



FASTIGHETSÄGARNA

HYRESKONTRAKT  
FÖR LOKAL

BILAGA

Sid 1 (4)

Nr 1001199

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	Stadsarkivet		Personnr/orgnr 212000-0142	
Hyresgäst (2)			Personnr/orgnr	
Lokalens adress m m	Kommun Stockholm		Fastighetsbeteckning Stadsarkivet 1	
	Gata Kungsklippan 6		Trappor/hus	Lägenhet nr
	Aviseringsadress Box 22063 104 22 Stockholm			
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till: Kontor och arkiv			
Lokalens storlek och omfattning	Butiksarea i plan	Kontorsarea i plan	Lagerarea i plan	Övrig area plan
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> ca 3275	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> ca 9176 Arkiv
Totalt: 12451 m <sup>2</sup>				
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 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
	tillfart för bil för i- och urlastning	plats för skylt	plats för skyltskåp/ automat	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 avflyttningen 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 2011-01-01		Till och med den 2013-12-31	
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 år för varje gång.			
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 formulär nr 12B, upprättat 1998 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangöretagare. Eftertryck förbjudes.

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

# HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 2 (4)

Nr 1001199

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyra	Kronor 13 431 700	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 2															
Kostnad för värme och varmvatten	<input checked="" type="checkbox"/> Bränsle/Värmetillägg utgår i enlighet med bifogade klausul		Bilaga 4															
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															
Ei	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen har eget abonnemang																
Trappstädning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input checked="" 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 (<del>det åligger det hyresvärden att tillhandahålla sopkärl och erforderligt soputrymme</del>)</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></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 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 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															
Fastighets-skatt	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse	Bilaga 3															
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 påлага 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 <u>100</u> 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 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. 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 överenskomsten 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.

# HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 3 (4)

Nr. 1001199

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

<b>Mervärdesskatt (moms)</b>	<input type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlägga 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 erlägga 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 förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnaderna som uppstår genom hyresgästens agerande.		
<b>Hyrans betalning</b>	Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början <input type="checkbox"/> kalenderkvartals början <input checked="" type="checkbox"/> genom insättning på	PlusGiro nr 4798702-9	Bankgiro nr 5289-0605
<b>Ränta, Betalningspåminnelse</b>	Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlägga 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.		
<b>Underhåll m m</b>	<input type="checkbox"/> Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning	Dock att hyresgästen svarar för Bilaga	
	<input 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	
	<input checked="" type="checkbox"/> 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	
<b>Skötsel och drift</b>	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 försämrats. Det åligger hyresgästen att vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.		
<b>Revisionsbesiktningar</b>	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.		
<b>Tillgänglighet till vissa utrymmen</b>	Utrymmen som fastighetsskötare och personal från Energiverket, VA-verket, Tella 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.		
<b>Byggvarudeklarationer</b>	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta avtal eller eljest utför underhålls-, förbättnings- eller ändringsarbeten avseende lokalen skall han för hyresvärden i god tid före arbetets utförande företa byggvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som skall tillföras lokalen.		
<b>PBL-avgifter</b>	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.		
<b>Nedsättning av hyra</b>	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 checked="" 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 1	
<b>Myndighetskrav m m</b>	Det åligger <input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen 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.		

**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 fastighetskostnader och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigtHandledning upprättad av organisationerna.

# HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 4 (4)

Nr 1001199

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

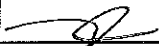
Skyltar, markiser, fönster, dörrar etc	Hyresgästen äger efter samråd med hyresvärden rätt att uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning, att hyresvärden ej har befogad anledning att vägra och att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid avfytning åligger 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 åverkan å <input checked="" type="checkbox"/> fönster <input type="checkbox"/> skyltfönster <input checked="" type="checkbox"/> entrédörrar <div style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/> skyltar <input type="checkbox"/></div>		
	<input 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, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte hejlar 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	Nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll Indexklausul, Fastighetsskatt Särskilda bestämmelser Brandklausul + bilaga Överenskommelse om tillägg nr 1, Gränsdragningslista, Ritning		Bilaga 1 2, 3 4 5a + 5b 6, 7, 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	
	Namn/förtydligande	Namn/förtydligande	
	Stockholm 2010-02-11	STOCKHOLM 2011 01 26	
	Fastighetsnämnden i Stockholms stad	STOCKHOLMS STADSARKIV	
	Jonas Holmer	Thomas Perslund	LODMART PLOOM
Överenskommelse om avfytning	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	Övanstående hyreskontrakt överlåtes fr o m den _____ på _____		
	Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Personnr/orgnr
Övanstående överlåtelse godkännes	Ort/datum	Hyresvärd	

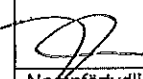
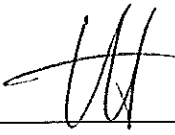
### Upplysning

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.

Parterna har enats om följande om nedsättning av hyran vid sedvanligt underhåll (kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller).

- Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt utgår i enlighet med hyreslagens regler.
- Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet skall utföras.
- Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt skall regleras enligt följande

Ort/datum Stockholm 2010-02-11	Ort/datum STOCKHOLM 2010 02 11
Hyresvärd Fastighetsnämnden i Stockholms stad 	Hyresgäst STOCKHOLM STADSARKIV
Namnförtydligande Jonas Holmer      Thomas Perslund	Namnförtydligande LENNART PLOOM

Avser	Hyreskontrakt nr 1001199	i fastigheten Stadsarkivet 1
Hyresvärd	Fastighetsnämnden i Stockholm stad	
Hyresgäst	Stadsarkivet	
Klausul	<p>Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet – kronor <u>13 431 700</u> skall <u>100</u> % eller _____ 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"> <li>- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.</li> <li>- 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.</li> <li>- Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastalet, nämligen indextalet för oktober månad år 2010</li> </ul> <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 Stockholm 2010-02-11	Ort/datum STOCKHOLM NOV 01 21
	Hyresvärd	Hyresgäst STOCKHOLMS STADSARKIV
	Fastighetsnämnden i Stockholm stad	Namnförtydligande LENNART PLOOM
	  Namnförtydligande <b>Jonas Holmer</b> Thomas Perslund	Hyresgäst
	Namnförtydligande	Namnförtydligande

Hyresvärdens egen notering om bastalet:

## 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<sup>2</sup> och år samt vilka övriga förpliktelser som åvilar 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.

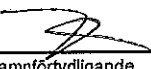
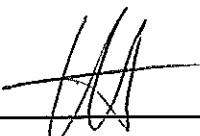
1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 269,1 och 259,7. Skillnaden är positiv och uppgår till 9,4.
2. Dividera 9,4 med 259,7 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 3 619,56 kr och utgör hyrestillägget för år 2002 enligt klausulen

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.

