



Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: AB Familjebostäder		Personnr/orgnr: 556035-0067			
Hyresgäst	Namn: Stockholm Stad, Utbildningsförvaltningen		Personnr/orgnr: 212000-0142			
	Aviseringsadress: Utbildningsförvaltningen ,ref nr 1268,c/o BGC STH 117, 106 42 Stockholm					
Lokalens adress m.m	Kommun: Stockholms kommun	Fastighetsbeteckning: Kikaren 15				
	Gata: Dalagatan 18B, 113 24 Stockholm	Trappor/hus: Bv	Lokalens nr: 6001			
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Skola, antalet personer angivet på belastningskarta 7					
	<input checked="" type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.			Bilaga: 7		
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 besiktnings- och åtgärdsprotokoll.			Bilaga:		
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²
	Skola		3 427			
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelser inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.					
	<input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).					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: Prel. 2018-10-01		Till och med den: 2028-09-30			
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 8 567 000 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 type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.			<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.		
Tillhanda- hållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer					
	<input checked="" type="checkbox"/> El	<input checked="" type="checkbox"/> va	<input checked="" type="checkbox"/> Värme	<input checked="" type="checkbox"/> Varmvatten	<input type="checkbox"/> Kyla	<input checked="" type="checkbox"/> Ventilation
	Betaling:					
	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.	Bilaga:
	va	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:
	Värme	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: 3
	Varmvatten	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: 3
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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> hyresvärden <input 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 checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. <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 kontrakts 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		
Trappstädning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt 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
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>50,48</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 checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.		
Hyresvärdens momsplikt	<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.		
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: 961901-6	BankGiro nr:
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. 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.		
Byggvarudeklarationer	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.		
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: 4
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
	<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 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.		
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	
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 beivras.		
Ledningar för telefoni och data-kommunikation	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen	
bekostar erforderlig dragnings av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.		
<input type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.		Bilaga:
Skyltar, markiser m.m.	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 ifrågakvarnande 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 derrätta 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.			
Personuppgiftslagen	<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	Preliminära ritningar 6 sidor		Bilaga: 1	
	Indexklausul,		Bilaga: 2	
	Särskilda bestämmelser		Bilaga: 3	
	Brandskyddsklausul samt Gränsdragningslista Brand		Bilaga: 4, 5	
	Gränsdragningslista drift, skötsel & underhåll		Bilaga: 6	
	Belastningskarta		Bilaga: 7	
	Ombyggnadstillägg		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 2018-		Ort/datum: Stockholm 2018-	
	Hyresvärdens namn: AB Familjebostäder		Hyresgästens namn: 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: Lars Björk / Anette Sand		Namnförtydligande:	
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.			
	Underskrift	Frånträdande hyresgäst (namn):		Tillträdande hyresgäst (namn):
		Namnteckning (frånträdande hyresgäst):		Namnteckning (tillträdande hyresgäst):
		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
		Hyresvärdens namn:		Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):

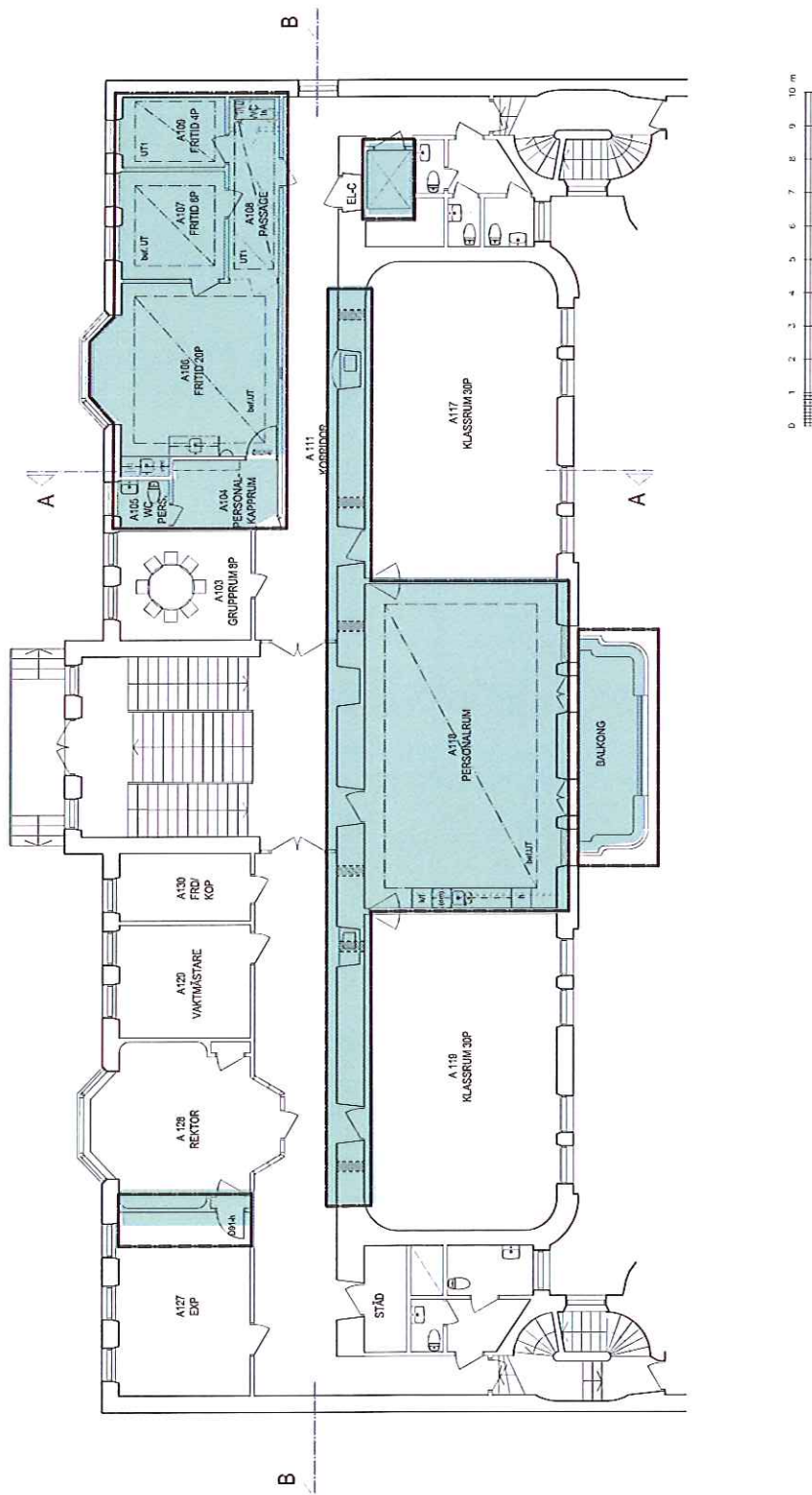
FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

