

Avtal om kommunala arbetsmarknadsinsatser 2013

1. Avtalsvillkor

1.1 Parter

Mellan socialkontoret (beställaren) och proVärmdö/Centrum för Arbete och studier, CAS (utföraren) har följande avtal träffats avseende uppdrag att driva kommunal arbetsmarknadsverksamhet.

1.2 Avtalstid

Avtalet gäller från och med 2013-01-01 till och med 2013-12-31 med 90 dagars uppsägningstid för utföraren samt med 180 dagars uppsägningstid för beställaren. Om parterna är överens kan uppsägningstiden vara kortare. Uppsägningen ska vara skriftlig för att äga giltighet.

1.3 Avtalshandlingar

Nedan angivna handlingar är underlag för avtalet. Om handlingarna innehåller uppgifter som strider mot varandra ska handlingarna gälla i följande ordning om inte omständigheterna uppenbarligen föranleder annat:

1. Tillägg till och ändringar i avtalet
2. Detta avtal

1.4 Definitioner och omfattning

Definitioner

Definitioner och begrepp är förklarade i Bilaga ” Definitioner till avtalet mellan Värmdö kommun och centrum för arbete och studier.” Bilagan är utformad utifrån arbetsförmedlingens och försäkringskassans vedertagna begrepp på området. Vid användandet av benämningar som inte finns med i bilagan gäller arbetsförmedlingens/försäkringskassans begrepp och definitioner om inte annat är överenskommet mellan parterna.

Omfattning

CAS ska av socialkontoret ta emot remitterade personer som är arbetslösa, sjukskrivna eller personer som på annat sätt behöver stöd och handledning för att komma ut i arbetslivet, utöver det som arbetsförmedlingen kan erbjuda. Verksamheten riktar sig till åldersgruppen 19-64 år.

Även långtidssjukskrivna och de som är i större behov av stöd och vägledning än normalt skall det finnas möjlighet att remitteras till CAS.

Utförare och beställare ska gemensamt enas om tydliga kriterier för vilka som kan remitteras och inte. Ju tydligare gränser desto lättare blir det för socialsekreterarna att remittera personer till CAS istället för att hitta andra lösningar.

Syftet med att remittera personer till CAS är att öka möjligheten för personer som inte kan få hjälp av arbetsförmedlingen att genom arbetsträning/praktik komma ut i arbete och på sikt klara egen försörjning. Arbetsträningen/praktiken ska inte pågå längre än 3 månader. I undantagsfall kan efter samråd med beställaren både arbetsträning och praktik förlängas.

Utföraren åtar sig att:

- Ta emot remitterade personer från Socialkontoret och för dem erbjuda lämplig insats som ska leda till att personen blir självförsörjande.
- Ge stöd och motivationsarbete för remitterad person. Så att denne efter planering kan gå ut i insats som ska leda till att personen kan bli självförsörjande.
- Följa upp insatsen regelbundet med besök på plats och återkoppla till beställaren.
- Upprätta individuell genomförandeplan tillsammans med personerna och återrapportera till beställaren.
- Tillsammans med klienten arbeta för att utgång i reguljärt arbete ska bli aktuellt så snart som möjligt.
- Samverka med Arbetsförmedlingen för att kunna ta förmedlingens resurser i anspråk.
- Upprätta dokumentation över planerade och genomförda insatser och återrapportera regelbundet till beställaren. Dokumentationen ska vara uppdaterad så att all tillgänglig information om klienten är aktuell. Klienter som inte längre är aktuella på CAS ska avslutas efter tre månader och återrapporteras till beställaren.
- Lämna skriftlig månatlig statistik till beställaren över antal personer i målgruppen, som har remitterats och fått arbetsträning/praktik. Statistiken lämnas till enhetschef för arbete och försörjning eller motsvarande funktion.

Den enskildes integritet ska respekteras och utföraren ska erbjuda individuellt anpassad verksamhet under trygga former anpassad efter den enskildes förutsättningar och vilja uttryckt av den enskilde själv, eller dennes legala företrädare.

Remittering

Remiss om arbetsträning /praktik skickas till CAS med tydligt uppdrag utifrån klientens utredda behov. Utredningen av klientens behov genomförs av socialsekreterare på socialkontoret inför remittering, för att rätt anpassning och stöd på arbetsträning/praktikplatsen ska kunna beställas. Remitterande handläggare från socialkontoret har under tiden klienten är aktuell hos CAS, klientansvaret.

Kontaktmannaskap

Varje remitterad person skall ha en kontaktperson/handledare på CAS. Kontaktpersonen/handledaren skall ha en kontinuerlig dialog med den enskilde.

1.5 Insyn för allmänheten

Utföraren är skyldig att utan oskäligt dröjsmål, efter skriftlig begäran från beställaren, lämna sådan information som avses i 3 kap 19 a § Kommunallagen (1991:900). Informationen ska göra det möjligt för allmänheten att få insyn i hur verksamheten utförs.

Informationen ska lämnas i skriftlig form. Utföraren är inte skyldig att lämna information om det inte kan ske utan väsentlig praktisk olägenhet för utföraren, om utlämnandet strider mot lag eller annan författning eller om uppgifterna kommer att omfattas av sekretess hos beställaren. Information som lämnats till beställaren enligt första stycket ska inte anses utgöra företagshemligheter enligt lagen om skydd för företagshemligheter.

1.6 Utförande

1.6.1 Utgångspunkter för verksamheten

Utföraren och dess personal ska vara väl insatta i och följa beställarens fastställda mål och kvalitetskrav för verksamheten samt för verksamheten gällande policy, riktlinjer, rutiner och avtal.

Verksamheten ska bedrivas med beaktande av allas likhet inför lagen, saklighet och opartiskhet.

Verksamheten ska vara av god kvalitet, vilket bl.a. innebär att

- det finns ett ledningssystem vars innehåll är känt och följs av samtliga medarbetare,
- verksamheten ska bedrivas religiöst och politiskt obundet,
- de enskilda ska bemötas med respekt oavsett eventuella olikheter.

1.6.2 Ledningssystem och kvalitetskrav

Utföraren ska ha ett ledningssystem med processer och följa beställarens kvalitetskrav för att säkra och utveckla verksamhetens kvalitet.

Ledningssystem

Ledningssystemet ska följa SOSFS 2011:9

Kvalitetskrav

Kvalitetskrav som ska uppfyllas av utföraren:

1. Tillgänglighet
2. Bemötande och inflytande
3. Dokumentation och handläggning enligt SoL.
4. Metoder och arbetssätt
5. Samverkan och samarbete
6. Fel och brister i verksamheten
7. Avvikelse-, klagomåls- och synpunktshantering
8. Försörjning av varor, tjänster och teknik
9. Personal- och kompetensförsörjning
10. Rättssäkerhet och behovsbedömning
11. Uppföljning, utvärdering och erfarenhetsåterföring

1.6.2.2 Bemötande och inflytande

Verksamhetens syfte är att bidra till att den enskilde får möjlighet att leva ett liv som andra.

Verksamheten ska vara av god kvalitet, vilket bl.a. innebär att:

- Utföraren ska erbjuda individuellt utformad verksamhet
- Verksamheten ska vara anpassad till den enskildes behov, förutsättningar och vilja
- Verksamheten ska präglas av respekt, medbestämmande och delaktighet
- Verksamheten ska ge utrymme för flexibla lösningar.
- Verksamheten ska stödja den enskilde till att utnyttja sin fysiska och sociala förmåga
- Verksamheten ska främja den enskildes delaktighet i samhällslivet

1.6.2.3 Dokumentation

Utformningen av dokumentationen ska följa beställarens riktlinjer och Socialtjänstlagen(2001:453), SoL.

Utföraren ska upprätta en genomförandeplan tillsammans med enskilde och/eller dennes anhöriga/närstående/god man.

All dokumentation som rör den enskilde ska förvaras på ett betryggande sätt. Vid byte av utförare eller när ärendet inte längre är aktuellt ska genomförandeakten avslutas och snarast lämnas till beställaren.

1.6.2.4 Samverkan och samarbete

Samarbete

Utföraren ska samarbeta med för den enskilde viktiga personer, t.ex. socialsekreterare, god man och anhöriga. Utföraren ska vid behov delta i planering kring den enskilde. Utföraren ska skyndsamt informera vid förändringar i den enskildes behov.

Samverkan och samråd med beställaren

Beställaren kallar utförare till möte 2 gånger per år där utföraren är skyldig att delta. Vid mötet deltar personer i ledande funktion såsom chef, arbetsledare. Vid mötet diskuteras avtalet och eventuella förändringar eller frågor som dykt upp. Utöver detta kan andra möten initieras efter behov.

1.6.2.5 Fel och brister i verksamheten

Utföraren ska använda och säkerställa att det finns rutiner för hur fel och brister i verksamheten ska identifieras, dokumenteras, analyseras och åtgärdas samt hur vidtagna åtgärder ska följas upp. Utföraren ska göra en bedömning av vilka fel och brister som kan komma att uppstå vid förändring av verksamheten.

Lex Sarah

Utföraren ska ha rutiner gällande *Lex Sarah* enligt Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd om tillämpningen av 14 kap. 2-7 § SoL. Utföraren ska inom 48 timmar informera den nämnd som beslutat om insatsen för den enskilde som berörs av en rapport. Detta gäller både

när en rapport om ett allvarligt missförhållande har tagits emot och när utredningen med anledning av en rapport har avslutats. Kopia på rapport och utredning ska bifogas informationen. Om det är ett allvarligt missförhållande eller en påtaglig risk för allvarligt missförhållande ska det enligt 24 f § LSS anmälas till socialstyrelsen och meddelas till socialnämnden enligt ovan.

1.6.2.6 Avvikelse-, klagomåls- och synpunktshantering

Synpunkter och klagomål

Utföraren ska använda och ha rutiner för avvikelshantering. Utföraren ska också ha synpunkts- och klagomålshanteringssystem, antingen egna rutiner eller använda sig av beställarens system.

1.6.2.7 Försörjning av varor, tjänster och teknik

Anlitande av underentreprenör

Vid anlitande av underentreprenör ska utföraren skriftligt informera beställaren. Samtliga avtalade villkor gäller även för underentreprenör. Utföraren ansvarar gentemot beställaren för underentreprenörs arbete som för eget arbete.

Miljö

Utföraren ska i sitt miljöarbete sträva efter att minimera negativt miljöpåverkande faktorer i verksamheten. Arbetet ska bedrivas i tillämpliga delar enligt beställarens 10 miljömål.

1.6.2.8 Personal- och kompetensförsörjning

Kompetens och erfarenhet hos verksamhetsansvarig

Minst en ansvarig person hos utföraren ska ha:

- dokumenterad relevant utbildning när det gäller insatser enligt SoL.
- ingående kunskaper om tillämpliga lagar, förordningar, föreskrifter och allmänna råd,
- datorvana, det vill säga att självständigt kunna arbeta med dator och kunna hantera Internet och e-post samt andra program som beställaren finner lämpliga.

Personal och kompetens

Utföraren svarar för att det alltid finns den bemanning som behövs vid varje tillfälle samt att personal har lämplig utbildning och/eller erfarenhet för verksamheten och aktuell målgrupp. Personalen ska få adekvat kompetensutveckling och bör i största möjliga mån vara tillsvidareanställda. All personal ska kunna tala och skriva svenska språket.

Arbetsgivaransvar och personal

Utföraren ska i sin egenskap av arbetsgivare anställa och ansvara för personalen med beaktande av gällande avtal och föreskrifter. Utföraren är ansvarig för att:

- gällande svensk rätt och tillämplig EU-rätt följs,
- åtgärder omedelbart vidtas mot personal som misstänks för att ha begått brott riktade mot enskilda personer i verksamheten,
- personalen är väl förtrogen med verksamhetens inriktning och mål,
- personalen är informerad om innehållet i det avtal som utföraren ingått med beställaren,

- förebygga att skador drabbar personal, de enskilda och anhöriga/närstående samt att
- tillhandahålla krishantering och liknande insatser för personalen.

1.6.2.9 Rättsäkerhet och behovsbedömning

Genomförandeplan

Utföraren ska upprätta en genomförandeplan tillsammans med enskilde och/eller dennes anhöriga/närstående/god man. Genomförandeplanen ska vara godkänd och underskriven av den enskilde alternativt dennes ombud samt av utföraren. Inom 1 månad efter påbörjad insats ska genomförandeplanen vara socialkontoret tillhanda.

Inom senast 6 månader ska genomförandeplanen förtydligas, kompletteras samt utvärderas i samråd med den enskilde och/eller dennes legala företrädare och sändas till beställaren.

Genomförandeplanen ska innehålla kort- och långsiktiga mål. Stor vikt ska läggas vid att skapa förutsättningar för den enskilde att framföra sina åsikter och önskemål. Planen ska följas upp vid minst ett tillfälle per år eller vid behov. Förändringar som görs av utföraren ska utan dröjsmål meddelas beställaren. Individuell planering ska ske med beställande handläggare inom Socialkontoret. Samverkan ska också ske med andra aktörer utifrån individuell planering.

Sekretess och meddelarskydd

Utföraren ska ha dokumenterade rutiner som säkerställer att personalen har kunskap om och iakttar lagen om offentlighet och sekretess bestämmelser om sekretess och tystnadsplikt.

Meddelarskydd enl. 1 kap. 1§ 3 stycket Tryckfrihetsförordningen (1949:105), TF ska gälla för personalen hos utföraren.

Personuppgifter

Utföraren ska beakta och följa reglerna i Personuppgiftslagen, PUL

1.6.2.10 Uppföljning, utvärdering och erfarenhetsåterföring

Uppföljning, kontroll och insyn i utförarens verksamhet

Beställaren har kvalitets- och avtalsuppföljning över verksamheten och ska därmed ges fullständig möjlighet att följa upp verksamheten kvantitativt och kvalitativt. Utföraren är skyldig att ta fram och tillhandahålla alla de uppgifter om verksamheten som beställaren kan komma att begära för att informera sig, följa upp och utvärdera verksamheten, inklusive tillgång till genomförandeplaner och dokumentation.

Verksamheten kommer via kvalitetsundersökningar, brukarenkäter eller på annat sätt som beställaren finner lämpligt, följas upp och utvärderas. Resultatet av eventuellt genomförda kvalitetsmätningar kan komma att publiceras på beställarens hemsida. Utföraren ska lämna in verksamhetsplan och verksamhetsberättelse årligen i slutet av året utan anmodan av beställaren.

Statistik

Utföraren är skyldig att utan ersättning leverera statistiska uppgifter som beställaren eller annan myndighet begär in.

