

Bilaga 1



FASTIGHETSÄGARNA

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Sid 1 (4)

Nr: 80302 0100 02

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Bokbacken Fastigheter AB		Personnr/orgnr: 556340-5538	
Hyresgäst	Namn: Stockholms Stad		Personnr/orgnr: 212000-0142	
Hyresgäst (2)	Namn:		Personnr/orgnr:	
Lokalens adress m m	Kommun: Stockholm		Fastighetsbeteckning: Sjöstöveln 3	
	Gata: Folkparksvägen 156		Trappor/hus:	Lägenhet nr:
	Aviseringsadress: Älvsjö SDF Ref IKB 9330, STH721, 106 42 STOCKHOLM			
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till: Äldreboende Lokal			
Lokalens storlek och omfattning	Bottenvåning	Kontorsvåning	Lagerarea i	Övrig area
	plan m ² LG 4 2601m ²	plan m ² Gemyta 2618m ²	plan m ² Verksta 3287m ²	plan m ² Totalt ca 8506m ²
Angivna areor <input type="checkbox"/> har <input checked="" type="checkbox"/> har inte inför avtalets tecknande gemensamt mätts upp. Om i avtalet angiven area avviker från uppmätt area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning respektive hyresvärden rätt till högre hyra. <input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats å 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 skylt-skåp/automat <input checked="" type="checkbox"/> parkerings-plats(er) för 27 bil(ar) <input type="checkbox"/> garageplats(er) för _____ bil(ar) <input type="checkbox"/>				
Inredning m m	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning eni bilaga Bilaga: Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffats, bortföra honom tillhörig egendom och återställa lokalerna i godtagbart skick. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalerna. Om till följd av hyresgästens åtgärder - vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande - lokalen vid avflyttningen innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, skall hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deportering eller motsvarande.			
Ledningar för telefoni	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. <input type="checkbox"/> Hyresvärden bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärden.			
Ledningar för datakommunikation	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. <input type="checkbox"/> Hyresvärden bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärden.			
Hyrestid	Från och med den: 2012-09-01		Till och med den: 2020-08-31	
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet förlängt med 3 år för varje gång.			
Värme och varmvatten	Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjs av <input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen			
	Varmvatten tillhandahålls <input checked="" type="checkbox"/> hela året <input type="checkbox"/> inte alls <input type="checkbox"/>			

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 12B upprättat 1998 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjuds.

Sign:	Sign:
-------	-------



FASTIGHETSÄGARNA

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Sid 2 (4)

Nr: 80302 0100 02

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyra	Kronor 9 990 188 per år utgörande <input type="checkbox"/> total hyra <input checked="" type="checkbox"/> hyra exkl nedan markerade tillägg	
Indexklausul	<input type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indexklausul	Bilaga:
Kostnad för värme och varmvatten	<input type="checkbox"/> Bränsle/Värmetillägg utgår i enlighet med bifogade klausul	Bilaga:
VA-kostnad	<input type="checkbox"/> Va-tillägg utgår i enlighet med bifogade klausul	Bilaga:
Kyla Ventilation	<input type="checkbox"/> Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilationsanläggning ersätts i enlighet med bifogade klausul	Bilaga:
Ej	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen har eget abonnemang <i>Se bilaga 2</i>	
Trappstädning	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran <input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	
Emballage- och sophämtning	I den omfattning det åligger hyresvärden att dels tillhandahålla utrymme för lagring av sopor/emballage dels ordna borttransport av sådant avfall, åligger det hyresgästen att sortera och placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensering medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Emballage- och sophämtning <input type="checkbox"/> ingår i hyran <input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla sopkärl och erforderligt soputrymme) <i>Se bilaga 2.</i> <input type="checkbox"/> ingår i hyran beträffande nedan markerade avfallsfraktioner. Det åligger hyresgästen att själv svara för och bekosta uppsamling, sortering, lagring och transport av hos hyresgästen förekommande avfallsfraktioner som inte markerats nedan. <input type="checkbox"/> hushållsavfall <input checked="" type="checkbox"/> lysrör <input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar <input type="checkbox"/> grovsopor <input checked="" type="checkbox"/> metallförpackningar <input type="checkbox"/> farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall <input type="checkbox"/> komposterbart avfall <input type="checkbox"/> ofärgade glasförpackningar <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> tidningspapper <input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> batterier <input type="checkbox"/> pappförpackningar <input type="checkbox"/>	
Snöröjning och sandning	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran <input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen <input type="checkbox"/> enligt bil	Bilaga:
Fastighets-skatt	<input type="checkbox"/> ingår i hyran <input checked="" type="checkbox"/> ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse	Bilaga: 3
Oförutsedda kostnader	Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som ej enbart avser lokalen och som hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet skall hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel är 95 procent. Har andelen ej angivits utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till i fastigheten utgående lokalhyror (exkl eventuell moms) vid tiden för kostnadsökningen. För ej uttyrd lokal görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighetsskatt i den mån ersättning härför erläggs i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid avtalets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen erläggs enligt nedanstående regler om hyrans betalning.	

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll.

Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 12B, upprättat 1998 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjuds.

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



Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Mervärdesskatt (moms)	<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 efter beslut av Skatteverket blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen som erläggs samtidigt med hyran beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande — såsom upplåtelse av lokalen i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse — blir återbetalningskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen skall vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnaderna som uppstår genom hyresgästens agerande.		
Hyrans betalning	Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början <input type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på <input checked="" type="checkbox"/>	Plusgiro nr:	Bankgiro nr: 5372-4639
Ränta, Betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlagga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m m. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.		
Underhåll m m	<input type="checkbox"/> Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning	Dock att hyresgästen svarar för:	Bilaga:
	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver	Bilaga:
	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan äger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.		
	<input type="checkbox"/> Fördeelingen av underhållsansvaret framgår av särskild bilaga		Bilaga:
Skötsel och drift	Om inte annat överenskommit åligger det hyresvärden att i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. Hyresgästen äger ej rätt att utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller eljest inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga installationer såsom VA-, el-, ventilationssystem etc, tillhöriga hyresvärden. Sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Det åligger hyresgästen att vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.		
Revisionsbesiktningar	Om vid av myndighet påkallad revisionsbesiktning av el- och sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, åligger det hyresgästen att på egen bekostnad inom av myndigheten föreskriven tid utföra begärda åtgärder. Om hyresgästen inom nämnda tid ej åtgärdat fel och brister äger hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten föreskrivit.		
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Utrymmen som fastighetsskötare och personal från Energiverket, VA-verket, Telia AB eller motsvarande måste ha tillgång till, skall vad ankommer på hyresgästen hållas lätt tillgängliga genom att inte blockera tillträdet till sådana utrymmen med skåp, backar, varor och dylikt.		
Byggsvarudeklarerationer	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 byggsvarudeklarerationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.		
PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i lokalerna och hyresvärden till följd härav enligt reglerna i PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift skall hyresgästen till hyresvärden utge motsvarande belopp.		
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning i hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i avtalet. <input type="checkbox"/> Hyresgästens rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt regleras i bilaga. Bilaga:		
Myndighetskrav m m	Det åligger att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder, som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet efter tillträdesdagen kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. <input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgäst		

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll.
Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.



Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Skyltar, markiser, fönster, dörrar etc	Hyresgästen äger efter samråd med hyresvärden rätt att uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning, att hyresvärden ej har befogad anledning att vägra och att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar, markiser och antenner. Hyresvärden förbinder sig att inte uppsätta automater och skyltskåp å ytterväggarna till de av hyresgästen förhyrda lokalerna utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen optionsrätt att uppsätta automater och skyltskåp å ifrågakvarande väggar.		
	<input type="checkbox"/> Hyresvärden	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen svarar för skador på grund av överkan å	<input checked="" type="checkbox"/> fönster <input checked="" type="checkbox"/> skyltar
	<input type="checkbox"/> skyltfönster	<input checked="" type="checkbox"/> entrédörrar	<input checked="" type="checkbox"/> Balkonger/Uteplats
	<input type="checkbox"/> Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar.		
Låsanordning	Det åligger <input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen att utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring.		
Force majeure	Hyresvärden fritager sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om hans åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller Ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.		
Säkerhet	Förutsättning för detta avtals giltighet är att säkerhet i form av <input type="checkbox"/> bankgaranti <input type="checkbox"/> borgen <input type="checkbox"/> _____ lämnas senast den _____ Bilaga:		
Särskilda bestämmelser	Lokalritning -> Bilaga 1, Särskilda bestämmelser -> Bilaga 2, Fastighetsskatteklausul-> Bilaga 3, Gränsdragningslista -> Bilaga 4, Gränsdragningslista SBA-> Bilaga 5 Bilaga:		
Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr o m detta avtals ikraftträdande.		
	Ort/datum:	Ort/datum:	
	Hyresvärd (namnteckning):	Hyresgäst (namnteckning):	
	Namnförtydligande:	Namnförtydligande:	
Överenskommelse 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.		
	Ort/datum:	Ort/datum:	
	Hyresvärd:	Hyresgäst:	
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överlåtes fr o m den _____ på _____		
	Frånträdande hyresgäst:	Tillträdande hyresgäst:	Personnr/orgnr:
	Ort/datum:	Hyresvärd:	
Ovanstående överlåtelse godkännes			

Uppllysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

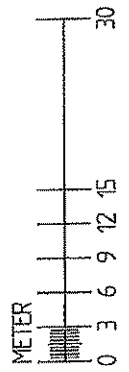
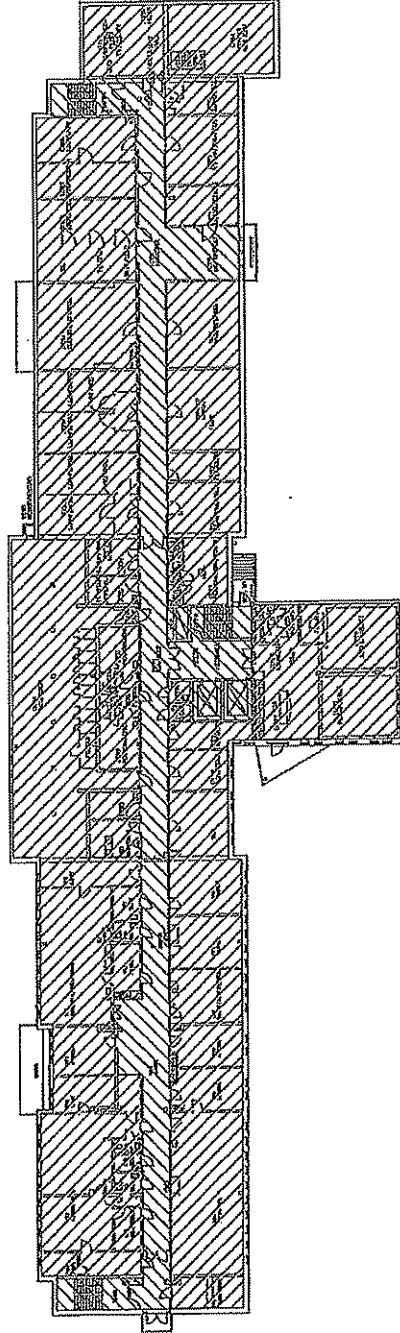
Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 128, upprättat 1998 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjuds.

Kontrakt 80302 000 02

Bilaga 1
Stöde 1/5

FÖRKLARINGAR

BRA 2227 m²
VERKSAMHETSyta 1772 m²
GEMENSAMMA YTOR 455 m²



BYG	ART	ADRESS	BYGG	SR
-----	-----	--------	------	----

RELATIONSHANDLING

KUNGSLIEDEN

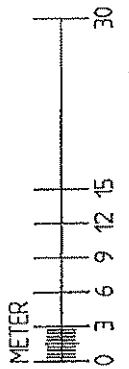
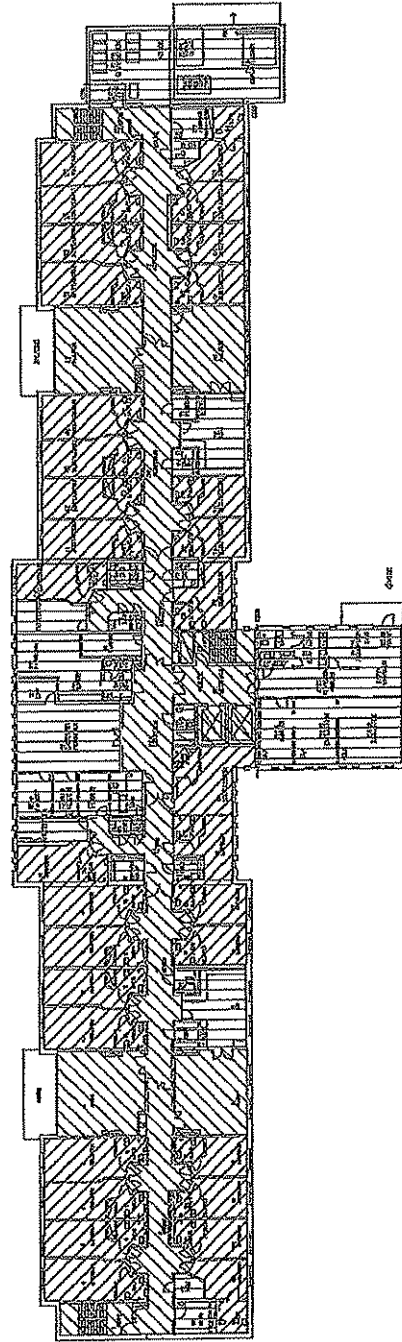
UPPDRAGS NR	PROJEKTS NR	TRÄKONTO
2008 04 09	1. KELL. S	ARBODER
KV SJÖSTÖVELN 3 SOLBERGA SÄKREN PLAN 1		
SKALA	MASTAB	BYG
1:300 (A3)	A30:PLAN1	

