



☐ Flerfam.hus

☐ Småhus

☒ Övrigt

Fastighet

Marö 5

Parter

Fastighetsägare STOCKHOLMS KOMMUN genom dess exploateringsnämnd	
Tomträttshavare Goldcup 20529 AB	Personnr/organisationsnr 559341-8162
Adress (aviseringsadress) Box 5387 102 49 Stockholm	

Fastighet

Fastighetsbeteckning Marö 5	Kommun Stockholm
Församling Farsta Strand	Stadsdel Farsta
Gatuadress Nordmarksvägen 6B	Areal m ² 2867

Upplåtelsedag(se punkt 1)

Datum

Avgäld (se punkt 2)

Kronor/år Trettiosextusenniohundra kronor	36 900 kr	Kronor/kvartal 9 225 kr
--	-----------	----------------------------

Ändamål (se punkt 3)

Ändamål Förskole- och skolverksamhet			
m ² utnyttjningsbar bruttoarea (BTA, U) 450 kvm			
Disposition av BTA, U	Antal m ²	Disposition av BTA, U	Antal m ²

Ersättning för befintlig bebyggelse (se punkt 1)

Överlåtelse av avtalet (se punkt 14)

Kronor 5 900 000 kr	Överlåtelsevite kronor 337 840 kr
------------------------	--------------------------------------

För avtalet gäller samtliga omstående allmänna bestämmelser, särskilda bestämmelser samt vad i jordabalken eller eljest i lag stadgas om tomträtt.

OK
ju

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

1 Upplåtelse

Fastighetsägaren upplåter från och med upplåtelsedagen till tomträttshavaren med tomträtt fastigheten i nu befintligt skick. På fastigheten uppförda byggnader och anläggningar överläts till tomträttshavaren för ovan angivet belopp. Tomträttshavaren, som besiktigat fastigheten, avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i fastigheten.

Parterna är ense om att fastigheten vid avgäldsbestämning skall anses ha normal grund.

2 Avgäld

Den årliga tomträttsavgälden utgör, om inte annat överenskomms eller av domstol bestäms, ovan angivet avgäldsbelopp. Tomträttsavgälden skall betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början. Om avgäld inte betalas på föreskriven tid skall dröjsmålsränta utgå på förfallet till dess betalning sker.

Har genom dom eller eljest bestämts att avgäld från viss tidpunkt skall utgå med högre eller lägre belopp än förut, skall dröjsmålsränta betalas på skillnaden mellan erlagda belopp och de belopp som skall utgå efter nyssnämnda tidpunkt från respektive förfallodag till dess betalning sker. Om dröjsmålsränta gäller vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas.

3 Ändamål

På fastigheten, som endast får användas för ovan angivet ändamål, skall uppföras och bibehållas byggnad innehållande högst ovan angivna antal kvadratmeter utnyttjningsbar bruttoarea (BTA,U) uppdelad enligt ovan angiven disposition.

Ovan angivna utnyttjningsbara bruttoareor är beräknade med utgångspunkt från i byggnaden utnyttjningsbara bruksareor multiplicerade med faktorn 1,2.

4 Ändring av utnyttjande

Ändring av det för fastigheten bestämda utnyttjandet får inte ske utan fastighetsägarens medgivande. Innan sådan ändring sker skall tomträtts-havaren, om fastighetsägaren så finner påkallat, träffa tilläggsavtal med fastighetsägaren angående den avgäld och de övriga villkor, som skall gälla vid det ändrade utnyttjandet.

5 Bygglov

Varje byggnadsåtgärd som kräver bygglov skall av tomträttshavaren särskilt anmälas till fastighetsägaren i samband med att bygglov söks. Uppförd byggnad får inte utan fastighetsägarens medgivande rivas.

6 Underhåll

Befintlig bebyggelse är kulturhistoriskt värdefull och ingår i en kulturhistoriskt värdefull miljö. Den får därför inte rivas utan skall, om icke annat skriftligen överenskomms, av tomträttshavaren vårdas och bibehållas i fullgott skick på ett sätt som kan godtagas i tekniskt och antikvariskt hänseende. Utan hinder härav kan medges viss begränsad rivning och/eller tillbyggnad av bebyggelse, som med hänsyn till områdets allmänna karaktär provas lämplig. Vad nu sagts gäller även övriga på fastigheten uppförda anläggningar.

Även obebyggd del av fastigheten skall hållas i ett värdat skick.

Om byggnader och anläggningar skadas av eld eller på annat sätt, skall de, såvida icke annan överenskommelse träffas mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren, inom av fastighetsägaren bestämd skälig tid ha återuppbyggts eller reparerats därest detta medges av bygglovprövande myndighet.

7 Kontroll

För kontroll av detta avtals tillämpning är tomträttshavaren skyldig att lämna fastighetsägaren erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

8 Servitut m.m.

Tomträttshavaren får inte utan fastighetsägarens medgivande i tomträtten upplåta servitut eller annan särskild rättighet än panträtt, nyttjanderätt eller sådan rätt som följer av detta avtal.

9 Ändring av avgäld

Se särskilda bestämmelser punkt 1.

10 Uppsägning av avtalet

Genom uppsägning från fastighetsägarens sida kan tomträtten bringas att upphöra efter en första tidsperiod om sextio år, räknat från och med upplåtelsedagen, och därefter tidsperioder om vardera fyrtio år.

11 Förpliktelser m.m.

Samtliga avgifter, skatter och övriga förpliktelser, som utgår för fastigheten och tomträtten, skall bäras av tomträttshavaren i den mån de belöper på tiden från och med upplåtelsedagen.

12 Ledningar m.m.

Tomträttshavaren medger fastighetsägaren eller annan, som därtill har fastighetsägarens tillstånd, att, där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för tomträttshavaren, i eller över fastigheten anlägga, bibehålla, underhålla, nyttja och bortaga för allmänt och gemensamt ändamål avsedda ledningar, rör, kulvertar, tunnlar och bergrum samt belysningsanordningar, allt med därtill hörande anordningar samt infästningar på byggnad inklusive vägmärken och gatunamnskyltar.

Inom fastigheten får inte vidtas åtgärd som kan förhindra eller försvåra anläggande, nyttjande eller inspektion av ovan angivna anordningar.

Tomträttshavaren är pliktig att utan ersättning tåla i denna punkt angivet intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning inom fastigheten.

13 Anslutningsavgifter m.m.

Fastighetsägaren svarar för gatukostnader vid upplåtelsestillfället samt för anslutningsavgiften för en förbindelsepunkt för vatten och avlopp. Tomträtts-havaren svarar för kostnaderna för ytterligare förbindelsepunkter samt för anslutning av el, fjärrvärme samt eventuell anslutning till gemensamhetsanläggning.

14 Överlåtelse av avtalet

Vid överlåtelse av tomträtten åligger det tomträttshavaren att vid ovan angivna överlåtelsevitte tillse, att förvärvaren skriftligen förbinder sig att övertaga tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt avtalet jämte eventuella tillägg till detsamma. Förbindelsen skall översändas till fastighetsägaren inom en vecka från dagen för överlåtelse.

15 Inskrivning

Fastighetsägaren skall söka inskrivning av detta tomträttsavtal. Samtliga kostnader för inskrivningen erläggs av tomträttshavaren.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER SE BILAGA A

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka fastighetsägaren och tomträttshavaren tagit var sitt.

Datum	Stockholm 2021-12-20
För exploateringsnämnden	Tomträttshavarens underskrift (stämpel e.dyl)
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande	Namnförtydligande
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande	Namnförtydligande

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

1. Upplåtelsedag och avgäldsreglering

Upplåtelsedag ska bestämmas till första vardagen i andra kalendermånaden efter det att samtliga villkor enligt punkt 2. nedan uppfyllts. Parterna kan, när villkoren är uppfyllda, enas om en tidigare upplåtelsedag.

För avgäldsreglering gäller perioder om 10 år, varvid första perioden räknas från och med samma datum som upplåtelsedagen, under förutsättning att upplåtelsedagen är satt till första dagen i ett kvartal. I annat fall skall regleringstidpunkten sättas till första dagen i det kvartal som ligger närmast efter upplåtelsedagen.

2. Avtalets giltighet

Detta avtal är till alla delar förfallet utan annan ersättningsrätt för någondera part, än återbetalning av erlagd handpenning, om inte exploateringsnämnden i Stockholm fattar beslut som godkänner detta avtal senast den 31 mars 2022 och som senare vinner laga kraft.

3. Köpeskillingsens erläggande (byggnader)

Tomträttshavaren betalar såsom handpenning kontant senast tre dagar efter detta avtals undertecknande ett belopp om 590 000 kronor (10 %).

På upplåtelsedagen erläggs slutlikviden om 5 310 000 kronor (90%).

Är köpeskillingen inte till fullo betald på tillträdesdagen utgår därefter dröjsmålsränta enligt räntelagen.

Handpenningen och slutlikviden skall betalas genom inbetalning till Exploateringskontorets plusgirokonto nummer 99224-8. På avierna för handpenning och slutlikvid skall anges att beloppet avser "Marö 5".



Upplysningar i samband med ingående av tomträttsavtal för fastigheten Marö 5

Goldcup 20529 AB, orgnr 559341-8162, informeras inför ingåendet av tomträttsavtalet om att fastigheten belastas av ett hyresavtal med Förskolan MA Vätterrosen AB, bilaga 1. Hyresavtalet ska bestå även efter tomträttsupplåtelsen.

Staden bekräftar att det bifogade hyresavtalet är komplett och att inga andra sidoöverenskommelser finns mellan hyresvärd och hyresgäst. Avtalet är per dagen för denna handling varken uppsagd av hyresvärden eller hyresgästen. Några andra hyresavtal som belastar fastigheten finns inte

Det noteras särskilt att ventilationsanläggningen i hyresgästens lokaler är bekostad av och ägs av hyresgästen, se faktura underlag bilaga 2.

En energideklaration finns upprättad för fastigheten, 2020-05-18, se bilaga 3.

