



HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Std 1 (4)

Nr 1000482

FASTIGHETSÄGARNA

Undertecknade 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	Kulturnämnden		Personnr/orgnr 212000-0142		
Hyresgäst (2)	-		Personnr/orgnr		
Lokalens adress m m	Kommun Stockholm		Fastighetsbeteckning Skansen 23		
	Gata Sergels Torg 7		Trappor/hus	Lägenhet nr	
	Aviseringsadress Box 16113 . 103 22 Stockholm				
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till: Kulturhuset				
Lokalens storlek och omfattning	Butiksarea i plan m ²	Kontorsarea i plan m ²	Lagerarea i plan m ²	Övrig area plan m ² ca 11 396	
	Angivna areor ¹				
	<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 avvikelserna inte rätt för hyresgästen till återbetalning respektive hyresvärdens rätt till högre hyra.				
<input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats å bifogade ritning(ar).				Bilaga 8	
<input type="checkbox"/> tillfart för bil för in- och utlastning		<input type="checkbox"/> plats för skylt	<input type="checkbox"/> plats för skyltskåp/ automat	<input type="checkbox"/> parkerings- plats(er) för bil(ar)	<input type="checkbox"/> garage- plats(er) för bil(ar)
Inredning m m	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl 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 avlyftningen innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärdens svarar för, skall hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering 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 hyresvärdens väljer.				
<input type="checkbox"/> Hyresvärdens bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärdens.					
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 hyresvärdens väljer.				
<input type="checkbox"/> Hyresvärdens bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärdens.					
Hyrestid	Från och med den 2009-01-01		Till och med den 2011-12-31		
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång				
i annat fall är kontraktet förlängt med 36 månader					
Värme och varmvatten	Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjs av <input checked="" type="checkbox"/> hyresvärdens <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 formular nr 12B, upprättat 1998 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjudas. Lic nr: 2469-5308-0421-02. Ver nr: 6.5. Licenserad till: Fastighets- och Saluhallskontoret FSK.

Sign

[Handwritten signatures]

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 2 (4)

Nr 1000482

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyra	Kronor 24 000 000 kr	per år utgörande <input type="checkbox"/> total hyra	<input checked="" type="checkbox"/> hyra exkl. nedan markerade tillägg															
Index-klausul	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indexklausul		Bilaga 1															
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															
El	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran <input type="checkbox"/> hyresgästen har eget abonnemang																	
Trappstädning	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran <input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen																	
Emballage- och sophämtning	<p>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 kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta.</p> <p>Emballage- och sophämtning</p> <p><input type="checkbox"/> ingår i hyran</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla sopkärl och erforderligt soputrymme)</p> <p><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.</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> hushållsavfall</td> <td><input type="checkbox"/> lysrör</td> <td><input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> grovsopor</td> <td><input type="checkbox"/> metallförpackningar</td> <td><input type="checkbox"/> farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> komposterbart avfall</td> <td><input type="checkbox"/> ofärgade glasförpackningar</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Se Särk. Bestämmelser bil. 2</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> tidningspapper</td> <td><input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> batterier</td> <td><input type="checkbox"/> pappförpackningar</td> <td></td> </tr> </table>			<input type="checkbox"/> hushållsavfall	<input type="checkbox"/> lysrör	<input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar	<input type="checkbox"/> grovsopor	<input 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 checked="" type="checkbox"/> Se Särk. Bestämmelser bil. 2	<input type="checkbox"/> tidningspapper	<input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar		<input type="checkbox"/> batterier	<input type="checkbox"/> pappförpackningar	
<input type="checkbox"/> hushållsavfall	<input type="checkbox"/> lysrör	<input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar																
<input type="checkbox"/> grovsopor	<input 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 checked="" type="checkbox"/> Se Särk. Bestämmelser bil. 2																
<input type="checkbox"/> tidningspapper	<input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar																	
<input type="checkbox"/> batterier	<input type="checkbox"/> pappförpackningar																	
Snöröjning och sandning	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran <input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen <input type="checkbox"/> enl. bil		Bilaga															
Fastighets-skatt	<input type="checkbox"/> ingår i hyran <input type="checkbox"/> ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse		Bilaga															
Oförutsedda kostnader	<p>Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av</p> <p>a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta</p> <p>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</p> <p>skall hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.</p> <p>Lokalens andel är 24,00 procent. Här 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 uthyrd lokal görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen.</p> <p>Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighetsskatt i den mån ersättning härför erläggs i enlighet med överenskommelse.</p> <p>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.</p>																	

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 Handlingning upprättad av organisationsnema.

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 12B, upprättat 1998 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Effortryck förbjudes. Lit nr: 2460-3308-0421-02. Ver nr: 6.5. Licenstext till: Fastighets- och Saluhallskontoret FSK.

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

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

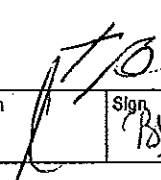
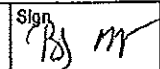
Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Mervärdesskatt (moms)	<input type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. <input checked="" type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av skattemyndigheten blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen skall 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 återbetalningsskyldig 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 förordade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnaderna som uppstår genom hyresgästens agerande.		
Hyrans betalning	Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje	PlusGiro nr	Bankgiro nr
	<input type="checkbox"/> kalendermånads början <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	4798702-9	5289-0605
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	Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning		Dock att hyresgästen svarar för Bilaga
	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 2, 6
	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"/> Fördelningen 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 fastligheten, 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, Tella AB eller motsvarande måste ha tillgång till, skall vad ankommer på hyresgästen hållas läst tillgängliga genom att inte blockera tillträdet till sådana utrymmen med skåp, backar, varor och dylikt.		
Byggvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta avtal eller eljest utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen skall han för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer — i den mån sådana finns uterbetade — för de produkter och material som skall 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. Hyresgästens rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastligheten 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. <input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.		

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. Lte nr: 2460-5308-0421-02. Ver nr: 6.6. Licenstiad till: Fastighets- och Saluhälskontoret FSK.

Sign  Sign 

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 4 (4)

Nr _____

Undertecknade 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 godlagbart 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 lirågaravande väggar.		
	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen svarar för skador på grund av åverkan å <input checked="" type="checkbox"/> fönster <input checked="" type="checkbox"/> skyltfönster <input checked="" type="checkbox"/> entrédörrar <input checked="" type="checkbox"/> skyltar <input type="checkbox"/>		
	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande Skyltfönster och entrédörrar.		
Låsanordningar	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 upplöpp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, edsvåda, 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"/>		Bilaga
Särskilda bestämmelser	Index Särskilda Bestämmelser Avtal för Lava + Rum för barn + Digitalbio Fördelning av drift och underhållsansvar Brandskyddsklausul + bilaga Ritning		Bilaga 1 2 ¹³ för resp 3 + 4 + 5 + 6 ¹³ 7 A + B 8
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	Hyresgäst	
	Namnförtydligande	Namnförtydligande	
	Torbjörn Johansson	Mikael Forkner	Berit Svedberg / Ulf Willart
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
Ovanstående överlåtelse godkännes	Ort/datum	Hyresvärd	

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 förbjudas. Lic nr: 2460-6308-0421-02. Ver nr: 6.6. Licenslerad till: Fastighets- och Säluförmedlingskontoret FSK.



Avser	Hyreskontrakt nr 1000482	I fastigheten Skansen 23
Hyresvärd	Fastighetsnämnden i Stockholm stad	
Hyresgäst	Kulturnämnden -	
Klausul	<p>Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet – kronor 24 000 000 . skall 39 % eller 9 360 000 kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden skall med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent å bashyran enligt nedanstående grunder.</p> <ul style="list-style-type: none"> - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. - För 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 2008 . <p>Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, skall tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen skall tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.</p> <p>Utgående hyra skall dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet. Hyresändringen sker alltid fr o m 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>	
Underskrift	Ort/datum	Ort/datum Stockholm 2008-12-15
	Hyresvärd	Hyresgäst Kulturförvaltningen
		Namnförtydligande _____
	Namnförtydligande Torbjörn Johansson Mikael Forkner	Hyresgäst

Hyresvärdens egen notering om bastal:

Anvisningar till Indexklausul för lokal

Bashyran

Om hela eller viss andel av det i avtalet angivna hyresbeloppet skall utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans storlek i kr/m^2 och år samt vilka övriga förpliktelser som åvillar hyresgästen m m).

Bastalet

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

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

Beräkning av tillägget

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

Exempel

Beräkning av hyrestillägg för år 2002

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

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

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

Skillnaden mellan antagna 262,0 och bastalet 259,7 hade fortfarande blivit positiv och uppgått till 2,3. Kvoten mellan 2,3 och bastalet 259,7, multiplicerad med bashyran 100 000 kr hade resulterat i ett hyrestillägg på 885,63 kr. Den sammanlagda hyran hade dock blivit lägre än för år 2001.