Bilaga 1

Kontrakt 80302 0100 02
 Bilaga 1
 Sida 2/5

FÖRKLARINGAR

BRA	2219 m ²
BOSTADSYTA	867 m ²
VERKSAMHETSSTA	631 m ²
GENSÄMMA YTOR	721 m ²

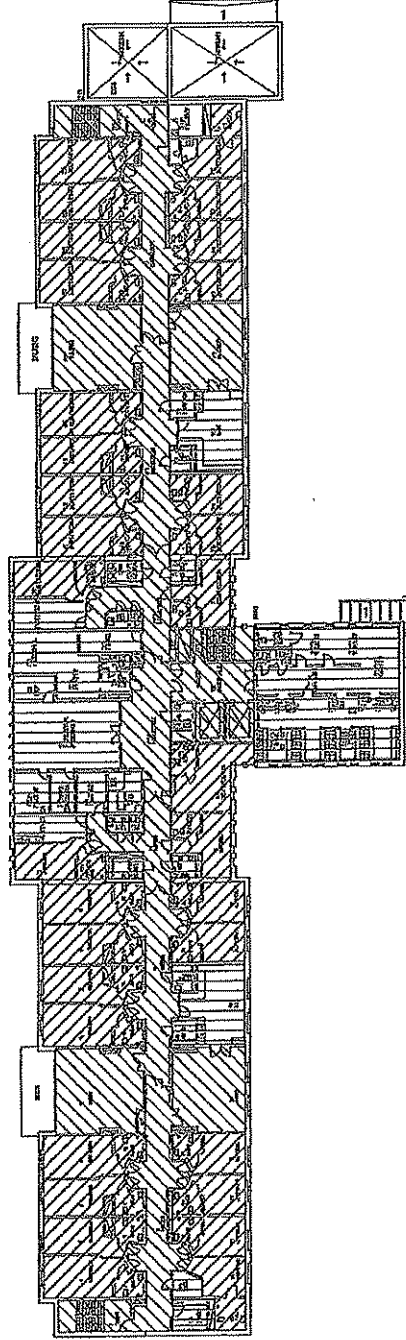


BET	AND	ZONING AUSE	DIVIS	DEP
RELATIONSHANDLING				
KUNGSLEDEN				
UPPDRAG NR	PROJEKT NR	BYGGNADENS NR	BYGGNADENS	
2008 04 09	K 0211 S	0000000000	0000000000	
KV SJÖSTOVELN 3				
SOLBERGA SÄMMEH				
PLAN 2				
SKALA	BYGGNADENS	BYGGNADENS		
1:500	(AEL)	AEOPLAN2		
				1

Kontrakt 80302 0100 02
 Bilaga 1
 sida 3/5

FÖRKLARINGAR

BRA	2106 m ²
BOSTADSYTA	867 m ²
VERKSAMHETSyta	518 m ²
GEMENSAMMA YTOR	721 m ²

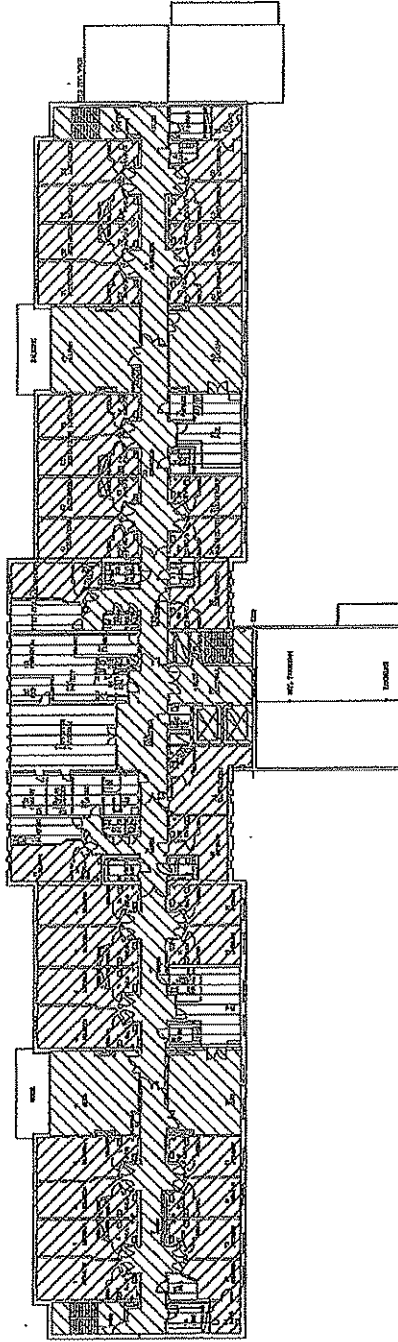


BEI	ART	JÄRNSLAGER	ÖTTRÄ	SKI
RELATIONSHANDLING				
KUNGSLIEDEN				
UTRÅG NR	BEHANDLINGS- NUMMER	AV KJELL S	INVESTERING	
DATUM	ANVÄNDNING	KUNGLIGA TEKNISKA HÖGSKOLEN I KTH		
2008 04 09	RENYTT SÄKER			
KV SJÖSTÖVELN 3 SÖLBERGA SKURHEN PLAN 3				
SKALA	1:300	(TEJ)	00E1	E NÄRPLAN 3

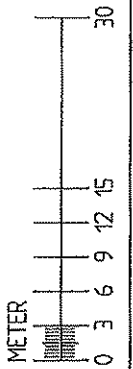
Kontrakt 808020100 e2
 Bilaga 1
 Sida 4/5

FÖRKLARINGAR

BRA 1954 m²
 BOSTADSYTA 867 m²
 VERKSAMHETSUTA 366 m²
 GEMENSAMMA YTOR 721 m²



SEK	AVT	REKONSTRUKTION	DRÖM	SKI
RELATIONSHANDLING				
KUNGSLIEDEN				
UPPRISNING	REKONSTRUKTION	AVT	DRÖM	SKI
2008 04 09	2008 04 09	2008 04 09	2008 04 09	2008 04 09
KV SJÖSTÖVELN 3 SOLBERGA SJUKHUS PLAN 4				
1:500	1:500	1:500	1:500	1:500

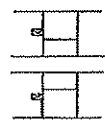
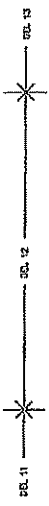
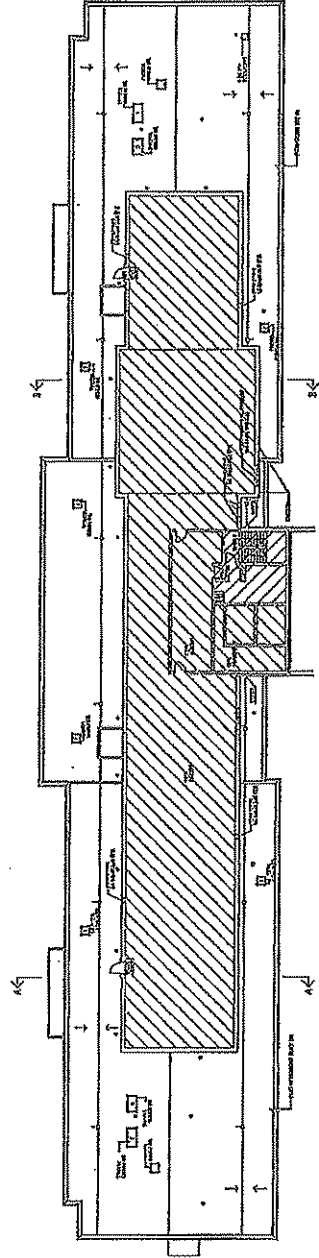