Tillhör	Hyreskontrakt nr 1001199		i fastigheten Stadsarkivet 1
Hyresvärd	Fastighetsnämnden i Stockholm stad		
Hyresgäst	Stadsarkivet		
Klausul	<p><b>Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av erforderliga uppgifter.</b></p> <p>I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir/är skattepliktig till fastighetsskatt skall hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden erlagga ersättning härför enligt markerat alternativ.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen skall utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen erlagga ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel skall anses vara 100 procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början kr per år. För närvarande utgår ingen fastighetsskatt</p> <p><input type="checkbox"/> Ersättning för på lokalen belöpande andel av fastighetsskatt ingår i det i avtalet angivna hyresbeloppet och utgör vid avtalets tecknande kr.</p> <p>Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler skall anses vara procent. Hyresgästen skall erlagga ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet härtill) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten.</p> <p>Skulle fastighetsskatten minska/upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran skall hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t ex index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är/kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman.</p> <p>Hyresgästens ovan angivna andel som skall vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande:</p> <hr/> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>		
Underskrift	Ort, datum Stockholm 2010-02-11	Ort, datum STOCKHOLM 20110124	
	Hyresvärd Fastighetsnämnden i Stockholms stad 	Hyresgäst STOCKHOLMS STADSARKIV 	
	Namnförtydligande Jonas Holmer	Namnförtydligande LEONHART PLOOM	



1. Klausulen är utformad i juni 1995, dvs före den tidpunkt (normalt den 1 januari 1996) från vilken fastighetsskatt gäller för lokaler. Klausulen har därför en lydelse som gör att den kan införas i avtal som tecknas innan skatt utgår liksom i avtal som tecknas när skatt faktiskt utgår.
  2. Ersättningen skall kompensera för ökade kostnader i förvaltningen oavsett vem som faktiskt är skattskyldig. Skattskyldig är fastighetsägare/hyresvärd. Om handelsbolag är fastighetsägare/hyresvärd var enligt tidigare regler delägarna skattskyldiga. Tillägget skulle givetvis ändå betalas till hyresvärden. Efter den 1 januari 1997 är däremot handelsbolag som ägare skattskyldigt till fastighetsskatt.
  3. Enligt 19 § hyreslagen skall hyran – med några undantag – vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Om hyrestiden är bestämd och minst tre år gäller dessutom förbehåll om att hyran skall utgå med belopp som bestäms enligt en "annan beräkningsgrund", t ex indexreglering. Det innebär också att hyrestiden måste vara bestämd och minst tre år för att hyresvärden skall kunna ta ut kompensation för fastighetsskatt med ett belopp som kan variera allt efter som skatten ändras. Vidare måste beräkningsgrunden vara angiven i avtalet. Klausulen förutsätter därför att parterna anger hur stor andel av skatten hyresgästen skall betala ersättning för.  
Enligt de regler som gäller vid denna klausuls utarbetande utgör skatten en viss procent av taxeringsvärdet för lokaler (både märk 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 beräknings sätt parterna väljer. Även andra beräkningsgrunder kan användas. För enkelhetens skull bör dock hyresgästens andel vara oförändrad under hyrestiden och därmed oberoende av bl a hur skatten fortsättningsvis kan komma att beräknas och eventuella förändringar i uthyrningsläget.  
Det är lämpligt att på därför avsett ställe ange hur lokalens andel har beräknats. Skulle uppgift härom inte fyllas i skall det dock inte medföra att överenskommelsen blir ogiltig. På en fastighet kan finnas olika byggnader med olika värdeår och olika typer av taxeringsenhet (småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet och specialenhet). Den skatt – för vilken hyresgästen skall betala ersättning – skall endast avse den byggnad där lokalen är belägen. Med byggnad avses normalt varje byggnadskropp. Erforderliga uppgifter kan hämtas från den underrättelse om beslut om allmän fastighetstaxering som skattemyndigheten tillställt fastighetsägaren. Den fastighetsägare som har problem med att beräkna hyresgästens andel bör ta kontakt med sin fastighetsägareförening för att få hjälp.
- Fyll i hyresgästens andel!*
4. Klausulen innehåller två alternativ. I det första utgår ersättning för skatten som ett tillägg "vid sidan" om det i avtalet angivna hyresbeloppet. Försvinner skatten försvinner tillägget automatiskt. Det andra alternativet förutsätter att parterna enas om en viss hyra vari bl a ingår ersättning för den vid tillfället gällande skatten. Skulle skatten höjas oavsett skälet härtill (t ex höjd skattesats, ökat taxeringsvärde m m) skall hyresgästen dock betala ersättning för den ökade kostnaden. Skulle skatten försvinna återgår hyran till ursprungsbeloppet, dvs den överenskomna hyran (som inkluderar ersättning för den inledningsvis gällande skatten som upphört). Givetvis skall hyresgästen alljämt betala andra förekommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.
  5. I den mån hyresgästen skall betala tillägg för fastighetsskatt bör tillägget redovisas separat på hyresavin.
  6. Markera med kryss vilket alternativ som väljs. I det valda alternativet anges hyresgästens andel samt aktuellt belopp. Ange vidare hur hyresgästens andel beräknats.



## Särskilda bestämmelser – Lokal

<b>Avtal nr</b>	1001199	<b>Bilaga</b>	4
<b>Hyresvärd</b>	FASTIGHETSNÄMNDEN I STOCKHOLMS STAD BOX 8312 104 20 STOCKHOLM		
<b>Hyresgäst</b>	Stadsarkivet Box 22063 104 22 Stockholm	212000-0142	
<b>Fastighet</b>	Stadsarkivet 1, Kungsklippan 6		

### *Värmetillägg*

Värmetillägg utgår med 10:-/kvm/år 1, samt 17:50/kvm/år 2 och 3, tillägget indexregleras till 100% utefter KPI (konsumentprisindex), med oktober månad 2010 som basindextal.

### *Underhåll*

Hyresgästen ska väl vårda och underhålla lokalen. Försämras lokalen genom att hyresgästen ersätter detta har hyresvärden rätt till ersättning. Se bilaga 7 gränsdragningslista.

Hyresgästen svarar för och bekostar rensning av avloppsbrunnar och vattenlås.

### *Hissar, ventilation m.m.*

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

### *Besiktning*

Hyresvärden kommer vid hyrestidens början och slut samt vid annat tillfälle då hyresvärden finner anledning till detta att låta besiktiga lokalen med hjälp av sakkunnig och i besiktningsutlåtande låta förteckna lokalens reparationsbehov och kostnad för åtgärdande. Hyresgästen kommer att beredas möjlighet att lämna sina synpunkter på och att godkänna sådant besiktningsutlåtande.

### *Lägenheten som kreditobjekt*

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

### *Skyltar, markiser m.m.*

Hyresgästen äger inte rätt att utan hyresvärdens skriftliga tillstånd sätta upp skyltar, markiser, antenner eller dylikt. Om tillstånd ges åligger det hyresgästen att inhämta erforderliga tillstånd från berörda myndigheter. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa berörda ytor i godtagbart skick.

### *Ansvar och 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.

### *Avflyttning*

Vid avflyttning ska lokalen vara städad. Inredning som inte har bortförts tillfaller hyresvärden utan ersättning.