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

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

BSJ MW



Särskilda bestämmelser – Lokal

Avtal nr	1000482	Bilaga	2
Hyresvärd	FASTIGHETSNÄMNDEN I STOCKHOLMS STAD BOX 8312 104 20 STOCKHOLM		
Hyresgäst	Kulturnämnden Box 16113 103 22 Stockholm	212000-0142	
Fastighet	Skansen 23, Sergels Torg 7		

Särskilda bestämmelser

Ytsammanställning:

K-huset

K2	Förråd, ej full takhöjd	328 kvm
	Verkstad	693 kvm
K1	Kilen, utställning	117 kvm
0	Lava, Serieteket	914 kvm
1	Lava	447 kvm
2	Läsesalongen, tidningscafé	1284 kvm
	Kontor	271 kvm
3	Galleri 3, Hörsalen utan hisshall	2132 kvm
3,5	Hörsalen entresol	95 kvm
4	Barnavdelning	1190 kvm
	Kontor	851 kvm
5	Galleri 5, Panorama,	1745 kvm
5	Terrass	825 kvm

T-huset

2	Kilen	474 kvm
3	Loger till Kilen	30 kvm
	Summa:	11 396 kvm

1. Drift och underhåll

Parterna är ense om principen att KF svarar för all drift och underhåll avseende verksamhetsspecifik utrustning och att FSK svarar för all drift och underhåll vad avser fastigheten enligt bilaga 6. Vardera part har att utföra sina åtaganden på eget ansvar och bekostnad.

2. Ansvar för investeringar och reinvesteringar

Vardera part ansvarar för investeringar och reinvesteringar i de anläggningar för vilka de har drift och underhåll.



Särskilda bestämmelser – Lokal

3. Godsmottagning

Godsmottagning ska ske genom lastkaj 8 i Brunkebergsfaret (maxhöjd 3.25 m). Godsmottagningen ska hållas tillgänglig för övriga hyresgäster.

4. Ombyggnader i lokalerna

Vid ombyggnad av lokalerna för utställningar skall försiktighet råda vad gäller fastighetens inredning. Efter slutförd aktivitet skall lokalerna återställas i gott skick och eventuella skador på t.ex. golv, väggar och installationer åtgärdas av hyresgästen.

Hänsyn måste tas till myndighetskrav såsom brandmyndighetens krav angående sprinkler, utrymningsvägar samt material i utställningsföremål och byggnationer. Hänsyn måste tas till ventilationssystemets uppbyggnad för att rätt klimat skall kunna erhållas i hela byggnaden. Alla ombyggnationer måste godkännas skriftligt av FSK.

5. Skyltning

KF disponerar två skyltskåp vid entrén vid Sergelgången 31, samt två skyltskåp på muren vid Drottninggatan. Skyltmöjlighet finns även för hyresgästen vid entrén på Plattan, Sergels Torg 101.

6. Gemensam huvudentré och garderob

I huvudentrén finns information, biljettförsäljning och garderob. Övriga ytor disponeras av hyresgästen efter samråd med hyresvärden

FSK har driftavtal med entreprenör för skötsel av garderob för Kulturhusets och Stadsteaterns behov.

7. Sopsortering

Soprummet vid lastkaj 8 används även av flera hyresgäster. Ersättning för självkostnaden debiteras tillsammans med hyran där fördelningsnyckel lämpligen görs efter yta eller annan godkänd fördelning.

8. Bevakning

Kostnaden för bevakning debiteras efter särskilt avtal.

9. Brand

Stadsteatern har rätt till utrymningsvägar via Kulturhuset enligt gällande branddokumentation.

Hyresgästen respektive hyresvärden skall på begäran av den andre lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin skyldighet att lämna redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor.

11. Andrahandsuthyrning

KF har rätt till andrahandsuthyrning efter samråd och godkännande av hyresvärden. FSK godkänner i nuläget andrahandsuthyrning till Café Panorama och Terrassen. KF svarar för och bekostar alla åtgärder som försäkringsbolag och myndigheter kan kräva för verksamheten i lokalen som hyrs ut i andrahand.

Behandling av personuppgifter

Personuppgifter som lämnas till hyresvärden i samband med tecknandet av detta hyresavtal eller senare under hyresförhållandet kommer att registreras i den utsträckning som behövs för att kunna fullgöra hyresavtalet på ett ändamålsenligt sätt, såsom för hyresaviseringar, hyresförhandlingar,

information till hyresgästen och andra åtgärder som hör till den löpande förvaltningen och för att hyresvärden skall kunna fullgöra en rättslig skyldighet.

Även personuppgifter som inhämtas från annan än hyresgästen kan komma att registreras.



Särskilda bestämmelser – Lokal

Det kan också förekomma att personuppgifter för angivet ändamål registreras hos entreprenör som utför arbete på hyresvärdens uppdrag, hos fastighetsägareförening till vilken hyresvärden är ansluten med det hus som inrymmer lägenheten, hos organisation av hyresgäster som är part i en för huset gällande förhandlingsordning samt hos andra företag och organisationer som hyresvärden samarbetar med i och för sin fastighetsförvaltning.

Enligt personuppgiftslagen (1998:204) har varje registrerad rätt att få information och rättelse av de personuppgifter som registrerats. Ansökan om detta skall ställas till hyresvärden.

Stockholm 2008-12-15

För Fastighetskontoret

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'T. Johansson', written over a horizontal line.

Torbjörn Johansson

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Forkner', written over a horizontal line.

Mikael Forkner

För Kulturförvaltningen

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Berit Svedberg', written over a horizontal line.

Berit Svedberg

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ulf Willart', written over a horizontal line.

Ulf Willart



FASTIGHETS- OCH
SALUHALLSKONTORET

**Tilläggsavtal nummer 2 till Skansen 23, kontrakt 01101031.
Kulturförvaltningen, Kulturhuset gällande tillbyggnad samt
ombyggnation av lokal för LAVA.**

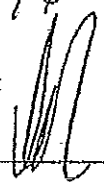
Fastighets- och Saluhallskontoret, har fått beställning av
Kulturförvaltningen att bygga om och till LAVA, daterad 2003-09-23, med
kommunstyrelsens godkännande 2003-11-19.

Ombyggnaden är för FSK:s del 19 697 000 kronor. Beloppet ska betalas
som ett hyrestillägg under 33 år. Hyrestillägget redovisas på tabellbilaga A.
Hyrestillägget uppgår 2005 till 1 536 963 kronor/år. Hyran skall följa
FSK:s ränta för upptagna anläggningslån. Räntan är 5,0 % under tiden
2004-01-01—2005-12-31. Överskjutande belopp erläggs kontant av
hyresgästen.

Detta avtal gäller från och med 2005-03-01. I övrigt gäller avtalet på
oförändrade villkor.

Stockholm den 26/6...2005

Fastighets- och
Saluhallskontoret

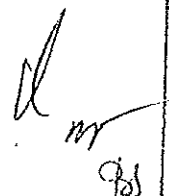

Mikael Forkner


Gunnel Bodin

Stockholm den 19/6...2005

Kulturförvaltningen


Eva Schöld



Anläggningslån Bilaga 3, sid 2(2)

Fastighet:	Skansen 23	Kontrakt:	1101031
Adress:		Förvaltare:	Gunnel Bodin
Hyresgäst:	LAVA	Bitr. förv:	Ulla Brommaeus

Investering:	19 697 000	Yta:	
Avskrivning:	33		2005-02-23//GB
Ränta:	5,0%		

År	Skuld	Avskrivn.	Ränta	Totalt
1	19 697 000	596 879	969 928	1 536 963
2	19 100 121	596 879	940 084	1 536 963
3	18 503 242	596 879	910 240	1 536 963
4	17 906 364	596 879	880 396	1 447 431
5	17 309 485	596 879	850 552	1 447 431
6	16 712 606	596 879	820 708	1 447 431
7	16 115 727	596 879	790 864	1 357 899
8	15 518 848	596 879	761 020	1 357 899
9	14 921 970	596 879	731 177	1 357 899
10	14 325 091	596 879	701 333	1 268 367
11	13 728 212	596 879	671 489	1 268 367
12	13 131 333	596 879	641 645	1 268 367
13	12 534 455	596 879	611 801	1 178 836
14	11 937 576	596 879	581 957	1 178 836
15	11 340 697	596 879	552 113	1 178 836
16	10 743 818	596 879	522 269	1 089 304
17	10 146 939	596 879	492 425	1 089 304
18	9 550 061	596 879	462 581	1 089 304
19	8 953 182	596 879	432 737	999 772
20	8 356 303	596 879	402 893	999 772
21	7 759 424	596 879	373 049	999 772
22	7 162 545	596 879	343 205	910 240
23	6 565 667	596 879	313 361	910 240
24	5 968 788	596 879	283 517	910 240
25	5 371 909	596 879	253 673	820 708
26	4 775 030	596 879	223 830	820 708
27	4 178 152	596 879	193 986	820 708
28	3 581 273	596 879	164 142	731 177
29	2 984 394	596 879	134 298	731 177
30	2 387 515	596 879	104 454	731 177
31	1 790 636	596 879	74 610	641 645
32	1 193 758	596 879	44 766	641 645
33	596 879	596 879	14 922	641 645



FASTIGHETS- OCH
SALUHALLSKONTORET

Bilaga 4
Artnr 1000482

Tilläggsavtal nummer 9 med bilaga 10 (Investeringslån) till hyreskontrakt 01101031, med bilagor, mellan Kulturnämnden, Kulturförvaltningen (hyresgästen) och Stockholms kommun genom dess Fastighets- och Saluhallskontor (hyresvärden) har överenskommit följande.