80302 0100 02
 Bilaga 1
 Sida 5/5

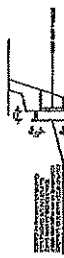
FÖRKLARINGAR

BRA 791 m2
 TEKNIKUTRYMME 31 + 754 m2
 GEMENSAMMA YTOR ~~31 + 754~~

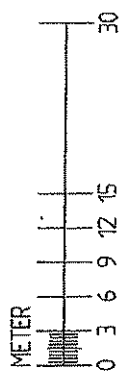
REF	ÄRE	FÖRKL. SÄTET	BYGG	SR
RELATIONSHANDLING				
KUNGSLIEDEN				
BYGGGÄLL	BYGGGÄLLS KONSTRUKTÖR	BYGGGÄLLS BYGGGÄLLS	BYGGGÄLLS	
BYGGGÄLLS	BYGGGÄLLS	BYGGGÄLLS	BYGGGÄLLS	
KV SJÖSTÖVELN 3				
SÖLBERGA SJUKHUS				
PLAN 5				
FLÅKTRIM OCH TAKPLAN				
BYGGGÄLLS	BYGGGÄLLS	BYGGGÄLLS	BYGGGÄLLS	
1:100 (BYGGGÄLLS) 00E1				



STRUKTURGÄLLS
BYGGGÄLLS



BYGGGÄLLS
BYGGGÄLLS



Särskilda bestämmelser - standardavtal lokal -

Bilaga nr 2

Avser	Hyreskontrakt nr 80302 0100 02	I fastigheten Sjöstövein 3									
Hyresvärd	Bokbacken Fastigheter AB	Personnr/orgnr 556340-5538									
Hyresgäst	Stockholms Stad	Personnr/orgnr 212000-0142									
Tillägg	<p>1. Allmänt Aktuell förhyrning regleras i formulärblankett för hyreskontrakt utformad av Sveriges fastighetsägarförbund, formulär 12B (4 sid), ("Formuläret") inklusive tillhörande bilagor ("Hyresavtalet"). För det fall det förekommer motstridiga uppgifter mellan Formuläret och dess bilagor skall vad som anges i bilagorna äga företräde.</p> <p>Vad som uthyrs enligt denna förhyrning benämns i fortsättningen "Lokalen".</p> <p>2. Lokalens skick Lokalen uthyrs i befintligt och av hyresgästen godkänt skick.</p> <p>3. Hyreshöjning. Hyran höjs med 2,5% 1 januari varje år med start 2014. Första uppräkningsen blir 9 990 188 x 2,5%.</p> <p>4. Förtida avflyttning. Hyresgästen äger rätt att inträda lokalerna efter 7 år (2019-08-31) men då till en kostnad av 50% av resterande hyresvärde 4 995 094:- plus de årliga hyreshöjningarna. Beloppet skall vara hyresvärdens tillhanda senast 2019-08-31. Vid en eventuell förtida av flytt skall kontraktet sägas upp senast 2018-11-30.</p> <p>5. Förbrukningsmedia, driftskostnader Hyresgästen skall utöver hyran erlagga ersättning till hyresvärderna för dennes kostnader för hyresgästens användning av nedan angiven förbrukningsmedia och fastighetsdrift.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Förbrukningsmedia/driftskostnad</th> <th>Andel (%) / Mätare</th> <th>Preliminär årlig kostnad (SEK, exklusive moms)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>El</td> <td>75% Nej</td> <td>Vidarefaktureras</td> </tr> <tr> <td>Embällage- och avfallshantering</td> <td>100%</td> <td>Vidarefaktureras</td> </tr> </tbody> </table> <p>Ersättningen debiteras som en vidarefakturerings vid varje enskilt tillfälle i samband med att hyresvärderna erhåller faktura ifrån leverantör.</p> <p>6. Mervärdesskatt (moms) m m I de fall hyresvärderna är, eller blir, skattskyldig för moms för uthyrning av Lokalen skall hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.</p> <p>Momsen, som erläggs samtidigt med hyran, beräknas på gällande hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt hyresavtalet utgående tillägg och andra ersättningar.</p> <p>Om hyresvärderna på grund av hyresgästens agerande eller försummelse – såsom förändrad verksamhet, upplåtelse av Lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningskyldig för moms eller på annat sätt går förlustig avdragsrätt för moms till följd av reglerna i</p>		Förbrukningsmedia/driftskostnad	Andel (%) / Mätare	Preliminär årlig kostnad (SEK, exklusive moms)	El	75% Nej	Vidarefaktureras	Embällage- och avfallshantering	100%	Vidarefaktureras
Förbrukningsmedia/driftskostnad	Andel (%) / Mätare	Preliminär årlig kostnad (SEK, exklusive moms)									
El	75% Nej	Vidarefaktureras									
Embällage- och avfallshantering	100%	Vidarefaktureras									

mervärdesskattelagen eller på annat sätt begränsas i sin möjlighet att uttaga moms enligt denna bestämmelse skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för skadan. Hyresgästen skall även framgent hålla hyresvärden skadeslös i förhållande till den kostnadsökning hyresvärden drabbas av på grund av hyresgästens agerande eller försummelse.

7. Ansvar för underhåll m m

Ansvar för Lokalens skick och underhåll m m under hyresförhållandet framgår av till Hyresavtalet hörande gränsdragningslista, bilaga 6.

8. Sedvanligt underhåll m m

Hyresgästen äger 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. Hyresvärden skall dock i god tid underrätta Hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetena skall utföras.

9. Hyresgästens ansvar avseende myndighetskrav m m

Det åligger hyresgästen att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet eller motsvarande från och med tillträdesdagen krävs eller kan komma att krävas för Lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärd vidtas. Vad som nu sagts innebär att hyresgästen från och med tillträdesdagen svarar för alla åtgärder som krävs för att Lokalen skall få användas för den avsedda verksamheten, dock inte för åtgärder som krävs för att Lokalen i sig skall få hyras ut.

Hyresgästen svarar även i förhållande till hyresvärden för kostnader för anpassning av fastigheten i övrigt som föranleds av hyresgästens verksamhet.

För det fall hyresgästen brister i sina åtaganden enligt ovan äger hyresvärden rätt att utföra åtgärden på hyresgästens bekostnad.

10. Miljöpåverkan

Hyresgästen skall som verksamhetsutövare regelbundet kontrollera verksamheten och dess påverkan på miljön. För det fall Hyresgästen bedriver verksamhet i Lokalen som kan vara miljöpåverkande gäller följande.