## Särskilda bestämmelser – Lokal

### *Säkerhet*

För detta avtal kräver hyresvärden säkerhet i form av bankgaranti.  
~~I bankgarantin ska framgå att eventuella krav från hyresvärden ska begäras skriftligen till banken för att kunna göras gällande. Begäran ska vara banken tillhanda senast 90 dagar efter varje förfallodag.~~

~~Avtalet träder i kraft först när hyresgästen har lämnat sådan säkerhet. Bankgaranti ska lämnas senast 2007-xx-xx~~

### *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.

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 2010-02-11

För hyresvärden

För hyresgästen

.....  
Fastighetsnämnden i Stockholms stad

.....  
Stadsarkivet

**Jonas Holmer**

**Thomas Perslund**



Avsor	Hyreskontrakt nr 1001199	i fastigheten Stadsarkivet 1
Hyresvärd	Fastighetsnämnden i Stockholm stad	
Hyresgäst	Stadsarkivet	
Klausul	<p>Om denna klausul skulle strida mot bestämmelse i huvudavtalet gäller i första hand denna klausul.</p> <p><u>Fördelning av ansvar för tekniska brandskyddsåtgärder</u></p> <p>Hyresvärden ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av allt tekniskt brandskydd som är hänförligt till fastighetens allmänna funktion. Hyresvärden ansvarar vidare för att lokalen vid hyrestidens början uppfyller det krav på brandskydd som för avsedd användning av lokalen följer av gällande regler.</p> <p>Hyresgästen ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av det tekniska brandskydd som efter hyrestidens början kan komma att krävas för den verksamhet för vilken lokalen är upplåten. Hyresgästen är skyldig att fortlöpande kontrollera funktionen av allt i lokalen befintligt tekniskt brandskydd och på egen bekostnad vidta nödvändiga service- och underhållsåtgärder, oavsett vem som försett lokalen med en anordning eller utrustning. Hyresgästens service- och underhållsskyldighet omfattar dock inte sprinkleranordningar som hyresvärden har installerat i lokalen.</p> <p>Parterna förbinder sig, var och en för sin del, att se till att räddningsvägar, utrymningsvägar, sprinkleranordningar och andra brandskyddsanordningar vid varje tidpunkt hålls fria från hindrande föremål samt att genomföringar som görs i brandcell förses med varaktiga brandtätningar.</p> <p>Part är skyldig att ersätta all skada som är en följd av brister i utrustning eller anordning som parten 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 (kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller)</u></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 hyresvärden förbinder sig härmed att på begäran av den andre lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.</p> <p><input 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 hyresvärden. 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 Stockholm 2010-02-11	Ort/datum Stockholm 20110124
	Hyresvärd Fastighetsnämnden i Stockholm stad	Hyresgäst Stockholms Stadsarkiv
	Namnförtydligande Jonas Holmer	Namnförtydligande Lennart Bloom
	Thomas Perslund	



fu

Ansvarsfördelning av brandskyddsåtgärder m.m. avseende lokalyreskontrakt nr 1001199  
i fastigheten Stadsarkivet 1

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

Åtgärd	Del av fastighet	Ansvarig
<b>Tekniska brandskyddsåtgärder</b>		
Utrymningsvägar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	hg hg
Brandceller	Runt uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	hv hg
Nödbelysning	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	hv hg
Dörrar i brandcellsgräns	Runt uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	hg hg
Dörrar i utrymningsvägar	Runt uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	hg hg
Brand- och utrymningslarm	Inom fastighet	hv
Släcksystem	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	- -
Brandgasventilation	Inom fastighet	hv
Skydd mot brand- och brandgas-spridning via ventilationssystem	Inom fastighet	hv
Räddningsvägar	Inom fastighet	
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
Ytskikts brandklass	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	hv hg
<b>Organisatoriska brandskyddsåtgärder</b>		
Övningar	Utrymning fastighet	hg
Instruktioner och rutiner		hg
Kontrollplaner och dokumentering	Insatsplan	
Underskrift	Ort, datum Stockholm 2010-02-11	Ort, datum STOCKHOLM 2011 01 24
	Hyresvärd Fastighetsnämnden i Stockholm stad	Hyresgäst STOCKHOLMS STADSARKIV
	Namn/förtydligande Jonas Hölmer	Namn/förtydligande THOMAS PERSLUND

Bilaga 6 4



FASTIGHETSKONTORET

TILLÄGG TILL AVTAL  
NR 1001199

**Överenskommelse om tillägg nr 1 med Stadsarkivet,  
hyresavtal nr 1001199.**

Mellan Fastighetsnämnden och Stadsarkivet  
har följande tillägg till hyresavtal fogats.

Den i särskilda bestämmelser preliminära hyran för ombyggnadskostnaden är genom  
denna överenskommelse inte längre preliminär utan bestämd enligt avtalets hyresbelopp.

Enligt överenskommelse mellan parterna bekräftas att Stadsarkivets hyra från och med  
2007-02-01 höjs med 1 105 900 kronor per år plus index med basår 2003.  
Hyreshöjningen gäller för ombyggnad av magasinerna 5, 6 och 7 till en kostnad om 17,0  
mnkr och skall betalas enligt annuitetsprincipen med 30 års avskrivningstid och 5 %  
ränta. Sista betalningen sker 2037-01-31.

För ombyggnaden av magasinerna 1, 2, 3 och 4 till en kostnad av 28,6 mnkr kommer från  
och med 2008-08-01 hyran höjas med 1 860 380 kronor plus index med basår 2003 och  
skall betalas enligt annuitetsprincipen med 30 års avskrivningstid och 5 % ränta. Sista  
betalningen sker 2038-07-31.

Bilaga: Kommunstyrelsens ekonomiutskott den 24 augusti 2005.

I övrigt gäller avtalet på oförändrade villkor.

Detta tilläggsavtal har upprättats i två lika lydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Stockholm 2008 - 11... - 03

För Stadsarkivet

Stockholm 2008 - 11... - 07

För Fastighetskontoret



Stadsledningskontoret  
VÄLFÄRD OCH  
UTBILDNINGSAVDDELNINGEN

P21  
TJÄNSTEUTLÅTANDE

SID 1 (4) 2005-08-09  
DNR 1923/2005  
DPL-NR 308

Handläggare: Eva-Lena Eirefelt  
och Niklas Karlsson  
Tfn: 508 29 315, 508 29 386

Kommunstyrelsens ekonomisktutskott

den 24 augusti 2005

OK

## Renovering och upprustning av Stadsarkivets arkivmagasin i Kungsklippan

Genomförandebeslut, Kulturnämnden.

### Stadsledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens ekonomisktutskott beslutar följande:

1. Kulturnämndens hemställan om upprustning och renovering av arkivmagasinen i Kungsklippan till en total investeringskostnad om ca 45,6 mnkr medförande en ökad hyreskostnad om ca 3,0 mnkr per år godkänns. Om investeringskostnaderna överstiger utvecklingen av entreprenadindex BI84 från maj 2005 med mer än 10% ska ärendet tas upp till förnyad prövning.

  
Bosse Sundling  
Stadsdirektör

  
Inger Båvner  
Biträdande stadsdirektör

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets välfärd och utbildningsavdelning.

### Ärendet

I stadens budget 2005 med inriktning för 2006 och 2007 har en upprustning av arkivmagasinen i Kungsklippan skrivits in som en viktig fråga för stadsarkivet.





DNR 1923/2005  
DPL-NR 308  
SID 3 (4)

### Stadsledningskontorets synpunkter

Magasinen är en arbetsplats för medarbetarna på stadsarkivet och många personer arbetar dagligen i dessa utrymmen. Det görs efterforskningar, förteckningsarbeten och framtagningar av volymer, handlingar och böcker. Lokalerna är 60 år gamla och har inte genomgått någon genomgripande renovering under dessa år. Ett motiv till investeringen är att förbättra arbetsmiljön i magasinen, dels den fysiska arbetsmiljön och dels genom att utnyttja modern IT-teknik. Stadsledningskontoret anser att det är angeläget att stadens medarbetare har en god arbetsmiljö.