- GENERELLT** -HISS: ny hisskorg installeras för att klara tillgänglighetskrav
-VVS: ventilationsaggregat byts, befintliga kanaler används förutom på plan 5. Klassrum, matsal, får nya vent. don i tak, gamla väggon rivs, berörda väggar mot korridor målas om.
-EL: belysning byts i berörda rum, elskåp flyttas
-TILLGÅNGLIGHET:
HIN-åtgärder bl a ombyggnad av RWC till dagens tillgänglighetsmått och tillämpliga åtgärder i förslag från Hanna Svensson, Serviceförvaltningen
- PLAN 1** - personalrum/arbetsrum flyttas till tidigare klassrum med balkong - ombyggnad- nytt pentry, balkong -ny räckeshöjd o ytskikt åtgärdas
- nuvarande personal- o arbetsutrymmen blir fritids- ombyggnad -rivning av väggar, WC
- tidigare arbetsrum blir grupprum -ingen åtgärd
- personalWC och kapprum -ytskiktsrenoveras
- ny dörr mellan expedition och rektor - mindre ombyggnad
- PLAN 3** - stora klassrummet byggs om till specialundervisning med möjlighet att dela upp rummet i två delar med vikvägg -ytskiktsrenovering
- grupprum blir arbetsrum - ingen åtgärd
- PLAN 4** - klassrum till fullstort klassrum - ombyggnad - två mindre rum rivs, nya ytskikt
- bibliotek inträttas i mittklassrum mot Dalagatan, -ytskiktsrenovering
- PLAN 5** - lokalerna byggs om till 2 klassrum (ej fullstora) med kapprum -ombyggnad -, väggar rivs, nya glaspartier, nytt fläktrum , nya ytskikt, nya takfönster, ny personal WC