Hyresgästen är skyldig att informera hyresvärden om den miljöfarliga verksamheten och att inneha tillstånd för dess bedrivande. Hyresgästen är även skyldig att bedriva den miljöfarliga verksamheten på ett sätt som i allt minimerar olägenheter för omgivningen. Hyresgästen ansvarar ekonomiskt och i alla övriga avseenden för den bedrivna verksamhetens konsekvenser mot hyresvärden och har att fullt ut ersätta dennes skada. Hyresgästen åtar sig att efterleva samtliga domar, beslut eller andra förelägganden eller motsvarande avseende verksamheten meddelade av domstol, myndighet eller annat liknande organ.

Om så krävs skall Hyresgästen på begäran av hyresvärden och på egen bekostnad omgående låta utföra miljöbesiktningar på fastigheten och i den förhyrda lokalen och tillhandahålla Hyresvärden skriftlig riskanalys avseende miljön. Besiktning och riskanalys skall utföras av utav hyresvärden godkänt företag.

Hyresgästen ansvarar även för och är skyldig att bekosta all efterbehandling till följd av den av hyresgästen bedrivna verksamheten. Hyresgästens skyldigheter enligt denna bestämmelse gäller även efter det att detta Hyresavtal har upphört och preskriberas inte enligt 12 kap 61 § jordabalken.

11. Hyresgästens ändringsarbeten

Hyresgästen får inte företa installations-, förändrings- eller ombyggnadsarbeten utan hyresvärdens skriftliga godkännande för varje särskilt fall. Detta gäller även inredningsarbeten vilka påverkar bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga installationer. Vid utförande av arbeten som avses i denna bestämmelse gäller, utöver sådana krav som hyresvärden vid varje särskilt fall kan komma att uppställa, de bestämmelser som anges i särskild av hyresvärden tillhandahållen tillståndsblankett.

12. Olycksskydd m m

Till efterlevnad av vad som stadgas i lag (2003:778) om skydd mot olyckor är det hyresgästens ansvar att beträffande Lokalen alltid hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka och i övrigt vidta alla de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Hyresgästen skall i förekommande fall lämna hyresvärden de uppgifter som behövs för att denne skall kunna fullgöra sin skyldighet att till kommunen lämna skriftlig redogörelse för brandskyddet i fastigheten eller där så fördras själv upprätta och ge in sådan handling. Hyresgästen förbinder sig även att inte på något sätt blockera fastighetens utrymningsvägar, samt tillåter, att fastighetens övriga hyresgäster nyttjar eventuella i Lokalen belägna utrymningsvägar vid nödsituationer.

Ansvarsfördelning mellan parterna avseende brandskydd i övrigt under hyresförhållandet framgår av till Hyresavtalet hörande gränsdragningslista avseende brandskydd, bilaga 5.

13. Avfallshantering

Hyresgästen skall sköta sin hantering av avfall så att det inte orsakas olägenheter för andra hyresgäster eller tredje man. Hyresgästen har att tillse att avfall hanteras i enlighet med vid varje tid gällande bestämmelser meddelade enligt författning eller av hyresvärden. Hyresgästen svarar för eventuella kostnader för anpassning av sophanteringssystem i Lokalen. Hyresgästen har även att informera sina anställda och anlitade entreprenörer om gällande avfalls- och miljöbestämmelser.

14. Skyltar m m

Hyresgästen får först efter särskild skriftlig överenskommelse rätt att i eller på fastigheten uppsätta skylt, ljusreklam, annan skyltning eller markiser, antenn, parabol eller dylikt. Hyresgästen svarar för inhämtande av myndighetstillstånd som krävs (ex bygglov) och alla kostnader med anledning av uppsättandet. Hyresgästen ansvarar för all skada orsakad av vad som uppsätts eller som uppkommer till följd av arbeten som utförs på detta. Vid fastighetsunderhåll såsom t ex fasadrenovering skall hyresgästen ombesörja och bekosta nedmontering och efter renoveringens färdigställande, uppmontering av vad som uppsatts. Vid avtalets upphörande skall hyresgästen ombesörja och bekosta nedmontering av vad som uppsatts samt återställa eventuella skador på fasaden.

Hyresgästen skall ersätta hyresvärden för eventuell reklamskatt.

15. Ansvar för skador m m

Det åligger hyresgästen att väl vårda Lokalen samt att utöva fortlöpande noggrann tillsyn. Hyresgästen svarar för all skada såvida inte skadan orsakats av hyresvärdens. Hyresgästen svarar även i övrigt för skada på fastigheten som är hänförlig till eller riktad mot hyresgästens verksamhet i Lokalen. Hyresgästens ansvar omfattar skador orsakade av hyresgästen såväl som av tredje man. Hyresgästen ansvarar även för all egendom som förvaras i Lokalen.

Hyresgästen förbinder sig att teckna och vidmakthålla erforderliga försäkringar för sin verksamhet och för sin egendom i Lokalen.

16. Lås och larm m m

Hyresgästen ansvarar för att Lokalen är utrustad med för verksamheten erforderliga lås-, larm- och säkerhetssystem. Hyresgästen skall samråda med hyresvärdens innan installation vidtas. Hyresgästen skall iakttä de säkerhetsföreskrifter som hyresvärdens utfärdar beträffande låsning av dörrar m m. Hyresgästen ansvarar under hyresförhållandet för säkert handhavande av nycklar och eventuella passerkort till Lokalen och fastigheten. Hyresgästen skall bekosta alla eventuella kostnader med anledning av förlust av nycklar eller passerkort eller bistående handhavande i övrigt, inkluderat låsbyte.

17. Återställande vid avflyttning m m

Hyresgästen är skyldig att senast på dagen för Hyresavtalets uppbörande på egen bekostnad återställa Lokalen i godtagbart skick samt återlämna densamma tömd och väl rengjord. Hyresgästen skall om inte annat överenskomits medtaga och bortforsla av hyresgästen särskild bekostad inredning och utrustning (även inkluderat data- och telekablage) samt reparera eventuell uppkommen skada på Lokalen eller byggnaden och fastigheten i övrigt. Beträffande skyllor m m, se ovan punkten **Fel! Hittar inte referensskälla**. Hyresgästen skall vid sammanträffande överlämna samtliga port- och dörrnycklar eller motsvarande, även om de anskaffats av hyresgästen.

Vad gäller sådan inredning och utrustning som hyresgästen fogat till Lokalen på sådant sätt att den införlivas med fastigheten (accession) skall denna kvarlämnas om hyresvärdens påfordrar det och tillfalla hyresvärdens utan särskild ersättning. Hyresvärdens äger rätt till tillgång till Lokalen före avflyttningen för besiktning avseende detta.

Bristar hyresgästen sina åtaganden enligt denna bestämmelse äger hyresvärdens rätt att omgående åtgärda bristen på hyresgästens bekostnad. Hyresvärdens äger även rätt att tillgodogöra sig överlämnad egendom eller göra sig av med denna på hyresgästens bekostnad. Vidare äger hyresvärdens rätt till ersättning för eventuell skada till följd av bristen, såsom hyresförlust.