Det noteras att OVK har genomförts 2021-02-17 med anmärkningar, anmärkningarna är inte åtgärdade, se bilaga 4. Enligt hyresavtalet ligger ansvaret för detta på hyresgästen

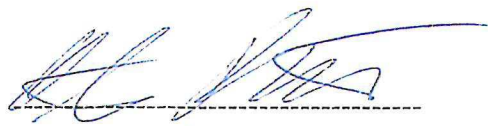
Det noteras vidare att anläggarintyg och serviceprotokoll avseende brandlarm inte har kunnat uppvisas. Enligt hyresavtalet ligger ansvaret för detta på hyresgästen

Köparen/tomträttshavaren har tagit del av ovanstående upplysningar

Denna upplysning är upprättad i tre likalydande exemplar av vilka köpare/tomträttshavare, staden och mäklarfirman tagit var sitt.

Goldcup 20529 AB

Stockholm den


Olaf Rimsell

AVTAL / AGREEMENT

Mellan Bolagsrätt Sundsvall AB, 556632-8505, nedan kallad säljaren och Landia AB, 559066-7563, nedan kallad köparen.

Between Bolagsrätt Sundsvall AB, reg. no. 556632-8505, hereinafter called the Seller, and Landia AB, 559066-7563, hereinafter called the Buyer.

- § 1 Säljaren överlåter och försäljer samtliga aktier i Goldcup 20529 AB, 559341-8162, nedan kallat bolaget, mot en överenskommen köpeskillning om 50.000 (femtiotusen) kronor.
The Seller transfers and sells to the Buyer all shares in Goldcup 20529 AB, reg. no. 559341-8162, hereinafter called the Company, for the agreed purchase amount of 50,000 (fifty thousand) Swedish Crowns (the currency hereinafter being designated as SEK).
- § 2 Överlåtelse av aktierna sker då avtalet undertecknats och köpeskillningen erlagts.
The shares are to be transferred as of the date of this agreement and when payment of the purchase sum has been made.
- § 3 Köpeskillningen om 50.000 (femtiotusen) kronor erlägges genom att köparen till bolaget inbetalar 50.000 (femtiotusen) kronor. Beloppet utgör då betalning av säljarens skuld till bolaget och skall av köparen insättas på ny bankräkning för bolaget.
The Buyer shall pay the purchase amount of SEK 50.000 (fifty thousand) by paying SEK 50.000 (fifty thousand) to the Company. The amount in such case constitutes payment of the Seller's debt to the Company and shall be deposited by the Buyer in a new account for the Company.
- § 4 Säljaren garanterar att bolagets balansräkning på tillgångssidan endast omfattar en fordran på säljaren med 50.000 (femtiotusen) kronor och på skuldsidan endast finns aktiekapitalet om 50.000 (femtiotusen) kronor.
The Seller guarantees that the Company's balance sheet on the debit side shows only a claim on the Seller of SEK 50.000 (fifty thousand) and on the credit side only the share capital of SEK 50.000 (fifty thousand).
- § 5 Säljaren garanterar att bolaget ej bedrivit någon verksamhet eller rörelse.
The Seller guarantees that no business or activity has been carried out by the Company.
- § 6 Köparen förbinder sig att omedelbart efter det att likvid erlagts hålla extra bolagsstämma. Vid denna skall beslut fattas om bland annat ändring av bolagets företagsnamn samt ny styrelse utses.
The Buyer undertakes to hold an extraordinary shareholders' meeting immediately after payment of the purchase amount. This meeting shall, among other things, adopt resolutions regarding change of company name and new board of directors.
- § 7 Köparen skall tillse att bolaget avlämnar allmän självdeklaration enligt gällande regler.
The Buyer shall ensure that the Company files its tax return according to applicable rules.



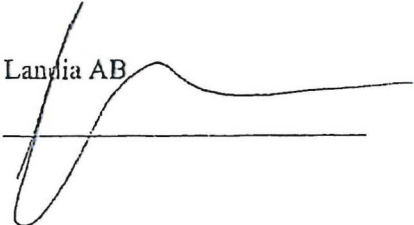
Datum: 19 november 2021
Date: November 19, 2021

Bolagsrätt Sundsvall AB



Anders Larsson

Landia AB







Faktura

D118 8405 21

Fakt nr / Kundnr

9118

2372

Fakturadatum

2011-02-17

Fakturaadress

Förskolan Ma Vätterosen AB
Nordmarksvägen 40 nb

123 72 Farsta

Er referens

Anita Sandberg

Er ordnr

Fritt vårt lager

Leveransvillkor

Leveranssätt

Leveransdatum

2011-02-17

Vår referens

Micke Swärd

Betalningsvillkor

30 dagar netto

Förfallodatum

2011-03-19

Dröjsmålsränta

12,00 %

Benämning	Lev ant	Enh	à-pris	Summa
-----------	---------	-----	--------	-------

Märke: Fsk Ma Vätterosen Installation av Ftx aggregat				
Enl offert nr: 2010-10:5				
Delfaktura nr 1	1	st	300 000,00	300 000,00
Kvar att fakturera 114 500,- exl moms				
				ATT BETALA
Netto	Exkl moms	Moms %	Moms kr	375 000,00
300 000,00	300 000,00	25	75 000,00	

Anmärkning mot denna faktura skall ske 8 dagar från faktdat Vi förbehåller oss äganderätten av levererat material och produkter tills full betalning har erlagts.

Adress

BROSTUGEVÄGEN 3

155 35 NYKVARN

Telefon

08-550 850 61

Fax

08-550 850 62

Företagets säte

Nykvärn

Bankgiro

5218-1161

Organisationsnr

556546-1927

Internet

www.jvf.se

e-post

tomas@jvf.se

Momsreg.nr

556546-1927

Innehar F-skattebevis

K

L

M

N

O

PQ

R

S

T

U

V

W

X

Y

Z

Järna
Ventilationsservice

& Fastigheter AB



Faktura

D119 8406

Fakt nr / Kundnr

9120

2372

Fakturadatum

2011-02-18

Fakturaadress

Förskolan Ma Vätterosen AB
Nordmarksvägen 40 nb

123 72 Farsta

Er referens

Anita Sandberg

Vår referens

Rolf Cederblad

Er ordernr

Fritt vårt lager

Betalningsvillkor

30 dagar netto

Leveransvillkor

Förfallodatum

2011-03-20

Leveranssätt

Dröjsmålsränta

12,00 %

Leveransdatum

2011-02-18

Arnr	Benämning	Lev ant	Enh	å-pris	Summa
Avvik leveransdatum					

Märke: Fsk Ma Vätterosen Installation ny matning av el.

Enl offert nr: 2011-01-10

1 st

30 000,00

30 000,00

Netto
30 000,00

Exkl moms
30 000,00

Moms %
25

Moms kr
7 500,00

ATT BETALA
37 500,00

Anmärkning mot denna faktura skall ske 8 dagar från faktdat Vi förbehåller oss äganderätten av levererat material och produkter tills full betalning har erlagts.

Adress

BROSTUGEVÄGEN 3
155 35 NYKVARN

Telefon

08-550 850 61

Fax

08-550 850 62

Företagets säte
Nykvärn

Bankgiro

5218-1161

Organisationsnr

556546-1927

Internet

www.jvf.se

e-post

tomas@jvf.se

Momsreg.nr

556546-1927

Innehar F-skattebevis

029-427301

K

L

M

N

O

PQ

R

S

T

U

V

W

X

Y

Z

Järna
Installationsservice

& Fastigheter AB



Faktura

Fakt nr / Kundnr

9615

2372

Fakturadatum

2011-10-07

Fakturaadress

Förskolan Ma Vätterosen AB

Nordmarksvägen 40 nb

123 72 Farsta

7225 9012

Referens

Anita Sandberg

Ex. ordnr

Fritt vårt lager

Leveransvillkor

Vår referens

Micke Swärd

Betalningsvillkor

30 dagar netto

Förfallodatum

2011-11-06

Dröjsmålsränta

12,00 %

Leveranssätt

2011-10-07

Leveransdatum

Benämning	Lev ant	Enh	å-pris	Summa
Märke: Fsk Ma Vätterosen Installation Ftx aggregat				
Enl offert nr: 2010-10:5				
projekt nr 1011104				
Slutfaktura	1	st	114 500,00	114 500,00
Netto				114 500,00
Exkl moms				114 500,00
Moms %				25
Moms kr				28 625,00
ATT BETALA				143 125,00

K

L

M

N

O

PQ

R

S

TU

VX

YZ

A

Ö

Anmärkning mot denna faktura skall ske 8 dagar från faktdat Vi förbehåller oss äganderätten av levererat material och produkter tills full betalning har erlagts.

Adress

BROSTUGEVÄGEN 3

153 35 NYKVARN

Telefon

08-550 850 61

Fax

08-550 850 62

Företagets säte

Nykvärn

Internet

www.jvf.se

e-post

tomas@jvf.se

Momsreg.nr

556546-1927

Innehar F-skattebevis

Sammanfattning av

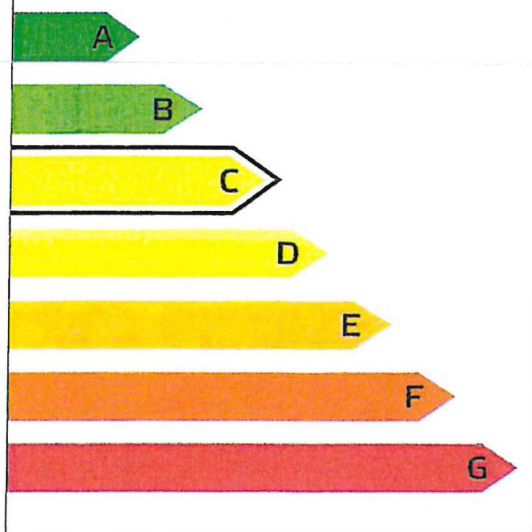
ENERGIDEKLARATION

Nordmarksvägen 6B, 123 72 Farsta
Stockholms stad

Nybyggnadsår: 1908

Energideklarations-ID: 1047312

ENERGIKLASSER



DENNA BYGGNADS
ENERGIKLASS

Energiprestanda, primärenergital:
99 kWh/m² och år

**Krav vid uppförande av
ny byggnad, primärenergital:**
Energiklass C, 126 kWh/m² och år

**Specifik energianvändning
(tidigare energiprestanda):**
62 kWh/m² och år

Uppvärmningssystem:
Markvärmepump (el) och el
(vattenburen)

Radonmätning:
Inte utförd

Ventilationskontroll (OVK):
Utförd

Åtgärdsförslag:
Har lämnats

Energideklarationen är utförd av:
Erik Olofsson Augustsson, E+ Energi
och Byggfysik AB, 2020-05-18

Energideklarationen är giltig till:
2030-05-18

Energideklarationen i sin helhet
finns hos byggnadens ägare.