Investeringen kommer att uppfylla flera av stadens mål. Minskningen av elförbrukningen, förbättra arbetsmiljön och tillgängligheten i arkivmagasinen. Stadsledningskontoret anser att det är viktigt att projektet noga beaktar tillgängligheten i arkivmagasinen inte minst med tanke på att Stockholm år 2010 ska vara världens mest tillgängliga huvudstad.

Stadsledningskontoret delar Kulturnämndens uppfattning om behovet av upprustning och renovering av Stadsarkivets magasin. De redovisade projektkostnaderna om totalt ca 45,6 mnkr är också rimliga.

Kostnadskalkylen bygger på den förstudie som genomförts i samarbete mellan stadsarkivet och fastighets- och saluhallskontoret. Kulturnämnden har i sitt beslut behandlat detta som en slutlig kostnadskalkyl och fattat ett genomförandebeslut, medan fastighets- och saluhallsnämnden på samma grund fattat ett inriktningsbeslut. Efter samråd med fastighets- och saluhallskontoret bedömer stadsledningskontoret att underlaget är tillräckligt för ett genomförandebeslut. De redovisade kalkylerna får i det fortsatta genomförandet betraktas som en kostnadsram inom vilken, vid behov, omprioriteringar får göras.

Finansiering av investeringen sker genom ett hyrestillägg. I normalfallet förordar stadsledningskontoret att hyrestillägg beräknas som ett lån med rak amorteringsplan. Det skulle innebära en hyresökning med ca 3,8 mnkr för det första året, varefter beloppet sjunker årligen i takt med gjorda amorteringar, i enlighet med fastighets- och saluhallsnämndens ärende. I kommunfullmäktiges beslut angående om- och tillbyggnad av stadsarkivet (Utl 2002:43 dnr 1555/01) gjordes dock en särskild lösning för detta objekt där hyrestillägget beräknas enligt en annulleringsprincip. Denna innebär samma totala kostnad, men hyrestillägget är detsamma under hela den 30-åriga avskrivningstiden, i detta fall ca 3 mnkr per år, i enlighet med kulturnämndens ärende. Den nu aktuella upprustningen är att betrakta som

Pg

Cee



410



DNR 1923/2005  
DPL-NR 308  
SID 4 (4)

en fortsättning av den tidigare om- och tillbyggnaden, varför stadsledningskontoret anser att samma principer för hyresberäkning bör gälla även i detta fall. -

Stadsledningskontoret betonar dock att detta är en speciallösning som inte bör användas i andra sammanhang, och inte heller ska tillämpas i samband med eventuella framtida åtgärder i stadsarkivets lokaler.

Kulturnämnden uppger att hyreshöjningen inte ryms inom nuvarande budget. Nämnden får återkomma i samband med aktuell budget om hur hyreshöjningen ska finansieras.

#### Förslag till beslut

Stadsledningskontorets föreslår att kommunstyrelsens ekonomisktutskott beslutar att:

Kulturnämndens hemställan om upprustning och renovering av arkivmagasinen i Kungsklippan till en total investeringskostnad om ca 45,6 mnkr medförande en ökad hyreskostnad om ca 3,0 mnkr per år godkänns. Om investeringskostnaderna överstiger utvecklingen av entreprenadindex E184 från maj 2005 med mer än 10% ska ärendet tas upp till förnyad prövning.

---

#### Bilagor:

1. Kulturnämndens beslut från den 19 april 2005 med tillhörande tjänsteutlåtande.
2. Fastighets- och saluhallsnämndens beslut från den 19 maj 2005 med tillhörande tjänsteutlåtande.

*[Handwritten signature]*



KULTURNÄMNDEN

UTDRAG UR

PROTOKOLL NR 4/2005  
STOCKHOLMS STAD

Kommunstyrelsen  
KF/KS Kansli

Ink. 2005-05-06

Dnr: 308-1923/2005

Till: *BEK EKH*

Tid: Tisdagen den 19 april 2005, kl. 15.30 – 16.30  
Plats: Stora kollegiesalen, Stockholms stadshus  
Justerat Omedelbar justering

Roger Mogert

Madeleine Sjöstedt

Ledamöter: Roger Mogert (s) ordförande  
Madeleine Sjöstedt (fp) vice ordförande  
Göran Eriksson (s)  
Eva-Louise Erlandsson Slorach (s)  
Louise Edlind Friberg (fp)  
Ann Mari Engel (v) §§ 45-52  
Elisabeth Fleetwood (m)  
Inga Granberg (s)  
Robert Lisborg (kd)  
Ingvar von Malmberg (mp)  
Ersättare: Åsa Ekelund (m) tjänstgörande  
Inga-Märta Fröman (kd)  
Per Höjeberg (fp)  
Rasmus Jonlund (fp)  
Maria Karlsson (v) tjänstgörande §§ 53-59  
Jörgen Lantz (s)  
Tony Nilsson (s)  
Malin Romlin (s)

§ 49

Renovering och upprustning av Stadsarkivets arkivmagasin i Kungsklippan

Dnr: 0241-18658/04

Stadsarkivförvaltningen hade den 6 april 2005 avgivit tjänsteutlåtande med förslag om renovering och upprustning av Stadsarkivets arkivmagasin i Kungsklippan. Stadsarkivarie Björn Jordell informerade i ärendet.

BESLUT

Kulturnämnden beslöt i enlighet med stadsarkivförvaltningens förslag i tjänsteutlåtandet

att hos kommunstyrelsen hemställa att Stadsarkivets arkivmagasin i Kungsklippan får renoveras och rustas upp till en kostnad av 45,6 mnkr, vilket bekostas genom hyreshöjning.

Paragrafen förklarades omedelbart justerad.

Vid protokollet

*Lillemor Gardar*  
Lillemor Gardar

*74*  
*u*

**A Omfattning**

Denna gränsdragningslista reglerar ansvaret mellan Fastighetskontoret, nedan kallad fastighetsägaren och Stadsarkivet, nedan kallad hyresgästen avseende drift, skötsel och underhåll av mark, byggnad, installationer dels för fastigheten och dels för verksamheten.

**B Ansvar för arbets- och investeringsfördelning**

Generellt gäller att hyresgästen ansvarar för lösa inventarier och verksamhetsanknytna installationer. Detta innebär att projektering, utförande och investering av process- och verksamhetsanknuten inredning och utrustning bekostas av hyresgästen. Hyresgästen är införstådd med att samordning måste ske med fastighetsägaren, avseende hyresgästens system/produkter/inredning. Projektering av hyresgästens installationer måste samordnas med den övriga projekteringen så att investerings-, drift- och skötselkostnaden optimeras. För att FSK skall kunna ta detta ansvar måste hyresgästen samråda och överlämna de uppgifter som behövs för att kunna genomföra en så bra helhetslösning som förutsättningar ger.

**C Ersättningsprinciper**

Part som bär kostnaden anges i kolumnen Bekostar.

**D Definitioner**

Planering. Samtliga aktiviteter/resurser som erfordras för att upphandla, producera och besiktiga systemet/produkten/ inklusive byggherrekostnader.