18. Överlåtelse, upplåtelse i andra hand och ändrad verksamhet

Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande överlåta hyresrätten enligt Hyresavtalet eller upplåta Lokalen, helt eller delvis, i andra hand.

Hyresgästen får inte utan Hyresvärdens skriftliga godkännande ändra verksamheten i Lokalen. Detta omfattar även verksamhet som eventuell underhyresgäst eller annan bedriver i Lokalen.

19. Pantsättning och inskrivning

Hyresgästen får inte upplåta panträtt till Lokalen eller på annat sätt ställa hyresrätten som säkerhet.

Detta Hyresavtal får inte inskrivas.

20. Ändringar och tillägg

Eventuella ändringar och tillägg till detta Hyresavtal skall vara skriftligen avfattade och undertecknade av parterna för att vara bindande.

21. Tidigare hyreskontrakt

I samband med detta kontrakts ikraftträdande upphör tidigare hyreskontrakt 80302 0100 00 att gälla.

UTKAST

Underskrift	Ort / Datum	Ort / Datum
	Hyresvärd Bokbacken Fastigheter AB	Hyresgäst Stockholms Stad

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 80302 0100 02	Fastighetsbeteckning: Sjöstöveln 3
Hyresvärd	Namn: Bokbacken Fastigheter AB	Personnr/orgnr: 556340-5538
Hyresgäst	Namn: Stockholms Stad	Personnr/orgnr: 212000-0142
Klausul	<p>Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter.</p> <p>I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktiga till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärdens betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara <u>95</u> procent.</p> <p>Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början <u>0</u> kronor per år.</p> <p><input type="checkbox"/> Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets tecknande _____ kronor.</p> <p>Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara _____ procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, uträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten.</p> <p>Skulle fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman.</p> <p>Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande:</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>	
Underskrift	Ort/datum:	Ort/datum:
	Hyresvärdens namn: Bokbacken Fastigheter AB	Hyresgästens namn: Stockholms Stad
	Namn/teckning (firmatecknare/ombud):	Namn/teckning (firmatecknare/ombud):
	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namn/förtydligande:	Namn/förtydligande:	

Anvisningar

1.

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

2.

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

3.

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

Enligt de regler som gäller vid denna klausuls utarbetande utgår skatten enligt 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 beräkningsstätt parterna väljer. Även andra beräkningsgrunder kan användas. För enkelhetens skull här 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 här beräknats. Skulle uppgift om detta inte fyllas i ska det dock inte medföra att överenskommelsen blir ogiltig. På en fastighet kan finnas olika byggnader med olika värdeår och olika typer av taxeringsenhet (småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet och specialenhet). Den skatt – för vilken hyresgästen ska betala ersättning – ska endast avse den byggnad där lokalen är belägen. Med byggnad avses normalt varje byggnadskropp. Behövliga uppgifter kan hämtas från den under rättelse om beslut om allmän fastighetstaxering som skattemyndigheten skickat till fastighetsägaren. Den fastighetsägare som har problem med att beräkna hyresgästens andel bör ta kontakt med sin fastighetsägareförening för att få hjälp.

Fyll i hyresgästens andel!

4.

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

5.

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

6.

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

Gränsdragningslista

- ägande, drift, underhåll, utbyte -

Bilaga nr 4

Hyreskontrakt nr 80302 0100 02	I fastigheten Sjöstöveln 3
Hyresvärd Bokbacken Fastigheter AB	Personnr/orgnr 556340-5538
Hyresgäst Stockholms Stad	Personnr/orgnr 212000-0142

Gränsdragningslistan avser ägande samt arbets- och kostnadsfördelning för drift och underhåll m m under hyresförhållandet.

Mediaförbrukning och avfallshantering regleras i särskilda bestämmelser införda som bilaga till Hyresavtalet.

Om ansvarsfördelningen inte framgår av nedanstående gäller beträffande ansvar för drift, underhåll och utbyte under hyresförhållandet att hyresvärden svarar för och bekostar utvändigt underhåll av fastigheten samt för underhåll av fastighetens grundinstallationer, såsom avseende värme, ventilation och avlopp. Hyresgästen svarar för och bekostar erforderligt inre underhåll och skötsel av Lokalen med vad därtill hör samt egen inredning och utrustning i Lokalen. Ljuskällor, batterier och annat förbrukningsmaterial utbytes av hyresgästen. Hyresgästens underhållsansvar omfattar även återanskaffning och utbyte av utav hyresvärden tillhandahållen inredning och utrustning som skadas eller av annan orsak blir obrukbar. Hyresvärdens godkännande skall inhämtas före återanskaffning och utbyte.

Definitioner (enligt Aff-definitioner 04):

Drift: Åtgärder med förväntat intervall mindre än ett år vilka syftar till att upprätthålla funktionen. Drift innefattar medieförsörjning, tillsyn och skötsel.

Tillsyn: Driftåtgärder som omfattar observation av funktion och rapportering av eventuella avvikelser.

Skötsel: Justering, vård samt renhållning. I förekommande fall även byte eller tillsyn av förbrukningsmaterial.

Underhåll: Åtgärder som syftar till att återställa funktionen.

Utbyte: Utbyte p.g.a. utsliten (teknisk livslängd uppnådd) byggnadsdel/installation.

Ansvaret för drift omfattar även utförande samt bekostande av lagstadgade myndighetsbesiktningar, om ej annat uttryckligen anges nedan. För det fall hyresgästen brister i sina åtaganden rörande myndighetsbesiktningar äger hyresvärden rätt att låta utföra myndighetsbesiktningar på hyresgästens bekostnad.

	Ägare	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
VA, TOMT					
Ledningssystem	HV	HV	HV	HV	
Brunnar	HV	HV	HV	HV	
Härdgjorda ytor (t ex sten, tegel, betongplattor och asfalt)	HV	HV	HV	HV	
P-platser inkl markeringar	HV	HV	HV	HV	
Inhägnader, grindar, stängsel	HV	HV	HV	HV	
Belysningsarmaturer på tomt	HV	HV	HV	HV	
Lampor, lysrör och dylikt	HV	HV	HV	HV	
Hyresgästens egen uteplats	HG	HG	HG	HG	
Trädgårdsmöbler fast monterade	HV	HV	HV	HV	
Trädgårdsmöbler lösa	HG	HG	HG	HG	
Skyltar på tomt	HG	HG	HG	HG	
Flaggstänger	HV	HV	HV	HV	
Flaggor samt tillbehör (t ex flagglina)	HG	HG	HG	HG	
TRÄDGÅRDSSKÖTSEL					
Planteringar (t ex blomrabatter)	HG	HG	HG	HG	
Buskar, träd, häckar	HV	HV	HV	HV	
Gräsytor	HV	HV	HV	HV	
BYGGNAD UTVÄNDIGT					
Tätskikt	HV	HV	HV	HV	
Takbeläggning	HV	HV	HV	HV	
Takavvattning	HV	HV	HV	HV	
Stegar, gångbryggor, säkerhetsutrustning	HV	HV	HV	HV	
Takfönster, takluckor, lanterniner, ljusskulpturer, rökluckor	HV	HV	HV	HV	
Antenn TV1, TV2, TV4	HV	HV	HV	HV	
Skyltar på fasader	HG	HG	HG	HG	
Åskledare	HV	HV	HV	HV	
Fasader					
Fasadytor	HV	HV	HV	HV	drift inkluderar klottersanering
Fönsterkarm, fönsterfoder, fönsterdörrar utvändigt	HV	HG	HV	HV	drift inkluderar klottersanering
Fönsterkarm, fönsterfoder, fönsterdörrar invändigt	HV	HG	HV	HV	
Fönsterglas yttre	HV	HG	HV	HV	drift inkluderar klottersanering
Fönsterglas inre	HV	HG	HV	HV	
Fönsterputs utvändigt	HV	HG	HV	HV	
Fönsterputs invändigt	HV	HG	HV	HV	
Sofavskärmning utvändigt (t ex markiser)	HG	HG	HG	HG	
Sofavskärmning invändigt (t ex persienner)	HG	HG	HG	HG	
Belysningsarmaturer på fasad	HV	HV	HV	HV	