Verksamhetsanpassning av "Rum för barn"

Fastighets- och Saluhallskontoret har fått beställning av Kulturförvaltningen att finansiera åtgärder på bl.a. golv i lokalen Rum för barn på plan 4 Ombyggnationen ska till 400 000 kr finansieras med detta tilläggsavtal. Hyrestillägget uppgår till 98 000 kronor/år 2006. Hyran följer FSK:s ränta för upptagna anläggningslån. Räntan är fn 5,0 %.

Tillägghyran debiterats som hyra från 2006-01-01 – 2010-12-31.

Stockholm den 26 juni 2006

Fastighets- och
Saluhallskontoret

Mikael Forkner

Gunnel Bodin

för Kulturförvaltningen

Eva Schödel

dm
31

Bilaga 4 B
Avtal 1000482

Bilaga 4
Avtal 1000482

Fastighet:	Skansen	Kontrakt:	01101031
Adress:	Rum för barn	Förvaltare:	GB
Hysesgäst:	Kulturhuset	Blir. förv:	UB

Investering:	400 000	Yta:	
Avskrivning:	5 år		
Ränta:	5,0%		

År	Skuld	Avskrivn.	Ränta	Totalt
1	400 000	80 000	18 000	98 000
2	320 000	80 000	14 000	94 000
3	240 000	80 000	10 000	90 000
4	160 000	80 000	6 000	86 000
5	80 000	80 000	2 000	82 000

[Handwritten signature]
MS
785



FASTIGHETS- OCH
SALUHALLSKONTORET

Tilläggsavtal nummer 11 med bilaga 12 till hyreskontrakt 01101031, med bilagor, mellan Kulturnämnden, Kulturförvaltningen (hyresgästen) och Stockholms kommun genom dess Fastighets- och Saluhallskontor (FSK hyresvärden) har överenskommit följande.

Ombyggnation av Digital bio

Fastighets- och Saluhallskontoret har fått beställning av Kulturförvaltningen att finansiera åtgärder vid ombyggnation av Digital Bio på plan 2 i Kulturhuset. Åtgärder som väggar, golv, ventilations- och elanläggning ingår.

Ombyggnationen kostar 1 100 000 kr och skrivs av på 20 år.
Hyran följer FSK:s ränta för upptagna anläggningslån. Räntan är fn 5,0 %.

Hyrestillägget debiterats som hyra från 2007-01-01 – 2026-12-31. Beloppet framgår av bilaga 12

Stockholm den 14 dec 2006

Fastighets- och
Saluhallskontoret

Mikael Forkner

Gunnel Bodin

för Kulturförvaltningen

2006-12-07

Bilaga 5 B
avtal 1000482

Bilaga 5
Avtal 1000482

Kulturhuset			
Fastighet:	Skansen 23	Kontrakt:	01101031
Adress	Digitala Bion	Förvaltare:	GB
Hyresgäst:	Kulturhuset	Bltr. förv:	UB

Investering:	1 100 000	Yta:	
Avskrivning:	20		år
Ränta:	5,0%		

År	Skuld	Avskrivn.	Ränta	Totalt
1	1 100 000	55 000	53 625	105 875
2	1 045 000	55 000	50 875	105 875
3	990 000	55 000	48 125	105 875
4	935 000	55 000	45 375	97 625
5	880 000	55 000	42 625	97 625
6	825 000	55 000	39 875	97 625
7	770 000	55 000	37 125	89 375
8	715 000	55 000	34 375	89 375
9	660 000	55 000	31 625	89 375
10	605 000	55 000	28 875	81 125
11	550 000	55 000	26 125	81 125
12	495 000	55 000	23 375	81 125
13	440 000	55 000	20 625	72 875
14	385 000	55 000	17 875	72 875
15	330 000	55 000	15 125	72 875
16	275 000	55 000	12 375	64 625
17	220 000	55 000	9 625	64 625
18	165 000	55 000	6 875	64 625
19	110 000	55 000	4 125	57 750
20	55 000	55 000	1 375	57 750

1 100 000

[Handwritten signature]

Fördelning av ansvar och kostnader för drift och underhåll mellan FSK(HV) och Kulturhuset (HG).

Justerad 2007-10-26

Byggnadsdel/Föremål	Ansvar		Anmärkning till avtal 2008--- I hyrd yta ingår även av HG disponerad yta.
	HV	HG	
1 Anslagstavlor		HG	HG ansvarar för Information som anslås på anslagstavla på K1. Rensning görs av HG
2 Befuktningssystem, i galleri 3		HG	Se separat avtal daterad 2001-05-03.
3 Belysningsarmatur, fast samt byte av ljuskälla och tillbehör Belysningsarmatur för scener, dimmer	HV	HG	HV ansvarar för allmänna utrymmen. HG för verksamhetsbelysning inom hyrd yta samt för växt och konstbelysning. Även för centraler och för utrustning.
4 Brand			Se separat avtal SBA
5 Datanät, inkl stativ och uttag		HG	Anmälan med dokumentation till HV ska göras
6 Dörrstängare, jalousi till lastkaj 8	HV		Stängare i allmänna ytor
7 Eluttag inkl installation	HV		för lokalens allmänna försörjning
8 Fettavskiljare (1 st)	HV		HV ansvarar för tömning och debiterar användarna (Lava, Panorama, Café Access och Terrys Deli)
9 Fönsterputs utsida glasfasad	HV		En gång per år samt mellan vid dubbelglas utan åtkomst vid behov
10 Lås, passagesystem, inbrottslarm skalskydd kameraövervakning			Se separat lås, passage och bevaknings avtal mellan HV och HG
11 Kanalisation för telefonnät och datanät till anslutningspunkt	HV		
12 Konstnärlig utsmyckning, fast monterad	HV		HG har lös konstnärlig utsmyckning
13 Köräcken		HG	
14 Miljöstation	HV	HG	Se separat överenskommelse. Se även fettavskiljare
15 Mörkläggningsanordningar		HG	Skivor, ridåer, gardiner inkl automatik, Hörsalen, galleri 3, galleri 5, LAVA
16 Möbler sk Celsingmöbler	HV		HV har underhållsansvar. På de allmänna ytorna uppdrar HV vakterna att möblerar efter HG:s möbleringsförslag som de reviderar 2-3 ggr/år
17 Nödsignalanläggning	HV		från hissar, handikaptoaletter, vilrum
18 Pentry Kokplattor, spisar, kyl- och frysskåp, diskmaskiner	HV		HG: Tvättmaskiner, mikrovågsugn, kaffebryggare dryckesautomater och kyl-, frysskåp i kök lösa
19 Porttelefonanläggning	HV		
20 Scenridåer, inkl drivanordningar		HG	
21 Skyltar: Fasad, entré-, hisskyltar,	HV		Allmänt orienterande och fastighetsrelaterade

K MT DS

orienteringstavlor allmänna ytor			
22 Skyltar; hänvisnings-, fasad-, inkl skylthållare		HG	Ansvarar för hänvisningsskyltar till HG aktiviteter Skyltning görs i samråd med stadsteatern
23 Stopp i avlopp	HV	HG	Förutom stopp förorsakade av HG
24 Städning av förhyrd yta. Se städritningar		HG	Linoleummattor vaxas minst en gång per år. Trägolvet oljebehandlas minst 2 ggr per år. Endast städmetod som inte skadar får användas. Marmorgolv och övrigt golv får ej överbelastas eller på annat sätt utsättas för onormalt slitage.
25 Telefonautomater		HG	2 automater
26 Textil inredning, textilmattor		HG	Fasta textilmattan i Hörsalen ingår som inre underhåll
27 Toalettinredning, pappershandduksskåp, tvålbehållare	HV		
28 Tryckluftsanläggning, lokal försörjning		HG	Snickeriet
29 TV mottagare, inkl parabol och övriga lokala antenner Centralantenn	HV	HG	
30 Tvättmaskiner		HG	
31 Vaktens operativa ansvar. Instruktioner och arbetsledning	HV	HG	Se separat lås, passage och bevaknings avtal mellan HV och HG