Operativt ansvar. Ansvar för att funktioner och kvaliteter hålls inom givna ramar

Följande förkortningar har använts:

F = Fastighetsägaren

H = Hyresgästen

FSK= Fastighetskontoret

SSA= Stadsarkivet

**E Gränsdragningslista**

Framgår av nedanstående tabell

**1 MARKANLÄGGNINGAR**

P-platser

F

F

F

Finns inga

Trädgård, skötsel av befintlig

F

F

Anläggning/System/Produkt	Planering	Oparativt-ansvar	Bekostar	Anmärkning
Vägar, gångbanor, trappor, fontäner, Skyltar, hyresgästanknytna	F H	F H	F H	
Skyltar, fastighetsanknytna	F	F	F	
Fasta trädgårdsmöbler och papperskorgar.	F	F	F	
Yttre ledningar, fastighetsägarens Ytterbelysning, fasad	F H	F H	F H	Byte lampor, säkringar
Ytterbelysning, stolpar	F	F	F	
<b>34 YTTERTAK</b>				
Antenner/paraboler, tillhörande SSA	F/H	H	H	
Ombyggnad och komplettering, målning ...	F	F	F	
Trätall, belysning, säkerhetsutrustning	F	F	F	
Snösmältningsutrustning	F	F	F	
<b>35 YTTERVÄGGAR</b>				
Fasader	F	F	F	HG ansvarar vid skadegörelse
Ytterdörrar kompletta	F	F	H	
Fönster	F	F	F	
Skyltar:				
- Hyresgästskyltar	H	H	H	
- Fast. - Hänvisningsskyltar	H	H	H	
Ljusarmatur, på fasad vid entréer	F	F	F	
Entreport med lås och tillbehör(skalskydd):	F	F	F	
- Passagesystem	H	H	H	
- Magnet, brand	F	F	F	
- Motorlås	F	F	F	
- Elslutbleck	F	F	F	
- Utrymn.vred	F	F	F	
- Öppning/stängare	F	F	F	
Fönster (skal)	F	F	F	
Solavskärmning:				
- Persienner Yttre	F	F	F	
- Rullgardiner/ persienner	H	H	H	
- Gardiner	H	H	H	
<b>36 TJÄNSTERUM, PENTRYN, KORRIDORER, SAMMANTRÄDESRUM</b>				
- Innerdörrar/patrier	H	H	H	
- Låskistor, en per dörr	H	H	H	
- Elslutbleck och extra låskistor	H	H	H	
- Cylindrar och behör till fastighetsutrymmen	F	F	F	
- Cylindrar och behör till H: lokaler	H	H	H	
- Kodlås, motorlås	H	H	H	
- Öppning/stängare	H	H	H	Gäller Besamöppnare till trapphus
Golv	H	H	H	ytskicktet
Mattor interiör	H	H	H	
Mattor i korridorer, hisshallar, trappor	H	H	H	

Anläggning/System/Produkt	Planering	Oparativt-ansvar	Bekostar	Anmärkning	
Väggar:	H	H	H	Ytskikt hyresgästanpassningar	
Gardinbeslag	H	H	H		
Innertak	H	H	H		
Pentry med kyl/frys	H	H	H		
Pentry micron	H	H	H		
Övriga ,kaffe aut. och vattenaut.	H	H	H		
Diskmaskin	H	H	H		
Verksamhetsinredning/utrustning:	H	H	H		
- Receptionsdisk	H	H	H		
- Förrådsinredning	H	H	H		
- Arkiv	H	H	H		
Insynsskydd	H	H	H		
Mörkläggningsanordningar	H	H	H		
AV utrustning	H	H	H		
Skyltar:					Samråd med F
- Företagsskyltar	H	H	H		
- Våningregister entre och hissar	F	F	F		
- Utrymningsskyltar	H	H	H		
- Utrymningsplaner	F	F	F		
- Rumsnamnskyltar	H	H	H		
- Rumsnummerskyltar	H	H	H		
- Namnskyltar	H	H	H		
Tavellister och krokar	H	H	H		
Handbrandsläckare och redskap	H	H	H		
<b>5 VVS- OCH KYLSYSTEM</b>					
<b>52 Tappvatten- och avloppssystem:</b>					
Vatten, avlopp och utrustning i WC och pentry	F	F	F	Hyresgästen rensar vattenlås / brunnar	
Vatten, avlopp till verksamhetsystem	H	H	H		
<b>55 Kyl- och värmepumpsystem:</b>					
Kylaggregat för verksamheten t.ex. serverum	H	H	H		
Komfortkyla i ventilationen	F	F	F		
<b>56 Värmesystem:</b>					
	F	F	F		
<b>57 Luftbehandlingssystem:</b>					
Aggregat, kanalsystem och don, allmän vent	F	F	F	Vid ändrad användning t.ex. när tjänsterum används som sammanträdesrum Arkiv	
Forceringsventilation i konferensrum	F	F	F		
Övrig ventilationsforcering	F	F	H		
Avfuktningssystem	F	F	F		
<b>6 EL- OCH TELESYSTEM</b>					
<b>61 EI- och telekanalisations-system &amp; Elkraftssystem</b>					
Ställverk -LSP	F	F	F		
Reservkraft:					
- Motordriven					

Anläggning/System/Produkt	Planering	Oparativt-ansvar	Bekostar	Anmärkning
- Batteridrivna	F	F	F	Central nödbelysning
- UPS	H	H	H	
<b>Starkström:</b>				
- Elrum/Elnischer	F	F	F	
- Kanalstation	F	F	F	
- Kablar	F	F	F	
- Elapparater för fastigheten	F	F	F	
<b>Svagström:</b>				
- Elrum/Elnischer	F	F	F	
- Kanalstation för fastigheten	F	F	F	
- Fiber mellan KK-stativ data	H	H	H	
<b>63 Belysning mm</b>				
- Ljusarmatur för allmänbelysning 500 Lux på skrivbord, 200Lux korridorer, 300 Lux arkivet	F/H	F/H	F/H	
- Styrning belysning	F	F	F	
- Ljuskällor o. starter (inkl byte av ljuskällor)	<del>H</del>	<del>H</del>	<del>H</del> F	
- Miljöbelysning	H	H	H	
- Arbetsplatsbelysning/arkivbelysning	H	H	H	
- Nödutrym. belysning	H	H	H	
- Fast belysning, tex korridorbelysning	F	F	F	
<b>64 Telesystem</b>				
<b>Telefonanläggning:</b>				
- Telefonnät	F/H	H	H	
- Telefonnät mobilt	H	H	H	
- Telefonväxel	H	H	H	
- Telefoner, tillbehör	H	H	H	
- Nödtelefon hiss	F	F	F	
- Fastighetsskötaryrme	F	F	F	
- Brandlarmanläggningar	F	F	F	
<b>Teletekniska säkerhetssystem:</b>				
<b>Utrymningslarm:</b>				
- Anläggning enligt myndighetskrav	F	F	F	
- Anläggning utöver myndighetskrav	H	H	H	
Inbrottslarmsanläggning	H	H	H	
Passerkontrollanläggning	H	H	H	
Nödsignalanläggning RWC	F	F	F	
Abonnemang	H	H	H	
<b>Telekommunikationssystem:</b>				
Porttelefonsystem	H	H	H	
Ljud- och bildsystem	H	H	H	
Datanät	H	H	H	
Aktiv utrustning dator(PC)	H	H	H	
Abonnemang	H	H	H	TV och radiolicens,
AV-utrustning	H	H	H	
<b>7 TRANSPORTANLÄGGNINGAR</b>				
Hissar	F	F	F	
<b>8 STYR- OCH ÖVERVAKNINGSSYSTEM:</b>				