BILAGA 1

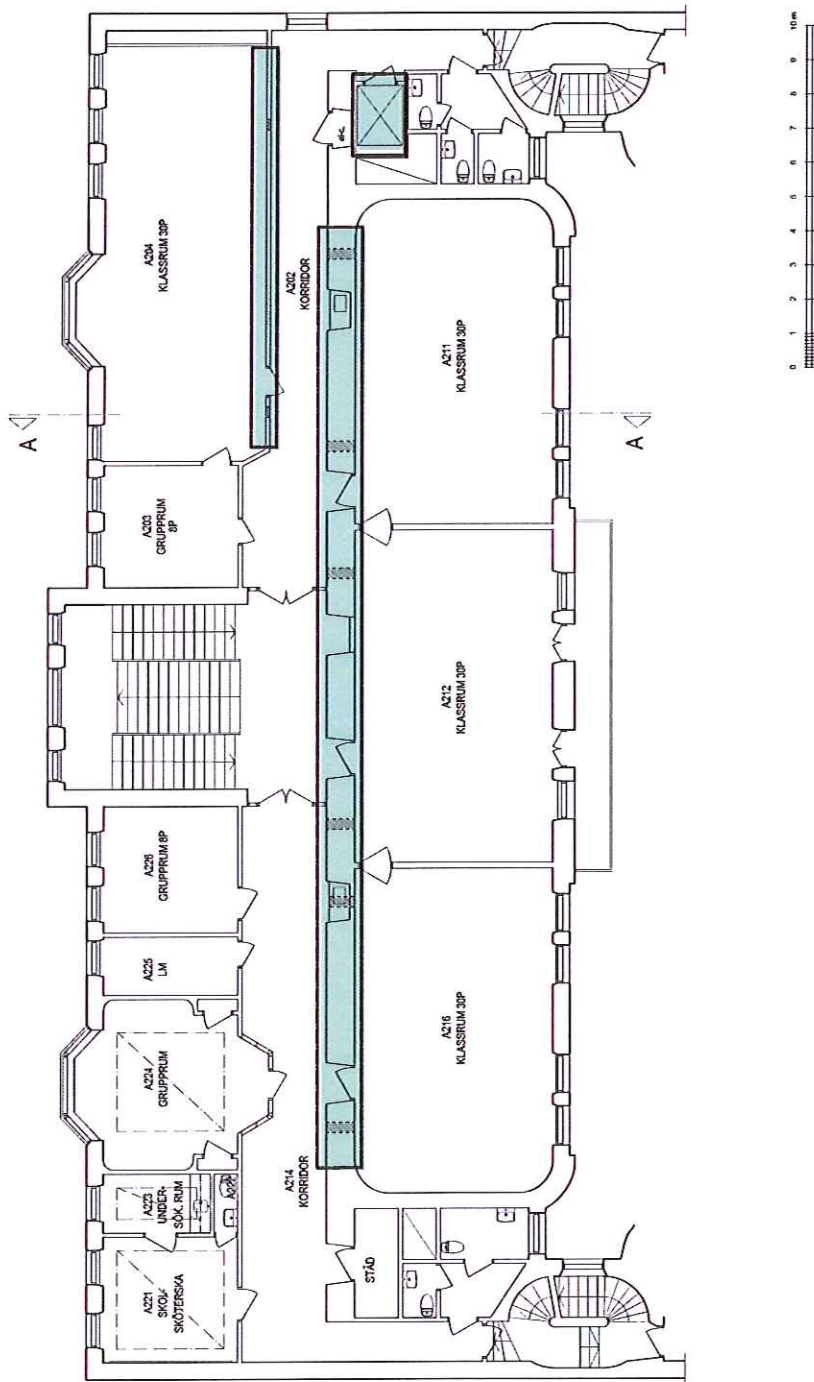
ÅTGÄRDER

- Rum A 103
nytt grupprum (tidigare arbetsrum)
- ingen åtgärd
- Rum A 104
Personalkapprum -ytsiktsrenoveras
- Rum A105 WC-personal -ytsiktsrenoveras
nytt WC-pojslin, utrustning
- Rum A 106
tidigare personalrum blir del av
fritidsverksamhet
-ny våtbänk med väggskåp, nytt pentry,
del av vägg rivs mot rum A108,
ytsiktsrenovering, nya väggabsorbenter
- Rum A 107
tidigare arbetsrum blir fritidsverks.
-ytsiktsrenoveras
- Rum A 108
tidigare frid och wc blir nytt kapprum
-väggar o utrustning rivs, ytsiktsrenovering,
nytt undertak, förberedelse för nytt torkskåp
(värmepump)
- Rum A 109
tidigare arbetsrum blir del av fritidsverks.
- ytsiktsrenoveras, nytt undertak
- Rum 118
nytt personal- o arbetsrum (tidigare klassrum)
-tavelskåp rivs, nytt pentry, ytsiktsrenovering
-balkong ytsiktsrenoveras, räcke höjs
- Rum 127
dörr tas upp mot rum A128
-vägg målas, ny golvmatta i skåpsutrymme
- Generellt-klassrum, lärarrum, fritids, får nya
vent. don i tak, gamla väggdon rivs, berörda
väggar mot korridor målas om
Hisskorg byts ut



ÅTGÄRDER

Generellt -klassrum, fritids får nya vent. don i tak, gamla väggdon rivs, berörda väggar mot korridor målas om
Hisskorg byts ut