1.7 Ersättning

Köpet avser verksamhet enligt ovanstående omfattning. Ersättningen är 1 000 000 kronor för 2013. I ersättningen ingår lönekomensation för 2013. Vid ändrade förutsättningar kan budget revideras. Resultatenheten för med sig eventuellt över-/underskott.

Frånvaro

Utföraren ansvarar för att socialkontoret får vetskap om när deltagaren inte kommer till arbetsträning/praktik enligt planerad arbetstid. Vid oplanerad frånvaro som överstiger två veckor ansvarar utförare för att socialsekreterare kontaktas. Utföraren är skyldig att motivera den enskilde att återgå i verksamhet. Oplanerad frånvaro är sjukfrånvaro, eller annan kortare oplanerad frånvaro som utföraren inte har möjlighet att förutse.

1.7.3 Betalningsvillkor

Betalning sker 30 dagar från mottagen och godkänd faktura.

1.7.4 Fakturering

Utföraren ställer ut en internfaktura elektroniskt i Raindance.

Vid årets första fakturering bifogas överenskommet avtal till fakturan i Raindance.

Fakturering sker kvartalsvis i efterskott enligt separat rutin. Vid oenighet om underlaget för faktureringen ska utföraren och socialkontoret aktivt samverka för att utreda avvikelens orsaker. Ingen ersättning betalas ut efter bokslutsstängning januari 2014.

1.7.5 Dröjsmålsränta och administrativa avgifter

Dröjsmålsränta och administrativa avgifter i enlighet med svensk räntelagstiftning. Parterna är dock överens om att dröjsmålsränta understigande 300 kr inte ska utgå. Värmdö kommun accepterar inte dröjsmålsräntor på fakturor som returnerats på grund av att uppgifter enligt separat rutin saknas.

1.8 Ansvar

Utföraren ansvarar för skada på sak och person om skadan orsakats genom vållande hos utföraren eller av dennes personal. Utföraren är skyldig att hålla sig försäkrad för sådan skada och ska, om beställaren så begär, utan fördröjning uppvisa försäkringsbesked.

Utföraren ansvarar för att klienter och personal är trygga.

1.9 Elektronisk handel

Beställaren använder sig av elektronisk handel. Det betyder att vi kommer att utväxla affärsdokument elektroniskt mellan oss som köpare och er som utförare. Beställaren följer den öppna standard för elektronisk handel som finns på marknaden och som allmänt används inom svensk offentlig sektor idag. Standarden täcker olika affärsprocesser/affärsscenarier och har den gemensamma benämningen SFTI/ESAP.

Enkelt uttryckt är syftet att via datorstöd kunna effektivisera hela affärsprocessen från prislista till faktura. Den elektroniska fakturan ska sedan kunna kontrolleras mot beviljade insatser och avtalade priser.

2. Brister i kvalitet

Om utföraren inte fullgör sina åtaganden enligt detta avtal är utföraren skyldig att omgående och utan kostnad vidta de åtgärder som erfordras för att uppfylla åtagandet. Om utföraren trots skriftligt påpekande, inte vidtagit godtagbar rättelse är detta grund för uppsägning av avtalet enligt punkt 2.2.

2.1 Force majeure

Om part, på grund av myndighetsåtgärd, krigshändelse, strejk, bojkott, blockad eller annan liknande omständighet som är utanför partens kontroll och möjlighet att styra över, är förhindrad att fullgöra sina åtaganden enligt detta avtal, ska parten i nödvändig omfattning vara befriad från detsamma. Om sådan händelse inträffar skall parterna dock göra allt som är möjligt för att nedbringa skadeeffekterna och beställaren äger rätt att så länge de består, själv utföra utförarens åtaganden. Arbetskonflikt som har sin grund i parts brott mot kollektivavtal får inte åberopas som befrielsegrund.

Parterna ska informera varandra om ovanstående omständigheter föreligger.

2.2 Uppsägning och hävning av avtal

2.2.1 Uppsägning

Endera parten äger rätt att säga upp detta avtal om motparten åsidosätter sina förpliktelser enligt avtalet och inte inom rimlig tid, trots skriftligt påpekande, vidtagit godtagbar rättelse. Vid varsel om uppsägning äger beställaren rätt att, om utföraren inte förmår att uppfylla sina förpliktelser, säkra utförandet av uppdraget genom att själv ta över utförandet eller anlita annan utförare.

Uppsägning ska vara skriftlig för att äga giltighet.

Uppsägning pga ändrade villkor

Om utföraren inte vill acceptera ändrade villkor enligt punkt 2.4 och i tid meddelat beställaren detta upphör avtalet att gälla 60 dagar efter den tidpunkt ändringsmeddelandet är avsänt, om inte avtalet av andra skäl upphör tidigare. Under denna period gäller den senast träffade överenskommelsen.

Avtalet upphör utan uppsägning

Om utföraren inte erhållit några uppdrag under en period av 12 månader upphör avtalet att gälla utan uppsägning.

2.2.2 Hävning

Beställaren har rätt att med omedelbar verkan häva avtalet helt eller delvis om utföraren, företrädare för företaget, eller underentreprenör efter avtals ingående:

- Gör sig skyldig till avtalsbrott genom att väsentligen brista i sina åtaganden enligt detta avtal eller i åtaganden uppställda i andra handlingar eller överenskommelser som utgör en del av avtalet mellan parterna.
- Enligt lagakraftvunnen dom är dömd för brott som innefattar deltagande i kriminell organisation, bestickning, bedrägeri eller penninghäleri.
- Är dömd för brott avseende yrkesutövningen enligt lagakraftvunnen dom.
- Har gjort sig skyldig till allvarligt fel i yrkesutövningen.
- Inte har fullgjort sina åligganden avseende socialförsäkringsavgifter eller skatt.
- Om utföraren inte fullgör sina åtaganden enligt detta avtal avseende kvalitet och omfattning är utföraren skyldig att omgående och utan kostnad vidta de åtgärder som krävs för att uppfylla åtagandet. Om detta inte görs inom en månad efter påtalande från beställaren äger beställaren rätt att häva avtalet.
- Om utföraren före eller efter avtals tecknande underlåtit att lämna uppgifter om företaget som är av väsentlig betydelse för avtalets tillkomst och/eller dess fortsatta giltighet.

Vid varsel om hävning äger beställaren rätt att, om utföraren inte förmår att uppfylla sina förpliktelser, säkra utförandet av uppdraget genom att själv ta över utförandet eller anlita annan utförare.

Utföraren har rätt att med omedelbar verkan häva avtalet helt eller delvis om beställaren efter avtals ingående:

- Gör sig skyldig till avtalsbrott genom att väsentligen brista i sina åtaganden enligt detta avtal eller i åtaganden uppställda i andra handlingar eller överenskommelser som utgör en del av avtalet mellan parterna.

Vid avtalsbrott av väsentlig betydelse äger part rätt till ersättning för den skada han lider genom motpartens avtalsbrott, under förutsättning att parten inte kan visa att avtalsbrottet beror på force majeure-händelse.

Hävning ska vara skriftlig för att äga giltighet.

2.3 Överlåtelse av avtal

Utföraren äger inte rätt att överlåta detta avtal på annan fysisk eller juridisk person.

2.4 Ändringar och tillägg av avtal

Bägge parter äger rätt att aktualisera förändringar i avtalet.

Beställaren har rätt att ändra villkoren i de krav, riktlinjer, policys, rutiner, som ska tillämpas enligt detta avtal. Så snart beställaren har fattat beslut om ändring av villkoren kommer utföraren att skriftligen informeras om dessa ändringar. Utföraren blir bunden av de ändrade villkoren från och med den dag beställaren angivit i ändringsmeddelandet, dock tidigast 30 dagar efter det att ändringsmeddelandet är avsänt. Utföraren bör inom dessa 30 dagar

skriftligen bekräfta att de nya villkoren accepteras. Om utföraren inte vill acceptera de ändrade villkoren ska utföraren, inom 30 dagar från den tidpunkt ändringsmeddelandet är avsänt, skriftligen meddela beställaren detta. Om sådant meddelande inte kommit beställaren tillhanda i tid är utföraren bunden av de ändrade villkoren. Andra tillägg och ändringar än ovanstående ska för att äga giltighet vara skriftliga och undertecknade av båda parter.

2.5 Tvist

Om tvist uppstår inom ramen för detta avtal ska den i första hand lösas av parterna. I andra hand avgöras av en av parterna utsedd person anställd inom Värmdö kommun.

Utföraren får inte avbryta eller uppskjuta fullgörandet av de prestationer som avtalats under återopande av att tvisteförhandling inletts eller pågår.

2.6 Avtalshandlingar

Detta avtal har upprättats i två exemplar, av vilka vardera parten tagit sitt. Avtalet träder i kraft under förutsättning av beslut i nämnd.

Övriga handlingar:

Bilaga 1: ”Definitioner till avtalet mellan Värmdö kommun och Centrum för arbete och studier.”

Värmdö 2013



Stefan Dozzi
Ordförande i socialnämnden



Ylva Sjögren
Socialchef



Leif Östfeldt
Rektor Centrum för arbete och studier (CAS)

Värmdö 2013



Max Ljungberg
Ordförande i utbildningsstyrelsen



Pia Andersen
Produktionschef, pro Varmdo

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Värmdö kommun, Kommunstyrelsen		Personnr/orgnr: 212000-0035			
Hyresgäst	Namn: Värmdö kommun, Socialnämnden		Personnr/orgnr: 212000-0035			
Lokalens adress m.m	Kommun: Värmdö kommun		Fastighetsbeteckning: Älvsby 1:57			
	Gata: Fagerdalavägen 43		Trappor/hus:	Lokalens nr: 557		
	Aviseringsadress:					
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Dagverksamhet (Älvsby gård) <input type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga:					
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. <input type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktning- och åtgärdsprotokoll. Bilaga:					
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m ² 363	Areatyp (BRA)	Plan	ca m ²
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra. <input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga: 3					
	<input type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning	<input type="checkbox"/> Plats för skylt	<input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/ automat	<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för bil(ar)	<input type="checkbox"/>
Hyrestid	Från och med den: 2013-01-01		Till och med den: 2015-12-31			
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>6</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input checked="" type="checkbox"/> <u>3</u> år <input type="checkbox"/> _____ månader					
Hyra	Kronor 301 000 per år exklusive nedan markerade tillägg					
Indexklausul	<input type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga:					
Fastighetsskatt	<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskattklausul.		<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga:			
Tillhandahållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer					
	<input type="checkbox"/> El	<input type="checkbox"/> va	<input type="checkbox"/> Värme	<input type="checkbox"/> Varmvatten	<input type="checkbox"/> Kyla	<input type="checkbox"/> Ventilation
	Betalning:					
	El	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> ingår i hyran.	Bilaga:	
	va	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> ingår i hyran.	Bilaga:	
	Värme	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> ingår i hyran.	Bilaga:	
	Varmvatten	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> ingår i hyran.	Bilaga:	
Kyla	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> ingår i hyran.	Bilaga:		
Ventilation	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> ingår i hyran.	Bilaga:			
Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av <input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen					

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avfalls- hantering	i den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsett plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande: <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. <input type="checkbox"/> Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år. <input checked="" type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. <input type="checkbox"/> Annan reglering enligt bilaga			Bilaga:
Trappstädning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga	Bilaga:
Snöröjning och sandning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga	Bilaga:
Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska anses vara _____ procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyrorna (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.			
Mervärdesskatt (moms) Hyresgästens momsplikt Hyresvärdens momsplikt	<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. <input checked="" type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av Skatteverket blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande. <input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden till följd av införande av obligatorisk skattskyldighet för moms vid uthyrning av lokal blir skattskyldig till moms för uthyrning av denna lokal gäller vad parterna särskilt kommit överens om enligt bifogad klausul.			
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <input type="checkbox"/> kalendermånads början <input type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr:	BankGiro nr:	
Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.			
Miljöpåverkan	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken. <input type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. <input type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.			Bilaga: Bilaga:
Byggsvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggsvarudeklarationer – i den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som ska tillföras lokalen.			
Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.			
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.			


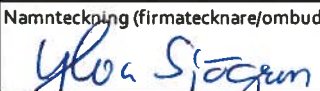


Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggnadssanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.	
Brandskydd	<input checked="" type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga: 1
Myndighetskrav m.m.	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen	
Inredning	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga	Bilaga: 2
Underhåll	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning	Hyresgästen svarar dock för <input type="checkbox"/> enl bil
	<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver <input type="checkbox"/> enl bil
	<input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.	
Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.		
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. <input checked="" type="checkbox"/> Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen	Bilaga: 2
Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.		
Ledningar för telefoni och data-kommunikation	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. <input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.	Bilaga: 2
Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har bifogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar. <input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.	Bilaga:
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.	
Yttre åverkan	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.	
Låsanordningar	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.	
Avtalat skick m.m.	<input type="checkbox"/> Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler.	
Sedvanligt underhåll	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.	
	<input type="checkbox"/> Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.	Bilaga:




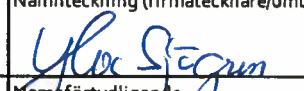
Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Återställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.	Bilaga:	
Force majeure	Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärdens svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.		
Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärdens senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom <input type="checkbox"/> borgen ställd av _____ <input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om _____ <input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av _____	Bilaga:	
Person-uppgiftslagen	<input type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)		
Särskilda bestämmelser	Hyresgästen själv svarar för drift och underhåll av lada om ca 170 m ² .	Bilaga: Bilaga: Bilaga: Bilaga: Bilaga: Bilaga: Bilaga:	
Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr. o. m. detta kontrakts ikraftträdande.		
	Ort/datum: 6-bury 20130110	Ort/datum: Gustavsberg 2013-05-23	
	Hyresvärdens namn: Värmdö kommun, kommunstyrelsen	Hyresgästens namn: Värmdö kommun, Socialnämnden	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt Namnteckning (firmatecknare/ombud): 	
	Namnförtydligande: Stellan Folkesson, Kommundirektör		
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr. o. m. den _____.		
Underskrift	Frånträdande hyresgäst (namn):	Tillträdande hyresgäst (namn):	Personnr/orgnr:
	Namnteckning (frånträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (tillträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	
	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst): Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):		
Hyresvärdens godkännande	Hyresvärdens godkänner överlåtelsen Ort/datum:	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	
	Hyresvärdens namn: Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):		

Upplysning

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

Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.2 upprättat 2008 i samråd med SABO, Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Reviderat 2011. Eftertryck förbjuds.