För mer information:
www.boverket.se

Sammanfattningen är upprättad enligt
Boverkets föreskrifter och allmänna råd
(2007:4) om energideklaration för byggnader.

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.



Boverket

Energideklaration

Version: 2.6
Dekl.id: 1047312

Byggnaden - Identifikation

Län Stockholm	Kommun Stockholm	OBS! Småhus i bostadsrätt ska deklarerars av bostadsrättsföreningen. ☐ Egena hem (privatägda småhus)	
Fastighetsbeteckning (anges utan kommunnamn) Marö 5		Egen beteckning Villa Örnebo, Nordmarksvägen 6B	
Husnummer 1	Prefix byggnadsid 1	Byggnadsid 646069	Orsak till avvikelse Adressuppgifter är fel/saknas ☒
Adress Nordmarksvägen 6B		Postnummer 12372	Postort Farsta
			Huvudadress ☒

AS
M

Byggnaden - Egenskaper

Typkod 825 - Specialenhet, skolbyggnad		Byggnadskategori Lokalbyggnader	
Byggnadens komplexitet ☒ Enkel ☐ Komplex		Byggnadstyp Friliggande	
Nybyggnadsår 1908			
Atemp (exkl. Avarmgarage) 375 m ²		Verksamhet Fördela enligt nedan:	
Avarmgarage 0 m ²		Procent av Atemp (exkl. Avarmgarage)	
Antal källarplan uppvärmda till >10°C (exkl. garageplan) 0		Bostäder (inkl. biarea, t.ex. trapphus och uppvärmd källare)	
Antal våningsplan ovan mark		Hotell, pensionat och elevhem	
Antal trapphus		Restaurang	
Antal bostadslägenheter		Kontor och förvaltning	
Finns till övervägande del lägenheter med boarea om högst 35 m ² vardera? ☐ Ja ☒ Nej		Butiks- och lagerlokaler för livsmedelshandel	
Projekterat genomsnittligt hygieniskt uteluftsflöde i lokalbyggnader eller flerbostadshus 1 l/s, m ²		Butiks- och lagerlokaler för övrig handel	
Finns installerad eleffekt >10 W/m ² för uppvärmning och varmvattenproduktion ☒ Ja ☐ Nej		Köpcentrum	
Är byggnaden skyddad som byggnadsminne eller en sådan särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kap 13 § PBL? ☒ Nej ☐ Ja, enligt 3 kap KML ☐ Ja, enligt SBM-förordningen ☐ Ja, är utpekad i detaljplan eller områdesbestämmelser ☐ Ja, är utpekad i annan typ av dokument ☐ Ja, egen bedömning		Vård, dygnet runt	
		Vård, dagtid (samt serviceboende, frisersalong o. dyl)	
		Skolor (förskola-universitet)	
		Bad-, sport-, idrottsanläggningar (ej utomhusarenor)	
		Teater-, konsert-, biograflokaler och övriga samlingslokaler	
		Övrig verksamhet - ange vad	
		Summa	
		100	

OK

Energianvändning

Mätperiod Vilken 12-månadersperiod avser energiuppgifterna? (ange första månaden i formatet ÅÅMM)		Beräknad energianvändning Beräknad energianvändning vid normalt brukande och ett normalår anges för byggnader där det inte går att få fram uppgifter om den uppmätta energianvändningen.	
1901 - 1912			
Hur mycket energi har använts för värme och varmvatten angiven mätperiod? Värdena ska vara korrekterade för normalt bruk. (BFS 2016:12) Angivna värden ska inte vara normalårskorrigerade.		Omvandlingsfaktorer för bränslen i tabellen nedan gäller om inte annat uppmätts:	
Energi för uppvärmning tappvarmvatten		Eldningsolja 10 000 kWh/m³ Naturgas 11 000 kWh/1 000 m³ (effektivt värmevärde) Stadsgas 5 880 kWh/1 000 m³ Pellets 4 500-5 000 kWh/ton, beroende av träslag och fukthalt	
Fjärrvärme (1) kWh		Källa: Energimyndigheten För övriga biobränsle varierar värmevärdet beroende av sammansättning och fukthalt. Det är expertens ansvar att omräkna bränslets vikt eller volym till energi på ett korrekt sätt.	
Eldningsolja (2) kWh		Övrig el som ingår i energiprestanda	
Naturgas, stadsgas (3) kWh		Fjärrkyla (15) kWh	
Ved (4) kWh		El för komfortkyla (16) kWh	
Flis/pellets/briketter (5) kWh		Fastighetsel¹ (17) 4500 kWh	
Övrigt biobränsle (6) kWh		Övrig energi (ingår inte i energiprestanda)	
El (vattenburen) (7) 2000 kWh		Hushållsel² (18) kWh	
El (direktverkande) (8) kWh		Verksamhetsel³ (19) kWh	
El (luftburen) (9) kWh			
Markvärmepump (el) (10) 13605 kWh			
Värmepump-frånluft (el) (11) kWh			
Värmepump-luft/luft (el) (12) kWh			
Värmepump-luft/vatten (el) (13) kWh			
Tappvarmvatten (el) (14) 300 kWh			
Energi för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsel		Finns solvärme?	
Summa 1 - 17⁴ 20405 kWh		Ange solfångararea m² Beräknad energiproduktion kWh/år	
Ort (Energi-Index)		Finns solcellssystem?	
Stockholm		Ange solcellsarea m² Beräknad elproduktion kWh/år	
Byggnadens energianvändning⁵ (Normalårskorrigerat värde (Energi-index))		Byggnadens primärenergianvändning⁶	
23088 kWh/år		36942 kWh/år	
Energiprestanda (primärenergital)	Referensvärde 1 (enligt nybyggnadskrav)	Referensvärde 2 (liknande byggnader)	Referensvärde 3 (nybyggnadskrav för denna byggnad)
99 kWh/m², år	126 kWh/m², år	199 kWh/m², år	kWh/m², år

¹ Den el som ingår i fastighetsenergin.

² Den el som ingår i hushållsenergin.

³ Den el som ingår i verksamhetsenergin.

⁴ Den energimängd som levereras till byggnaden vid normalt brukande.

⁵ Enligt definition i Boverkets byggregler (2011:6) - föreskrifter och allmänna råd.

⁶ Underlag för energiprestanda.



Uppgifter om ventilationskontroll

Finns det krav på återkommande ventilationskontroll i byggnaden?		☒ Ja ☐ Nej	
Typ av ventilationssystem	☒ FTX ☐ FT ☐ F med återvinning ☐ F ☐ Självdrag		
Är ventilationskontrollen utförd vid tidpunkten för energideklarationen?		☒ Ja ☐ Nej ☐ Delvis ⁷ %	
Är ventilationskontrollen utan anmärkning vid tidpunkten för energideklarationen?		☒ Ja ☐ Nej	

⁷ Avser när byggnaden har fler ventilationsaggregat.

Uppgifter om luftkonditioneringssystem

Finns luftkonditioneringssystem med nominell kyleffekt större än 12kW?	☐ Ja ☒ Nej
--	---

Uppgifter om radon

Är radonhalten mätt?	☐ Ja ☒ Nej
----------------------	---

OK
M

Utförda energieffektiviseringsåtgärder sedan föregående energideklaration

Rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder

Åtgärdsförslag (Dekl.id: 1047312)

Styr- och reglerteknisk	Installationsteknik	Byggnadsteknik
Värme ☐ Nya radiatorventiler ☐ Injustering av värmesystem ☐ Tids-/behovsstyrning av värmesystem ☐ Rengöring och/eller luftning av värmesystem ☐ Maxbegränsning av innetemperatur ☐ Ny inomhusgivare ☐ Byte/installation av tryckstyrda pumpar ☐ Annan åtgärd	☐ Varmvattenbesparande åtgärder ☐ Energieffektiv belysning ☐ Isolering av rör och ventilationskanaler ☐ Byte/installation av värmepump ☐ Byte/installation av energieffektiva värmekälla ☐ Byte/komplettering av ventilationssystem ☐ Återvinning av ventilationsvärme ☐ Installation av solvärme ☐ Installation av solceller ☐ Annan åtgärd	☐ Tilläggsisolering vindsbjälklag/lak ☐ Tilläggsisolering väggar ☐ Tilläggsisolering källare/mark ☐ Byte till energieffektiva fönster/fönsterdörrar ☐ Komplettering fönster/fönsterdörrar med innerruta ☐ Tätning fönster/fönsterdörrar/ytterdörrar ☐ Annan åtgärd
Ventilation ☐ Injustering av ventilationssystem ☒ Tidsstyrning av ventilationssystem ☒ Behovsstyrning av ventilationssystem ☐ Byte/installation av varvtalsstyrda fläktar ☐ Annan åtgärd		
Belysning, kylning m.m. ☐ Tids-/behovsstyrning av belysning ☐ Tids-/behovsstyrning av kyla ☐ Annan åtgärd		
Minskad energianvändning 1500 kWh/år	Kostnad per sparad kWh 0,1 kr/kWh	
Beskrivning av åtgärden Byggnaden ventileras med två st FTX-aggregat. Tilluftstemperaturen är något hög (20-21C). Bör kunna sänkas till ca 19C. Se samtidigt över drifttiderna och anpassa efter verksamheten.		