Lorem ipsum

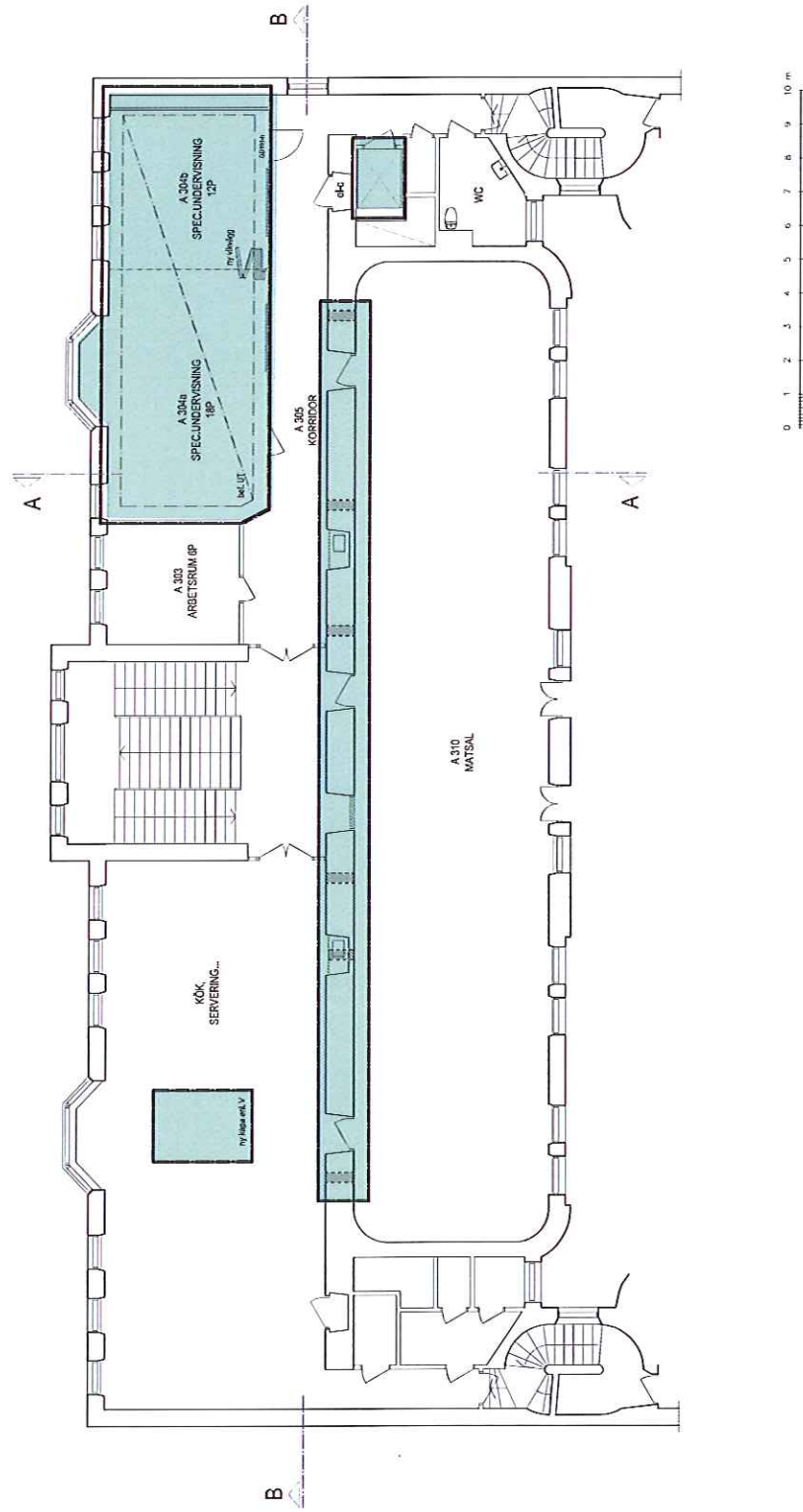
ÅTGÄRDER

Rum A303
grupprum blir arbetsrum
-inga åtgärder

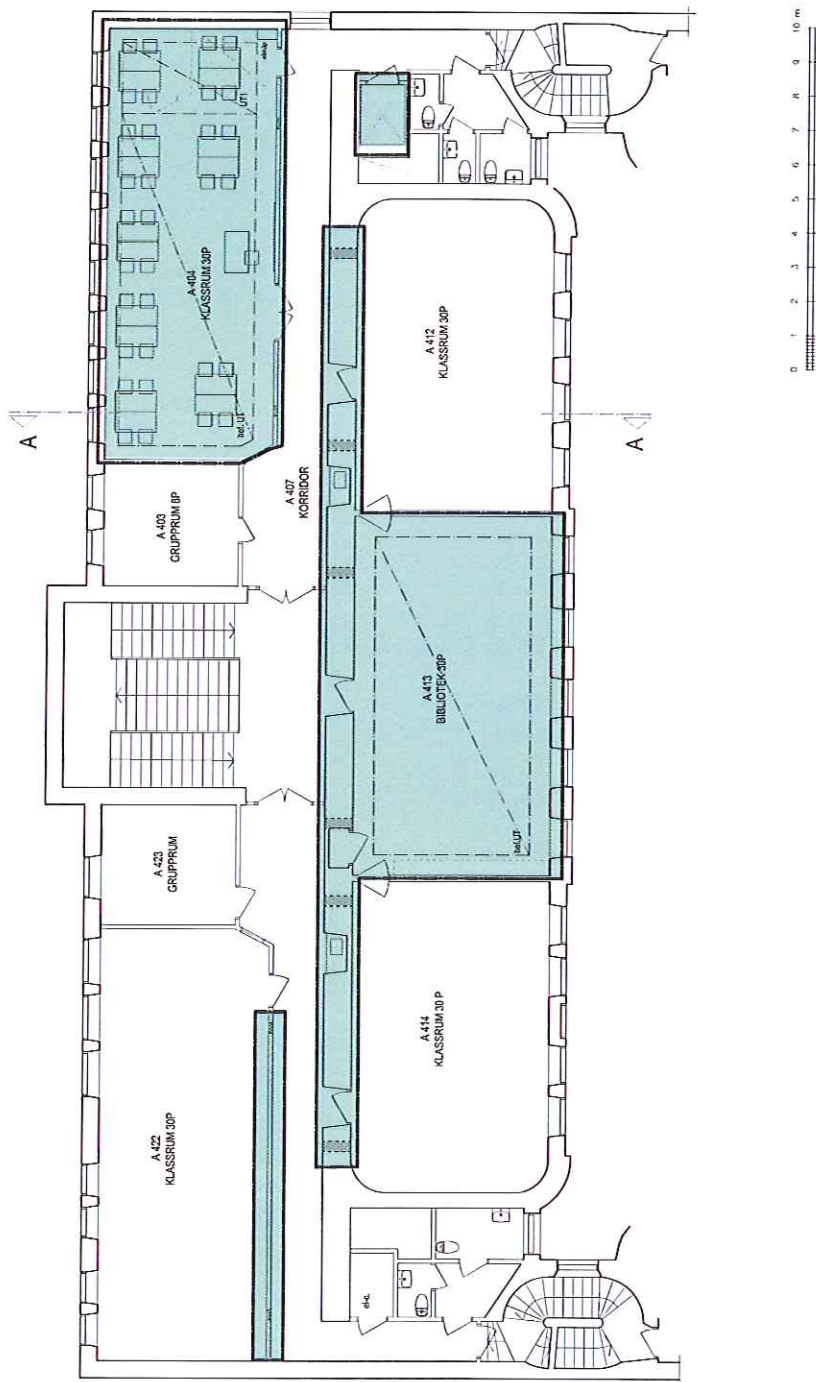
Rum A304
tidigare klassrum blir utrymme för special-
undervisning, avskiljbart rum med ny vikvägg
-yttskiftsrenoveras, vikvägg installeras,
bef. undertak anpassas till vikvägg