Avser	Hyreskontrakt nr: 557-1301	Fastighetsbeteckning: Älvsby 1:57	
Hyresvärd	Namn: Värmdö kommun, Kommunstyrelsen	Personnr/orgnr: 212000-0035	
Hyresgäst	Namn: Värmdö kommun, Socialnämnden	Personnr/orgnr: 212000-0035	
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 har 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 har installerat eller som i annat fall har inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av parten eller som har uppkommit till följd av att parten inte har utfört en åtgärd som han har varit skyldig att vidta.</p> <p>Annan reglering av ansvaret för brandskyddsåtgärder än ovanstående gäller endast om detta särskilt 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 ska samråda med varandra innan mer omfattande åtgärder vidtas. Part ska vidare på begäran av den andre parten lämna den information om fastigheten respektive verksamheten som parten behöver för att kunna fullgöra sitt åtagande enligt denna klausul och sina skyldigheter enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.</p> <p><u>Redogörelse för brandskyddet</u> (kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller)</p> <p>Lokalen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Hyresgästen respektive 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 ska genast anmälas till hyresgästen respektive hyresvärden. Part ska därefter på begäran av den andre parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.</p> <p>Denna klausul har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.</p>		
Underskrift	Ort/datum: <i>6 Aug 2013 0110</i>	Ort/datum: <i>Gästausberg 2013-05-23</i>	
	Hyresvärdens namn: Värmdö kommun, kommunstyrelsen	Hyresgästens namn: Värmdö kommun, Socialnämnden	
	Namn/teckning (firmatecknare/ombud): 	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namn/teckning (firmatecknare/ombud): 
	Namn/förtydligande: Stellan Folkesson, Kommundirektör	Namn/förtydligande: <i>Ylva Sjögren</i>	

Gränsdragningslista och Ansvarsfördelning

Denna lista redovisar fördelningen av ansvar och kostnader av befintliga byggnadsdelar, inredning och utrustning under förvaltningskedet. Den avser de funktioner och antal som fanns vid den tidpunkt då hyresavtalet tecknades.

All beställd standardhöjning/utökning är antingen hyrespåverkande eller skall om totalkostnaden understiger 2,0 PBB direktfaktureras, s.k. tjänsteförsäljning. Förändring påkallad av hyresgäst avseende tekniska system eller befintlig utformning bekostas av hyresgäst.

Utrustning eller inredning som hyresgästen vill installera fast i byggnad eller anslutas till befintliga installationer får endast ske efter godkännande av hyresvärden och av hyresvärden godkänd entreprenör.

Byggnadsdel / Utrustning / inredning		Drift / Tillsyn / Underhåll		Utbyte till nytt/ Komplettering		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
1	MARK					
1.1	Belysningsstolpar	X		X		Inkl. byte av ljuskälla
1.2	Blomlådor - fasta	X		X		
1.3	Brevlåda		X		X	
1.4	Cykelställ - fasta	X		X		
1.5	Eluttag för motorvärmare	X		X		
1.6	Flaggor		X		X	
1.7	Flaggstång inkl. linor och beslag	X		X		
1.8	Fundament - fasta	X		X		
1.9	Gräsytor	X		X		
1.10	Hårdgjorda ytor - Asfalt, grus etc.	X		X		
1.11	Idrotts- och Bollplaner		X		X	Inkl. utrustning, linjer och markeringar
1.12	Infiltrationsanläggning	X		X		
1.13	Lekanordningar / Lekutrustning		X		X	
1.14	Papperskorg - fast	X		X		
1.15	Parkeringsanläggning	X		X		
1.16	Sandlådor, sandfickor för lek och halkbekämpning inkl. sand	X		X		
1.17	Skyltar - fasta. T.ex. hänvisningsskylt, orienteringstavla		X		X	Utformning och placering skall godkännas av hyresvärd.
1.18	Staket, stängsel, grind	X		X		
1.19	Tillgänglighetsanpassningar - fasta	X		X		
1.20	Träd och buskar	X		X		
1.21	Utemöbler - fasta bänkar, soffor, bord	X		X		
1.22	Utemöbler - lösa		X		X	
2	Hus yttre					
2.1	Blomlådor	X		X		
2.2	Brandstegar, brandtrappor	X		X		
2.3	Entréparti, portar	X		X		
2.4	Fasad	X		X		
2.5	Fasadbelysning	X		X		
2.6	Fasadskyld för verksamheten		X		X	Utformning skall godkännas av hyresvärd
2.7	Husgrund	X		X		
2.8	Markis / Jalusi	X		X		Komplettering bekostas av verksamheten
2.9	Ramper	X		X		
2.10	Skrappaller	X		X		

Byggnadsdel / Utrustning / inredning		Drift / Tillsyn / Underhåll		Utbyte till nytt/ Komplettering		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
2.11	Takavvattningsanläggning, inkl. lövsilar och taksilar	X		X		
2.12	Trappor	X		X		
2.13	Yttertak inkl. snörasskydd och takstegar	X		X		
3	Hus inre					
3.1	Akustiktak, ljudabsorbenter - fasta	X		X		
3.2	Avvisare (Hörnskydd)	X		X		
3.3	Brevinkast	X		X		
3.4	Dörrar	X		X		
3.5	Dörrstoppare	X		X		
3.6	Dörrstängare	X		X		
3.7	Dörröppnare, ej skalskydd	X		X		Komplettering bekostas av verksamheten
3.8	Dörröppnare, skalskydd	X		X		Yttre skal
3.9	Fästbeslag för gardin- och draperiskenor	X		X		
3.10	Fönsterbänkar	X		X		
3.11	Gardiner, draperier inkl. stänger etc.		X		X	
3.12	Golvbeläggningar, ytskikt golv	X		X		
3.13	Grindar, Jalousier		X		X	
3.14	Innertak, undertak	X		X		
3.15	Innervägg inkl. dörr	X		X		
3.16	Skärmvägg, ljudavskärmare - lösa		X		X	
3.17	Textilmattor på färdig golvkonstruktion		X		X	
3.18	Vikvägg	X		X		
3.19	Ytskikt, golv, väggar, innertak	X		X		t.ex. målning
4	Lås & Skalskydd					
4.1	El-lås		X		X	Yttre skalskydd
4.2	Inbrottslarmanläggning		X		X	
4.3	Låscylinder, i skal	X		X		
4.4	Låshus, låskista	X		X		
4.5	Motorlås		X		X	
4.6	Nycklar och låscylindrar		X		X	
4.7	Passagekontrollanläggning		X		X	kortläsare, kort, brickor, kodlås Hyresgästens egendom
5	Fönster					
5.1	Galler in- och utvändigt		X		X	
5.2	Glas - sönderslagen utifrån	X	X	X	X	Kostnaden fördelas 50/50 %
5.3	Glas - sönderslagen inifrån		X		X	
5.4	Karm, båge, beslag	X		X		
5.5	Persienner	X		X		
6	Rumskompletteringar					
6.1	Automater för drycker, mat, glass etc.		X		X	
6.2	Avfallskärl i personalkök, pentry		X		X	
6.3	Handbrandsläckare		X		X	För verksamhetens skydd
6.4	Köksfläktar (Spisfläkt)	X		X		Filterbyte, rengöring = HG
6.5	Skrappmattor, torkmattor, lösa mattor		X		X	
6.6	Skyltning, brand och utrymning	X		X		
6.7	Tavellister		X		X	
6.8	Ögondusch - vattenansluten	X		X		
7	Storkök					



Byggnadsdel / Utrustning / inredning		Drift / Tillsyn / Underhåll		Utbyte till nytt/ Komplettering		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
7.1	Diskmaskin	X		X		
7.2	Dryckesstation		X		X	
7.3	Fast bänk- och skåpinredning	X		X		
7.4	Golvbrunnar, golvrännor		X	X		
7.5	Grillutrustning, såsom stekhällar, värmerier, fritöser		X		X	
7.6	Kokgryta, spis, ugn, stekbord, grill inkl. tillhörande ventilationskåpor	X		X		
7.7	Kokplattor - lösa		X		X	
7.8	Kyl-, avsvalnings-, frysskåp	X		X		
7.9	Kylkompressorer för kök	X		X		
7.10	Kylrum, frysrum	X		X		
7.11	Köksmaskiner - stationära	X		X		Fast ansluten till El, Vatten och fast monterad i byggnadsstomme.
7.12	Serveringsdisk		X		X	
7.13	Övriga köksmaskiner, köksutrustning		X		X	
8	Transportanläggning					
8.1	Hiss	X		X		
8.2	Lingångar, matthiss i gymnastik, lyftanordning (rå) etc.		X		X	
8.3	Lyftbord	X		X		
8.4	Trapphiss	X		X		
9	VVS/VA-anläggning					
9.1	Avfuktninganläggning	X		X		I Luftbehandlingsaggregat
9.2	Avloppsanläggning inkl. golvbrunnar, vattenlås etc.	X		X		Dagvatten, Spillvatten
9.3	Befuktninganläggning - lokala					
9.4	Brandposter, inkl. slang	X		X		För fastighetens allmänna skydd
9.5	Dricksfontäner	X		X		
9.6	Fettavskiljare, inkl. tömning	X		X		
9.7	Imkåpor	X		X		Fettfilter rengörs av HG
9.8	Labbavlopp inkl avskiljare		X		X	
9.9	Spolslangar		X		X	
9.10	Sprinkleranläggning	X		X		
9.11	Värmeanläggning, radiatorer, tryckkärl, pannor, pumpar etc.	X		X		
10	Ventilation					
10.1	Luftrenare - lokala		X		X	
10.2	Punktutsug		X		X	
10.3	Sprutbox		X		X	
10.4	Spånsuganläggning		X		X	
10.5	Ventilationsanläggning	X		X		
11	Kyla					
11.1	Centralkylanläggning	X		X		
11.2	Kyla i luftbehandlingsanläggningar	X		X		
11.3	Kyla i serverrum		X		X	
11.4	Kylaggregat - lokala		X		X	Hyresgästens egendom
12	Hygienrum					
12.1	Badkar	X		X		
12.2	Badrumsskåp	X		X		

Byggnadsdel / Utrustning / inredning		Drift / Tillsyn / Underhåll		Utbyte till nytt/ Komplettering		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
12.3	Bastu inkl. aggregat och lavar		X		X	
12.4	Duschdraperi och stång		X		X	
12.5	Duschslang med handtag	X		X		
12.6	Handdukhängare alt. Handdukstork	X		X		
12.7	Hyllor - fasta	X		X		
12.8	Hårtorkar		X		X	
12.9	Klädkrokar i hygienrum	X		X		
12.10	Sanitetspåshållare	X		X		
12.11	Skötbord		X		X	Inkl. ev. VA & El till skötbord
12.12	Speglar - fasta (I badrumsskåp)		X		X	
12.13	Toalettstol	X		X		
12.14	Torkskåp		X		X	
12.15	Tvål- och handduksautomater	X		X		
12.16	Tvättställ	X		X		
13	Tvättrum					
13.1	Arbetsbänkar	X		X		
13.2	Centrifuger	X		X		
13.3	Manglar	X		X		
13.4	Strykbord	X		X		
13.5	Torkrum inkl. avfuktare	X		X		
13.6	Torkskåp i tvättrum	X		X		
13.7	Transportvagnar		X		X	
13.8	Tvättmaskiner i tvättrum	X		X		
14	Tele/Data-system					
14.1	Brandlarmsanläggningar	X		X		Centralanl. för fastigh. allm. skydd
14.2	Centralantennutrustning inkl. uttag	X		X		
14.3	Centraluranläggningar		X		X	Huvud-ur och sekundär-ur
14.4	Datanät		X		X	
14.5	Entrésignal, i skal	X		X		"Ringklocka"
14.6	Fasad-ur		X		X	
14.7	Kanalisation - Data	X		X		
14.8	Nödsignalanläggning	X		X		från t.ex. hissar, HWC, vilrum, frysrum
14.9	Porttelefonanläggning		X		X	Hyresgästens egendom
14.10	Porttelefonanläggning - om flera hyresgäster i byggnad	X		X		
14.11	Rastsignalanläggningar		X		X	
14.12	Telenät - s.k. rikstelefon	X		X		
14.13	Televäxlar		X		X	
14.14	Upptaget-/vänta-signalanläggningar		X		X	
14.15	Utrymningslarmanläggningar		X		X	
14.16	Verksamhetsanknuten signalanläggning		X		X	
15	EL					
15.1	Armatyr för allmänbelysning	X		X		Även platsorienterad allmänbelysning
15.2	Armatyr för ytterbelysning	X		X		
15.3	Byte av glödlampor, lysrör och glimtändare (utvändig armatur)	X		X		
15.4	Byte av glödlampor, lysrör och glimtändare (invändig armatur)		X		X	HV står för första omgången ljuskällor samt byte i driftrum
15.5	Byte av ljuskällor i hallar	X		X		1 totalt utbyte ingår vart 3:e år
15.6	Elanläggning inkl. eluttag, strömbrytare	X		X		
15.7	Nödbelysningsanläggning	X		X		