Styr- och reglerteknik	Installationsteknik	Byggnadsteknik
Värme ☐ Nya radiatorventiler ☐ Injustering av värmesystem ☐ Tids-/behovsstyrning av värmesystem ☐ Rengöring och/eller luftning av värmesystem ☐ Maxbegränsning av innetemperatur ☐ Ny inomhusgivare ☐ Byte/installation av tryckstyrda pumpar ☐ Annan åtgärd Ventilation ☐ Injustering av ventilationssystem ☐ Tidsstyrning av ventilationssystem ☐ Behovsstyrning av ventilationssystem ☐ Byte/installation av varvtalsstyrda fläktar ☐ Annan åtgärd Belysning, kylning m.m. ☐ Tids-/behovsstyrning av belysning ☐ Tids-/behovsstyrning av kyla ☐ Annan åtgärd	☐ Varmvattenbesparande åtgärder ☐ Energieffektiv belysning ☐ Isolering av rör och ventilationskanaler ☐ Byte/installation av värmepump ☐ Byte/installation av energieffektiva värmekälla ☐ Byte/komplettering av ventilationssystem ☐ Återvinning av ventilationsvärme ☐ Installation av solvärme ☐ Installation av solceller ☐ Annan åtgärd	☐ Tilläggsisolering vindsbjälklag/lak ☐ Tilläggsisolering väggar ☐ Tilläggsisolering källare/mark ☐ Byte till energieffektiva fönster/fönsterdörrar ☒ Komplettering fönster/fönsterdörrar med innerruta ☒ Tätning fönster/fönsterdörrar/ytterdörrar ☐ Annan åtgärd
Minskad energianvändning 2000 kWh/år	Kostnad per sparad kWh 0,4 kr/kWh	
Beskrivning av åtgärden Installera en invändig isolerruta. Ett äldre 2-glasfönster har stora energiförluster och ett effektivt sätt att minska den värme som läcker ut är att komplettera fönstren med en invändig ruta. Denna åtgärd sänker U-värdet från ca 2,7 till 1,3 W/m²,K. Samtidigt förbättras inomhusmiljön med mindre kallras och drag.		

OK
M

Övrigt

Har byggnaden besiktigats på plats? Vid nej, vilket undantag åberopas

☒ Ja ☐ Nej Kommentar

Annat arbete med hänvisning till hälsa och miljö som utförts på byggnaden, t.ex. miljöklassning, enkäter eller kommentarer till energideklarationsuppgifterna

Fastigheten besiktigats på plats i syfte att verifiera erhållna uppgifter och bedöma om kostnadseffektiva åtgärder finns att föreslå. Energianvändningen har även normaliserats enligt BEN2 (BFS 2017:6).

Annat arbete med hänvisning till hälsa och miljö som utförts på byggnaden, t.ex. miljöklassning, enkäter eller kommentarer till energideklarationsuppgifterna

Eltjänsterna är ovanligt låga. Total fastighetsel enligt uppgift är 20 405 kWh.

Expert

Förnamn Erik	Efternamn Olofsson Augustsson	
Datum för godkännande 2020-05-18	E-postadress erik@energi-byggfysik.se	
Certifikatnummer SC0695-16	Certifieringsorgan RISE	Behörighetsnivå Kvalificerad
Företag E+ Energi och Byggfysik AB		



Undertecknade parter har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyresvärd	Fastighetsnämnden i Stockholm stad		Personnr/orgnr	212000-0142
Hyresgäst	Förskolan MA Vätterrosen AB		Personnr/orgnr	556486-8155
Lokalens adress m.m.	Kommun Stockholm	Fastighetsbezeichnung Marö 5		
	Gata Nordmarksvägen 6B	Trappor/hus	Lägenhet nr	
	Aviseringsadress Nordmarksvägen 6A 123 72 Farsta			
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till: Förskola			
	☐ Användningsändamålet har närmare angivits i bifogad specifikation. Bilaga			
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. Bilaga			
	☐ 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.			
Lokalens storlek och omfattning	Bulksarea i plan ca m ²	Kontorsarea i plan ca m ²	Lagerarea i plan ca m ²	Övrig area plan ca m ² 375
	Hela fastigheten ca 375 kvm + mark			
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avviken inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärdens rätt till högre hyra.			
	☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogad ritning(ar). Bilaga 7			
	Tillfart för bil för i- och urlastning	Plats för skylt	Plats för skyltskåp/automat	Parkeringsplats(er) för bil(ar)
	☐	☐	☐	☐
Hyrestid	Från och med den 2012-10-01		Till och med den 2015-09-30	
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☐ år ☒ 36 månader			
Hyra	Kronor 270 000 per år exklusive nedan markerade tillägg			
Index-klausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga 1			
Fastighets-skatt	☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskattklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga 2			
El, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärdens tillhandahåller/ombesörjer			
	☐ el	☐ va	☐ värme	☐ varmvatten ☐ kyla ☐ ventilation
Betalning	El	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran. Bilaga 3
	Va	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran. Bilaga 3
	Värme	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran. Bilaga 3
	Varmvatten	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran. Bilaga
	Kyla	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran. Bilaga
	Ventilation	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran. Bilaga
Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av ☐ hyresvärd ☒ hyresgästen			



HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 2 (4)
Nr 1005419

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyra forts.	
Avfallshantering	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. ☒ Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (seck. tillg. det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. ☐ 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. Lokals andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägg uppgår vid detta kontraktets tecknande till _____ kronor per år. ☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen _____ Bilaga ingår i hyran, om inte annat följer av bifogad klausul om avfallshantering.
Trappstädning	☐ ingår i hyran ☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ annan reglering enligt bilaga _____ Bilaga
Snöröjning och sandning	☐ ingår i hyran ☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ annan reglering enligt bilaga _____ Bilaga
Oförutsedda kostnader	Skulda 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. Lokals andel ska anses vara <u>100</u> procent. Har andelen inte angivits utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyror (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. 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)	Hyresgästens momsplikt ☐ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. Hyresvärdens momsplikt ☐ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. ☒ Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av Skatteverket blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. 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 jämkningskyldig 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 inom hyresgästens agerande.
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje _____ PlusGiro nr _____ Bankgiro nr _____ ☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på <u>4798702-9</u> <u>5289-0605</u>
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. ☐ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. _____ 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- och sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästens 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 person (från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.

Sign le Sign

Handwritten signature

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sld 3 (4)

Nr 1005419

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

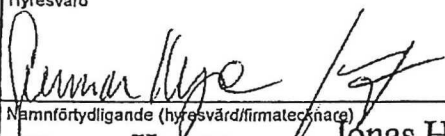
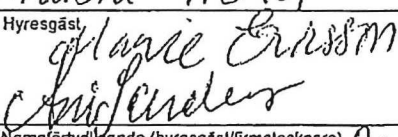
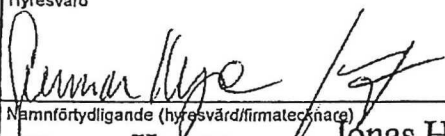
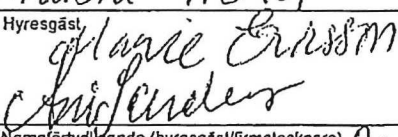
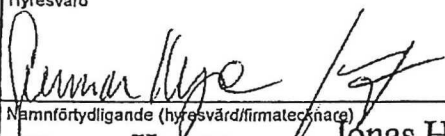
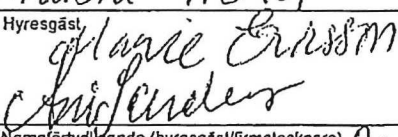
PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggnadsavgift, tilläggsavgift, annan avgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden belata ersättning med motsvarande belopp.		
Brandskydd	☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagslutföringen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.		Bilaga 4 A + B
Myndighetskrav m.m.	☐ Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framlida lagslutföring eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokals nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. ☒ Hyresgästen		
Inredning	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga		Bilaga
Underhåll	☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning ☒ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten. ☐ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.	Hyresgästen svarar dock för ☐ enl bil	Bilaga 5
Skötsel, drift och ändringsarbeten	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. Om inte annat överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va och ventilation. Installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämrats. 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	☐ Hyresvärden ☒ 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. ☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.		Bilaga
Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befordrat anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avlyftning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. 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 förelägsrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar. ☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram. ☐		
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.		
Yttre åverkan	☐ Hyresvärden ☒ 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	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stödskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.		
Nedsättning av hyra	Avtalat skick m.m. Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt jämte bilagor. Sedvanligt underhåll ☒ Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. ☐ Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten. ☐ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran, när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt, ska regleras enligt särskild bilaga.		

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 4 (4)

Nr 1005419

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. 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 ☐ borgen ställd av ☐ bankgaranti intill ett belopp om ☐ annan säkerhet i form av ☐ Bilaga Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärdens före tillträdet så påfordrar.								
Person-uppgiftslagen	☒ Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.) ☐ Bilaga 6								
Särskilda bestämmelser	Bilagor ☐ Bilaga 1 - 7								
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. <table border="1"> <tr> <td>Ort/datum Stockholm 2011-09-19</td><td>Ort/datum Farsta 110901</td></tr> <tr> <td>Hyresvärd </td><td>Hyresgäst </td></tr> <tr> <td>Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare) Gunnar Kempe</td><td>Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare) Made Ericsson</td></tr> </table>			Ort/datum Stockholm 2011-09-19	Ort/datum Farsta 110901	Hyresvärd 	Hyresgäst 	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare) Gunnar Kempe	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare) Made Ericsson
Ort/datum Stockholm 2011-09-19	Ort/datum Farsta 110901								
Hyresvärd 	Hyresgäst 								
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare) Gunnar Kempe	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare) Made Ericsson								
Överens-kommelse om avflyttning	På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr.o.m. den _____ till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta. <table border="1"> <tr> <td>Ort/datum</td><td>Ort/datum</td></tr> <tr> <td>Hyresvärd</td><td>Hyresgäst</td></tr> <tr> <td>Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)</td><td>Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)</td></tr> </table>			Ort/datum	Ort/datum	Hyresvärd	Hyresgäst	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)
Ort/datum	Ort/datum								
Hyresvärd	Hyresgäst								
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)								
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överlåts fr.o.m. den _____								
Överlåtelse-förklaring	<table border="1"> <tr> <td>Frånträdande hyresgäst</td><td>Tillträdande hyresgäst</td><td>Personnr/orgnr</td></tr> <tr> <td>Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare)</td><td>Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst/firmatecknare)</td><td></td></tr> </table>			Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Personnr/orgnr	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare)	Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst/firmatecknare)	
Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Personnr/orgnr							
Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare)	Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst/firmatecknare)								
Hyresvärdens godkännande	<table border="1"> <tr> <td>Hyresvärdens godkänner överlåtelsen</td><td>Hyresvärd</td></tr> <tr> <td>Ort/datum</td><td>Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)</td></tr> </table>			Hyresvärdens godkänner överlåtelsen	Hyresvärd	Ort/datum	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)		
Hyresvärdens godkänner överlåtelsen	Hyresvärd								
Ort/datum	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)								

Upplysning

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

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





FASTIGHETSÄGARNA

INDEXKLAUSUL
FÖR LOKAL

Sld 1 (2)

Bilaga nr 1

Avser	Hyreskontrakt nr 1005419	i fastigheten Marö 5
Hyresvärd	Fastighetsnämnden i Stockholm stad	
Hyresgäst	Förskolan MA Vätterrosen AB	
Klausul	Bashyra enligt denna klausul utgörs av ☒ 100 % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. 270 000 kronor. ☒ 100 % av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga 3), dvs. 60 000 kronor. Summa bashyra 330 000 kronor per år. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet jämte fasta hyrestillägg utgå med en viss procent av bashyran enligt de grunder som anges i det följande. – 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 bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år 2011. 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. Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet jämte fasta hyrestillägg enligt ovan. Hyresändringen sker alltid fr.o.m. den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning. På sidan 2 intagna anvisningar gäller för denna indexklausul.	
Underskrift	Ort/datum Stockholm 2011-09-19	Ort/datum Fusta 110901
	Hyresvärd Namnförtydligande Gunnar Kempe	Hyresgäst Namnförtydligande Marie Eriksen / Anita Sandberg

Hyresvärdens egen notering om bastal:

Anvisningar för indexuppräknings av hyra för lokal

Bashyran

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

Bastalet

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

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

Beräkning av indextillägget

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

Exempel

Beräkning av indextillägg för år 2008

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

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 293,85 och 282,4. Skillnaden är positiv och uppgår till 11,45.
2. Dividera 11,45 med 282,4 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr.