Skolkök får ny spiskåpa enl. V

Generellt -klassrum, matsal, får nya vent. don
i tak, gamla väggdon rivs, berörda väggar mot
korridor målas om
Hisskorg byts ut



- ÅTGÄRDER**
- Rum A404
Klassrum förstoras till fullstort klassrum
- väggar rivs, ytskiktrensning, nytt undertak,
bef. elskåp målas o kompletteras
med läs, nya väggabsorbenter
 - Rum A413
tidigare klassrum blir bibliotek
-tavelskåp rivs, ytskiktrensning
 - Generellt -klassrum, bibliotek får nya vent. don
i tak, gamla väggon rivs, berörda väggar mot
korridor målas om.
Hisskorg byts ut



ÅTGÄRDER

Rum 500
trapphall-
-undertak, kapphängare rivs, nya vägg-
absorbenter, nytt undertak

Rum A501 + A502
klassrum för specialunderservisning + personal-
utrymnen byggs om till kapprum och nytt
större klassrum för 27 elever
-väggar rivs, undertak rivs, elskåp flyttas, nya
takfönster (bygglov beviljat), ytsiktsrening,
nya undertak, nytt avdelande glasparti,
nya kapphyllor, ny dörr mot hiss, nya
väggabsorbenter

Rum A503
fritidsstudio
-ny tung vägg och ny ljudsluss med nya dörrar
mot fläkttrum, ytsiktsrening, nytt undertak,
nytt elskåp, nya väggabsorbenter mot fläkttrum

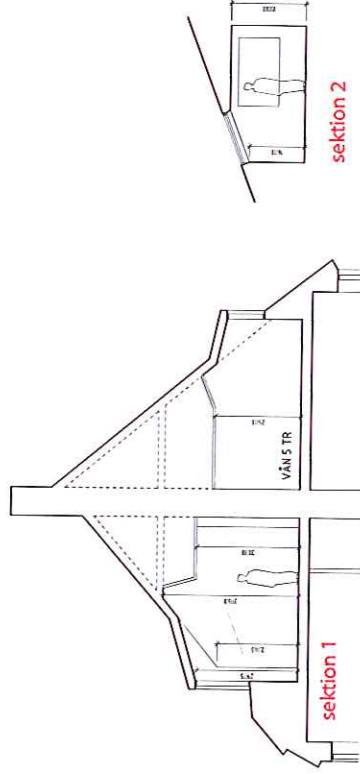
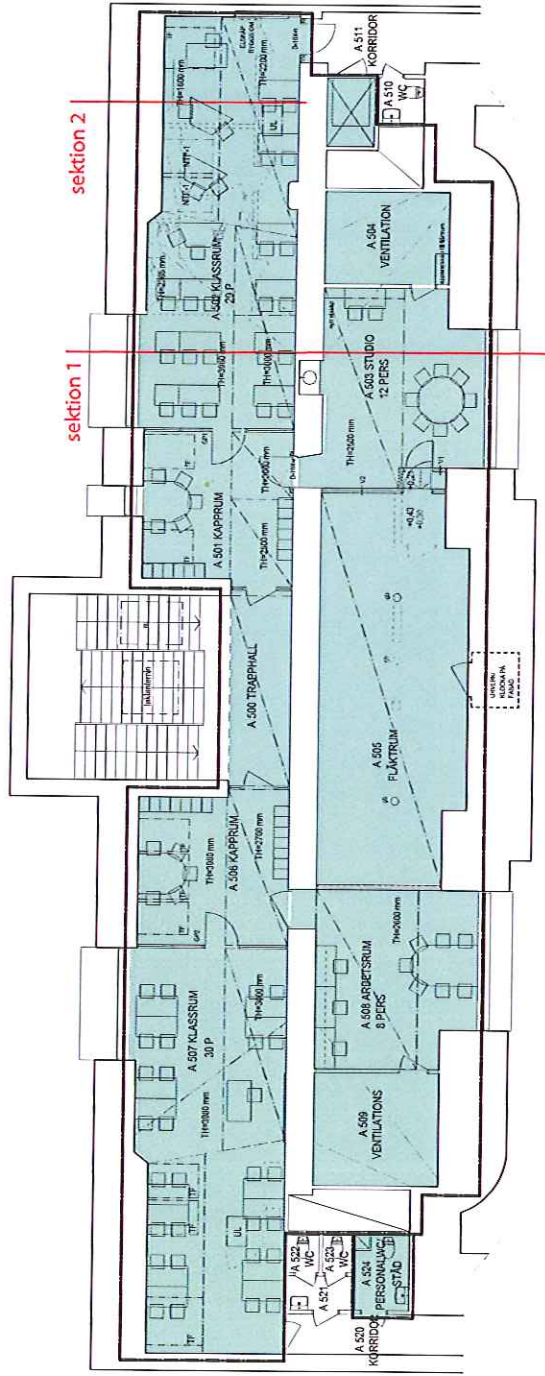
Rum A505
fläkttrum
nytt aggregat installeras
-väggar och golv rivs, pelare flyttas, ny
uppbyggnad av akustigolv förstärkt med nya
balkar, nya golvbrunnar, ny golvmatta

Rum A506+ A507
befintlig klassrum + arbetsrum byggs om
till klassrum för 28 elever-
-väggar rivs, undertak rivs, pentry rivs,
ytsiktsrening, nya undertak,
nytt avdelande glasparti, nya kapphyllor, nya
väggabsorbenter

Rum A508
gruppum blir arbetsrum
-ny tung vägg mot fläkttrum, ytsiktsrening,
nytt undertak