Byggnadsdel / Utrustning / inredning	Drift / Tillsyn / Underhåll		Utbyte till nytt/ Komplettering		Anmärkning eller Särskild bestämmelse	
	Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst		
15.8	Platsbelysning, verksamhetsbelysning		X		X	
15.9	UPS - för verksamhetens utrustning		X		X	ex. datorer, servrar
16	Inredning och Utrustning					
16.1	Anslagstavlor		X		X	Hyresgästens egendom
16.2	Armaturer för belysning av bokhyllor, växter, lös konstnärlig utsmyckning.		X		X	Hyresgästens egendom
16.3	Aulainredning, stol, bänk etc.		X		X	Hyresgästens egendom
16.4	AV-utrustning		X		X	Hyresgästens egendom
16.5	Bokhyllor		X		X	Hyresgästens egendom
16.6	Brännugnar, keramikugnar		X		X	Hyresgästens egendom
16.7	Bänk- och skåpinredningar		X		X	Hyresgästens egendom
16.8	Dragskåp		X		X	Hyresgästens egendom
16.9	Elevskåp		X		X	Hyresgästens egendom
16.10	Filmduk inkl. fästanordning		X		X	Hyresgästens egendom
16.11	Gardinbeslag inkl. stång		X		X	Hyresgästens egendom
16.12	Halkremsor på golv och trappor		X		X	Hyresgästens egendom
16.13	Handtorkar - samtliga		X		X	Hyresgästens egendom
16.14	Hårtorkar - samtliga		X		X	Hyresgästens egendom
16.15	Högtalarutrustning		X		X	Hyresgästens egendom
16.16	Hörselslingor, ej stationära		X		X	Hyresgästens egendom
16.17	Inredningstextilier		X		X	Hyresgästens egendom
16.18	Kaffebruggare		X		X	Hyresgästens egendom
16.19	Kaffemaskin inkl. installation		X		X	Hyresvärderna ställer krav på läckagevakt
16.20	Kapphyllor, krokar, skohyllor etc.		X		X	Hyresgästens egendom
16.21	Klädskåp (kontorsrum, omklädningsrum)		X		X	Hyresgästens egendom
16.22	Klämskydd i port och dörr	X		X		
16.23	Labbavlopp inkl. avskiljare		X		X	Hyresgästens egendom
16.24	Laddutrustning batteridrift		X		X	Hyresgästens egendom
16.25	Lyftar (Personlyftar)		X		X	Hyresgästens egendom
16.26	Låscylindrar, inkl. nycklar, ej skalskydd		X		X	Hyresgästens egendom
16.27	Lös inredning		X		X	HG om inte annat avtalats
16.28	Lös utrustning		X		X	HG om inte annat avtalats
16.29	Mikrovågsugn		X		X	Hyresgästens egendom
16.30	Mörkläggningsgardiner		X		X	Hyresgästens egendom
16.31	Papperskorgar inomhus		X		X	Hyresgästens egendom
16.32	Pentryutrustning		X		X	Hyresgästens egendom
16.33	Planteringar inomhus		X		X	Hyresgästens egendom
16.34	Platsbelysning		X		X	Hyresgästens egendom
16.35	Podier, gradeng, scen - fasta		X		X	Hyresgästens egendom
16.36	Processventilation		X		X	Hyresgästens egendom
16.37	Projektionsduk		X		X	Hyresgästens egendom
16.38	Receptionsdiskar - fasta och lösa		X		X	Hyresgästens egendom
16.39	Skrivtavlor		X		X	Hyresgästens egendom
16.40	Skyltar t.ex. rums-, orienterings-, och hänvisningsskyltar		X		X	Hyresgästens egendom
16.41	Speglar, övriga		X		X	Hyresgästens egendom
16.42	Spoldesinfektor		X		X	Hyresgästens egendom
16.43	Städinredning		X		X	Hyresgästens egendom
16.44	Städmaskin inkl laddutrustning		X		X	Hyresgästens egendom

Signatur HV: Signatur HG: 



Byggnadsdel / Utrustning / inredning	Drift / Tillsyn / Underhåll		Utbyte till nytt / Komplettering		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
	Hysesvärd	Hysesgäst	Hysesvärd	Hysesgäst	
16.45 Städutrustning		X		X	Hyresgästens egendom
16.46 Säkerhetsskåp		X		X	Hyresgästens egendom
16.47 Textilmattor, lösa och heltäckning		X		X	Hyresgästens egendom
16.48 Torkskåp ej i hygienrum/tvätttrum		X		X	Hyresgästens egendom
16.49 Tvättmaskin, torktumlare ej i hygienrum/tvätttrum		X		X	Hyresgästens egendom
16.50 Vitvaror t.ex. spis, kyl, frys i pentry och personalrum	X		X		

Gränsdragningslista och Ansvarsfördelning

Denna lista redovisar fördelningen av ansvar och kostnader av befintliga byggnadsdelar, inredning och utrustning.

20	Besiktningar Utförande-, åtgärdande- och kostnadsansvar	Ansvarig kontraktspart		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hyres- värd	Hyres- gäst	
20.1	Brand, samt redogörelse till tillsynsmyndighet	X		
20.2	Brand; verksamhetsunderlag för hyresvärdens redogörelse till tillsynsmyndighet		X	
20.3	Elrevision för fastighet	X		
20.4	Elrevision för hyresgästens inredning utrustning		X	
20.5	Energideklaration	X		
20.6	Fastighetsföroreningar, radon, PCB, asbest	X		
20.7	Hissbesiktningar	X		
20.8	Hyresgästens maskiner, utrustning		X	
20.9	Imkanal från restaurang- och storkök	X		
20.10	Initiera och genomföra riskanalyser, riskbedömningar och skyddsinspektioner		X	HV medverkar
20.11	Kylanläggning - central, stationär	X		HCFC- eller HFC-köldmedier
20.12	Lekutrustning utomhus - fast		X	Gäller ej förskolor
20.13	Livsmedelskontroll		X	
20.14	Lyftanordningar, rår etc., i aula, samlingsal		X	
20.15	Lyftbord	X		
20.16	Oljetank	X		
20.17	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	X		
20.18	Portar - motordrivna	X		
20.19	Skorsten, rök- imkanal	X		
20.20	Skyddsrum	X		
20.21	Sotning	X		
20.22	SBA Systematiskt brandskyddsarbete	X	X	
20.23	Trapphiss	X		
20.24	Tryckkärl - fastighet	X		
20.25	Tryckluftanläggning - verksamhet		X	
20.26	Vattenanalys	X		Avser enskilt VA

21	Åtgärder på grund av myndighetsanmärkningar, ändrad verksamhet och bygglov	Ansvarig kontraktspart		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hyres- värd	Hyres- gäst	
21.1	Myndighetsanmärkningar m.m.			
21.1	Bygglov och bygganmälan vid verksamhetsanpassning (utförande part)	X		
21.2	Förändringar på grund av ändrad verksamhet		X	
21.3	Myndighetsanmärkning, åtgärder på grund av verksamhet och ändrade myndighetskrav		X	
21.4	Myndighetsanmärkning, åtgärder på grund av ändrade myndighetskrav avseende fastighetsspecifika frågor	X		
21.5	Systematiskt arbetsmiljöarbete / Arbetsmiljöinspektion		X	
21.6	Åtgärder efter elrevision - hyresgästens utrustning		X	

Rengöring, sanering och skötsel		Ansvarig kontraktspart		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hyresvärd	Hyresgäst	
22	Renhållning, sanering och skötsel			
22.1	Avloppsledningar inkl. rensning	X		
22.2	Avloppsrensning - fram till och med vattenlås		X	
22.3	Brandvarnare, batteribyte		X	
22.4	Driftutrymme	X		
22.5	Klotter		X	
22.6	Fasadrengöring, större allmänt underhåll	X		
22.7	Filterbyte, luftrenare		X	
22.8	Filterbyte, spånsug		X	
22.9	Fönsterputsning		X	
22.10	Gips- slamavskiljare, tömning		X	
22.11	Golvbrunnar, silar - rensning		X	Inom byggnad
22.12	Golvbrunnar, vattenlås - påfyllning av vatten		X	Inom byggnad
22.13	Golvård, underhållsbehandling			
22.14	Grovsopor		X	
22.15	Gårdsyta, gångbana, P-plats	X		
22.16	Luftning av värmeradiatorer	X		
22.17	Lövpptagning (höststädning)		X	Gäller ej förskolor
22.18	Papperskorg utomhus, tömning		X	
22.19	Rengöring av belysningsarmaturer s.k. don (ventiler) för till- och frånluft		X	
22.20	Sandning av gång, trappa och gård	X		
22.21	Sandsopning av gång, trappa och gård	X		
22.22	Skadedjur, sanering	X		
22.23	Skrapgaller i entréer inkl ev. brunn		X	
22.24	Städning		X	
22.25	Sophantering		X	
22.26	Sophämtning	X		
22.27	Återvinning inkl kärl. abonnemang		X	

Specifikt		Ansvarig kontraktspart		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hyresvärd	Hyresgäst	
23	Specificerad gränsdragning			
23.1	Ansvar för nycklar, brickor, passersystem etc.		X	
23.2	Beredskap drift (kvälls och helg-jour)	X		Fast egendom
23.3	Driftlarm	X		
23.4	Felanmälan mottagning	X		
23.5	Försäkringspremier (lösegendoms- och avbrottsförsäkring samt ev. specialförsäkring)		X	
23.6	Inbrottslarm		X	
23.7	Premie fastighetsförsäkring	X		
23.8	Restvärdeskydd		X	
23.9	Skadegörelse		X	Inre, yttre
23.10	Upplåsning och låsning av skalskydd		X	
23.11	Bevakning, Vakhållning, larmutryckning		X	
23.12	Ökade säkerhetskrav som verksamheten kräver t. ex. extralås och inbrottslarm		X	

Älvsby gård

Kalkyldatum 2012-12-18

Hysesberäkning

Kostnaderna beräknas som ett snitt under kontraktperioden.

En mer långsiktig underhållsplan skall ligga till grund för bedömning av framtida underhållsbehov.

Fastighet	Värmdövik 1:57
Objektnummer	557
Area (BRA)	363

Kostnadsläge år	2013
-----------------	------

Inflation	2,0%
-----------	------

BFV år 2013	byggnad	2 140 136	FA20
	mark	0	
		2 140 136	

Aktiverad år	2010
Avskrivningstid	20

Avskrivningsår kvar	17
---------------------	----

Driftkostnader	Kostnad kr/m ² (BRA)
Entreprenad arvode	13
Övrig drift	95
Yttre skötsel	0
Media	0
Summa drift	108

Underhåll	
Bas	35
Specifikt	110
Summa PU	145

Administration	
Administration	65
Summa administration	65

Kapitalkostnader	
Internränta	2,9%
Riskkomponent	0,0%
Total ränta	2,9%

Avskrivningar	124 550
---------------	---------

Beräknad årlig kostnad		2013	2014	2015	Snitt 3 år	Snitt kr/m ²
Drift	Driftentreprenad	4 590	4 682	4 775		
	Övrig drift	34 485	35 175	35 878		
	Yttre skötsel	0	0	0		
	Media	0	0	0		
	Summa	39 075	39 856	40 653	39 862	110
Underhåll	Planerat UH	52 635	53 688	54 761		
	Summa	52 635	53 688	54 761	53 695	148
Administration	Administration	23 595	24 067	24 548		
	Summa	23 595	24 067	24 548	24 070	66
Summa verksamhetskostnader		115 305	117 611	119 963	117 626	324
Kapitalkostnader	Avskrivning	124 550	124 550	124 550		
	Ränta	62 064	58 452	54 840		
	Summa	186 614	183 002	179 390	183 002	504
Total kostnad		301 919	300 613	299 353	300 628	
Årshyra		301 919	300 613	299 353	300 628 kr	828 kr/m²

f

Definitioner till avtalet mellan Värmdö kommun och Centrum för arbete och studier.

Definitioner enligt arbetsförmedlingen och försäkringskassan.

Arbetslöshet delas ofta upp i olika delar:

- Sökarbetslöshet

Den består av människor som är arbetslösa under den tid det tar att få ett nytt jobb. En anledning kan vara uppsägningar, men andra orsaker är antagligen mer vanliga. En ny stad, en ny utbildning som gör att det gamla jobbet inte längre passar, eller drömmen om ett nytt liv är exempel på skäl att söka sig ett nytt arbete. En bra arbetsmarknad förändras och omvandlas hela tiden. Sökarbetslösheten är därför ett tecken på att arbetsmarknaden fungerar och utvecklas. Men ju kortare tid det tar att finna ett nytt arbete – desto bättre fungerar arbetsmarknaden .

- Konjunkturarbetslöshet

Det är den arbetslöshet som uppstår vid lågkonjunktur och som sedan försvinner när konjunkturen vänder uppåt igen. Den ekonomiska politiken riktar in sig på att göra den här arbetslösheten så liten som möjligt genom att försöka minska konjunktursvängningarna .

- Strukturarbetslöshet

Det är den arbetslöshet som beror på att de som är arbetslösa har fel kunskaper för de jobb som finns, eller att jobben finns i fel del av landet. Strukturarbetslöshet är arbetslöshet som varar lång tid, över en hel konjunkturcykel eller mer och det är därför denna typ av arbetslöshet som är värst både för den arbetslöse och för samhället. Därför inriktar sig arbetsmarknadspolitiken på att minimera orsakerna till strukturarbetslöshet.

Långtidsarbetslös

Med långtidsarbetslös menas de som varit arbetslösa i minst 27 veckor dvs ca 6 månader.

Personer som står långt från arbetsmarknaden

Det här är en grupp personer som tillhör de strukturarbetslösa, de har väldigt svårt att skaffa jobb även när tiderna är bra.

Det handlar om arbetslösa med nedsatt arbetsförmåga, eller arbetslösa som har fyllt 55, eller arbetslösa som är födda utanför Europa eller arbetslösa som har en låg utbildningsnivå.

Olika typer av praktik

Arbetsgivare kan ta hjälp av en praktikant med yrkeskompetens. På så sätt kan de komplettera personalstyrkan och se om personen på längre sikt passar i sin organisation. Praktik riktar sig till arbetslösa som fyllt 25 år. Det finns fyra olika typer av praktik som du kan få genom Arbetsförmedlingen: Arbetspraktik, Prova på-plats, Yrkeskompetensbedömning eller Praktisk kompetensutveckling.

- **Arbetspraktik**
Arbetspraktik är en möjlighet för den enskilde att visa sina kunskaper för att få arbete men det är också en möjlighet för arbetsgivaren att se de förutsättningar hon eller han har att arbeta och passa in i företagets kompetensprofil. Under tiden i arbetspraktik får praktikanten aktivitetsstöd och praktiken ska normalt ske på heltid och pågå i högst sex månader.
- **Prova på-platser**
Prova på-platser är till för både arbetsgivare och arbetssökande. Arbetsgivaren får möjlighet att direkt eller på lite längre sikt, rekrytera någon med en viss yrkeskompetens. För den arbetssökande handlar det om att få visa upp och värdera sin yrkeskompetens.
- **Yrkeskompetensbedömning**
Arbetsförmedlingen har som mål att erbjuda arbetsgivare arbetssökande med rätt kompetens. Det innebär också att de kan hjälpa arbetsgivaren att förstå värdet av utländska yrkeskunskaper för verksamhet hos dem. Yrkeskompetensbedömning genomförs på en arbetsplats eller hos en utbildningsanordnare. Den tar allt från en dag upp till tre veckor.
- **Praktisk kompetensutveckling**
Praktisk kompetensutveckling syftar till att arbetssökande med tidigare arbetslivserfarenhet ska kunna upprätthålla kontakten med arbetslivet och utveckla sin yrkeskompetens för att få en anställning.

Nystartsjobb

Nystartsjobb är en möjlighet att snabbt hitta kompetens till en lägre lönekostnad för arbetsgivaren. Om arbetsgivaren anställer en person som varit borta från arbetslivet i mer än ett år (sex månader för ungdomar) kan arbetsgivaren få ett ekonomiskt stöd på ett belopp som motsvarar två gånger den arbetsgivaravgift arbetsgivaren betalar. För

arbetstagaren blir det lättare att komma tillbaka till arbetslivet.