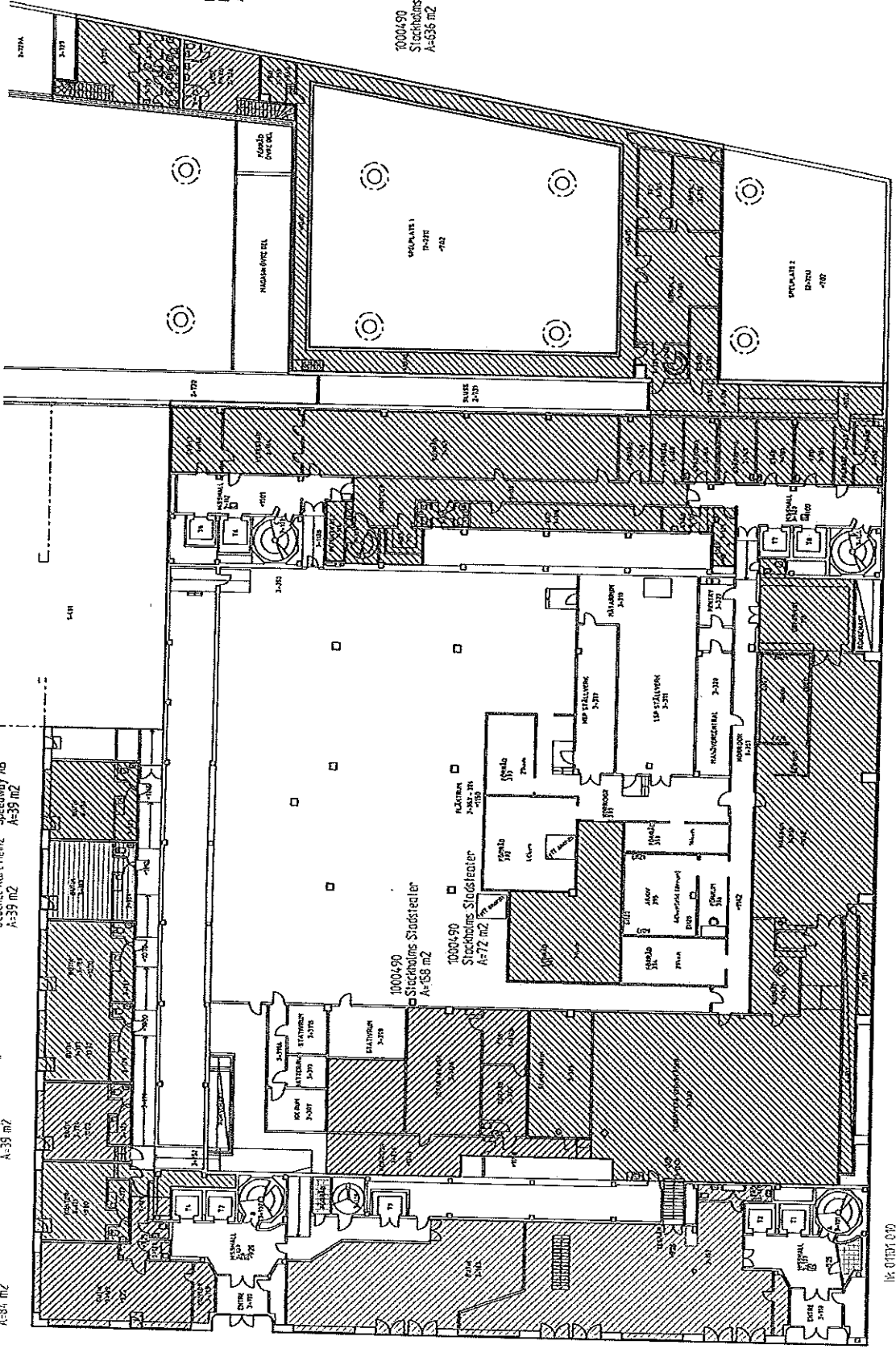


Avser	Hyreskontrakt nr 1000482	I fastigheten Skansen 23
Hyresvärd	Fastighetsnämnden i Stockholm stad	
Hyresgäst	Kulturnämnden -	
Klausul	<p>Om denna klausul skulle strida mot bestämmelse i huvudavtalet gäller i första hand denna klausul.</p> <p><u>Fördelning av ansvar för tekniska brandskyddsåtgärder</u></p> <p>Hyresvärdens ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av allt tekniskt brandskydd som är hänförligt till fastighetens allmänna funktion. Hyresvärdens ansvarar vidare för att lokalen vid hyrestidens början uppfyller det krav på brandskydd som för avsedd användning av lokalen följer av gällande regler.</p> <p>Hyresgästen ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av det tekniska brandskydd som efter hyrestidens början kan komma att krävas för den verksamhet för vilken lokalen är upplåten. Hyresgästen är skyldig att fortlöpande kontrollera funktionen av allt i lokalen befintligt tekniskt brandskydd och på egen bekostnad vidta nödvändiga service- och underhållsåtgärder, oavsett vem som försett lokalen med en anordning eller utrustning. Hyresgästens service- och underhållsskyldighet omfattar dock inte sprinkleranordningar som hyresvärdens har installerat i lokalen.</p> <p><i>X</i> <u>Omgående göra felanmälan till hyresvärdens.</u></p> <p>Parterna förbinder sig, var och en för sin del, att se till att räddningsvägar, utrymningsvägar, sprinkleranordningar och andra brandskyddsanordningar vid varje tidpunkt hålls fria från hindrande föremål samt att genomföringar som görs i brandcell förses med varaktiga brandtätningar.</p> <p>Part är skyldig att ersätta all skada som är en följd av brister i utrustning eller anordning som parten 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.</p> <p>Annan reglering av ansvaret för brandskyddsåtgärder än ovanstående gäller endast om detta särskilt överenskommit.</p> <p><u>Systematiskt brandskyddsarbete m.m.</u></p> <p>Parterna är medvetna om sitt ansvar för att ett tillfredsställande brandskydd upprätthålls i fastigheten och i lokalen och förbinder sig att fortlöpande vidta, förutom de tekniska åtgärder som reglerats i det föregående, även de organisatoriska åtgärder som behövs för att minska risken för brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Parterna 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.</p> <p><u>Redogörelse för brandskyddet</u> (kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller)</p> <p>Lokalen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Hyresgästen respektive hyresvärdens förbinder sig härmed att på begäran av den andre lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.</p> <p><input type="checkbox"/> omfattas inte av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Ändringar avseende fastigheten eller i hyresgästens verksamhet som innebär att lokalen kommer att omfattas av redogörelseskyldigheten skall genast anmälas till hyresgästen respektive hyresvärdens. Part skall därefter på begäran av den andre parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.</p> <p>Denna klausul har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.</p>	
Underskrift	Ort/datum	Ort/datum Stockholm 2008-12-15
	Hyresvärd	Kulturförvaltningen
	Namnförtydligande	Hyresgäst
	Torbjörn Johansson Mikael Forkner	Berit Svedberg Ulf Willart



Ansvarsfördelning av brandskyddsåtgärder m.m. avseende lokalhyreskontrakt nr 1000482 i fastigheten Skansen 23		
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	HV + HG HV + HG
Brandceller	Runt uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HV HG
Nödbelysning	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HV + HG HV + HG
Dörrar i brandcellsgräns	Runt uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HV + HG HV + HG
Dörrar i utrymningsvägar	Runt uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HV + HG HV + HG
Brand- och utrymningslarm	Inom fastighet	HV + HG
Släcksystem	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HV HV
Brandgasventilation	Inom fastighet	HV
Skydd mot brand- och brandgas-spridning via ventilationssystem	Inom fastighet	HV
Räddningsvägar	Inom fastighet	HV + HG
Stigarledningar	Inom fastighet	HV
Brandskydd av bärande stomme		HV
Skydd mot brandspridning till närliggande byggnad	Inom fastighet	HV
Brandtätningar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HV HG
Ytskiktets brandklass	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HV + HG HV + HG
Organisatoriska brandskyddsåtgärder		
Övningar HG	Utrymning fastighet HG	
Instruktioner och rutiner	HG	
Kontrollplaner och dokumentering HV + HG	Insatsplan HV + HG	
Underskrift	Ort, datum	Ort, datum
		Stockholm 2008-12-15
		Kulturförvaltningen
		Hyresgäst
		<i>[Signature]</i>
Namnförtydligande Torbjörn Johansson	Mikael Forkner	Namnförtydligande Berit Svedberg
		Ulf Willart