Rum S24
ny personalWC
- nytt WC porسلن, ytsiktsrening

Hissorg byts ut





Avser	Hyreskontrakt nr: 1101 6001 2	Fastighetsbeteckning: Kikaren 15
Hyresvärd	Namn: AB Familjebostäder	Personnr/orgnr: 556035-0067
Hyresgäst	Namn: Stockholm Stad, Utbildningsförvaltningen	Personnr/orgnr: 212000-0142
Klausul	<p>Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor <u>8 567 000</u> ska <u>85</u> % eller _____ kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder.</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 hyresavtalet 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 bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år <u>2018</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.</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 avtalet.</p>	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2018-	Ort/datum: Stockholm 2018-
	Hyresvärd: AB Familjebostäder	Hyresgäst: Utbildningsförvaltningen
	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: Lars Björk / Anette Sand	Namnförtydligande:

Hyresvärdens egna noteringar om bastal:



Anvisningar till Indexklausul för lokal

Bashyra

Om hela eller viss andel av det i avtalet angivna hyresbeloppet ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans i kr/m² och år samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen mm).

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 sker så snart årets oktoberindex blir känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

Beräkning av tillägget

- 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 hyrestillägg för år 2002

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 1999, som är 259,7 (bastalet). Oktoberindex för år 2001 är 269,1.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 269,1 och 259,7. Skillnaden är positiv och uppgår 9,4.
2. Dividera 9,4 med 259,7 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 3 619,56 kr och utgör hyrestillägget för år 2002 enligt klausulen.

Alternativ A: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än året innan t ex 262,0 (oktoberindex år 2000 var 262,6).

Skillnaden mellan antagna 262,0 och bastalet 259,7 hade fortfarande blivit positiv och uppgått till 2,3. Kvoten mellan 2,3 och bastalet 259,7, multiplicerad med bashyran 100 000 kr hade resulterat i ett hyrestillägg på 885,03 kr. Den sammalagda hyran hade dock blivit lägre än för år 2001.

Alternativ B: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än bastalet 259,7 t ex 259,5.

Skillnaden mellan 259,5 och bastalet 259,7 hade då varit negativ. Inget hyrestillägg skulle då utgå. Det i avtalet angivna hyresbeloppet skulle gälla.



SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

Avtalstid

Inflyttningstiden är preliminär då en större ombyggnad föranleder detta hyresavtal.

Besiktning avseende ytskikt

Parterna ska göra en gemensam besiktning av underhållsbehovet med anledning av att ansvar för inre underhåll överförs till hyresgästen. Ett gemensamt protokoll på åtgärder som kan avropas från Utbildningsförvaltningen upprättas.

I samband med hyresgäst Anpassningen kommer fastighetsägaren utföra vissa underhållsåtgärder (bl.a. takreovering, byte av undercentral samt byte av hiss).

Underhåll

Hyresgästen ska utföra och bekosta underhåll enligt avtalet och bilaga 6. Hyresgästen har möjlighet att i varje enskilt fall beställa utförandet av underhåll från hyresvärderna till självkostnad inklusive ersättning för hyresvärdens administrativa kostnader.

Värme och varmvatten

Ersättning för av hyresvärderna, i förekommande fall, tillhandahållen värme och varmvatten skall som bränsleavgift erläggas av hyresgästen med samma belopp per kvadratmeter som utgår för hyresvärdens bostadsbestånd enligt överenskommelse mellan hyresvärderna och Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm. Bränsleavgiften skall beräknas på 3427 kvm. Ändring av bränsleavgiften skall ske från samma tidpunkt som bränsleavgiften för bostäder ändras. I lokal med individuell uppvärmning bekostar hyresgästen denna. Bränsleavgiften är f n 160 kronor/kvm och år.

Brottslig verksamhet

Hyresvärderna får säga upp hyresavtalet till omedelbart upphörande om lokalen används för brottslig verksamhet eller om i lokalen används, förvaras eller saluhålls sådana varor eller föremål som kan tas i beslag enligt 36 kap 3§ brottsbalken. Detsamma gäller om i lokalen förvaras eller saluhålls skrifter eller andra föremål som utgör upplysning om eller propaganda för användning av narkotiska preparat eller som på annat sätt främjar eller underlättar främlingsfientlighet, rasdiskriminering och liknande företeelser.

Övrigt

Förutsättningar – överlåtelse av hyresavtal för lokal

Tillstånd till överlåtelse ges om förutsättningarna enligt Jordabalken, 12 kapitlet, § 36 uppfylls enligt följande:

- 1) Lokalen helt eller till väsentlig del används för *handel, hantverk, industri eller annan förvärvsverksamhet*.
- 2) Hyresvärden inte har *befogad anledning* att motsätta sig överlåtelse.
- 3) Hyresgästen måste ha hyrt lokalen i *minst tre år*. Har hyresgästen hyrt lokalen i *mindre än tre år* krävs att denna har *synnerliga skäl* för överlåtelsen för att tillstånd ska erhållas.