Stödet är riktat till alla arbetsgivare och gäller såväl tillsvidareanställningar som tidsbegränsade anställningar eller anställning på deltid. Arbetsgivaren måste ansöka om nystartsjobb hos Arbetsförmedlingen för den person arbetsgivaren vill anställa.

Arbetsförmedlingen måste också fatta beslut innan anställningen påbörjas.

Arbetsgivaren kan få ekonomiskt stöd i högst ett år om de anställer en person som vid årets ingång fyllt 20 år men ej 26 år som:

- har varit arbetslös,
- deltagit i ett arbetsmarknadspolitiskt program,
- fått försörjningsstöd från kommunen eller
- har varit anställd av Samhall på heltid i minst sex månader eller
- beviljats uppehållstillstånd som inte är äldre än 36 månader

Om arbetsgivaren anställer en person som har varit sjukskriven kan de få stöd längre än ett år, dock högst fem år.

Jobb- och utvecklingsgarantin

Syftet med jobb- och utvecklingsgarantin är att erbjuda personer, som varit utan arbete en längre tid, individuellt utformade aktiviteter för att de så snabbt som möjligt ska hitta ett arbete.

Aktiviteter kan vara följande:

- arbetspraktik,
- arbetsträning,
- förstärkt arbetsträning och
- anställningsstöd.

Om man anordnar arbetsträning eller förstärkt arbetsträning kan man få ersättning för merkostnader. Merkostnadsersättningen kan till exempel täcka kostnader för handledning, deltagarens arbetsplats, utrustning och arbetskläder.

Arbetsträning-högst sex månader

Arbetsträning syftar till att ge arbetssökande som varit arbetslösa under en längre tid möjlighet att arbetsträna på en arbetsplats. Målet är att komma igång efter lång tid utanför arbetsmarknaden. Arbetsträningen får pågå under längst sex månader.

Arbetsträning är en vanlig form av arbetslivsinriktad rehabilitering. Det innebär att personen arbetar utan krav på prestation. Personen gör det den kan och orkar medan någon annan har ansvaret för att arbetet blir utfört.

Särskilt anställningsstöd – högst 12 månader

Arbetsgivaren kan få särskilt anställningsstöd när de anställer en person, som avslutat fas 1, i jobb- och utvecklingsgarantin. Du kan få det särskilda anställningsstödet under högst 12 månader.

Jobbgaranti för ungdomar-högst 3 månader

Jobbgaranti för ungdomar gäller ungdomar under 25 år som under en period om 90 kalenderdagar inom en ramtid av fyra månader varit arbetslös och anmäld som arbetssökande hos Arbetsförmedlingen.

Arbetsgivare kan låta en ung, arbetslös person praktisera under en kortare tid (högst tre månader) i sitt företag. Sedan kan arbetsgivaren besluta om de vill anställa henne eller honom. Den som praktiserar får under praktiken aktivitetsstöd eller utvecklingsersättning, en ekonomisk ersättning som Arbetsförmedlingen står för.

Arbetsplatsintroduktion- upp till sex månader

Arbetsplatsintroduktionen är avsedd för arbetssökande med begränsad erfarenhet från svensk arbetsmarknad (över 20 år) som är väl motiverade och har förutsättningar att ta ett arbete direkt. En arbetsförmedlare coachar och hjälper till med introduktionen upp till sex månader



Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Värmdö kommun, Kommunstyrelsen		Personnr/orgnr: 212000-0035			
Hyresgäst	Namn: Värmdö kommun, Socialnämnden		Personnr/orgnr: 212000-0035			
Lokalens adress m.m	Kommun: Värmdö kommun		Fastighetsbeteckning: Ösby 1:318			
	Gata: Skärgårdsvägen 16		Trappor/hus:	Lokalens nr: 554		
	Aviseringsadress:					
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Dagverksamhet (Länkhuset) <input type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga:					
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. <input type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontraktets tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll. Bilaga:					
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m ² 175	Areatyp (BRA)	Plan	ca m ²
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelser inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra. <input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrdalokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga: 3					
	<input type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning	<input type="checkbox"/> Plats för skylt	<input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/automat	<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/>
Hyrestid	Från och med den: 2013-01-01		Till och med den: 2015-12-31			
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>6</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input checked="" type="checkbox"/> <u>3</u> år <input type="checkbox"/> _____ månader					
Hyra	Kronor 115 000 per år exklusive nedan markerade tillägg					
Indexklausul	<input type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga:					
Fastighetsskatt	<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.		<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga:			
Tillhandahållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer					
	<input type="checkbox"/> El	<input type="checkbox"/> va	<input type="checkbox"/> Värme	<input type="checkbox"/> Varmvatten	<input type="checkbox"/> Kyla	<input type="checkbox"/> Ventilation
	Betalning:					
	El	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> ingår i hyran.	Bilaga:	
	va	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> ingår i hyran.	Bilaga:	
	Värme	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> ingår i hyran.	Bilaga:	
Varmvatten	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> ingår i hyran.	Bilaga:		
Kyla	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> ingår i hyran.	Bilaga:		
Ventilation		<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> ingår i hyran.	Bilaga:		
Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av <input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen					



Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avfalls- hantering	<p>I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande:</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallstrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.</p> <p><input type="checkbox"/> Annan reglering enligt bilaga</p>			Bilaga:	
Trappstädning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga	Bilaga:	
Snöröjning och sandning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga	Bilaga:	
Oförutsedda kostnader	<p>Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av</p> <p>a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller påлага som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller</p> <p>b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet</p> <p>ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.</p> <p>Lokalens andel ska anses vara _____ procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyrorna (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen.</p> <p>Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.</p>				
Mervärdesskatt (moms) Hyresgästens momsplikt Hyresvärdens momsplikt	<p><input type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.</p> <p><input type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av Skatteverket blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.</p> <p>Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.</p> <p>Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.</p> <p><input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden till följd av införande av obligatorisk skattskyldighet för moms vid uthyrning av lokal blir skattskyldig till moms för uthyrning av denna lokal gäller vad parterna särskilt kommit överens om enligt bifogad klausul.</p>				Bilaga:
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <input type="checkbox"/> kalendermånads början <input type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr:	BankGiro nr:		
Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.				
Miljöpåverkan	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § Jordabalken.			Bilaga:	
<input type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul.		Bilaga:			
<input type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.		Bilaga:			
Byggsvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggsvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.				
Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.				
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.				

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggnadsantikvationsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.	
Brandskydd	<input checked="" type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga: 1
Myndighetskrav m.m.	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen	
Inredning	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga	Bilaga: 2
Underhåll	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning	Hyresgästen svarar dock för <input type="checkbox"/> enl bil
	<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver <input type="checkbox"/> enl bil
	<input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga. Bilaga: 2	
Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.		
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll i allmänna och gemensamma utrymmen. <input checked="" type="checkbox"/> Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen Bilaga: 2	
Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va och ventilation. Installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.		
Ledningar för telefoni och data-kommunikation	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. <input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga. Bilaga: 2	
Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har bifogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar. <input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram. Bilaga:	
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.	
Yttre åverkan	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.	
Låsanordningar	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.	
Avtalat skick m.m	<input type="checkbox"/> Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler.	
Sedvanligt underhåll	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.	
	<input type="checkbox"/> Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.	Bilaga:

Avser	Hyreskontrakt nr: 554-1301	Fastighetsbeteckning: Ösby 1:318
Hyresvärd	Namn: Värmdö kommun, Kommunstyrelsen	Personnr/orgnr: 212000-0035
Hyresgäst	Namn: Värmdö kommun, Socialnämnden	Personnr/orgnr: 212000-0035
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 har 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 har installerat eller som i annat fall har inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av parten eller som har uppkommit till följd av att parten inte har utfört en åtgärd som han har varit skyldig att vidta.</p> <p>Annan reglering av ansvaret för brandskyddsåtgärder än ovanstående gäller endast om detta särskilt 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 ska samråda med varandra innan mer omfattande åtgärder vidtas. Part ska vidare på begäran av den andre parten lämna den information om fastigheten respektive verksamheten som parten behöver för att kunna fullgöra sitt åtagande enligt denna klausul och sina skyldigheter enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.</p> <p><u>Redogörelse för brandskyddet</u> (krävs 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 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 ska genast anmälas till hyresgästen respektive hyresvärden. Part ska därefter på begäran av den andre parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.</p> <p>Denna klausul har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.</p>	
Underskrift	Ort/datum: <i>Värmdö 2012/1/28</i>	Ort/datum: <i>Gustavsberg 2013-05-23</i>
	Hyresvärdens namn: Värmdö kommun, kommunstyrelsen	Hyresgästens namn: Värmdö kommun, Socialnämnden
	Namn/teckning (firmatecknare/ombud): <i>[Signature]</i>	Namn/teckning (firmatecknare/ombud): <i>[Signature]</i>
	Namn/förtydligande: Stellan Folkesson, Kommundirektör	Namn/förtydligande: <i>[Signature]</i>



Gränsdragningslista och Ansvarsfördelning

Denna lista redovisar fördelningen av ansvar och kostnader av befintliga byggnadsdelar, inredning och utrustning under förvaltningskedet. Den avser de funktioner och antal som fanns vid den tidpunkt då hyresavtalet tecknades.

All beställd standardhöjning/utökning är antingen hyrespåverkande eller skall om totalkostnaden understiger 2,0 PBB direktfaktureras, s.k. tjänsteförsäljning. Förändring påkallad av hyresgäst avseende tekniska system eller befintlig utformning bekostas av hyresgäst.

Utrustning eller inredning som hyresgästen vill installera fast i byggnad eller anslutas till befintliga installationer får endast ske efter godkännande av hyresvärden och av hyresvärden godkänd entreprenör.

Byggnadsdel / Utrustning / inredning	Drift / Tillsyn / Underhåll		Utbyte till nytt / Komplettering		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
	Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
1 MARK					
1.1 Belysningsstolpar	X		X		Inkl. byte av ljuskälla
1.2 Blomlådor - fasta	X		X		
1.3 Brevlåda		X		X	
1.4 Cykelställ - fasta	X		X		
1.5 Eluttag för motorvärmare	X		X		
1.6 Flaggor		X		X	
1.7 Flaggstång inkl. linor och beslag	X		X		
1.8 Fundament - fasta	X		X		
1.9 Gräsytor	X		X		
1.10 Hårdgjorda ytor - Asfalt, grus etc.	X		X		
1.11 Idrotts- och Bollplaner		X		X	Inkl. utrustning, linjer och markeringar
1.12 Infiltrationsanläggning	X		X		
1.13 Lekanordningar / Lekutrustning		X		X	
1.14 Papperskorg - fast	X		X		
1.15 Parkeringsanläggning	X		X		
1.16 Sandlådor, sandfickor för lek och halkbekämpning inkl. sand	X		X		
1.17 Skyltar - fasta. T.ex. hänvisningsskylt, orienteringstavla		X		X	Utformning och placering skall godkännas av hyresvärd.
1.18 Staket, stängsel, grind	X		X		
1.19 Tillgänglighetsanpassningar - fasta	X		X		
1.20 Träd och buskar	X		X		
1.21 Utemöbler - fasta bänkar, soffor, bord	X		X		
1.22 Utemöbler - lösa		X		X	
2 Hus yttre					
2.1 Blomlådor	X		X		
2.2 Brandstegar, brandtrappor	X		X		
2.3 Entréparti, portar	X		X		
2.4 Fasad	X		X		
2.5 Fasadbelysning	X		X		
2.6 Fasadskylt för verksamheten		X		X	Utformning skall godkännas av hyresvärd
2.7 Husgrund	X		X		
2.8 Markis / Jalusi	X		X		Komplettering bekostas av verksamheten
2.9 Ramper	X		X		
2.10 Skrapgaller	X		X		



Byggnadsdel / Utrustning / inredning		Drift / Tillsyn / Underhåll		Utbyte till nytt/ Komplettering		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
2.11	Takavvattningsanläggning, inkl. lövsilar och taksilar	X		X		
2.12	Trappor	X		X		
2.13	Yttertak inkl. snörasskydd och takstegar	X		X		
3	Hus inre					
3.1	Akustiktak, ljudabsorbenter - fasta	X		X		
3.2	Avvisare (Hörnskydd)	X		X		
3.3	Brevinkast	X		X		
3.4	Dörrar	X		X		
3.5	Dörrstoppare	X		X		
3.6	Dörrstängare	X		X		
3.7	Dörröppnare, ej skalskydd	X		X		Komplettering bekostas av verksamheten
3.8	Dörröppnare, skalskydd	X		X		Yttre skal
3.9	Fästbeslag för gardin- och draperiskenor	X		X		
3.10	Fönsterbänkar	X		X		
3.11	Gardiner, draperier inkl. stänger etc.		X		X	
3.12	Golvbeläggningar, ytskikt golv	X		X		
3.13	Grindar, Jalousier		X		X	
3.14	Innertak, undertak	X		X		
3.15	Innervägg inkl. dörr	X		X		
3.16	Skärmvägg, ljudavskärmare - lösa		X		X	
3.17	Textilmattor på färdig golvkonstruktion		X		X	
3.18	Vikvägg	X		X		
3.19	Ytskikt, golv, väggar, innertak	X		X		t.ex. målning
4	Lås & Skalskydd					
4.1	El-lås		X		X	Yttre skalskydd
4.2	Inbrottslarmanläggning		X		X	
4.3	Låscylinder, i skal	X		X		
4.4	Låshus, låskista	X		X		
4.5	Motorlås		X		X	
4.6	Nycklar och låscylindrar		X		X	
4.7	Passagekontrollanläggning		X		X	kortläsare, kort, brickor, kodlås Hyresgästens egendom
5	Fönster					
5.1	Galler in- och utvändigt		X		X	
5.2	Glas - sönderslagen utifrån	X	X	X	X	Kostnaden fördelas 50/50 %
5.3	Glas - sönderslagen inifrån		X		X	
5.4	Karm, bäge, beslag	X		X		
5.5	Persiennar	X		X		
6	Rumskompletteringar					
6.1	Automater för drycker, mat, glass etc.		X		X	
6.2	Avfallskärl i personalkök, pentry		X		X	
6.3	Handbrandsläckare		X		X	För verksamhetens skydd
6.4	Köksfläktar (Spisfläkt)	X		X		Filterbyte, rengöring = HG
6.5	Skrapmattor, torkmattor, lösa mattor		X		X	
6.6	Skyltning, brand och utrymning	X		X		
6.7	Tavellister		X		X	
6.8	Ögondusch - vattenansluten	X		X		
7	Storkök					