Lampor, lysrör och dylikt		HV	HV	HV	HV	
Entréer						
Entrépartier, dörrar, glaspartier (inkl. tillbehör)		HV	HG	HV	HV	
Automatisk dörröppnare		HV	HV	HV	HV	
Låscylinder och nycklar		HG	HG	HG	HG	
Passersystem, skalskydd, inbrottslarm		HG	HG	HG	HG	
Porttelefon		HG	HG	HG	HG	
Lastkaj, varumottagning (inkl. väderskydd)		HV	HV	HV	HV	
BYGGNAD INVÄNDIGT						
Stomme		HV	HV	HV	HV	
Dörrar, glaspartier		HV	HV	HV	HV	
Låscylinder och nycklar		HG	HG	HG	HG	
Passersystem inom byggnaden/till lokalen		HG	HG	HG	HG	
Inbrottslarm till hyresgästens lokal		HG	HG	HG	HG	
Skyttar		HG	HG	HG	HG	
Hissar		HV	HV	HV	HV	
Ytskikt						
Ytskikt torra rum (allmänna utrymmen)	Väggar	HV	HG	HV	HV	
	Golv	HV	HG	HV	HV	
	Tak	HV	HG	HV	HV	
Ytskikt torra rum (boenderum)	Väggar	HV	HG	HV	HV	
	Golv	HV	HG	HV	HV	
	Tak	HV	HG	HV	HV	
Ytskikt våta rum	Väggar	HV	HG	HV	HV	
	Golv	HV	HG	HV	HV	
	Tak	HV	HG	HV	HV	
Inredning						
Boenderum						
Dörrar, partier		HV	HG	HV	HV	drift inkluderar åverkan
Sanitetsgods		HV	HG	HV	HV	drift inkluderar åverkan
Duschväggar monterade		HV	HG	HV	HV	drift inkluderar åverkan
Kök & matsal						
Dörrar, partier		HV	HG	HV	HV	
Köksutrustning/vitvaror fast installerad		HV	HG	HV	HV	drift inkluderar kolfilterbyte
Köksutrustning/vitvaror lös (t ex micro)		HG	HG	HG	HG	
Installationer för köksutrustning		HV	HV	HV	HV	
Fast monterad utrustning i matsal		HV	HG	HV	HV	drift inkluderar åverkan
Vitvaror (t ex spis, kyl, frys, diskmaskin, tvättmaskin)		HV	HG	HV	HV	

Övrig inredning					
Medicinskåp låsbart	HG	HG	HG	HG	
Medicinkylskåp	HG	HG	HG	HG	
Spoldesinfektor	HG	HG	HG	HG	
VVS OCH VENTILATION					
Pumpar	HV	HV	HV	HV	
Golvbrunnar	HV	HG	HV	HV	drift inkluderar åverkan
Imkåpor	HV	HV	HV	HV	
Sanitetsgods	HV	HG	HV	HV	drift inkluderar åverkan
Vattenledningar/avloppsledningar	HV	HV	HV	HV	
Tappkranar och termostatblandare	HV	HG	HV	HV	drift inkluderar åverkan
Reglerutrustning	HV	HV	HV	HV	
Kanalsystem för luftbehandling	HV	HV	HV	HV	
Fläktaggregat	HV	HV	HV	HV	
Ventilationsdon	HV	HG	HV	HV	
Filter (för luftbehandling)	HV	HV	HV	HV	
Värmeledningssystem	HV	HV	HV	HV	
Värmeväxlare	HV	HV	HV	HV	
Imkanal kök	HV	HV	HV	HV	drift inkluderar sotning
Varmluftsridåer i entré och varuintag	HV	HV	HV	HV	
Sprinkleranläggning	HV	HV	HV	HV	I det fall det finns i dag i fgh.
ELINSTALLATIONER					
Lampor, lysrör, glimtändare, säkringar	HG	HG	HG	HG	
Kraftledningar (även på tom)	HV	HV	HV	HV	
Transformatorer (högspänningsanläggning)	HV	HV	HV	HV	
Elcentraler	HV	HV	HV	HV	
Armaturer allmänbelysning (inkl HF-don)	HV	HG	HV	HV	drift inkluderar åverkan
Armaturer platsbysning (inkl HF-don)	HV	HG	HV	HV	drift inkluderar åverkan
Armaturer miljöbelysning (inkl HF-don) (t ex vid konst, växter)	HG	HG	HG	HG	
Eluttag utvändiga	HV	HG	HV	HV	drift inkluderar åverkan
Eluttag invändiga	HV	HG	HV	HV	drift inkluderar åverkan
LARM					
Driftlarm	HV	HG	HV	HV	drift inkluderar åverkan
Inbrottslarm	HG	HG	HG	HG	
Överfallslarm	HG	HG	HG	HG	
Trygghetslarm vårdboende	HG	HG	HG	HG	
BRAND					
Se separat gränsdragningslista systematiskt brandskyddsarbete. BILAGA 5					

TELE, RADIO/TV, DATA					
Kanalisation, tele/data	HG	HG	HG	HG	
Ledningsnät, tele	HG	HG	HG	HG	
Ledningsnät, data/bredband	HG	HG	HG	HG	
Telefoner/televäxel	HG	HG	HG	HG	
TV-antenn för SVT1, SVT2 och TV4	HV	HG	HV	HV	drift inkluderar åverkan
TV-digitalbox	HG	HG	HG	HG	
Kabel-TV	HG	HG	HG	HG	
Centralantennsystem	HV	HG	HV	HV	drift inkluderar åverkan
STÄDNING, RENHÅLLNING OCH SNÖRÖJNING					
Städning invändigt inkl golvvård (t ex polishing)	HG	HG	HG	HG	
Rengöring av teknikutrymme	HV	HV	HV	HV	
Rengöring av soprum	HV	HG	HV	HV	Ombesörjes av HV
Rengöring av sopkärl	HV	HG	HV	HV	Ombesörjes av HV
Rengöring av skrapgaller vid entréer, in- och utvändigt	HG	HG	HG	HG	
Sophämtning	HV	HG	HV	HV	Ombesörjes av HV
Snöröjning/sandning till huvudentré	HV	HV	HV	HV	
Snöröjning/sandning gångvägar	HV	HV	HV	HV	
Snöskottning/borttagning av istappar på byggnad	HV	HV	HV	HV	
Städning utvändigt (på tomt)	HG	HG	HG	HG	
Sandsopning	HV	HV	HV	HV	
ÖVRIGT					
Övervakning av p-platser	HV	HG	HV	HV	drift inkluderar åverkan