Resultatet blir 4 054,53 kr och utgör indextillägget för år 2008 enligt klausulen.

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



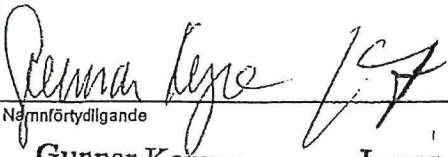
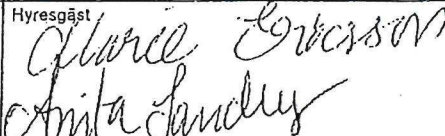
FASTIGHETSÄGARNA

FASTIGHETSSKATTEKLAUSUL
FÖR LOKAL

Sid 1(2)

Bilaga nr

2

Tillhör	Hyreskontrakt nr 1005419	i fastigheten Marö 5
Hyresvärd	Fastighetsnämnden i Stockholm stad	
Hyresgäst	Förskolan MA Vätterrosen AB	
Klausul	Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av erforderliga uppgifter. I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir/är skattepliktig till fastighetsskatt skall hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden erlägga ersättning härför enligt markerat alternativ. ☒ Hyresgästen skall utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen erlägga ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel skall anses vara 100 procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början kr per år. För närvarande utgår ingen fastighetsskatt ☐ Ersättning för på lokalen belöpande andel av fastighetsskatt ingår i det i avtalet angivna hyresbeloppet och utgör vid avtalets tecknande kr. Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler skall anses vara procent. Hyresgästen skall erlägga ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet härtill) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten. Skulle fastighetsskatten minska/upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran skall hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t ex index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är/kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman. Hyresgästens ovan angivna andel som skall vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande: På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.	
Underskrift	Ort, datum Stockholm 2011-09-19	Ort, datum Fårsta 110901
	Hyresvärd 	Hyresgäst 
	Namn/förtydligande Gunnar Kempe	Namn/förtydligande Monica Ericsson Anita Sandberg

KX

1.

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

2.

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

3.

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

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

Det blir en förhandlingsfråga vilket 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 härom inte fyllas i skall 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 skall betala ersättning – skall endast avse den byggnad där lokalen är belägen. Med byggnad avses normalt varje byggnadskropp. Erforderliga uppgifter kan hämtas från den underrättelse om beslut om allmän fastighetstaxering som skattemyndigheten tillställt fastighetsägaren. Den fastighetsägare som har problem med att beräkna hyresgästens andel bör ta kontakt med sin fastighetsägareförening för att få hjälp.

Fyll i hyresgästens andel!

4.

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

5.

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

6.

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

OK
16



FASTIGHETSKONTORET

18

DRIFTKOSTNADSKLAUSUL

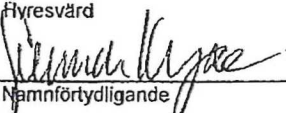
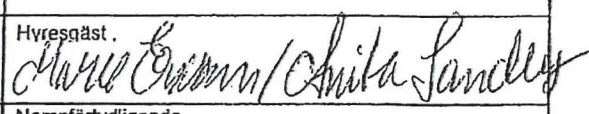
För lokal

Bilaga nr 3

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.

Avser	Hyreskontrakt nr: 1005419	I fastigheten: Marö 5																																			
Hyresvärd	Fastighetsnämnden i Stockholms stad																																				
Hyresgäst	Förskolan MA Vätterrosen AB																																				
1 Fast hyrestillägg	Hyresgästen ska genom årliga fasta hyrestillägg betala för värme och kyla som tillhandahålls av hyresvärden. Tilläggen utgår med följande belopp: <table><tr><td>☒ Helt värmestillägg</td><td>Kr/kvm/år</td><td>100</td><td>Debiterad yta (m2)</td><td>375</td></tr><tr><td>☐ Halvt värmestillägg</td><td>Kr/kvm/år</td><td></td><td>Debiterad yta (m2)</td><td></td></tr><tr><td colspan="5">(max 12°C)</td></tr><tr><td>☐ Kyla</td><td>Kr/kvm/år</td><td></td><td>Debiterad yta (m2)</td><td></td></tr><tr><td>☒ El</td><td>Kr/kvm/år</td><td>60</td><td>Debiterad yta (m2)</td><td>375</td></tr><tr><td colspan="2">Summa årligt fast hyrestillägg:</td><td>60 000</td><td colspan="2">Kronor</td></tr><tr><td colspan="5">☒ Ändring av de fasta hyrestilläggen sker i enlighet med bifogad indexklausul</td></tr></table>		☒ Helt värmestillägg	Kr/kvm/år	100	Debiterad yta (m2)	375	☐ Halvt värmestillägg	Kr/kvm/år		Debiterad yta (m2)		(max 12°C)					☐ Kyla	Kr/kvm/år		Debiterad yta (m2)		☒ El	Kr/kvm/år	60	Debiterad yta (m2)	375	Summa årligt fast hyrestillägg:		60 000	Kronor		☒ Ändring av de fasta hyrestilläggen sker i enlighet med bifogad indexklausul				
☒ Helt värmestillägg	Kr/kvm/år	100	Debiterad yta (m2)	375																																	
☐ Halvt värmestillägg	Kr/kvm/år		Debiterad yta (m2)																																		
(max 12°C)																																					
☐ Kyla	Kr/kvm/år		Debiterad yta (m2)																																		
☒ El	Kr/kvm/år	60	Debiterad yta (m2)	375																																	
Summa årligt fast hyrestillägg:		60 000	Kronor																																		
☒ Ändring av de fasta hyrestilläggen sker i enlighet med bifogad indexklausul																																					
2 Självkostnadsanknutet hyrestillägg	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. <table><tr><td>☐ el</td><td>☐ värme</td><td>☐ kyla</td><td>☐ ånga</td></tr><tr><td>☐ va</td><td>☐ varmvatten</td><td>☐ gas</td><td></td></tr></table>		☐ el	☐ värme	☐ kyla	☐ ånga	☐ va	☐ varmvatten	☐ gas																												
☐ el	☐ värme	☐ kyla	☐ ånga																																		
☐ va	☐ varmvatten	☐ gas																																			
	Hyresgästen har alltid rätt att ta del av hyresvärdens underlag för avstämningen.																																				
Underskrift	Ort/Datum Stockholm den 20/1-09-19	Ort/Datum Stockholm den 1/9-2011																																			
	Hyresvärd 	Hyresgäst 																																			
	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare) Gunnar Kempe	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare) Maria Ericsson / Anita Sandler																																			

Avser	Hyreskontrakt nr 1005419	i fastigheten Marö 5
Hyresvärd	Fastighetsnämnden i Stockholm stad	
Hyresgäst	Förskolan MA Vätterrosen AB	
Klausul	Om denna klausul skulle strida mot bestämmelse i huvudavtalet gäller i första hand denna klausul. <u>Fördelning av ansvar för tekniska brandskyddsåtgärder</u> 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. 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 försett lokalen med en anordning eller utrustning. Hyresgästens service- och underhållsskyldighet omfattar dock inte sprinkleranordningar som hyresvärden har installerat i lokalen. 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. Part är skyldig att ersätta all skada som är en följd av brister i utrustning eller anordning som parten installerat eller som i annat fall inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av parten eller som uppkommit till följd av att parten inte utfört en åtgärd som han varit skyldig att vidta. Annan reglering av ansvaret för brandskyddsåtgärder än ovanstående gäller endast om detta särskilt överenskomits. <u>Systematiskt brandskyddsarbete m.m.</u> 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 skall samråda med varandra innan mer omfattande åtgärder vidtas. Part skall 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. <u>Redogörelse för brandskyddet</u> (kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller) Lokalen ☒ 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. ☐ 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 skall genast anmälas till hyresgästen respektive hyresvärden. Part skall därefter på begäran av den andre parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet. Denna klausul har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.	
Underskrift	Ort/datum Stockholm 2011-09-19	Ort/datum Farsta 110901
	Hyresvärd 	Hyresgäst 
	Namnförtydligande Gunnar Kempe	Namnförtydligande Marie Eriksson/ Anita Sandberg



FASTIGHETSÄGARNAS

Bilaga
till klausul om brandskydd

Bilaga nr 4 B

Ansvarsfördelning av brandskyddsåtgärder m.m. avseende lokalhyreskontrakt nr 1005419
i fastigheten Marö 5

Hyresvärden (hv) och hyresgästen (hg) har vid inventering av brandskyddsåtgärder i lokalen kommit överens om följande ansvarsfördelning:

Åtgärd	Del av fastighet	Ansvarig
Tekniska brandskyddsåtgärder		
Utrymningsvägar	Utanför uthyrningsenhet	-
	Inom uthyrningsenhet	HG
Brandceller	Runt uthyrningsenhet	-
	Inom uthyrningsenhet	HG
Nödbelysning	Utanför uthyrningsenhet	-
	Inom uthyrningsenhet	HG
Dörrar i brandcellsgräns	Runt uthyrningsenhet	-
	Inom uthyrningsenhet	HG
Dörrar i utrymningsvägar	Runt uthyrningsenhet	-
	Inom uthyrningsenhet	HG
Brand- och utrymningslarm	Inom fastighet	HG
Släcksystem	Utanför uthyrningsenhet	-
	Inom uthyrningsenhet	HG
Brandgasventilation	Inom fastighet	-
Skydd mot brand- och brandgas-spridning via ventilationssystem	Inom fastighet	-
Räddningsvägar	Inom fastighet	-
Stigarledning	Inom fastighet	-
Brandskydd av bärande stomme		
Skydd mot brandspridning till närliggande byggnad	Inom fastighet	HV
Brandtätningar	Utanför uthyrningsenhet	HV
	Inom uthyrningsenhet	HG
Ytskikts brandklass	Utanför uthyrningsenhet	HV
	Inom uthyrningsenhet	HG
Organisatoriska brandskyddsåtgärder		
Övningar	Utrymning fastighet	HG
Instruktioner och rutiner		HG
Kontrollplaner och dokumentering	Insatsplan	HG
* HV/HG har delat ansvar		
Underskrift	Ort, datum Stockholm 2011-08-19	Ort, datum Fursta 110901
	Hyresvärd 	Hyresgäst
	Nämnförtydligande Gunnar Kempe	Nämnförtydligande Mikael Ennison / Anita Sandberg

12/11



Övriga bestämmelser – Lokal i staden

Avtal nr 1005419

Bilaga 5

Hyresvärd Fastighetsnämnden i Stockholms stad
Box 8312
104 20 Stockholm

Hyresgäst Förskolan MA Vätterrosen AB 556486-8155
Nordmarksvägen 6A
123 72 Farsta

Fastighet Marö 5, Nordmarksvägen 6B

Underhåll

Hyresgästen svarar för och bekostar rensning av avloppsbrunnar och vattenlås.

Hissar, ventilation m.m.

Hyresgästen svarar för och bekostar drift och skötsel av anordningar som varuhissar, ventilationsaggregat m.m. som enbart betjänar den förhyrda lokalen.

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. Inredning som inte har bortförts tillfaller hyresvärden utan ersättning.

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.

Stockholm den

19/1/2011

För hyresvärden

Jonas Holmer

Gunnar Kempe

För hyresgästen

Förskolan MA Vätterrosen AB



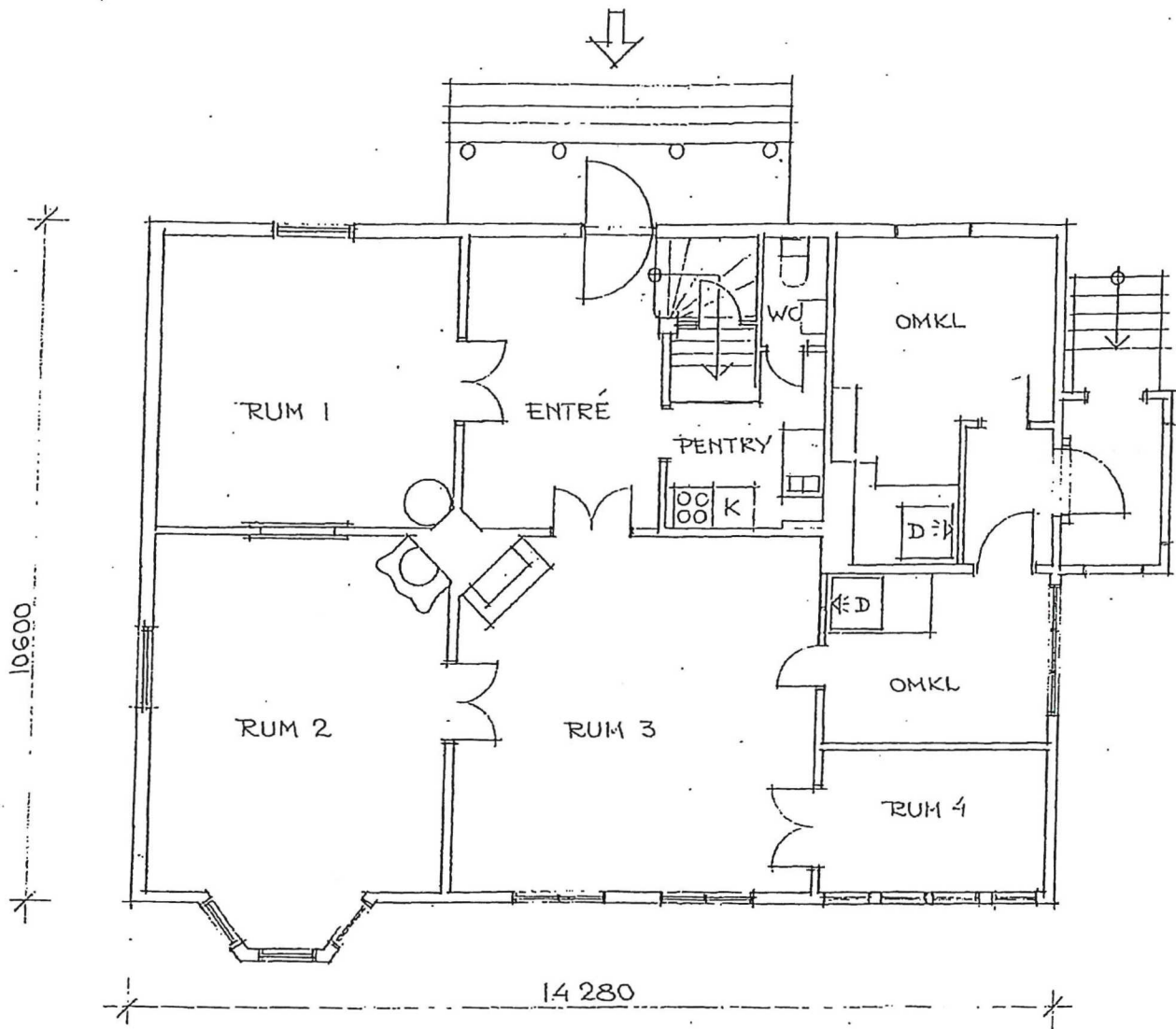
FASTIGHETSÄGARNA

PERSONUPPGIFTSKLAUSUL
FÖR LOKAL

Bilaga nr 6

Avser	Hyreskontrakt nr 1005419	i fastigheten Marö 5
Hyresvärd	Fastighetsnämnden i Stockholm stad	
Hyresgäst	Förskolan MA Vätterrosen AB	
Information och samtycke	Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter och skriftligt samtycke 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. 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. 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. Jag samtycker till att hyresvärden behandlar personuppgifter om mig i enlighet med det ovanstående.	
Underskrift	Ort/datum Stockholm 2011-09-19	Ort/datum Fårsta 110901
	Hyresvärd 	Hyresgäst
	Namnförtydligande Gunnar Kempe	Namnförtydligande Marie Ericsson / Anita Sandberg