## Gränsdragningslista avseende hyresavtal med avtalsnummer 1001199

Fastighetskontoret  
Hyresgäst: Stadsarkivet

## Bilaga 7

Hyreskontrakt Stadsarkivet  
Författare: Gunnar Kempe


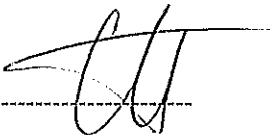
Anläggning/System/Produkt	Planering	Oparativt-ansvar	Bekostar	Anmärkning
Värme	F	F	F	
Ventilation	F	F	F	
Kyla	F	F	F	
<b>ÖVRIGT:</b>				
Myndighetsbesiktningar	H	H	H	Verksamhetsinstallationer
Miljöstation på våningsplan	H	H	H	
Sopkärl för fastighetens centrala rum	H	H	H	
Pappersåtervinning	H	H	H	Även Wellpaper
<b>Möbler</b>				
Tjänsterum, sammanträdesrum	H	H	H	
Hisshallar och yttre korridorer	H	H	H	
<b>Städning/ Fönsterput</b>	H	H	H	

Stockholm 2010-02-11

Stockholm 2010-01-24

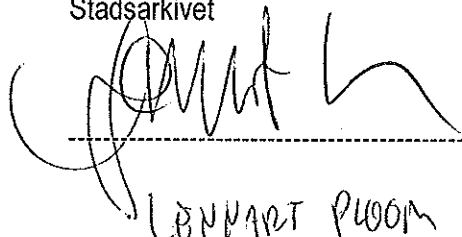
Fastighetskontoret

Stadsarkivet

Jonas Holmer

Thomas Perslund

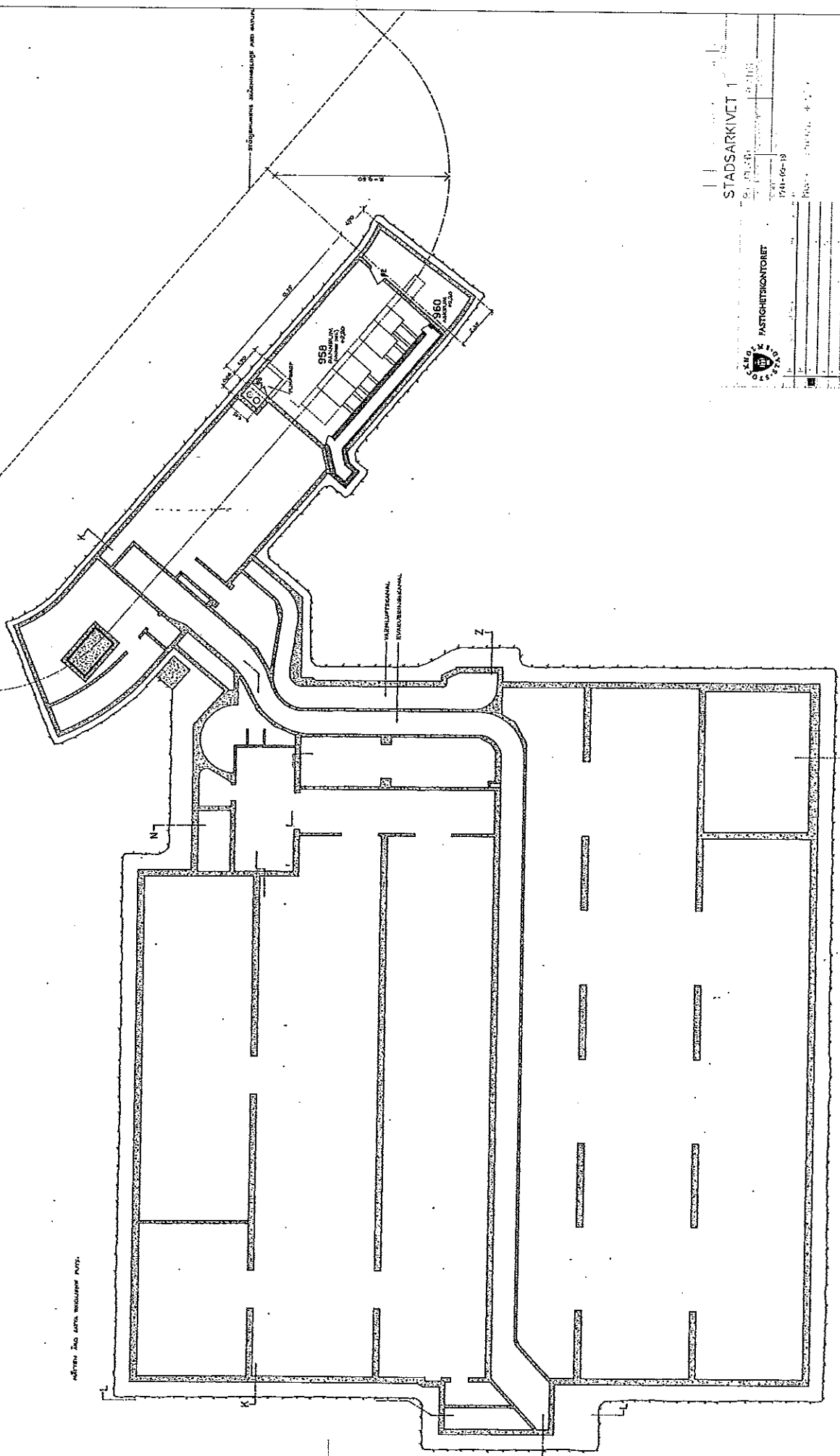


LENHART PUOM





80



skizzen sind ohne maßstab gezeichnet.