Arkiv 10000-002
Bilaga 8
ARBETTA BEHÖRIGHET PÅ BEFRÄMST
RITNINGSBYRÅ



Rk 01001 004
Rob Engström Frånings AB
A=79 m²

Rk 01001 004
Rob Engström Frånings AB
A=39 m²

Rk 01001 004
Rob Engström Frånings AB
A=39 m²

Rk 01001 005
Reichel, Karl Heinz
A=39 m²

Rk 01001 007
Speedway AB
A=39 m²

Rk 01001 010
Dressman AB
A=4 m²

Rk 01001 010
Dressman AB
A=286 m²

1000490
Stockholms Stadsteater
A=43 m²

Rk 01001 031
Kullerögränd (Kulturhuset)
A=30 m²

1000490
Stockholms Stadsteater
A=636 m²

Våning
B1A
A=4464 m²

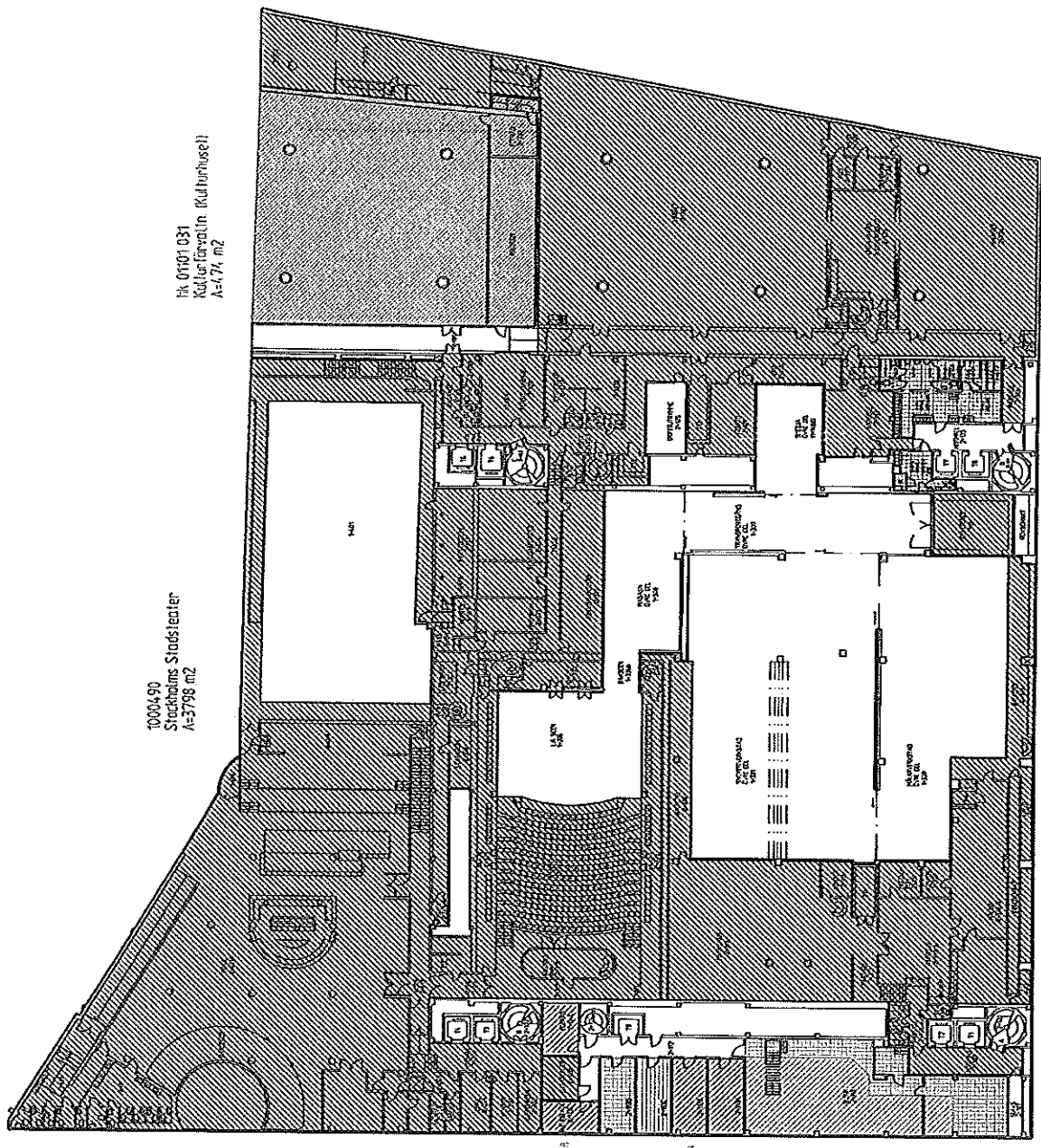
1000490
Stockholms Stadsteater
A=555 m²

Rk 01001 010
Dressman AB
A=4 m²

Stockholms Stad
Fasighetskontoret
Skansen 23
2008-09-25 Skala: 1:300 Ritning: hm_02_03

Arvid 1000482 10.
 Bilaga 8

Åren 2008-06-02
 RITNING



1000490
 Stockholms Stadsteater
 A=3798 m2

IK 0101 031
 Kulturforum i Kulturhuset
 A=174 m2

- IK 0101 007
 Sirensky AB
 A=0 m2
- IK 0101 008
 SIA Engelen Interiors
 A=1 m2
- IK 0101 004
 Kullerfjärden
 A=20 m2
- IK 0101 002
 Engelen Interiors
 A=20 m2
- IK 0101 003
 SIA Engelen Interiors
 A=20 m2
- IK 0101 001
 Engelen AB
 A=20 m2
- IK 0101 005
 Engelen Interiors
 A=20 m2
- IK 0101 006
 Engelen Interiors
 A=20 m2
- IK 0101 009
 Engelen Interiors
 A=20 m2
- IK 0101 010
 Engelen AB
 A=20 m2
- IK 0101 011
 Engelen AB
 A=20 m2
- IK 0101 012
 Engelen AB
 A=20 m2
- IK 0101 013
 Engelen AB
 A=20 m2
- IK 0101 014
 Engelen AB
 A=20 m2
- IK 0101 015
 Engelen AB
 A=20 m2
- IK 0101 016
 Engelen AB
 A=20 m2
- IK 0101 017
 Engelen AB
 A=20 m2
- IK 0101 018
 Engelen AB
 A=20 m2
- IK 0101 019
 Engelen AB
 A=20 m2
- IK 0101 020
 Engelen AB
 A=20 m2

IK 0101 007
 FSK D201
 A=18 m2

IK 0101 007
 FSK D201
 A=18 m2

Våning
 BTA
 A=5254 m2

Stockholms stad
 Fasilighetskontoret
 Skansen 23
 Stadsteatern - Plan 2
 2008-06-02 Skala: 1:400 Ritning: hm_02_02