Byggnadsdel / Utrustning / inredning		Drift / Tillsyn / Underhåll		Utbyte till nytt/ Komplettering		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
7.1	Diskmaskin	X		X		
7.2	Dryckesstation		X		X	
7.3	Fast bänk- och skåpinredning	X		X		
7.4	Golvbrunnar, golvrännor		X	X		
7.5	Grillutrustning, såsom stekhällar, värmerier, fritöser		X		X	
7.6	Kokgryta, spis, ugn, stekbord, grill inkl. tillhörande ventilationskåpor	X		X		
7.7	Kokplattor - lösa		X		X	
7.8	Kyl-, avvalnings-, frysskåp	X		X		
7.9	Kylkompressorer för kök	X		X		
7.10	Kylrum, frysrum	X		X		
7.11	Köksmaskiner - stationära	X		X		Fast ansluten till El, Vatten och fast monterad i byggnadsstomme.
7.12	Serveringsdisk		X		X	
7.13	Övriga köksmaskiner, köksutrustning		X		X	
8	Transportanläggning					
8.1	Hiss	X		X		
8.2	Lingångar, matthiss i gymnastik, lyftanordning (rå) etc.		X		X	
8.3	Lyftbord	X		X		
8.4	Trapphiss	X		X		
9	VVS/VA-anläggning					
9.1	Avfuktninganläggning	X		X		I Luftbehandlingsaggregat
9.2	Avloppsanläggning inkl. golvbrunnar, vattenlås etc.	X		X		Dagvatten, Spillvatten
9.3	Befuktninganläggning - lokala					
9.4	Brandposter, inkl. slang	X		X		För fastighetens allmänna skydd
9.5	Dricksfontäner	X		X		
9.6	Fettavskiljare, inkl. tömning	X		X		
9.7	Imkåpor	X		X		Fettfilter rengörs av HG
9.8	Labblavlopp inkl avskiljare		X		X	
9.9	Spolslangar		X		X	
9.10	Sprinkleranläggning	X		X		
9.11	Värmeanläggning, radiatorer, tryckkärl, pannor, pumpar etc.	X		X		
10	Ventilation					
10.1	Luftrenare - lokala		X		X	
10.2	Punktutsug		X		X	
10.3	Sprutbox		X		X	
10.4	Spånsuganläggning		X		X	
10.5	Ventilationsanläggning	X		X		
11	Kyla					
11.1	Centralkylanläggning	X		X		
11.2	Kyla i luftbehandlingsanläggningar	X		X		
11.3	Kyla i serverrum		X		X	
11.4	Kylaggregat - lokala		X		X	Hyresgästens egendom
12	Hygienrum					
12.1	Badkar	X		X		
12.2	Badrumsskåp	X		X		

Signatur HV: Signatur HG: 

Byggnadsdel / Utrustning / inredning		Drift / Tillsyn / Underhåll		Utbyte till nytt/ Komplettering		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
12.3	Bastu inkl. aggregat och lavar		X		X	
12.4	Duschdraperi och stång		X		X	
12.5	Duschslang med handtag	X		X		
12.6	Handdukhängare alt. Handdukstork	X		X		
12.7	Hyllor - fasta	X		X		
12.8	Hårtorkar		X		X	
12.9	Klädkrokar i hygienrum	X		X		
12.10	Sanitetspåshållare	X		X		
12.11	Skötbord		X		X	Inkl. ev. VA & El till skötbord
12.12	Speglar - fasta (I badrumsskåp)		X		X	
12.13	Toalettstol	X		X		
12.14	Torskskåp		X		X	
12.15	Tvål- och handduksautomater	X		X		
12.16	Tvättställ	X		X		
13	Tvätttrum					
13.1	Arbetsbänkar	X		X		
13.2	Centrifuger	X		X		
13.3	Manglar	X		X		
13.4	Strykbord	X		X		
13.5	Torkrum inkl. avfuktare	X		X		
13.6	Torskskåp i tvätttrum	X		X		
13.7	Transportvagnar		X		X	
13.8	Tvättmaskiner i tvätttrum	X		X		
14	Tele/Data-system					
14.1	Brandlarmsanläggningar	X		X		Centralanl. för fastigh. allm. skydd
14.2	Centralantennutrustning inkl. uttag	X		X		
14.3	Centraluranläggningar		X		X	Huvud-ur och sekundär-ur
14.4	Datanät		X		X	
14.5	Entrésignal, i skal	X		X		"Ringklocka"
14.6	Fasad-ur		X		X	
14.7	Kanalisation - Data	X		X		
14.8	Nödsignalanläggning	X		X		från t.ex. hissar, HWC, vilrum, frysrum
14.9	Porttelefonanläggning		X		X	Hyresgästens egendom
14.10	Porttelefonanläggning - om flera hyresgäster i byggnad	X		X		
14.11	Rastsignalanläggningar		X		X	
14.12	Telenät - s.k. rikstelefoni	X		X		
14.13	Televäxlar		X		X	
14.14	Upptaget-/vänta-signalanläggningar		X		X	
14.15	Utrymningslarmanläggningar		X		X	
14.16	Verksamhetsanknuten signalanläggning		X		X	
15	EL					
15.1	Armatyr för allmänbelysning	X		X		Även platsorienterad allmänbelysning
15.2	Armatyr för ytterbelysning	X		X		
15.3	Byte av glödlampor, lysrör och glimtändare (utvändig armatur)	X		X		
15.4	Byte av glödlampor, lysrör och glimtändare (invändig armatur)		X		X	HV står för första omgången ljuskällor samt byte i driftrum
15.5	Byte av ljuskällor i hallar	X		X		1 totalt utbyte ingår vart 3:e år
15.6	Elanläggning inkl. eluttag, strömbrytare	X		X		
15.7	Nödbelysningsanläggning	X		X		

Byggnadsdel / Utrustning / inredning		Drift / Tillsyn / Underhåll		Utbyte till nytt/ Komplettering		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
15.8	Platsbelysning, verksamhetsbelysning		X		X	
15.9	UPS - för verksamhetens utrustning		X		X	ex. datorer, servrar
16	Inredning och Utrustning					
16.1	Anslagstavlor		X		X	Hyresgästens egendom
16.2	Armaturer för belysning av bokhyllor, växter, lös konstnärlig utsmyckning.		X		X	Hyresgästens egendom
16.3	Aulainredning, stol, bänk etc.		X		X	Hyresgästens egendom
16.4	AV-utrustning		X		X	Hyresgästens egendom
16.5	Bokhyllor		X		X	Hyresgästens egendom
16.6	Brännugnar, keramikugnar		X		X	Hyresgästens egendom
16.7	Bänk- och skåpinredningar		X		X	Hyresgästens egendom
16.8	Dragskåp		X		X	Hyresgästens egendom
16.9	Elevskåp		X		X	Hyresgästens egendom
16.10	Filmduk inkl. fästnanordning		X		X	Hyresgästens egendom
16.11	Gardinbeslag inkl. stång		X		X	Hyresgästens egendom
16.12	Halkremsor på golv och trappor		X		X	Hyresgästens egendom
16.13	Handtorkar - samtliga		X		X	Hyresgästens egendom
16.14	Hårtorkar - samtliga		X		X	Hyresgästens egendom
16.15	Högtalarutrustning		X		X	Hyresgästens egendom
16.16	Hörselslingor, ej stationära		X		X	Hyresgästens egendom
16.17	Inredningstextilier		X		X	Hyresgästens egendom
16.18	Kaffebyggare		X		X	Hyresgästens egendom
16.19	Kaffemaskin inkl. installation		X		X	Hyresvärdens ställer krav på läckagevakt
16.20	Kapphyllor, krok, skohyllor etc.		X		X	Hyresgästens egendom
16.21	Klädskåp (kontorsrum, omklädningsrum)		X		X	Hyresgästens egendom
16.22	Klämskydd i port och dörr	X		X		
16.23	Lablavlopp inkl. avskiljare		X		X	Hyresgästens egendom
16.24	Laddutrustning batteridrift		X		X	Hyresgästens egendom
16.25	Lyftar (Personlyftar)		X		X	Hyresgästens egendom
16.26	Låscylindrar, inkl. nycklar, ej skalskydd		X		X	Hyresgästens egendom
16.27	Lös inredning		X		X	HG om inte annat avtalats
16.28	Lös utrustning		X		X	HG om inte annat avtalats
16.29	Mikrovågsugn		X		X	Hyresgästens egendom
16.30	Mörkläggningsgardiner		X		X	Hyresgästens egendom
16.31	Papperskorgar inomhus		X		X	Hyresgästens egendom
16.32	Pentryutrustning		X		X	Hyresgästens egendom
16.33	Planteringar inomhus		X		X	Hyresgästens egendom
16.34	Platsbelysning		X		X	Hyresgästens egendom
16.35	Podier, gradeng, scen - fasta		X		X	Hyresgästens egendom
16.36	Processventilation		X		X	Hyresgästens egendom
16.37	Projektionsduk		X		X	Hyresgästens egendom
16.38	Receptionsdiskar - fasta och lösa		X		X	Hyresgästens egendom
16.39	Skrivtavlor		X		X	Hyresgästens egendom
16.40	Skyltar t.ex. rums-, orienterings-, och hänvisningsskyltar		X		X	Hyresgästens egendom
16.41	Speglar, övriga		X		X	Hyresgästens egendom
16.42	Spoldesinfektor		X		X	Hyresgästens egendom
16.43	Städinredning		X		X	Hyresgästens egendom
16.44	Städmaskin inkl laddutrustning		X		X	Hyresgästens egendom

 Signatur HV: 

 Signatur HG: 



Byggnadsdel / Utrustning / inredning		Drift / Tillsyn / Underhåll		Utbyte till nytt/ Komplettering		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
16.45	Städutrustning		X		X	Hyresgästens egendom
16.46	Säkerhetsskåp		X		X	Hyresgästens egendom
16.47	Textilmattor, lösa och heltäckning		X		X	Hyresgästens egendom
16.48	Torkskåp ej i hygienrum/tvätttrum		X		X	Hyresgästens egendom
16.49	Tvättmaskin, torktumlare ej i hygienrum/tvätttrum		X		X	Hyresgästens egendom
16.50	Vitvaror t.ex. spis, kyl, frys i pentry och personalrum	X		X		

**Gränsdragningslista och Ansvarsfördelning**

Denna lista redovisar fördelningen av ansvar och kostnader av befintliga byggnadsdelar, inredning och utrustning.

Besiktningar Utförande-, åtgärdande- och kostnadsansvar		Ansvarig kontraktspart		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hyres- värd	Hyres- gäst	
20	Besiktning			
20.1	Brand, samt redogörelse till tillsynsmyndighet	X		
20.2	Brand; verksamhetsunderlag för hyresvärdens redogörelse till tillsynsmyndighet		X	
20.3	Elrevision för fastighet	X		
20.4	Elrevision för hyresgästens inredning utrustning		X	
20.5	Energideklaration	X		
20.6	Fastighetsföroreningar, radon, PCB, asbest	X		
20.7	Hissbesiktningar	X		
20.8	Hyresgästens maskiner, utrustning		X	
20.9	Imkanal från restaurang- och storkök	X		
20.10	Initiera och genomföra riskanalyser, riskbedömningar och skyddsinspektioner		X	HV medverkar
20.11	Kylanläggning - central, stationär	X		HCFC- eller HFC-köldmedier
20.12	Lekutrustning utomhus - fast		X	Gäller ej förskolor
20.13	Livsmedelskontroll		X	
20.14	Lyftanordningar, rår etc., i aula, samlingshall		X	
20.15	Lyftbord	X		
20.16	Oljetank	X		
20.17	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	X		
20.18	Portar - motordrivna	X		
20.19	Skorsten, rök- imkanal	X		
20.20	Skyddsrum	X		
20.21	Sotning	X		
20.22	SBA Systematiskt brandskyddsarbete	X	X	
20.23	Trapphiss	X		
20.24	Tryckkärl - fastighet	X		
20.25	Tryckluftanläggning - verksamhet		X	
20.26	Vattenanalys	X		Avser enskilt VA

Åtgärder på grund av myndighetsanmärkningar, ändrad verksamhet och bygglov		Ansvarig kontraktspart		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hyres- värd	Hyres- gäst	
21	Myndighetsanmärkningar m.m.			
21.1	Bygglov och bygganmälan vid verksamhetsanpassning (utförande part)	X		
21.2	Förändringar på grund av ändrad verksamhet		X	
21.3	Myndighetsanmärkning, åtgärder på grund av verksamhet och ändrade myndighetskrav		X	
21.4	Myndighetsanmärkning, åtgärder på grund av ändrade myndighetskrav avseende fastighetsspecifika frågor	X		
21.5	Systematiskt arbetsmiljöarbete / Arbetsmiljöinspektion		X	
21.6	Åtgärder efter elrevision - hyresgästens utrustning		X	

Signatur HV: Signatur HG: 

Rengöring, sanering och skötsel		Ansvarig kontraktspart		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hyresvärd	Hyresgäst	
22	Renhållning, sanering och skötsel			
22.1	Avloppsledningar inkl. rensning	X		
22.2	Avloppsrensning - fram till och med vattenlås		X	
22.3	Brandvarnare, batteribyte		X	
22.4	Driftutrymme	X		
22.5	Klotter		X	
22.6	Fasadrengöring, större allmänt underhåll	X		
22.7	Filterbyte, luftrenare		X	
22.8	Filterbyte, spånsug		X	
22.9	Fönsterputsning		X	
22.10	Gips- slamavskiljare, tömning		X	
22.11	Golvbrunnar, silar - rensning		X	Inom byggnad
22.12	Golvbrunnar, vattenlås - påfyllning av vatten		X	Inom byggnad
22.13	Golvvård, underhållsbehandling			
22.14	Grovsopor		X	
22.15	Gårdsyta, gångbana, P-plats	X		
22.16	Luftning av värmeradiatorer	X		
22.17	Lövupptagning (höststädning)		X	Gäller ej förskolor
22.18	Papperskorg utomhus, tömning		X	
22.19	Rengöring av belysningsarmaturer s.k. don (ventiler) för till- och frånluft		X	
22.20	Sandning av gång, trappa och gård	X		
22.21	Sandsopning av gång, trappa och gård	X		
22.22	Skadedjur, sanering	X		
22.23	Skrapgaller i entréer inkl ev. brunn		X	
22.24	Städning		X	
22.25	Sophantering		X	
22.26	Sophämtning	X		
22.27	Återvinning inkl kärl. abonnemang		X	