Underskrift

Ort / Datum	Ort / Datum
Hyresvärd	Hyresgäst
Bokbacken Fastigheter AB	Stockholms Stad

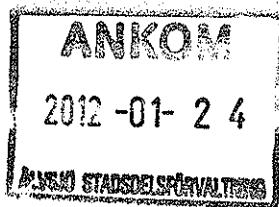
Gränsdragningslista - systematiskt brandskyddsarbete -

Enligt lagen om Skydd mot olyckor skall gränsdragningen av ansvar mellan hyresvärd och hyresgäst tydliggöras. I bilaga "Gränsdragningslista" till hyresavtalet framgår vem av hyresvärd och hyresgäst som äger, respektive ansvarar för drift, underhåll och utbyte av utrustning och inventarier i lokalen, däribland utrymningsskyltar, släckutrustning, samt brand- och utrymningslarm. Denna bilaga klargör principen för vem som ansvarar för tillsynen av utrustningen nedan samt upprättandet av brandskyddsdocumentation. Hyresgäst ansvarar utöver nedanstående gränsdragningslista för att EJ ställa saker eller skräpa ner i utrymningsvägar eller gemensamma ytor. Hindrande eller skräp borttages genom fastighetsägarens försorg på hyresgästens bekostnad. Hinder vilka bedöms påverka säkerheten beivras.

Förklaringar HG - Hyresgäst
 HV - Hyresvärd
 Tillsyn - Regelbunden kontroll av funktion allt bottenmäng
 Upprätta - Första införskaffande eller upprättande (vilket även innefattar uppdatering av brandskyddsdocumentationen)

Den som ansvarar för ett moment enligt ovan, bär samtidigt kostnaden för uppgiften.

Tillsynsobjekt	Tillsyn	Upprätta
Utrymningsskyltar		
Utrymningsskyltar i lokalen	HG	HG
Utrymningsskyltar i lokal, men närmast utrymningsdör/fönster	HG	HG
Utrymningsskyltar i gemensamma ytor och utrymningsvägar	HV	HV
Släckutrustning		
Handbrandsläckare i lokal	HG	HG
Handbrandsläckare i gemensamma ytor och utrymningsvägar	HV	HV
Brandpost i lokal	HG	HG
Brandpost i gemensamma ytor	HV	HV
Utrymningsvägar		
Dörr till utrymningsväg från lokal, inbördeslag	HG	HV
Dörr inom lokal	HG	-
Dörr i utrymningsväg och i gemensamma ytor	HV	HV
Fönster som används som utrymningsväg från lokalen	HG	HV
Bortstädning av hindrande föremål i och till utrymningsväg i lokal	HG	-
Bortstädning av hindrande föremål i gemensam utrymningsväg	HG	-
Brandskyddsdocumentation		
Upprättande av brandskyddsdocumentation för verksamheten	HG	HG
Upprättande av brandskyddsdocumentation för fastigheten	HV	HV
Upprättande av utrymningsplaner inom lokalen	HG	HG
Upprättande av utrymningsplaner i gemensamma ytor och utrymningsvägar	HV	HV
Brand- och utrymningslarm mm		
Utrymningslarm som är verksamhets- / hyresgästkrav	HG	HG
Utrymningslarm som är myndighetskrav för fastigheten	HV	HV
Uppkoppling mot räddningstjänst enligt verksamhetskrav	HV	HV



HEMSÖ
Fastighetsvärden för samhällsservice

bilaga 2

Stockholm den 23 januari 2012

Uppmätning av lokalyta

Enligt hyreskontrakt 80302 0100 00 (101419) avseende lokal i fastigheten Sjöstöveln under avtalstiden 1997-09-01 fram till 2012-08-31 mellan Stockholms Kommun och Bokbacken Fastigheter AB uppgick den förhyrda ytan till 7445 kvadratmeter. 2008-04-09 har en uppmätning gjorts och den aktuella ytan har därefter fastställts till 8506 kvadratmeter. Någon förändring av de förhyrda lokalerna har således inte skett.

HEMSÖ FASTIGHETS AB

Thomas Gidlund

Bilaga

Lokal

(Uppsägning och meddelande jämlikt 12 kap. 58 § jordabalken. Avser i första hand ändrade hyresvillkor.)

Till Stockholms Stad, 212000-0142

Kontraksnummer 80302 0100 00 (101419)

Uppsägning Härmed uppsägs mellan oss gällande hyresavtal avseende Er lokal i fastigheten
Sjöstöveln 3 ; Stockholm kommun
till upphörande den 2012-08-31

Meddelande Alt. 1
För förlängning av hyresförhållandet begärs de villkor som framgår av bifogade förslag till hyresavtal.

Alt. 2
För förlängning av hyresförhållandet begärs följande ändrade hyresvillkor:

I övrigt skall hyresavtalet löpa på oförändrade villkor.

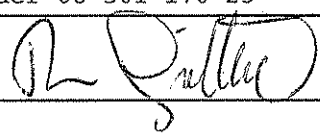
Om förlängning av hyresförhållandet inte kan komma till stånd och Ni inte går med på att flytta utan att få ersättning enligt 12 kap. 58 b § jordabalken, har Ni att inom två månader från denna uppsägning hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling.

Vid förfrågningar i detta ärende bör Ni ta kontakt med undertecknad på telefon nummer
Förvaltaren Thomas Gidlund 08-501 170 39

Regionschef Jonas Jalkander 08-501 170 23

Ort, datum

Stockholm 2011-08-26



Hyresvärd
 Enligt fullmakt

Erkännande En med denna likalydande handling jämte förslag till nytt hyresavtal har jag denna dag tagit emot.

Alisjö 2011-08-26

Ort, datum



Hyresgäst

Denna blankett används när hyresvärderna i första hand erbjuder en förlängning av hyresförhållandet på nya villkor. Hyresvärderna måste i uppsägningen ange de villkor han kräver för en förlängning av avtalet. Det görs enklast och säkrast genom att tillämpa alt. 1 under rubriken "Meddelande". Det bör bli genom kryss i ruta markeras vilket alternativ värden Om alt. 2 tillämpas och något nytt hyreskontrakt således inte bifogas bör orden "jämte förslag till nytt hyresavtal" under rubriken "Erkännande" strykas.

Om hyresvärderna önskar att hyresförhållandet skall upphöra på kontraktsenlig fardag och således någon förlängning inte är aktuell används Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 20.