18

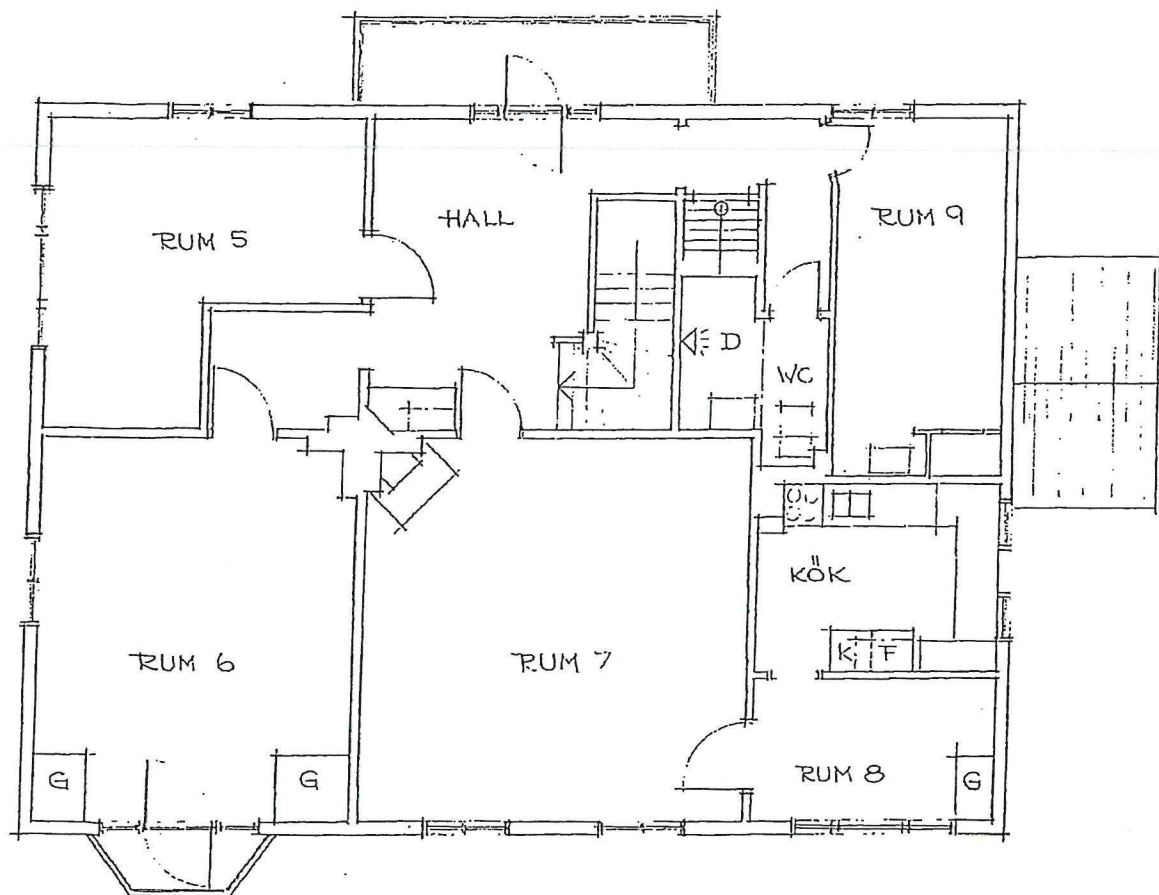


BOTTENPLAN

OK
Ce
Zed

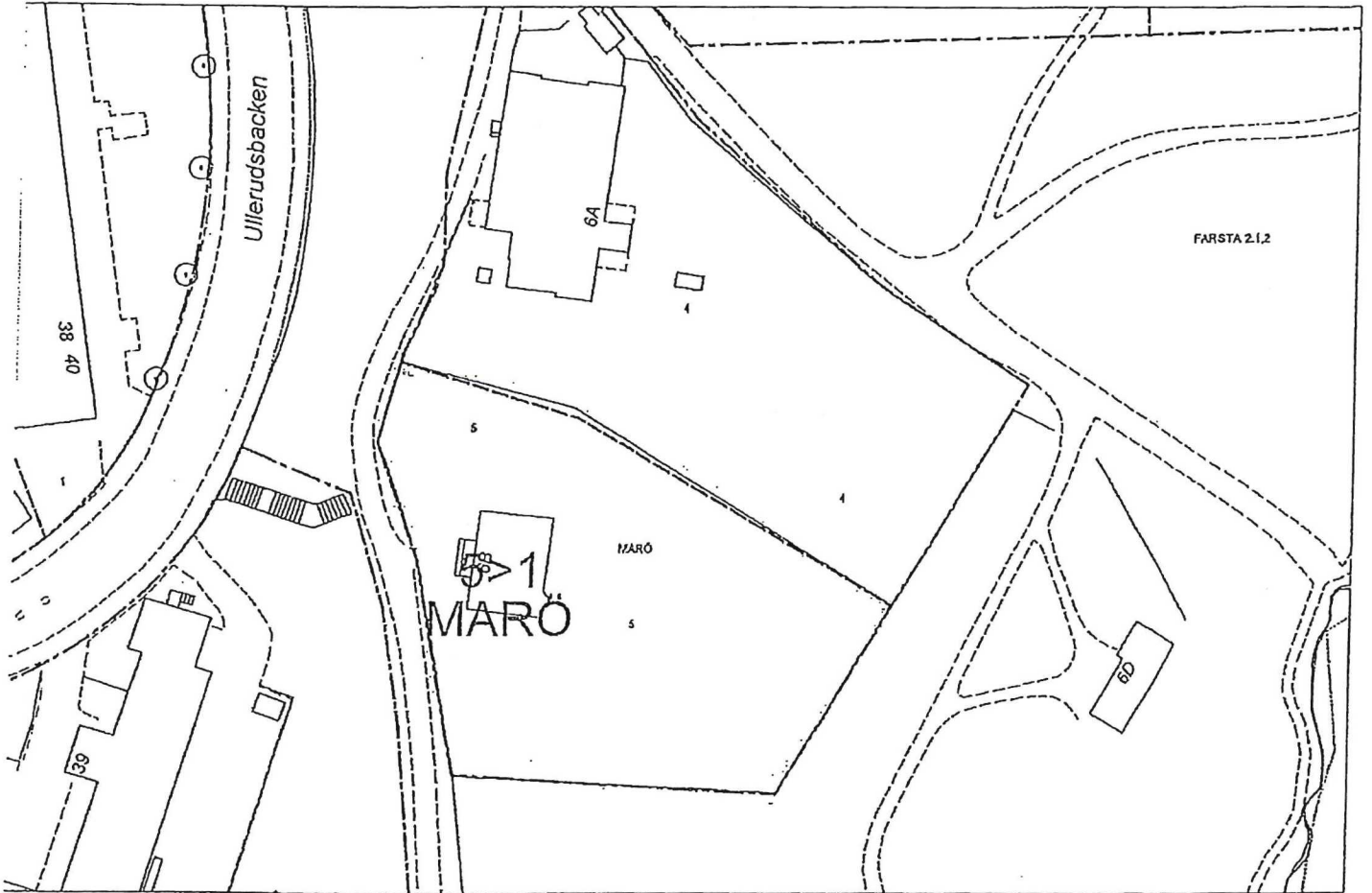
11

Fig. 2
K



ÖVRE PLAN

Handwritten signatures and initials in blue ink.



Gatu & Fastighetskontoret 2008-10-03 Skala = 1:949

6
a
b
m

Besiktningsprotokoll

Funktionskontroll av ventilationssystem enligt

BFS 2011:16-OVK 1 med ändringar t.o.m. BFS 2017:10 OVK3
har utförts i denna byggnad

Byggnad

Referens nr	21-10119		A1
Plats för stämpel			
Byggnadens adress		Postnr	Ort
Nordmarksvägen 6b		123 72	Farsta
Postadress		Postnr	Ort
Box 8312		104 20	Stockholm
	Telefonnummer	e-post	
Verksamhet	BRA i m ²	Ant. LGH	Ant. lokaler
Förskola	549		

Besiktningens utlåtande (+ sammanställning av system inom byggnaden)

[illegible]

Ingår samtliga ventilationssystem för byggnaden i denna besiktning?

Ja	x	Nej	
----	---	-----	--

A3

Allmänt omdöme, kommentarer

Besiktningsresultat: G = Godtagbart, EG = Ej godtagbart			
Utfall: 0= Notering om observerat förhållande, 1= Anmärkning, godtagbar, 2= Anmärkning, ej godtagbar			
Besiktningsman Fredrik Andersson	Telefonnr 08 779 35 30	E-post info@reglyr.se	
Företag Reglyr AB	Postadress Bryggarvägen 25	Postnr 141 40	Ort Huddinge
Behörighet Riksbehörighet K	Giltighetstid 2023-10-07	Signatur 	Datum 2021-02-17
Certifikatnr 7349	Certifieringsorgan KIWA		

OK
M

Protokoll OVK

Obligatorisk Ventilationskontroll

Referensnr	21-10119	System nr	1	B1
------------	----------	-----------	---	----

B1 Fastighetsbeteckning	Internt husnr	Fastighetsnamn	Systemtyp (S, F, FT, FTX)	Kategori
Marö 5	10119	Villa Örnebo	FTX	1

Systemtillhörighet

B2	Aggregat beteckning	Fläkttyp	Inst.år	Placering	Proj.flöde l/s	Uppm.flöde l/s	Betjänar
1	TA-omärkt	T	2011	Fläkttrum BV	300	Ej uppmätt	BV
2	FA-omärkt	F	2011	Fläkttrum BV	315	Ej uppmätt	BV
3	FF-omärkt	F		Omkl	Saknas	13	Omkl
4							
5							
6							
7							

B3	1	Handlingar	Pos	Anmärkningar	OMB	Utfall
	1.1	X Ritningar				
	1.2	X DU-instruktioner	1.4	Projekterade luftflöden enligt injustering 2011-08-02 som finns på plats.		0
	1.3	X Föregående OVK-protokoll				
	1.4	X Proj. värden/luftflödesprotokoll	1.1	Ventilations ritningar saknas.		0
	1.5	X Övrigt				
	2	Föreoreningar	1.5	Aggregat saknar märkning.		0
	2.1	X Uteluftskanal				
	2.2	X Filterdel	3.7	Uppmätta luftflöden avviker från projekterade värden. Se bilaga L1		2
	2.3	X Batterier				
	2.4	X VVX	2.2	Filter smutsiga.		2
	2.5	X Fläktdel				
	2.6	X Kanaler	2.5	TA-omärkt smutsig efter filter.		1
	2.7	X Don				
	2.8	X Rensningsmöjligheter				
	2.9	X Fläkttrum				
	2.10	X Övrigt				
	3	Funktioner				
	3.1	X Filterdel				
	3.2	X Batterier				
	3.3	X VVX				
	3.4	X Spjäll				
	3.5	X Styr/Regler/Övervakning				
	3.6	X Fläktar				
	3.7	X Luftflöden				
	3.8	X Kanaler				
	3.9	X Don				
	3.10	X Övrigt				
	4	Klimat	Byte av filter.			
	4.1	X Temperatur				
	4.2	X Odör				
	4.3	X Drag				
	4.4	X Ljud				
	4.5	X Brukarsynpunkter				
	4.6	X Övrigt				
	Not.	Uppdragstyp	Bilagor	Referens	Ombesiktningdatum	Besiktningdatum
		Nya installationer	Anmärkningsbilaga	B1		2021-02-17
		X Befintliga installationer	Åtgärdsförslag			
		Ombesiktning	Luftflödesprotokoll	L1		
		Utökad kontroll	Aggregatprotokoll			
		Egenkontroll	Brandfunktioner			
					Signatur	
					F. Andersson	

OK

Protokoll OVK

Obligatorisk Ventilationskontroll

Referensnr	21-10119	System nr	1	B1
------------	----------	-----------	---	----

B1 Fastighetsbeteckning	Internt husnr	Fastighetsnamn	Systemtyp (S, F, FT, FTX)	Kategori
Marö 5	10119	Villa Örnebo	FTX	1

Systemtillhörighet

B2	Aggregat beteckning	Fläkttyp	Inst.år	Placering	Proj.flöde l/s	Uppm.flöde l/s	Betjänar
1	TA-omärkt	T	2011	Fläktrum 1 trp	280	Ej uppmätt	Plan 1 trp
2	FA-omärkt	F	2011	Fläktrum 1 trp	300	Ej uppmätt	Plan 1 trp
3							
4							
5							
6							
7							

B3	1	Handlingar	Pos	Anmärkningar	OMB	Utfall
	1.1	X Ritningar				
	1.2	X DU-instruktioner	1.4	Projekterade luftflöden enligt injustering 2011-08-02 som finns på plats.		0
	1.3	X Föregående OVK-protokoll				
	1.4	X Proj. värden/luftflödesprotokoll	1.1	Ventilations ritningar saknas.		0
	1.5	X Övrigt				
	2	Föroreningar	2.2	Filter smutsiga.		2
	2.1	X Uteluftskanal				
	2.2	X Filterdel	2.5	TA-omärkt smutsig efter filter.		1
	2.3	X Batterier				
	2.4	X VVX	3.7	Uppmätta luftflöden avviker från projekterade värden. Se bilaga L2		2
	2.5	X Fläkt del				
	2.6	X Kanaler	1.5	Aggregat saknar märkning.		0
	2.7	X Don				
	2.8	X Rensningsmöjligheter				
	2.9	X Fläktrum				
	2.10	X Övrigt				
	3	Funktioner				
	3.1	X Filterdel				
	3.2	X Batterier				
	3.3	X VVX				
	3.4	X Spjäll				
	3.5	X Styr/Regler/Övervakning				
	3.6	X Fläktar				
	3.7	X Luftflöden				
	3.8	X Kanaler				
	3.9	X Don				
	3.10	X Övrigt				
	4	Klimat	Byte av filter.			
	4.1	X Temperatur				
	4.2	X Odör				
	4.3	X Drag				
	4.4	X Ljud				
	4.5	X Brukarsynpunkter				
	4.6	X Övrigt				
	Not.	Uppdragstyp	Bilagor	Referens	Ombesiktningsdatum	Besiktningsdatum
		Nya installationer	Anmärkningsbilaga	B1		2021-02-17
		X Befintliga installationer	Åtgärdsförslag			
		Ombesiktning	Luftflödesprotokoll	L2		
		Utökad kontroll	Aggregatprotokoll			
		Egenkontroll	Brandfunktioner			
					Signatur	
					F. Andersson	