# STADSARKIVET 1

05.01.1974  
 1741-65-19  
 PASTORIKONTORET  
 05.01.1974  
 1741-65-19



N











160

**FÖRVALTNINGSRITNING**


**STADSARKIVET 1**

B. (GUSLAR) PL. AND7

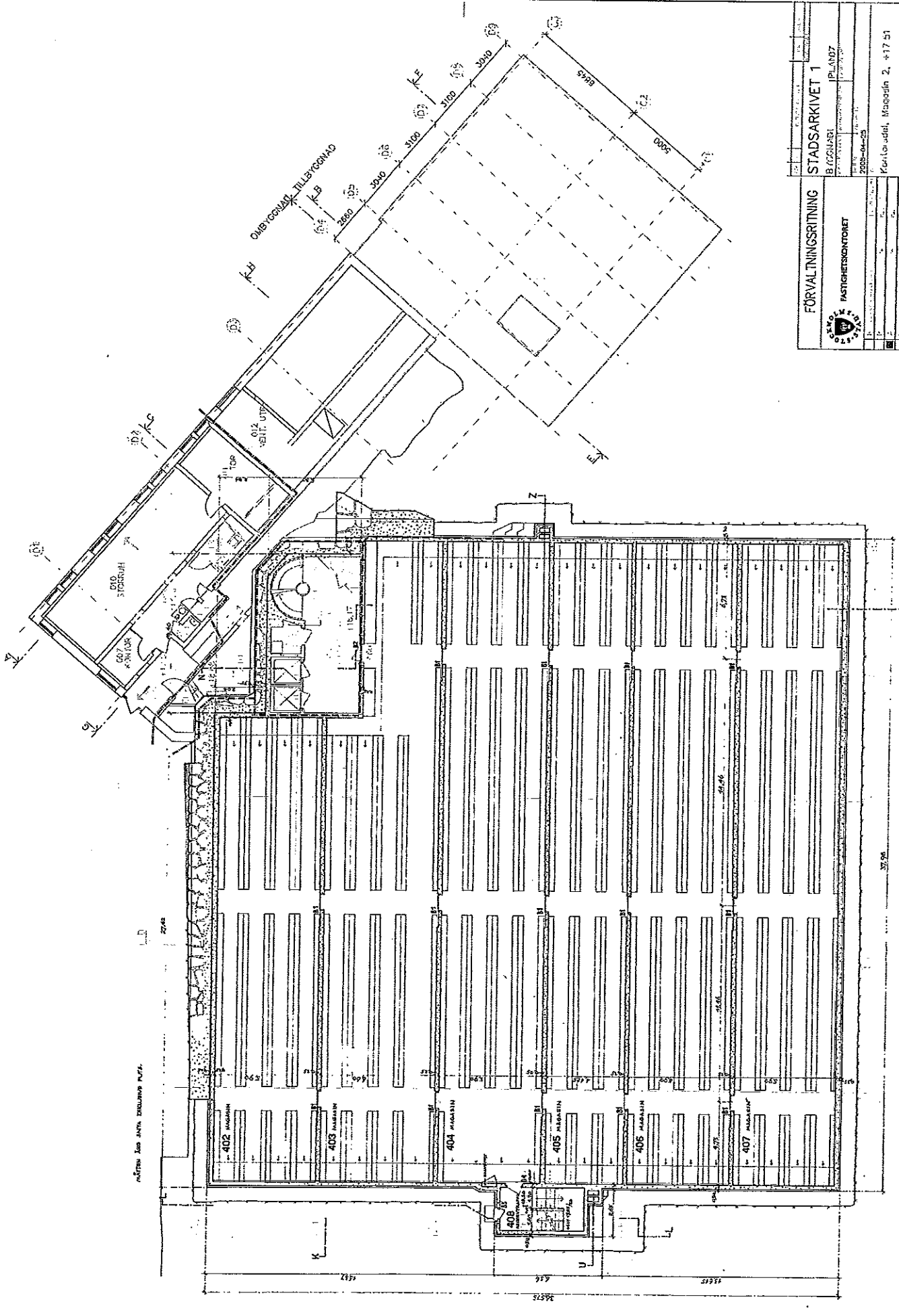
2008-04-25

Kortlojdeli, Mapadlin 2, +17.51

1:200 A.3 440-01/07-02



PASTIETSRYKTORETT



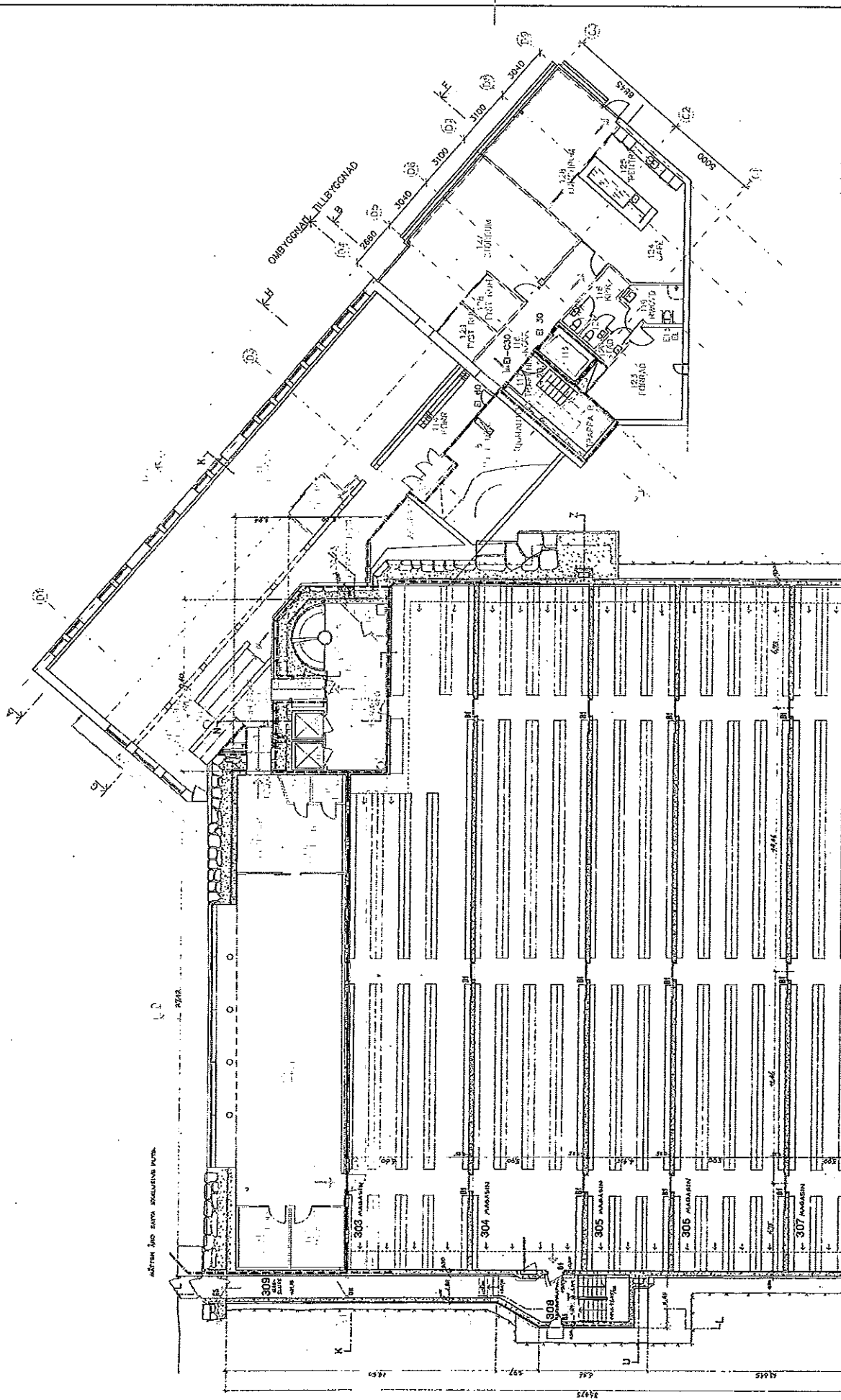
NOTIS ÅR JÄTT. EXTERIOR PÅ F. 1.

2

file

1:200 A3 440-PT10B-02

STADSARKIVET 1	
B/C/SU/LARI	PLAIDS
FÖRVALTNINGSRITNING	
PASTIGHETSSTYRELSEN	
Kontorutbild, Mapparin 1, + 20 23, + 24 27	
1:200 A3	440-PT10B-02