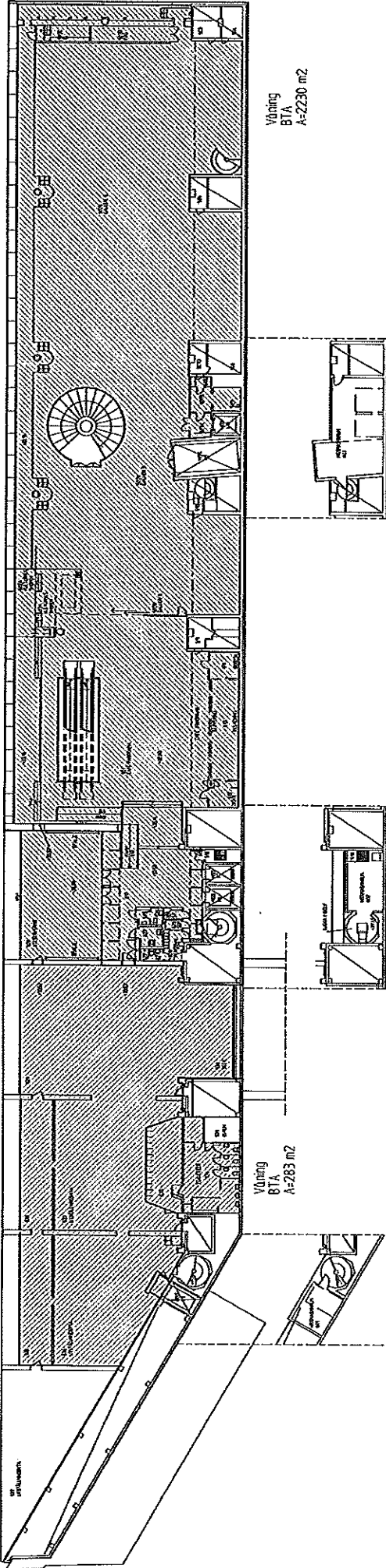
Handwritten initials and signature

Ämbetsl 1000482
Bilagor 8

lk 01101 031 Kulturformältm Kulturhuset
A=174,5 m²

lk 01101 031 Kulturformältm Kulturhuset Terrass
A=106 m²

lk 01101 031 Kulturformältm Kulturhuset Terrass
A=719 m²



PLAN 5 DCH 6

Stockholms Stad
Fastighetskontoret
Skansen 23

Kulturhuset-Plan 5 o 6

AREOR

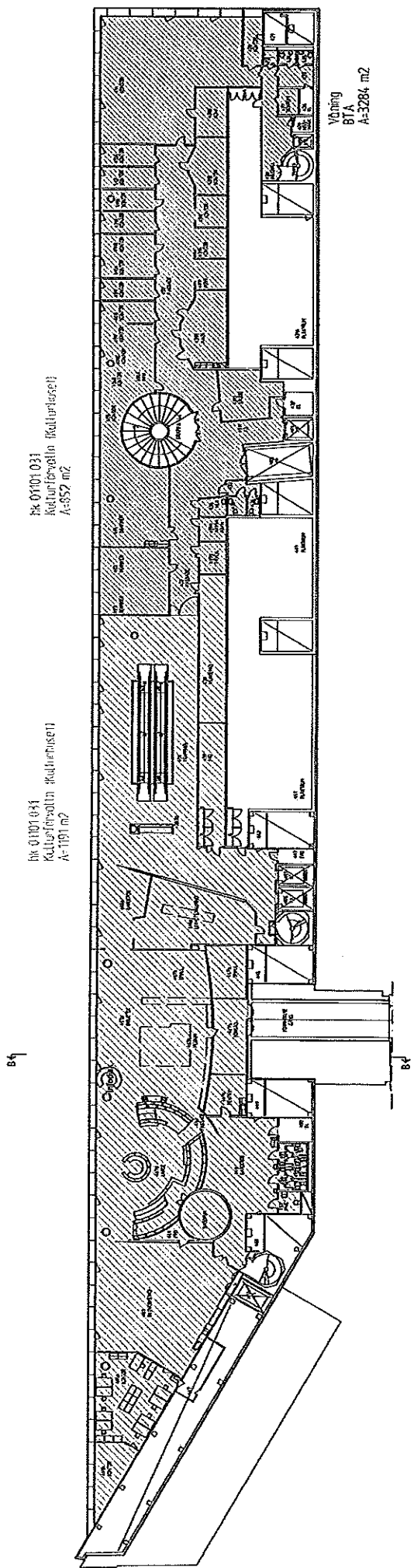
2008-10-27 Skala: 1:400 Ritning: hm_01_08

Handwritten signature

Best. nr	Ämbetsl	Objekt	Objekt	Objekt	Objekt
2008-10-27 05.13	1000482	1601	1601	1601	1601
01101 031	1000482	1601	1601	1601	1601
1000482	1000482	1000482	1000482	1000482	1000482
1000482	1000482	1000482	1000482	1000482	1000482
1000482	1000482	1000482	1000482	1000482	1000482

PROJ. 2008-10-27 05.13
1000482

Arbets 1070482
 Bilaga 8



nr 01101 031
 Kulturförhålln (Kulturhuset)
 A=552 m²

nr 01101 031
 Kulturförhålln (Kulturhuset)
 A=1191 m²

Vårning
 8TA
 A=3284 m²

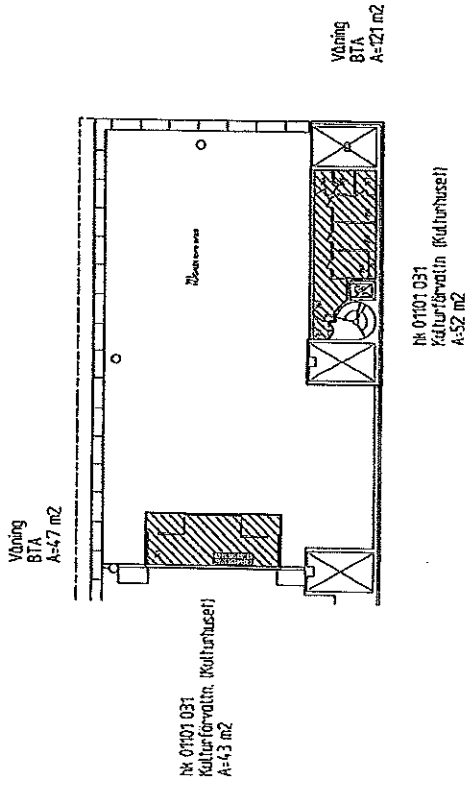
PLAN 4

Byggnadsnamn	Byggnadsnr	Byggnadsart	Byggnadsyta (m ²)
LEA LEA	2005	2005	2005
nr 01101 031	Kulturförhålln (Kulturhuset)	LEA	2015
nr 01101 031	Kulturförhålln (Kulturhuset)	8TA	2743
nr 01101 031	Kulturförhålln (Kulturhuset)	8TA	3284

ACSP Arkitekt AB
 RINGEN 10

Stockholms Stad
 Fastighetskontoret
 Skansen 23
 Kulturhuset - Plan 4
 2008-10-27 Skala: 1:400 Ritning: hm_01_07

7.
 Avdel 1000482
 Bilaga 8



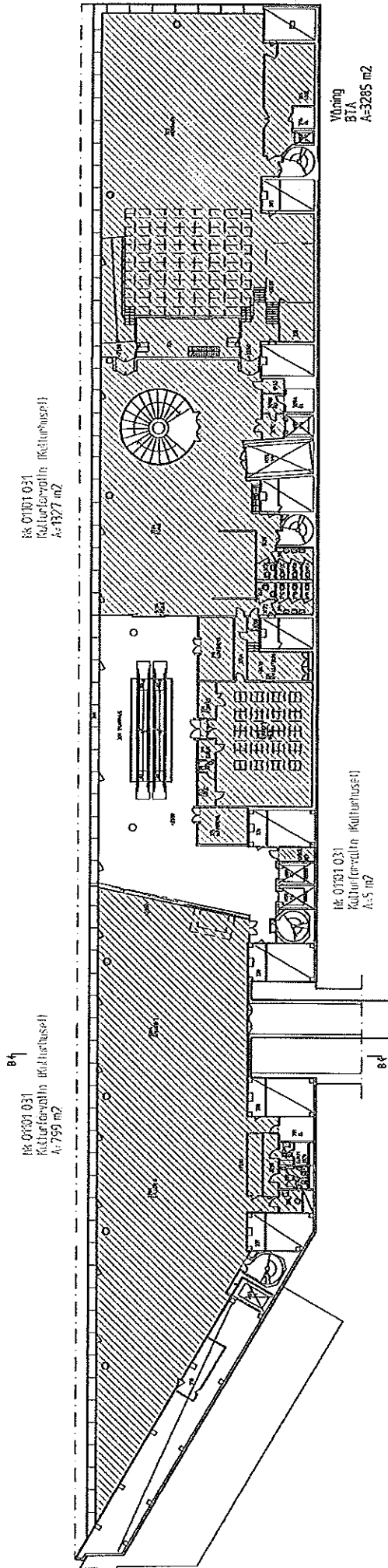
DATA	2006-01-11	14:56	
KONTRAKTSNR	IK 01101 031	Kulturförvalt. (Kulturhuset)	LOA (m²)
Summa		LOA	95
Summa		BTA	95
Faktor LOA/BTA			109
Summa		BTA	87%
Faktor LOA/BTA			168
			56%

AREOJ
 2005-07-07

Stockholms Stad
 Gatu- och Fastighetskontoret
 Fastighetsförvaltning
 Skansen 23
 Kulturhuset-Plan 3,5
 Areor
 2005-07-07 Skala: 1:400 Ritning: hm_01_065

Handwritten signature

Avdel 1000482
Bilaga 8



PLAN 3

Stockholms Stad
 Gatu-och Fastighetskontoret
 Fastighetsförvaltning
 Skansen 23
 Kulturhuset-Plan 3
 AREOR
 2008-10-27 Skala: 1:400 Ritning: hm_01_06

Handwritten signature

STAV	2008-10-27	1:400	PLAN 3	AREOR
Rk 01101 031	Kulturhuset	1377	759	5
Servo	1377	759	5	3285
Servo	1377	759	5	3285
Servo	1377	759	5	3285

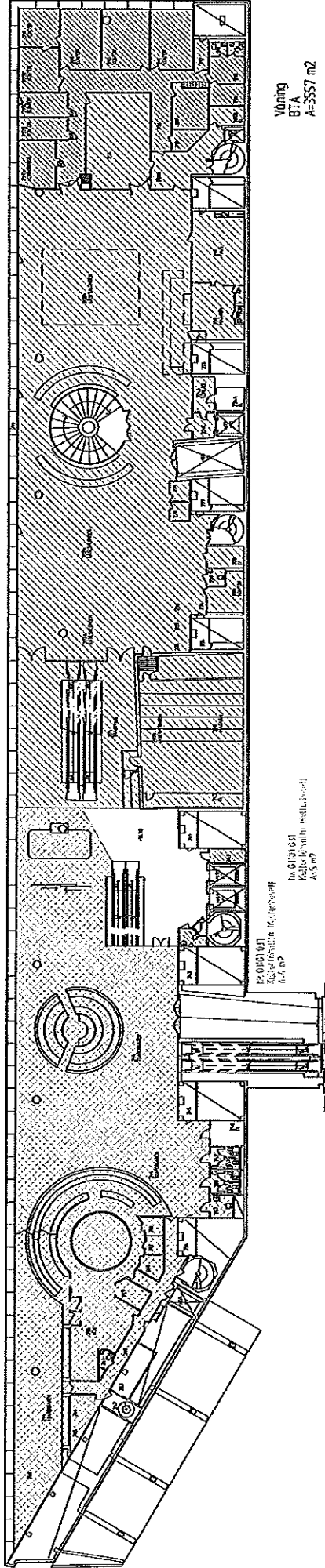
ARK 2008-10-27
 HANSSON/OLSSON

Arbets lösningsförslag
 Beslutning 8.