Hyresvärd:

Stockholm 2018-

AB Familjebostäder

Hyresgäst:

Stockholm 2018- -

Utbildningsförvaltningen

Lars Björk / Anette Sand



Avser	Hyreskontrakt nr: 1101 6001 2	Fastighetsbeteckning: Kikaren 15
Hyresvärd	Namn: AB Familjebostäder	Personnr/orgnr: 556035-0067
Hyresgäst	Namn: Stockholm 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>Hyresvärderna ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av allt tekniskt brandskydd som är hänförligt till fastighetens allmänna funktion. Hyresvärderna 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 hyresvärderna har installerat i lokalen.</p> <p>Parterna förbinder sig, var och en för sin del, att se till att räddningsvägar, utrymningsvägar, sprinkleranordningar och andra brandskyddsanordningar vid varje tidpunkt hålls fria från hindrande föremål samt att genomföringar som görs i brandcell förses med varaktiga brandtätningar.</p> <p>Part är skyldig att ersätta all skada som är en följd av brister i utrustning eller anordning som parten har installerat eller som i annat fall har inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av parten eller som har uppkommit till följd av att parten inte har utfört en åtgärd som han har varit skyldig att vidta.</p> <p>Annan reglering av ansvaret för brandskyddsåtgärder än ovanstående gäller endast om detta särskilt överenskommits.</p> <p><u>Systematiskt brandskyddsarbete m.m.</u></p> <p>Parterna är medvetna om sitt ansvar för att ett tillfredsställande brandskydd upprätthålls i fastigheten och i lokalen och förbinder sig att fortlöpande vidta, förutom de tekniska åtgärder som reglerats i det föregående, även de organisatoriska åtgärder som behövs för att minska risken för brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Parterna ska samråda med varandra innan mer omfattande åtgärder vidtas. Part ska vidare på begäran av den andre parten lämna den information om fastigheten respektive verksamheten som parten behöver för att kunna fullgöra sitt åtagande enligt denna klausul och sina skyldigheter enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.</p> <p><u>Redogörelse för brandskyddet</u> (kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller)</p> <p>Lokalen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Hyresgästen respektive hyresvärderna förbinder sig härmed att på begäran av den andre lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.</p> <p><input type="checkbox"/> omfattas inte av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Ändringar avseende fastigheten eller i hyresgästens verksamhet som innebär att lokalen kommer att omfattas av redogörelseskyldigheten ska genast anmälas till hyresgästen respektive hyresvärderna. 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 2018-	Ort/datum: Stockholm 2018-
	Hyresvärdens namn: AB Familjebostäder	Hyresgästens namn: 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: Lars Björk / Anette Sand	Namnförtydligande:



Ansvarsfördelning av brandskyddsåtgärder m.m

Avser	Gränsdragningslista av brandskyddsåtgärder m.m. avseende Hyreskontrakt nr: 1101 6001 2		Fastighetsbeteckning: Kikaren 15			
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		X	X	
	Vägledande markering	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		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	X	
	Utrymningslarm	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X	



Ansvarsfördelning av brandskyddsåtgärder m.m

Ansvar för åtgärder	Hyresvärdens (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:			Ansvarig		
	Benämning	Del av fastighet	Beskrivning	Hv	Hg	N/A
Brandsläckning och brandskyddsanläggning forts.						
Stigarledning	Inom fastigheten Utanför fastighet			X		
Sprinklerledning	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet					
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						
Driftsinstruktioner, kontrollplan och rutiner				X	X	
Övningar	Utrymning fastighet				X	
Övrigt						
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2018-			Ort/datum: Stockholm 2018-		
	Hyresvärdens namn: AB Familjebostäder			Hyresgästens namn: 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: Lars Björk / Anette Sand			Namnförtydligande:		



BILAGA 6

Tillhörande hyreskontrakt nr
1101 6001 2

ANSVARSFÖRDELNING DRIFT, SKÖTSEL OCH UNDERHÅLL

Felavhjälpande
underhåll:

Till felavhjälpande (löpande underhåll), räknas regelbunden tillsyn och vård av anläggningen och dess detaljer för att funktionsdugligheten skall vidmakthållas.

Planerat
underhåll:

Till planerat underhåll räknas utbyte eller grundlig reovering av förslitna detaljer och vad beträffar byggnaden sådana åtgärder som ommålning och omläggning av golv och dylikt.

Besiktningsskyldighet:

Med besiktningsskyldighet avses av myndigheten påfordrade besiktningar inom anläggningen. Med besiktningsskyldigheten följer ansvar att löpande kalla till erforderliga besiktningar.

AB Familjebostäder = F

Utbildningsförvaltningen = H

1. Lokalen utvändigt	Felavhjälpande underhåll	Planerat Underhåll	Besiktningsskyldighet	Anteckning
1.1 Entré- och andra dörrar som leder till och från lokalen.	H	H		Även vid åverkan och skadegörelse
1.2 Dörröppnare, dörrstängare, dörrtrycken	H	H		
1.3 Lås inkl. cylindrar	H	H		
1.4 Glas i fönster och dörrar	H	F		Även vid åverkan och skadegörelse
1.5 Fönsterkarmar/ bågar	F	F		
1.6 Yttertak och fasader	F	F		
1.7 Markiser	H	H		
1.8 Belysningsarmaturer	F	F		
1.9 Skyltbelysning	H	H		
1.10 Lampor och säkringar	F	F		
1.11 Klottersanering	F	F		

2. Lokalen invändigt	Felavhjälpande underhåll	Planerat Underhåll	Besiktningsskyldighet	Anteckning
2.1 Ytskikt väggar, tak & golv	H	H		
2.2 Innerdörrar, inklusive beslag, dörrstängare, dörröppnare & klämskydd	H	H		
2.3 Lås inkl. cylindrar	H	H		
2.4 Fönster / Glaspartier	H	F/H		F i ytterfasad
2.5 Persienner	H	H		
2.6 Skyltar	H	H		
2.7 Armaturer	H	F		
2.8 Särskilt anpassad belysning för verksamheten	H	H		
2.9 Strömbrytare & vägguttag för el, tele & data	H	F		
2.10 Lampor och säkringar	H	H		