Specifikt		Ansvarig kontraktspart		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hyresvärd	Hyresgäst	
23	Specificerad gränsdragning			
23.1	Ansvar för nycklar, brickor, passersystem etc.		X	
23.2	Beredskap drift (kvälls och helg-jour)	X		Fast egendom
23.3	Driftlarm	X		
23.4	Felanmälan mottagning	X		
23.5	Försäkringspremier (löseegendoms- och avbrottsförsäkring samt ev. specialförsäkring)		X	
23.6	Inbrottslarm		X	
23.7	Premie fastighetsförsäkring	X		
23.8	Restvärdeskydd		X	
23.9	Skadegörelse		X	Inre, yttre
23.10	Upplåsning och låsning av skalskydd		X	
23.11	Bevakning, Vakthållning, larmutryckning		X	
23.12	Ökade säkerhetskrav som verksamheten kräver t. ex. extralås och inbrottslarm		X	



Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Värmdö kommun, Kommunstyrelsen		Personnr/orgnr: 212000-0035			
Hyresgäst	Namn: Värmdö kommun, Socialnämnden		Personnr/orgnr: 212000-0035			
Lokalens adress m.m	Kommun: Värmdö kommun		Fastighetsbeteckning: Ösby 1:78			
	Gata: Skärgårdsvägen 9		Trappor/hus:	Lokalens nr: 401		
	Aviseringsadress:					
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Lokal (Röda stugan, Ösby dagverksamhet) <input type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga:					
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. <input type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontraktets tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktning- och åtgärdsprotokoll. Bilaga:					
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m ² 85	Areatyp (BRA)	Plan	ca m ²
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelser inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra. <input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga: 3					
	<input type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning	<input type="checkbox"/> Plats för skylt	<input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/automat	<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/>
Hyrestid	Från och med den: 2013-01-01		Till och med den: 2015-12-31			
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>6</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input checked="" type="checkbox"/> <u>3</u> år <input type="checkbox"/> _____ månader					
Hyra	Kronor 66 000 per år exklusive nedan markerade tillägg					
Indexklausul	<input type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga:					
Fastighetsskatt	<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskattklausul.		<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga:			
Tillhandahållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer <input type="checkbox"/> El <input checked="" type="checkbox"/> va <input checked="" type="checkbox"/> Värme <input checked="" type="checkbox"/> Varmvatten <input type="checkbox"/> Kyla <input type="checkbox"/> Ventilation					
	El	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:	
	va	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:	
	Värme	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:	
	Varmvatten	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:	
	Kyla	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:	
Ventilation		<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:		
Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av <input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen					



Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avfalls- hantering	<p>I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande:</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.</p> <p><input type="checkbox"/> Annan reglering enligt bilaga</p>			Bilaga:	
Trappstädning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga	Bilaga:	
Snöröjning och sandning	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga	Bilaga:	
Oförutsedda kostnader	<p>Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av</p> <p>a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller</p> <p>b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet</p> <p>ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.</p> <p>Lokalens andel ska anses vara _____ procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyror (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uttyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen.</p> <p>Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.</p>				
Mervärdesskatt (moms)	<p>Hyresgästens momsplikt</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.</p> <p>Hyresvärdens momsplikt</p> <p><input type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av Skatteverket blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.</p> <p>Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.</p> <p>Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.</p> <p><input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden till följd av införande av obligatorisk skattskyldighet för moms vid uthyrning av lokal blir skattskyldig till moms för uthyrning av denna lokal gäller vad parterna särskilt kommit överens om enligt bifogad klausul.</p>				Bilaga:
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <input type="checkbox"/> kalendermånads början <input type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på		PlusGiro nr:	BankGiro nr:	
Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.				
Miljöpåverkan	<p>Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 2 kap. 61 § jordabalken.</p> <p><input type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul.</p> <p><input type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.</p>			Bilaga:	
Byggsvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande företa byggsvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.				
Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.				
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.				
Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.2 upprättat 2008 i samråd med SABO, Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Reviderat 2011. Eftertryck förbjuds.			Sign 	Sign 	



Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggnadssanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.	
Brandskydd	<input checked="" type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga: 1
Myndighetskrav m.m.	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen	
Inredning	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga	Bilaga: 2
Underhåll	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning	Hyresgästen svarar dock för <input type="checkbox"/> enl bil
	<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver <input type="checkbox"/> enl bil
	<input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.	Bilaga: 2
	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.	
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. <input checked="" type="checkbox"/> Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen	Bilaga: 2
	Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va och ventilation. Installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämrats. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.	
Ledningar för telefoni och data-kommunikation	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. <input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.	Bilaga: 2
Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar. <input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.	
		Bilaga:
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.	
Yttre åverkan	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.	
Låsanordningar	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.	
Avtalat skick m.m	<input type="checkbox"/> Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler.	
Sedvanligt underhåll	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.	
	<input type="checkbox"/> Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.	Bilaga:



Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Återställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga. Bilaga:
Force majeure	Hyresvärdens fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärdens inte råder över och inte heller kunnat förutse.
Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärdens senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom <input type="checkbox"/> borgen ställd av _____ <input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om _____ <input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av _____ Bilaga: Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärdens före tillträdet så påfordrar.
Person-uppgiftslagen	<input type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.) Bilaga:
Särskilda bestämmelser	Klausul om energiincitament kan komma att införas under avtalsperioden. Bilaga: Bilaga: Bilaga: Bilaga: Bilaga: Bilaga: Bilaga:
Underskrift	<p>Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.</p> <p>Ort/datum: <i>Umanby 2012/128</i> Ort/datum: <i>Gustavsberg 2013-05-23</i></p> <p>Hyresvärdens namn: <i>Värmdö kommun, kommunstyrelsen</i> Hyresgästens namn: <i>Värmdö kommun, Socialnämnden</i></p> <p>Namn-teckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt Namn-teckning (firmatecknare/ombud): <i>Ylva Sjögren</i> <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</p> <p>Namn-förtydligande: <i>Stellan Folkesson, Kommundirektör</i> Namn-förtydligande: <i>Ylva Sjögren</i></p>
Överlåtelse	<p>Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.</p> <p>Underskrift</p> <p>Frånträdande hyresgäst (namn): _____ Tillträdande hyresgäst (namn): _____ Personnr/orgnr: _____</p> <p>Namn-teckning (frånträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt Namn-teckning (tillträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</p> <p>Namn-förtydligande (frånträdande hyresgäst): _____ Namn-förtydligande (tillträdande hyresgäst): _____</p> <p>Hyresvärdens godkännande</p> <p>Hyresvärdens godkänner överlåtelsen Ort/datum: _____ Namn-teckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</p> <p>Hyresvärdens namn: _____ Namn-förtydligande (hyresvärd/firmatecknare): _____</p>

Upplysning

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

Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.2 upprättat 2008 i samråd med SABO, Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Reviderat 2011. Eftertryck förbjuds.



Avser	Hyreskontrakt nr: 401-1301	Fastighetsbeteckning: Ösby 1:78
Hyresvärd	Namn: Värmdö kommun, Kommunstyrelsen	Personnr/orgnr: 212000-0035
Hyresgäst	Namn: Värmdö kommun, Socialnämnden	Personnr/orgnr: 212000-0035
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 har 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 har installerat eller som i annat fall har inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av parten eller som har uppkommit till följd av att parten inte har utfört en åtgärd som han har varit skyldig att vidta.</p> <p>Annan reglering av ansvaret för brandskyddsåtgärder än ovanstående gäller endast om detta särskilt 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 ska samråda med varandra innan mer omfattande åtgärder vidtas. Part ska vidare på begäran av den andre parten lämna den information om fastigheten respektive verksamheten som parten behöver för att kunna fullgöra sitt åtagande enligt denna klausul och sina skyldigheter enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.</p> <p><u>Redogörelse för brandskyddet</u> (kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller)</p> <p>Lokalen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Hyresgästen respektive 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 ska genast anmälas till hyresgästen respektive hyresvärden. Part ska därefter på begäran av den andre parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.</p> <p>Denna klausul har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.</p>	
Underskrift	Ort/datum: <i>Göteborg 2012/12</i>	Ort/datum: <i>Gustavsberg 2013-05-23</i>
	Hyresvärdens namn: Värmdö kommun, kommunstyrelsen	Hyresgästens namn: Värmdö kommun, Socialnämnden
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <i>[Signature]</i>	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Stellan Folkesson, Kommundirektör	Namnförtydligande: <i>[Signature]</i> Ylva Sjögren



Gränsdragningslista och Ansvarsfördelning


Denna lista redovisar fördelningen av ansvar och kostnader av befintliga byggnadsdelar, inredning och utrustning under förvaltningskedet. Den avser de funktioner och antal som fanns vid den tidpunkt då hyresavtalet tecknades.

All beställd standardhöjning/utökning är antingen hyrespåverkande eller skall om totalkostnaden understiger 2,0 PBB direktfaktureras, s.k. tjänsteförsäljning. Förändring påkallad av hyresgäst avseende tekniska system eller befintlig utformning bekostas av hyresgäst.

Utrustning eller inredning som hyresgästen vill installera fast i byggnad eller anslutas till befintliga installationer får endast ske efter godkännande av hyresvärderna och av hyresvärderna godkänd entreprenör.

Byggnadsdel / Utrustning / inredning		Drift / Tillsyn / Underhåll		Utbyte till nytt/ Komplettering		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
1	MARK					
1.1	Belysningsstolpar	X		X		Inkl. byte av ljuskälla
1.2	Blomlådor - fasta	X		X		
1.3	Brevlåda		X		X	
1.4	Cykelställ - fasta	X		X		
1.5	Eluttag för motorvärmare	X		X		
1.6	Flaggor		X		X	
1.7	Flaggstång inkl. linor och beslag	X		X		
1.8	Fundament - fasta	X		X		
1.9	Gräsytor	X		X		
1.10	Hårdgjorda ytor - Asfalt, grus etc.	X		X		
1.11	Idrotts- och Bollplaner		X		X	Inkl. utrustning, linjer och markeringar
1.12	Infiltrationsanläggning	X		X		
1.13	Lekanordningar / Lekutrustning		X		X	
1.14	Papperskorg - fast	X		X		
1.15	Parkeringsanläggning	X		X		
1.16	Sandlådor, sandfickor för lek och halkbekämpning inkl. sand	X		X		
1.17	Skyltar - fasta. T.ex. hänvisningsskylt, orienteringstavla		X		X	Utformning och placering skall godkännas av hyresvärd.
1.18	Staket, stängsel, grind	X		X		
1.19	Tillgänglighetsanpassningar - fasta	X		X		
1.20	Träd och buskar	X		X		
1.21	Utemöbler - fasta bänkar, soffor, bord	X		X		
1.22	Utemöbler - lösa		X		X	
2	Hus yttre					
2.1	Blomlådor	X		X		
2.2	Brandstegar, brandtrappor	X		X		
2.3	Entréparti, portar	X		X		
2.4	Fasad	X		X		
2.5	Fasadbelysning	X		X		
2.6	Fasadskylt för verksamheten		X		X	Utformning skall godkännas av hyresvärd
2.7	Husgrund	X		X		
2.8	Markis / Jalusi	X		X		Komplettering bekostas av verksamheten
2.9	Ramper	X		X		
2.10	Skrappaller	X		X		

Byggnadsdel / Utrustning / inredning		Drift / Tillsyn / Underhåll		Utbyte till nytt/ Komplettering		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hysesvärd	Hysesgäst	Hysesvärd	Hysesgäst	
2.11	Takavvattningsanläggning, inkl. lövsilar och taksilar	X		X		
2.12	Trappor	X		X		
2.13	Yttertak inkl. snörasskydd och takstegar	X		X		
3	Hus inre					
3.1	Akustiktak, ljudabsorbenter - fasta	X		X		
3.2	Avvisare (Hörnskydd)	X		X		
3.3	Brevinkast	X		X		
3.4	Dörrar	X		X		
3.5	Dörrstoppare	X		X		
3.6	Dörrstängare	X		X		
3.7	Dörröppnare, ej skalskydd	X		X		Komplettering bekostas av verksamheten
3.8	Dörröppnare, skalskydd	X		X		Yttre skal
3.9	Fästbeslag för gardin- och draperiskenor	X		X		
3.10	Fönsterbänkar	X		X		
3.11	Gardiner, draperier inkl. stänger etc.		X		X	
3.12	Golvbeläggningar, ytskikt golv	X		X		
3.13	Grindar, Jalousier		X		X	
3.14	Innertak, undertak	X		X		
3.15	Innervägg inkl. dörr	X		X		
3.16	Skärmvägg, ljudavskärmare - lösa		X		X	
3.17	Textilmattor på färdig golvkonstruktion		X		X	
3.18	Vikvägg	X		X		
3.19	Ytskikt, golv, väggar, innertak	X		X		t.ex. målning
4	Lås & Skalskydd					
4.1	El-lås		X		X	Yttre skalskydd
4.2	Inbrottslarmanläggning		X		X	
4.3	Låscylinder, i skal	X		X		
4.4	Låshus, låskista	X		X		
4.5	Motorlås		X		X	
4.6	Nycklar och låscylindrar		X		X	
4.7	Passagekontrollanläggning		X		X	kortläsare, kort, brickor, kodlås Hysesvärdens egendom
5	Fönster					
5.1	Galler in- och utvändigt		X		X	
5.2	Glas - sönderslagen utifrån	X	X	X	X	Kostnaden fördelas 50/50 %
5.3	Glas - sönderslagen inifrån		X		X	
5.4	Karm, båge, beslag	X		X		
5.5	Persiennar	X		X		
6	Rumskompletteringar					
6.1	Automater för drycker, mat, glass etc.		X		X	
6.2	Avfallskärl i personalkök, pentry		X		X	
6.3	Handbrandsläckare		X		X	För verksamhetens skydd
6.4	Köksfläktar (Spisfläkt)	X		X		Filterbyte, rengöring = HG
6.5	Skrapmattor, torkmattor, lösa mattor		X		X	
6.6	Skyltning, brand och utrymning	X		X		
6.7	Tavellister		X		X	
6.8	Ögondusch - vattenansluten	X		X		
7	Storkök					

 Signatur HV: 

 Signatur HG: 