IK 0101 030
 Kulturhuset
 A: 929 m²

IK 0101 031
 Kulturhuset
 A: 1284 m²

IK 0101 031
 Kulturhuset
 A: 771 m²



IK 0101 031
 Kulturhuset
 A: 829

IK 0101 031
 Kulturhuset
 A: 5 m²

Yörning
 BTA
 A: 3357 m²

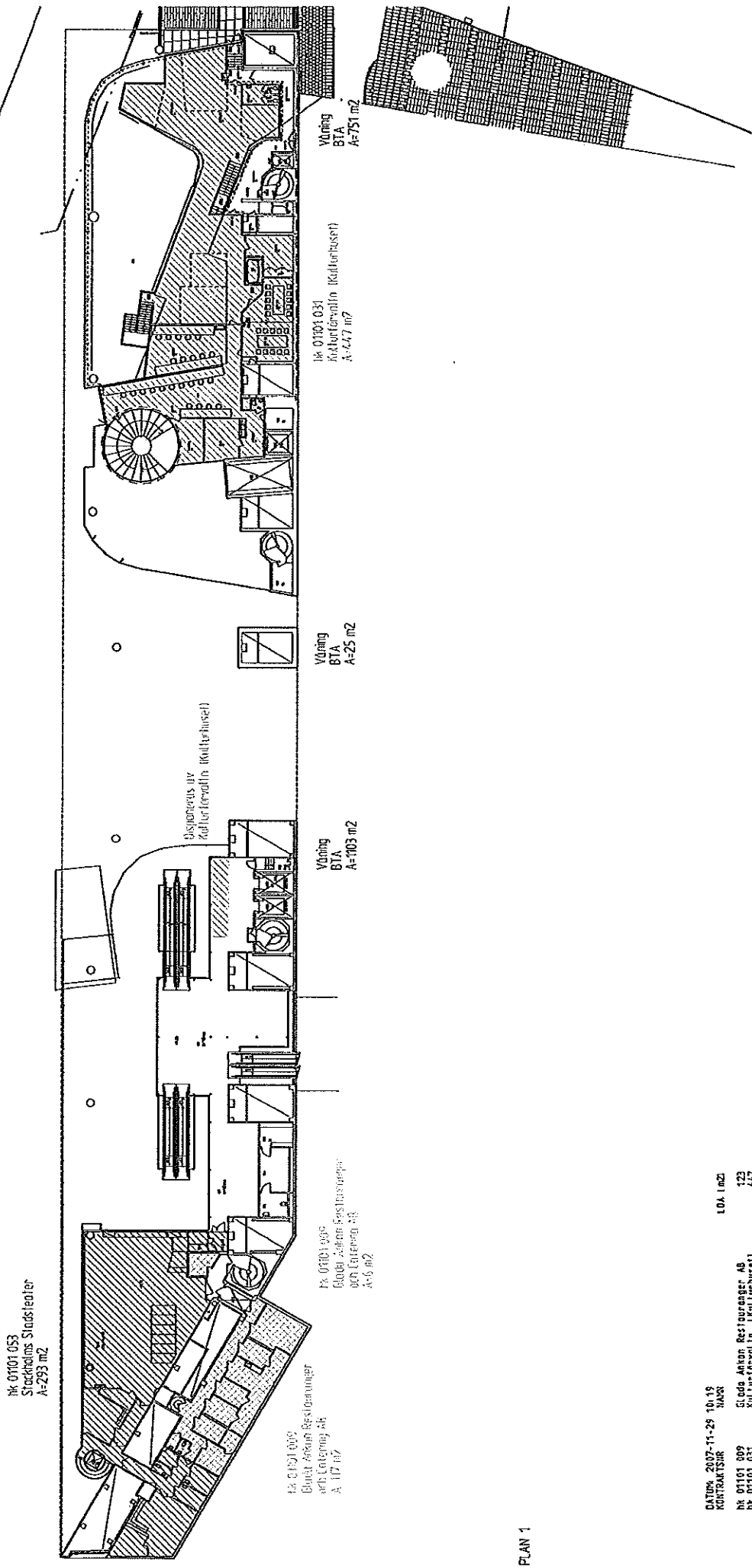
PLAN 2

PLAN	2008-10-27	13.00	10A	10B
Restriktion	IK 0101 031	929	1284	771
Summa	10A	2597	3074	3357
Summa	10A			
Summa	10A			

ANSÖKAN
 2008-10-27

Stockholms Stad
 Gatu-och Fastighetskontoret
 Fastighetsförvaltning
 Skansen 23
 Kulturhuset-Plan 2
 Areor
 2008-10-27 Skala: 1:400 Ritning: hm_01_05

4.
 Avsedd 10700 4182
 Bilaga 8



KATRIK 2002-11-29 10-18	LDA (m ²)
KONTRAKTSUR	
Rk 01101 009 Gladö Ankan Restauranger AB	123
Rk 01101 031 Kulturhuset (Kulturhuset)	447
Rk 01101 053 Stockholms Stadsteater	293
Summa	863
Våning	
BTA	1879

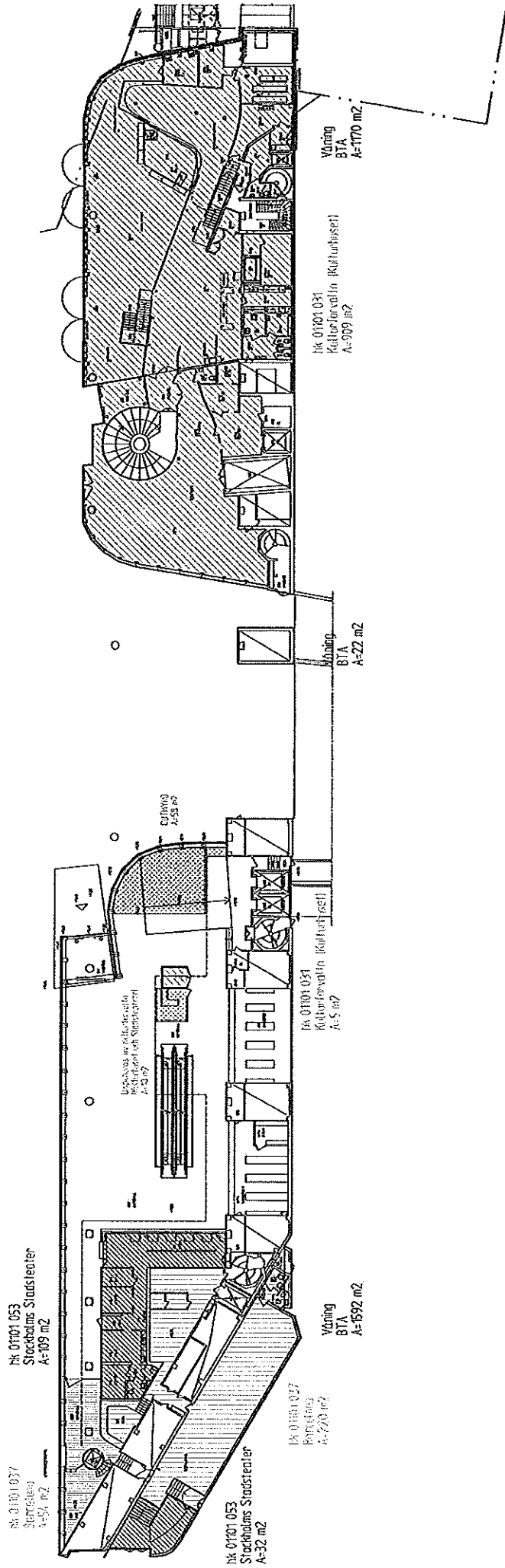
PTO AB GÅRAN 04 070007
 8122200000

PLAN 1

Stockholms Stad
 Fastighetskontoret
 Skansen 23
 Kulturhuset-Plan 1
 Areor
 2007-11-29 Skala: 1:400 Ritning: hm_01_04

Handwritten signature

Avtal 1000432
Bilaga 8.