2.2 Lokalen invändigt – Våtrum/Toalett	Felavhjälpande underhåll	Planerat Underhåll	Besiktning s- skyldighet	Anteckning
2.2.1 Sanitetsporcelain	H	F*		*Vid återkan hyresgäst
2.2.2 Duschar	H	F*		*Vid återkan hyresgäst
2.2.3 Ytskikt golv, väggar & tak	H	H		
2.2.4 Spegel	H	H		
2.2.5 Avloppsstopp, avloppsrening av vattenlås.	H	F*		*Vid återkan hyresgäst
2.2.6 Lampor och säkringar	H	H		
2.2.7 Armaturer	H	F		

2.3 Lokalen Invändigt – Pentry	Felavhjälpande underhåll	Planerat Underhåll	Besiktning- skyldighet	Anteckning
2.3.1 Maskiner i kök och pentry	H	H		
2.3.2 Ytskikt golv, väggar & tak	H	H		
2.3.3 Armaturer	H	F		
2.3.4 Lampor och säkringar	H	H		
2.3.5 Avloppsstopp, avloppsrening av vattenlås.	H	F*		*Vid återkan hyresgäst
2.3.6 Köksfläkt	H	H		

3. Installationer	Felavhjälpande underhåll	Planerat Underhåll	Besiktning- skyldighet	Anteckning
3.1 Mediaförsörjning inkl. rörledningar, radiatorer, vatten avlopp	F	F		
3.2 Ventilation inkl. kanaler, aggregat, filter och dylikt	F	F	F	OVK
3.3 El-central	F	F		
3.4 El-mätare	F	F		
3.5 Larm	H	H		
3.6 Hissar	F	F	F	
3.7 Datornät – Fiber	F	F		F= Anslutning spunkt

4. Förvaltning	Felavhjälpande underhåll	Planerat Underhåll	Besiktningsskyldighet	Anteckning
4.1 Tätning av fönster	F	F		
4.2 Snöröjning / sandning	F*	F*		*Gångstråken till och från lokalen
4.3 Vattenskador	F/H	F/H		Orsakad av fel i fastigheten = F Orsakad av försumlighet av HG = H
4.4 Sopor	H	H		H= Bortforsling av sopor

	30+2 Klassrum		
		30+2 Klassrum	

Plan 5

	30 + 2 klassrum	38+ 2 Grupprum	30+2
30 + 2 Klassrum			30+2 Klassrum

Plan 4

30+ 2 Klassrum			130 st - Matsal

Plan 3

	30+ 2 klassrum	30+2 klassrum	30+2 klassrum
30+ 2 Klassrum		Fritids 40+4	

Plan 2

	30+2 klassrum	30+2 personalrum	30+2 klassrum
40 + 4 Fritids	EXP 10 st		

Plan 1

30+2 Idrottsal		30+2 Musik
---------------------------	--	-----------------------

Nedre plan



Ombyggnadstillägg

Hyresgäst: Utbildningsförvaltningen
Avtal nr: 1101 6001 2
Avtalstid: 2018-10-01 t.o.m. 2028-09-30

Hyresvärden ska innan detta hyresavtal träder i kraft genomföra hyresgästanpassningar i lokalen. Syftet med anpassningarna är att bereda utrymme i lokalen för ytterligare en årskurs så att skolverksamheten kan bli en F-6 skola. Anpassningarna innefattar bland annat ombyggnation av vindsutrymme till klassrum. Hyresgästanpassningarna diskuteras fortsatt mellan parterna, men utifrån nuvarande förslag till anpassningar vilka framgår av bilagorna 1 och 7 bedöms anpassningskostnaden uppgå till 17,5 mnkr. Innan arbetena påbörjas ska parterna ta fram en gemensam rumsbeskrivning som ska biläggas detta avtal där hyresgästanpassningarna framgår.

Hyresgästen ska utöver det i hyreskontraktet angivna hyran erlægga kostnader för ombyggnad genom en rak amortering i enlighet med bifogad tabell. Räntan som utgår är stadens internränt som för närvarande är 1.05%.

Ombyggnadskostnaden är vid avtalets ingång beräknat till 17.500.000 kr. Detta belopp skall regleras mot verklig kostnad efter avslutat projekt.

Upphör hyreskontraktet före detta tilläggsavtal utgång skall återstående ej återbetalat belopp inbetalas som engångsbelopp under förutsättning att hyresvärden ej kan tillgodogöra sig på annat sätt.

Kostnaderna är exklusive moms.

Stockholm 2018-

Stockholm 2018-

AB Familjebostäder

Utbildningsförvaltningen

Lars Björk / Anette Sand

	FB	
pk	17 500 000	HYA m ² : 3 427
%	1,05	
år	10	

1 750 000

<u>år</u>	<u>belopp</u>	<u>amort</u>	<u>ränta</u>	<u>summa</u>
1	17 500 000	1 750 000	183 750	1 933 750
2	15 750 000	1 750 000	165 375	1 915 375
3	14 000 000	1 750 000	147 000	1 897 000
4	12 250 000	1 750 000	128 625	1 878 625
5	10 500 000	1 750 000	110 250	1 860 250
6	8 750 000	1 750 000	91 875	1 841 875
7	7 000 000	1 750 000	73 500	1 823 500
8	5 250 000	1 750 000	55 125	1 805 125
9	3 500 000	1 750 000	36 750	1 786 750
10	1 750 000	1 750 000	18 375	1 768 375