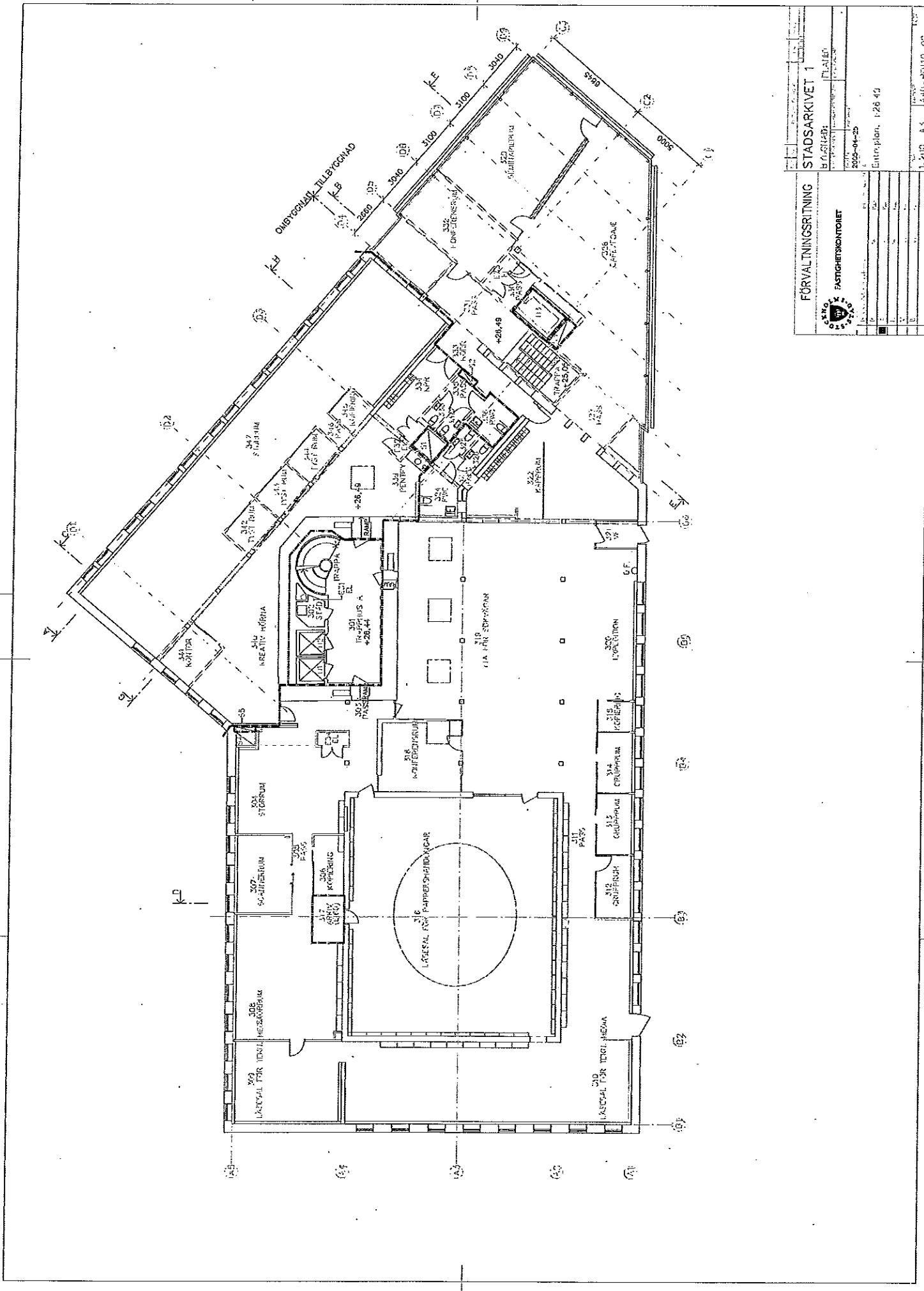


AKTIVITÄTSDIAGRAM

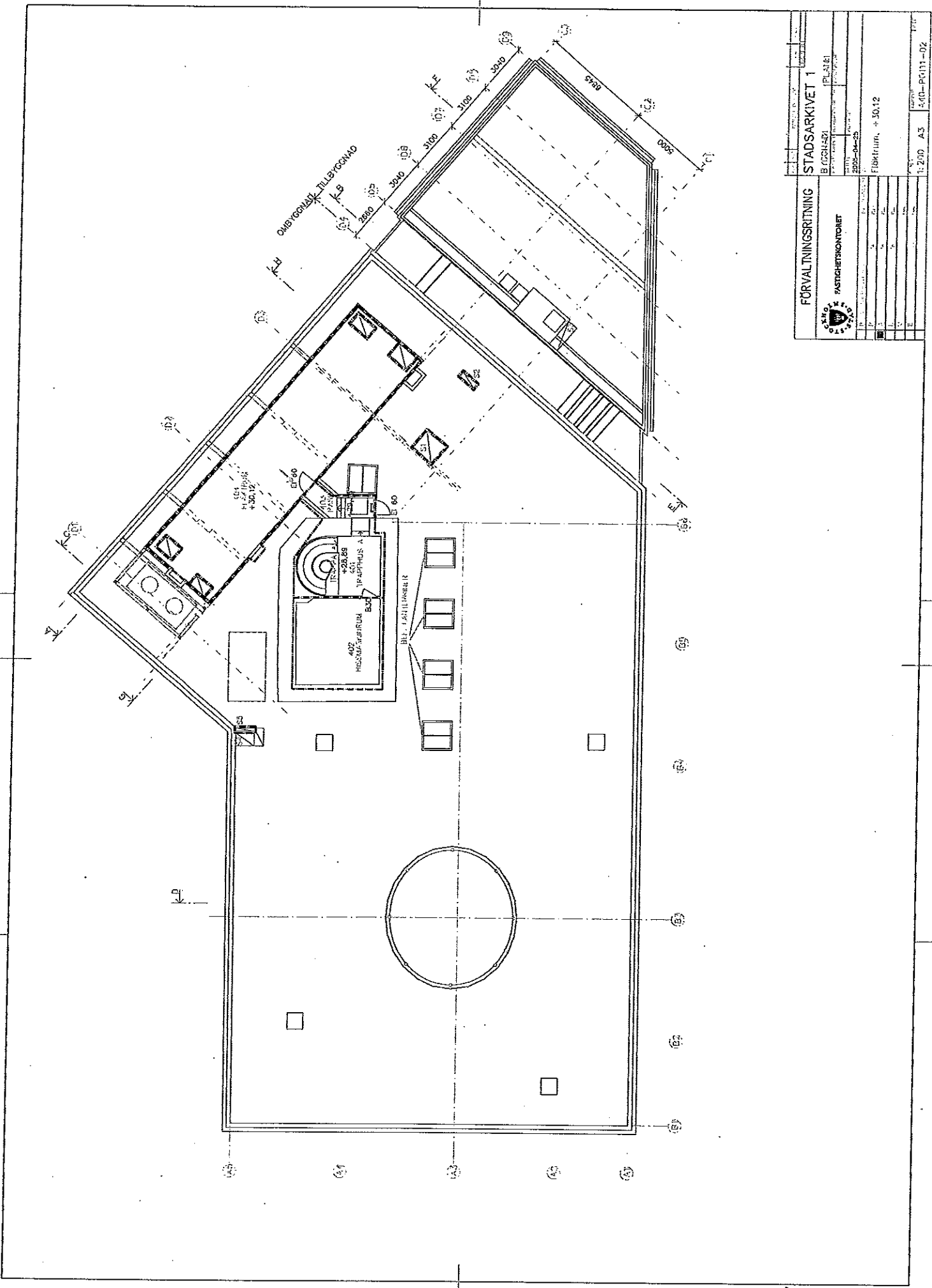
N







FÖRVALTNINGSRITNING		STADSARKIVET 1	
SÄKREHET		PLAN	
2009-04-25		Entusplan, 1:26 40	
1:210 A-5		441-20110-02	



STADSARKIVET 1	
B/C/S/L/S/1	PL-3181
FÖRVALTNINGSRITNING	
PASTICHETSINSTRUMENT	
FIBRILLIN, +30.12	
1:200	A3
4:00-PC111-02	

2