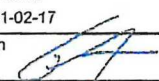
OK

16

Referensnr

21-10119

L1

Fastighetsbeteckning Marö 5	Byggnadens adress Nordmarksvägen 6b	Fastighetsnamn Villa Örnebo	Internt husnr 10119	Sidnummer	Datum 2021-02-17
Aggregatbeteckning TA/FA omärkt, FF-omärkt	Systemnr 1	Ritning Bristfällig	Flödesenhet l/s	Namn F. Andersson, R. Ling	Sign 

Rum nr./ Lgh. nr.	Benämning	Antal pers.	Yta (m ²)	Projekterad Tilluft	Uppmätt Tilluft	% av proj Tilluft	Mät- metod	Projekterad Frånluft	Uppmätt Frånluft	% av proj Frånluft	Mät- metod	Anm.
1	Omkl						ID2	Saknas	13	#####	ET2	FF-omärkt
2	Matrum forcering			210	154	73	ID2	190	124	65	ID2	
3	Lekrum			60	54	90	ID2	60	24	40	ID2	
4	Lekrum			60	65	108	ID2	60	42	70	ID2	
5												
6												
7												
8												
9												
10												
11												
12												
13												
14												
15												
16												
17												
18												
19												
20												
21												
22												
23												
24												
25												

L3	Fläkt	Q-P (l/s):	Q-M (l/s):	% av proj	Tidkanaler			PS (Pa)			Dp	Temperatur (°C)				Märk Effekt kW	Börvärden			Not.
					Normal	Reducerad	Brukstid	Pk+	Pk-	Pl-		Filt.	TL	UL	FL		AL	Temp:	Normal, Pk/Q	
1	TA-omärkt	300	Ej uppmätt	#####	M-F 6-18			54	35	225	100	18,6	-3,6			1,03	20			
2	FA-omärkt	315	Ej uppmätt	#####	M-F 6-18			1	82	291	139			21,4	2,7	1,03				
3	FF-omärkt	Saknas	13	#####																
4																				
5																				
6																				
7																				

Noteringar:

Mätmetoder enligt SS-EN 16211:2015

ID - Mätning i kanal
ST - Mätning av Tilluftsdon
ET - Mätning av Frånluftsdon

1= Punktviss hastighetsmätning med prandtelrör
1= Mätning av referenstryck
1= Mätning av referenstryck

2= Punktviss hastighetsmätning med Varmtråds- /mekaniskanemometer
2= Mätning med tätslutande mätstång
2= Mätning med stös, direkt metod

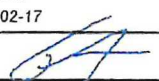
3= Fasta flödesmätning
3= Mätning med stös

4= Spargasmätning

Referensnr

21-10119

L2

Fastighetsbeteckning Marö 5	Byggnadens adress Nordmarksvägen 6b	Fastighetsnamn Villa Örnebo	Internt husnr 10119	Sidnummer	Datum 2021-02-17
Aggregatbeteckning TA/FA omärkt	Systemnr 2	Ritning Bristfälliga	Flödesenhet l/s	Namn F. Andersson, R. Ling	Sign 

Rum nr./ Lgh. nr.	Benämning	Antal pers.	Yta (m²)	Projekterad Tilluft	Uppmätt Tilluft	% av proj Tilluft	Mät- metod	Projekterad Frånluft	Uppmätt Frånluft	% av proj Frånluft	Mät- metod	Anm.
1	7	Lek forcering		210	173	82	ID2	190	133	70	ID2	
2	6	Lekrum		60	63	105	ID2	60	43	72	ID2	
3		Lekrum		50	50	100	ID2	50	36	72	ID2	
4												
5												
6												
7												
8												
9												
10												
11												
12												
13												
14												
15												
16												
17												
18												
19												
20												
21												
22												
23												
24												
25												

L3	Fläkt	Q-P (l/s):	Q-M (l/s):	% av proj	Tidkanaler			PS (Pa)			Dp	Temperatur (°C)				Märk Efekt kW	Börvärden			Not.
					Normal	Reducerad	Brukstid	Pk+	Pk-	Pt-		Filt.	TL	UL	FL		AL	Temp:	Normal, Pk/Q	
1	TA-omärkt	280	Ej uppmätt	#####	M-F 6-18			54	41		110	19	-4			1,03	20			
2	TA-omärkt	300	Ej uppmätt	#####	M-F 6-18			9	65		144			20,7	0,6	1,03				
3																				
4																				
5																				
6																				
7																				

L4 Noteringar:

L5 Mätmetoder enligt SS-EN 16211:2015

ID - Mätning i kanal
ST - Mätning av Tilluftsdon
ET - Mätning av Frånluftsdon

1= Punktväs hastighetsmätning med prandtelrör
1= Mätning av referenstryck
1= Mätning av referenstryck

2= Punktväs hastighetsmätning med Värmtåds-/mekaniskanemometer
2= Mätning med tätslutande mätprobe
2= Mätning med stös, direkt metod

3= Fasta flödesmätdon
3= Mätning med stös

4= Spargasmätning



reglyr ab INTYG

Obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem (OVK) enligt förordningen i BFS 2011:16-OVK 1 med ändringar t.o.m. BFS 2017:10 OVK3 har utförts i denna byggnad

Fastighetsbeteckning	Byggnadens adress
Marö 5	Nordmarksvägen 6b
Fastighetsnamn	Internt husnr
Villa Örnebo	10119
Referens nr	
21-10119	
Besiktningsman	System nummer
Fredrik Andersson	1, 2
Sista datum för nästa ordinarie besiktning	Besiktningsdatum
2024-02-17	2021-02-17
Resultat av kontrollen	Ombesiktningsdatum
Ej godkänd	

Protokoll finns att tillgå hos byggnadens ägare och Kommunens Stadsbyggnadskontor

Sign

GENERALFULLMAKT / GENERAL POWER OF ATTORNEY

Härmed befullmäktigas Jonas Ramstedt, 790704-4957, Olof Råmsell, 860127-3991 och Ludvig Rosèn, 901002-1773, att var för sig, eller genom den de i sitt ställe förordnar att som vår särskilda förtroendeman självständigt och oinskränkt företräda och förvalta bolagets samtliga ekonomiska intressen i Sverige och utlandet. Den befullmäktigade äger således rätt att å bolagets vägnar självständigt förhandla med svenska och utländska myndigheter, privatpersoner och företag, att träffa köpe- eller försäljningsavtal, att utkvittera och uppbära medel samt att överhuvudtaget vidtaga alla handlingar och åtgärder som med laga verkan kan företas av oss själva. Den befullmäktigade äger också rätt att för vår räkning förvärva och försälja fast egendom och vidta alla därmed sammanhängande åtgärder.

Jonas Ramstedt, 790704-4957, Olof Råmsell, 860127-3991 and Ludvig Rosèn, 901002-1773, are hereby empowered acting severally or through anyone appointed by them, to manage and represent, independently and without restrictions, all our economic interest in Sweden and abroad. The persons so empowered thus have the right, independently and on our behalf, to negotiate with national and foreign public authorities, private persons and companies, to make purchase and sales contracts, to sign for and receive funds and in every other way on our behalf take all necessary measures and execute all necessary documents in the matter. The legal actions of such persons are hereby ratified. The authorised representative shall also be entitled to acquire and sell real property on our behalf and to take any and all appurtenant measures.

Fullmakten gäller till dess de föreslagna ändringarna av bolagets nya företagsnamn och styrelse har blivit registrerade hos Bolagsverket.

The power of attorney is valid from the execution hereof and until the day on which new directors of the board and new signatories have been registered with the Swedish Companies Registration Office.

Ombudets laga åtgärder godkännes:
Officer prosecutions approved:

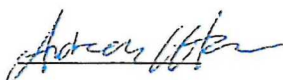
Sundsvall den 22 november 2021
Sundsvall, November 22, 2021

Goldcup 20529 AB, 559341-8162



Matilda Sjödén

Ovanstående signatur bevittnas:
The above signature is hereby witnessed:



Andreas Ottosson



Mari Kovaniemi



new property

KUNDKÄNNEDOM KÖPARE (ID-KONTROLL)

Från och med den 15 mars 2009 omfattas fastighetsmäklaren av lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, kallad "penningtvättslagen". Vid medverkan skall enstaka transaktioner till ett belopp som uppgår till minst 15 000 Euro, vilket anses föreligga när fastighetsmäklaren förmedlat en fastighet eller annat objekt och blivande köpeskilling motsvarar eller överstiger detta, är fastighetsmäklaren skyldig att vidta åtgärder för att uppnå s.k. *kundkännedom* beträffande köparen. Är köparen en juridisk person ska behörig företrädare först fastställas genom kontroll av registreringsbevis som inte är äldre än tre månader.

För det fall köparen företräds av någon genom fullmakt skall ID-kontroll ske av såväl ombudet som den han företräder. Kontrollen skall ske senast före köparens/ombudets undertecknande av köpehandling. ID-kontrollen skall ske med ledning av giltig ID-handling och dokumenterats genom att ID-handlingen kopieras eller fotograferas, varefter kopian/fotoutskriften vidimeras med angivande av datum för kontrollen. Utförd kontroll, noteras nedan.

Fastighetsmäklare Caroline Janlow, New Property Transaktion AB, Sibyllegatan 17, 114 42 Stockholm

Förmedlingsobjekt Marö 5, Farsta

Köpare

Goldcup 20529 AB

ID-kort nr 640143569 Antecknat den 14/12-21

ID-handlingar kopierade den 14/12-21

Underskrift