PLAN 0

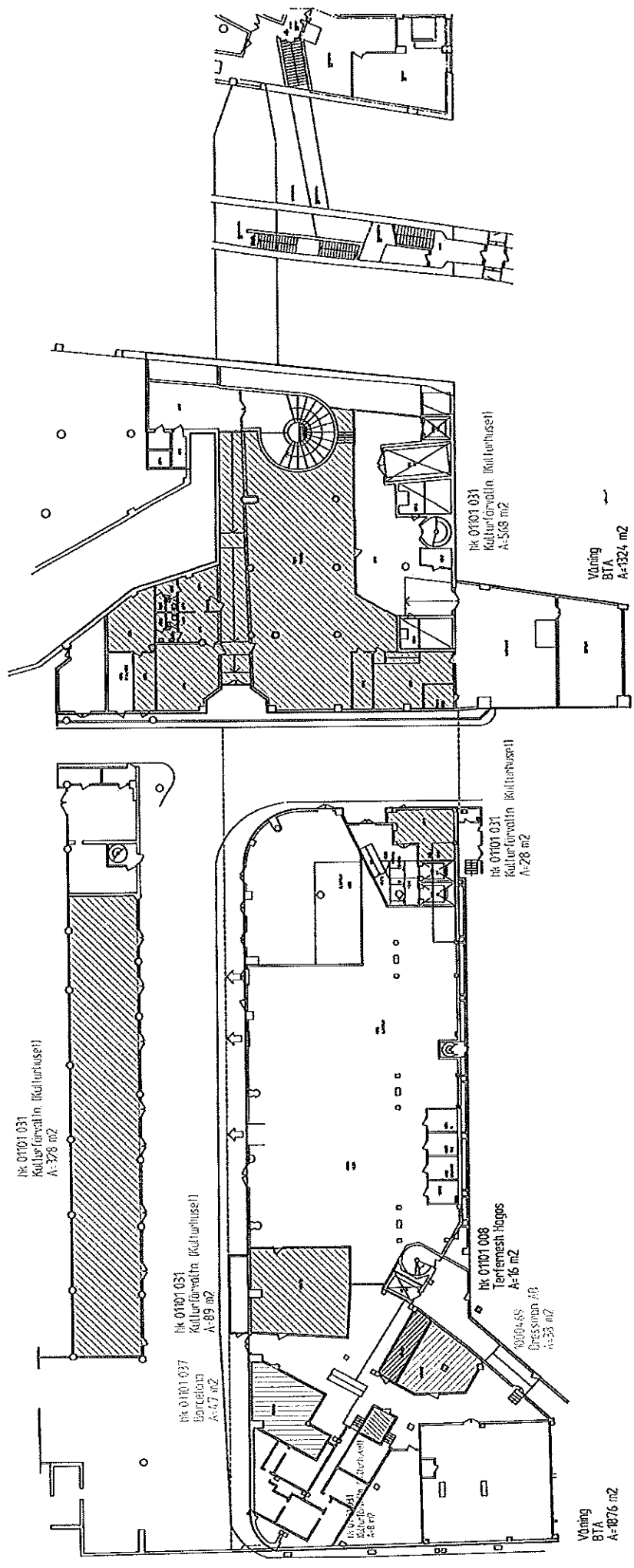
BYGGNAD	AREAL	1004 (100)
STADSTENTER	1351	58
KULTUR FÖR VÄLLN (KULTURHuset)	1000	112
STADSTENTER	1000	1399
STADSTENTER	1000	2072
STADSTENTER	1000	2784

ANSÖKAN FÖR BYGGNADSTILLÅTELSE
2008-10-27

Stockholms stad
Fastighetskontoret
Skansen 23
Kulturhuset - Plan 0
2008-10-27 Skala: 1:400 Ritning: hm_01_03

hm

Avdel 10005 482
 Bilaga 8 (sid 1-11)



PLAN K2

Stockholms Stad
 Fastighetskontoret
 Fastighetsförvaltning
 Skansen 23
 Kulturhuset-Plan K2, Kv
 2008-10-27 Skala: 1:400 Ritning: hm_07_01

LOA nr	LOA nr
29	29
41	41
42	42
1123	1123
2959	2959
3261	3261

ANSÖKAN FÖR BYGGANDE AV BYGGNAD

Handwritten signature



FASTIGHETSKONTORET

Som tillägg till hyresavtal 1000482 mellan Fastighetsnämnden genom dess Fastighetskontor, (hyresvärden) och Kulturnämnden genom dess Kulturförvaltning (hyresgästen) har träffats följande

TILLÄGGSAVTAL

En ny yta på ca 323 kvm tillförs hyresavtalet. Ytan framgår av bilagd ritning. Ytan ska användas till Restaurang.

I samband med att ytan utökas ska den i kontraktet angivna bashyran ökas med 1 453 500 kr/år exklusive index och tillägg.

Nya hyran och ytan gäller från och med 1 augusti 2010.

Hyresgästen äger rätt att hyra ut restaurang ytan i andra hand till restauratör.

I övrigt gäller avseende den tillkommande ytan följande:

Särskilda bestämmelser

Byggnads- & Rumsbeskrivning

Ingår i hyresobjektet se Kulturhuset kv. Skansen 23 Kulturhuset K1 ramhandling daterad: 2009-09-15

Övrig utrustning är hyresgästens

Underhåll

Hyresvärden svara för och bekostar underhåll av:
VVS och elstammar installerat av hyresvärden

Hyresgästen svarar för och bekostar:

Allt inre underhåll. Allt underhåll och återanskaffning av svagströmsanläggningar
Övrig eget installerat och ombyggt i lokalen.

Allt underhåll och återanskaffning av maskinell utrustning. Drift- och underhåll av samtliga kylanläggningar genom att teckna erforderliga serviceavtal.

Hyresgästen ansvarar för alla skador på fönster och dörrar.

Hyresgästen ska väl vårda och underhålla lokalen. Försämras lokalen genom att hyresgästen eftersätter detta har hyresvärden rätt till ersättning.

Hyresgästen svarar för och bekostar rensning av avloppsbrunnar och vattenlås

Värme

Värmedebiterad yta uppgår till 310 kvm och värmertilägg utgår för närvarande med 88 kr/kvm/år eller med totalt 27280 kr per år. Värmertilägg indexregleras enligt konsumentpris index (KPI) till 100 % med oktober månad år 2010 som basindex. Förändringen av värmertilägget sker alltid från och med 1 januari året efter det att förändring av oktoberindex föranlett omräkning. Utgående värmertilägg ska dock aldrig sättas lägre än till 88 kr/kvm/år, eller totalt 27280 kr per år.

Drift

Hyresgästen bekostar el, vatten och tecknar abonnemang för detta. Om egna abonnemang ej går att installera, debiterar hyresvärden från egna under mätare. Hyresgästen svarar för och bekostar sotning av imkanaler. Kostnaden för tömning av fettavskiljaren debiteras hyresgästen. HG skall svara för putsning av samtliga fönster som ingår i den förhyrda ytan.

Varutransporter

Transporter av varor skall ske genom Brunkebergsfaret infart från Klara Östra Kyrkogata till lastplats 7. Max höjd är 3,25 m. Hyresgästen ansvarar själv för mottagandet av leveranserna

Ordning i lokalen

Hyresgästen ansvarar för att ordning upprätthålls och står för kostnaden för vakthållning mm.

Sopor

Hyresgästen är medveten om att källsortering av sopor tillämpas i fastigheten och förbinder sig att följa hyresvärdens anvisningar och instruktioner för källsortering. Sophämtningsavgift debiteras separat.

Kylt soprum vid lastplats 7 skall användas. Kostnaden för detta debiteras tillsammans med hyran. Hyresgästen är skyldig och förbinder sig att sortera sitt avfall i de fraktioner som soputrymmet är avsett för samt betala kostnaden.

Ansvar och försäkring

Hyresgästen ska under hyresperioden ha en väl anpassad försäkring.

Hyresgästen skall teckna och bekosta försäkring omfattande glas, ansvarighet, vattenskada, brandskada, skada på varulager, skada till följd av utströmmande vätska, gas, inbrott, stöld, avbrott, skadedjur m.m.

I övrigt gäller villkoren i huvudavtalet oförändrade.

Detta tillägg har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Stockholm 22/11

För hyresvärden

.....
Jonas Holmer

.....
Thomas Perslund

2010-10-27

För hyresgästen

.....
John Wiska Benit Svedberg



Tillägg till avtal avseende Receptions- och bevakningstjänster för Kulturhuset daterad 2006-04-18

En utökning av bevakningstiden under upphandlingen gjordes varför avtalssumman ökar,
- med 166 144 kr per år pga. att städning tidigareläggs. I ursprungligt förfrågningsunderlag skulle städpersonal börja kl. 07.00. Efter krav från Kulturförvaltningen börjar de kl. 06 00.
Dessutom har tillkommit krav om utökad tid från Stadsteatern, vilket ökar kostnaden
- med 55 944 kr per år avseende övervakning vid sena föreställningar.
Avtalets årskostnad är därför (2 970 242 + 166 144 + 55 944=) 3 192 330 kr och skall debiteras med 266 027,50 kr per månad.

Denna summa ska indexregleras i enlighet med avtalet.

Detta avtal ersätter tidigare tillägg daterat 2006-10-27 och påskrivet 2007-01-11

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tar var sitt.

Stockholm den 23/7 2007

Stockholms kommun genom Nordisk Bevakningstjänst AB
Fastighets- och saluhallsnämnden

Mikael Forkner

Håkan Isaksson

