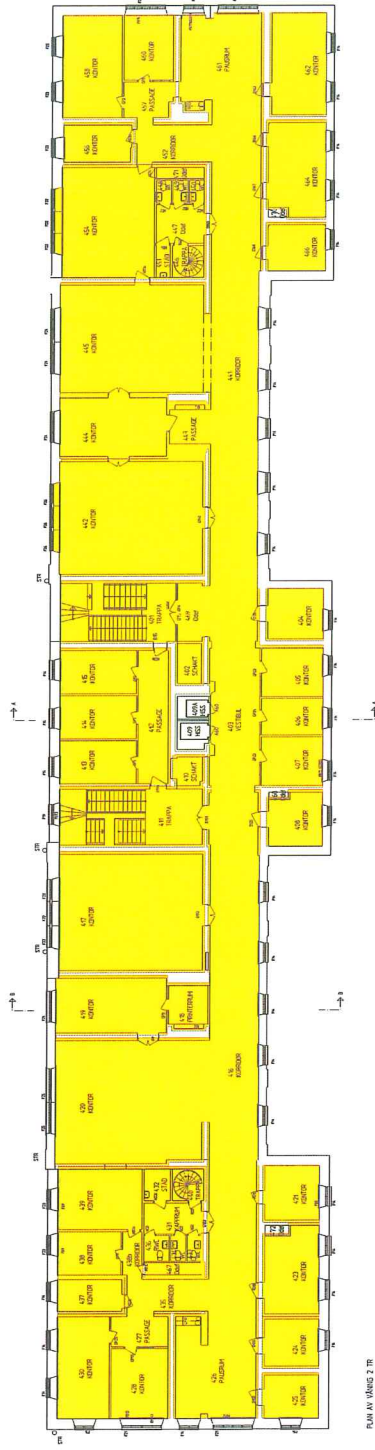


FASTIGHETSKONTORET

Fastighet Pilträdet 11
 Byggnad 01 Hus 05
 Plan 02 Bottenplan
 1194 kvm
 Bilaga 9 a 1001560
 Skala 1:500 Datum 2016-12-06

4

Areor är beräknade på befintligt ritningsunderlag



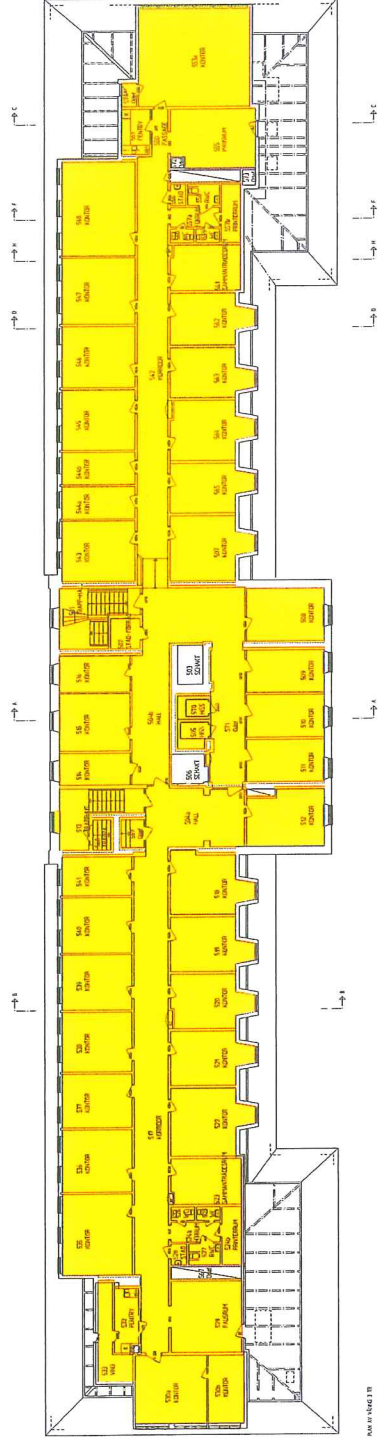
PUN AV VÅNG 2 TR



Fastighet Pilträdet 11
Byggnad 01 Hus 05
Plan 04 2 Trappor
1389 kvm
Bilaga 9 c, 1001560
Skala 1:500 Datum 2017-10-31

4

Areor är beräknade på befintligt ritningsunderlag



ARKITECT 10



FASTIGHETSKONTORET

Fastighet Pilträdet 11
Byggnad 01 Hus 05
Plan 05 3 Trappor
1116 kvm
Bilaga 9 d, 1001560
Skala 1:500 Datum 2016-12-06

4