Byggnadsdel / Utrustning / inredning		Drift / Tillsyn / Underhåll		Utbyte till nytt/ Komplettering		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hyses-värd	Hyses-gäst	Hyses-värd	Hyses-gäst	
7.1	Diskmaskin	X		X		
7.2	Dryckesstation		X		X	
7.3	Fast bänk- och skåpinredning	X		X		
7.4	Golvbrunnar, golvrännor		X	X		
7.5	Grillutrustning, såsom stekhällar, värmerier, fritöser		X		X	
7.6	Kokgryta, spis, ugn, stekbord, grill inkl. tillhörande ventilationskåpor	X		X		
7.7	Kokplattor - lösa		X		X	
7.8	Kyl-, avsvalnings-, frysskåp	X		X		
7.9	Kylkompressorer för kök	X		X		
7.10	Kylrum, frysrum	X		X		
7.11	Köksmaskiner - stationära	X		X		Fast ansluten till El, Vatten och fast monterad i byggnadsstomme.
7.12	Serveringsdisk		X		X	
7.13	Övriga köksmaskiner, köksutrustning		X		X	
8	Transportanläggning					
8.1	Hiss	X		X		
8.2	Lingångar, matthiss i gymnastik, lyftanordning (rå) etc.		X		X	
8.3	Lyftbord	X		X		
8.4	Trapphiss	X		X		
9	VVS/VA-anläggning					
9.1	Avfuktninganläggning	X		X		I Luftbehandlingsaggregat
9.2	Avloppsanläggning inkl. golvbrunnar, vattenlås etc.	X		X		Dagvatten, Spillvatten
9.3	Befuktninganläggning - lokala					
9.4	Brandposter, inkl. slang	X		X		För fastighetens allmänna skydd
9.5	Dricksfontäner	X		X		
9.6	Fettavskiljare, inkl. tömning	X		X		
9.7	Imkåpor	X		X		Fettfilter rengörs av HG
9.8	Labavlopp inkl avskiljare		X		X	
9.9	Spolslangar		X		X	
9.10	Sprinkleranläggning	X		X		
9.11	Värmeanläggning, radiatorer, tryckkärl, pannor, pumpar etc.	X		X		
10	Ventilation					
10.1	Luftrenare - lokala		X		X	
10.2	Punktutsug		X		X	
10.3	Sprutbox		X		X	
10.4	Spånsuganläggning		X		X	
10.5	Ventilationsanläggning	X		X		
11	Kyla					
11.1	Centralkylanläggning	X		X		
11.2	Kyla i luftbehandlingsanläggningar	X		X		
11.3	Kyla i serverrum		X		X	
11.4	Kylaggregat - lokala		X		X	Hyresgästens egendom
12	Hygienrum					
12.1	Badkar	X		X		
12.2	Badrumsskåp	X		X		

 Signatur HV: 

 Signatur HG: 



Byggnadsdel / Utrustning / inredning	Drift / Tillsyn / Underhåll		Utbyte till nytt/ Komplettering		Anmärkning eller Särskild bestämmelse	
	Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst		
12.3	Bastu inkl. aggregat och lavar		X		X	
12.4	Duschdraperi och stång		X		X	
12.5	Duschslang med handtag	X		X		
12.6	Handdukhängare alt. Handdukstork	X		X		
12.7	Hyllor - fasta	X		X		
12.8	Hårtorkar		X		X	
12.9	Klädkrokar i hygienrum	X		X		
12.10	Sanitetspåshållare	X		X		
12.11	Skötbord		X		X	Inkl. ev. VA & El till skötbord
12.12	Speglar - fasta (I badrumsskåp)		X		X	
12.13	Toalettstol	X		X		
12.14	Torkskåp		X		X	
12.15	Tvål- och handduksautomater	X		X		
12.16	Tvättställ	X		X		
13	Tvättrum					
13.1	Arbetsbänkar	X		X		
13.2	Centrifuger	X		X		
13.3	Manglar	X		X		
13.4	Strykbord	X		X		
13.5	Torkrum inkl. avfuktare	X		X		
13.6	Torkskåp i tvättrum	X		X		
13.7	Transportvagnar		X		X	
13.8	Tvättmaskiner i tvättrum	X		X		
14	Tele/Data-system					
14.1	Brandlarmsanläggningar	X		X		Centralanl. för fastigh. allm. skydd
14.2	Centralantennutrustning inkl. uttag	X		X		
14.3	Centraluranläggningar		X		X	Huvud-ur och sekundär-ur
14.4	Datanät		X		X	
14.5	Entrésignal, i skal	X		X		"Ringklocka"
14.6	Fasad-ur		X		X	
14.7	Kanalisation - Data	X		X		
14.8	Nödsignalanläggning	X		X		från t.ex. hissar, HWC, vilrum, frysrum
14.9	Porttelefonanläggning		X		X	Hyresgästens egendom
14.10	Porttelefonanläggning - om flera hyresgäster i byggnad	X		X		
14.11	Rastsignalanläggningar		X		X	
14.12	Telenät - s.k. rikstelefon	X		X		
14.13	Televäxlar		X		X	
14.14	Upptaget-/vänta-signalanläggningar		X		X	
14.15	Utrymningslarmanläggningar		X		X	
14.16	Verksamhetsanknuten signalanläggning		X		X	
15	EL					
15.1	Armatyr för allmänbelysning	X		X		Även platsorienterad allmänbelysning
15.2	Armatyr för ytterbelysning	X		X		
15.3	Byte av glödlampor, lysrör och glimtändare (utvändig armatur)	X		X		
15.4	Byte av glödlampor, lysrör och glimtändare (invändig armatur)		X		X	HV står för första omgången ljuskällor samt byte i driftrum
15.5	Byte av ljuskällor i hallar	X		X		1 totalt utbyte ingår vart 3:e år
15.6	Elanläggning inkl. eluttag, strömbrytare	X		X		
15.7	Nödbelysningsanläggning	X		X		

Byggnadsdel / Utrustning / inredning		Drift / Tillsyn / Underhåll		Utbyte till nytt/ Komplettering		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
15.8	Platsbelysning, verksamhetsbelysning		X		X	
15.9	UPS - för verksamhetens utrustning		X		X	ex. datorer, servrar
16	Inredning och Utrustning					
16.1	Anslagstavlor		X		X	Hyresgästens egendom
16.2	Armaturer för belysning av bokhyllor, växter, lös konstnärlig utsmyckning.		X		X	Hyresgästens egendom
16.3	Aulainredning, stol, bänk etc.		X		X	Hyresgästens egendom
16.4	AV-utrustning		X		X	Hyresgästens egendom
16.5	Bokhyllor		X		X	Hyresgästens egendom
16.6	Brännugnar, keramikugnar		X		X	Hyresgästens egendom
16.7	Bänk- och skåpinredningar		X		X	Hyresgästens egendom
16.8	Dragskåp		X		X	Hyresgästens egendom
16.9	Elevskåp		X		X	Hyresgästens egendom
16.10	Filmduk inkl. fästare		X		X	Hyresgästens egendom
16.11	Gardinbeslag inkl. stång		X		X	Hyresgästens egendom
16.12	Halkremsor på golv och trappor		X		X	Hyresgästens egendom
16.13	Handtorkar - samtliga		X		X	Hyresgästens egendom
16.14	Hårtorkar - samtliga		X		X	Hyresgästens egendom
16.15	Högtalarutrustning		X		X	Hyresgästens egendom
16.16	Hörselslingor, ej stationära		X		X	Hyresgästens egendom
16.17	Inredningstextilier		X		X	Hyresgästens egendom
16.18	Kaffebruggare		X		X	Hyresgästens egendom
16.19	Kaffemaskin inkl. installation		X		X	Hyresvärderna ställer krav på läckagevakt
16.20	Kapphyllor, krokar, skohyllor etc.		X		X	Hyresgästens egendom
16.21	Klädskåp (kontorsrum, omklädningsrum)		X		X	Hyresgästens egendom
16.22	Klämskydd i port och dörr	X		X		
16.23	Labbavlopp inkl. avskiljare		X		X	Hyresgästens egendom
16.24	Laddutrustning batteridrift		X		X	Hyresgästens egendom
16.25	Lyftar (Personlyftar)		X		X	Hyresgästens egendom
16.26	Låscylindrar, inkl. nycklar, ej skalskydd		X		X	Hyresgästens egendom
16.27	Lös inredning		X		X	HG om inte annat avtalats
16.28	Lös utrustning		X		X	HG om inte annat avtalats
16.29	Mikrovågsugn		X		X	Hyresgästens egendom
16.30	Mörkläggningsgardiner		X		X	Hyresgästens egendom
16.31	Papperskorgar inomhus		X		X	Hyresgästens egendom
16.32	Pentryutrustning		X		X	Hyresgästens egendom
16.33	Planteringar inomhus		X		X	Hyresgästens egendom
16.34	Platsbelysning		X		X	Hyresgästens egendom
16.35	Podier, gradeng, scen - fasta		X		X	Hyresgästens egendom
16.36	Processventilation		X		X	Hyresgästens egendom
16.37	Projektionsduk		X		X	Hyresgästens egendom
16.38	Receptionsdiskar - fasta och lösa		X		X	Hyresgästens egendom
16.39	Skrivtavlor		X		X	Hyresgästens egendom
16.40	Skyltar t.ex. rums-, orienterings-, och hänvisningsskyltar		X		X	Hyresgästens egendom
16.41	Speglar, övriga		X		X	Hyresgästens egendom
16.42	Spoldesinfektor		X		X	Hyresgästens egendom
16.43	Städinredning		X		X	Hyresgästens egendom
16.44	Städmaskin inkl laddutrustning		X		X	Hyresgästens egendom

 Signatur HV: 

 Signatur HG: 



Byggnadsdel / Utrustning / inredning	Drift / Tillsyn / Underhåll		Utbyte till nytt/ Komplettering		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
	Hysesvärd	Hysesgäst	Hysesvärd	Hysesgäst	
16.45 Städustrustning		X		X	Hyresgästens egendom
16.46 Säkerhetsskåp		X		X	Hyresgästens egendom
16.47 Textilmattor, lösa och heltäckning		X		X	Hyresgästens egendom
16.48 Torkskåp ej i hygienrum/tvätttrum		X		X	Hyresgästens egendom
16.49 Tvättmaskin, torktumlare ej i hygienrum/tvätttrum		X		X	Hyresgästens egendom
16.50 Vitvaror t.ex. spis, kyl, frys i pentry och personalrum	X		X		

Gränsdragningslista och Ansvarsfördelning

Denna lista redovisar fördelningen av ansvar och kostnader av befintliga byggnadsdelar, inredning och utrustning.

Besiktningar Utförande-, åtgärdande- och kostnadsansvar		Ansvarig kontraktspart		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hyres- värd	Hyres- gäst	
20	Besiktning			
20.1	Brand, samt redogörelse till tillsynsmyndighet	X		
20.2	Brand; verksamhetsunderlag för hyresvärdens redogörelse till tillsynsmyndighet		X	
20.3	Elrevision för fastighet	X		
20.4	Elrevision för hyresgästens inredning utrustning		X	
20.5	Energideklaration	X		
20.6	Fastighetsföroreningar, radon, PCB, asbest	X		
20.7	Hissbesiktningar	X		
20.8	Hyresgästens maskiner, utrustning		X	
20.9	Imkanal från restaurang- och storkök	X		
20.10	Initiera och genomföra riskanalyser, riskbedömningar och skyddsinspektioner		X	HV medverkar
20.11	Kylanläggning - central, stationär	X		HCFC- eller HFC-köldmedier
20.12	Lekutrustning utomhus - fast		X	Gäller ej förskolor
20.13	Livsmedelskontroll		X	
20.14	Lyftanordningar, rår etc., i aula, samlingsal		X	
20.15	Lyftbord	X		
20.16	Oljetank	X		
20.17	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	X		
20.18	Portar - motordrivna	X		
20.19	Skorsten, rök- imkanal	X		
20.20	Skyddsrum	X		
20.21	Sotning	X		
20.22	SBA Systematiskt brandskyddsarbete	X	X	
20.23	Trapphiss	X		
20.24	Tryckkärl - fastighet	X		
20.25	Tryckluftanläggning - verksamhet		X	
20.26	Vattenanalys	X		Avser enskilt VA

Åtgärder på grund av myndighetsanmärkningar, ändrad verksamhet och bygglov		Ansvarig kontraktspart		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hyres- värd	Hyres- gäst	
21	Myndighetsanmärkningar m.m.			
21.1	Bygglov och bygganmälan vid verksamhetsanpassning (utförande part)	X		
21.2	Förändringar på grund av ändrad verksamhet		X	
21.3	Myndighetsanmärkning, åtgärder på grund av verksamhet och ändrade myndighetskrav		X	
21.4	Myndighetsanmärkning, åtgärder på grund av ändrade myndighetskrav avseende fastighetsspecifika frågor	X		
21.5	Systematiskt arbetsmiljöarbete / Arbetsmiljöinspektion		X	
21.6	Åtgärder efter elrevision - hyresgästens utrustning		X	

 Signatur HV: 

 Signatur HG: 

Rengöring, sanering och skötsel		Ansvarig kontraktspart		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hysesvärd	Hysesgäst	
22	Renhållning, sanering och skötsel			
22.1	Avloppsledningar inkl. rensning	X		
22.2	Avloppsrensning - fram till och med vattenlås		X	
22.3	Brandvarnare, batteribyte		X	
22.4	Driftutrymme	X		
22.5	Klotter		X	
22.6	Fasadrengöring, större allmänt underhåll	X		
22.7	Filterbyte, luftrenare		X	
22.8	Filterbyte, spånsug		X	
22.9	Fönsterputsning		X	
22.10	Gips- slamavskiljare, tömning		X	
22.11	Golvbrunnar, silar - rensning		X	Inom byggnad
22.12	Golvbrunnar, vattenlås - påfyllning av vatten		X	Inom byggnad
22.13	Golvård, underhållsbehandling			
22.14	Grovsopor		X	
22.15	Gårdsyta, gångbana, P-plats	X		
22.16	Luftning av värmeradiatorer	X		
22.17	Lövpptagning (höststädning)		X	Gäller ej förskolor
22.18	Papperskorg utomhus, tömning		X	
	Rengöring av belysningsarmaturer			
22.19	s.k. don (ventiler) för till- och frånluft		X	
22.20	Sandning av gång, trappa och gård	X		
22.21	Sandsopning av gång, trappa och gård	X		
22.22	Skadedjur, sanering	X		
22.23	Skrappgaller i entréer inkl ev. brunn		X	
22.24	Städning		X	
22.25	Sophantering		X	
22.26	Sophämtning	X		
22.27	Återvinning inkl kärl. abonnemang		X	

Specifikt		Ansvarig kontraktspart		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hysesvärd	Hysesgäst	
23	Specificerad gränsdragning			
23.1	Ansvar för nycklar, brickor, passersystem etc.		X	
23.2	Beredskap drift (kvälls och helg-jour)	X		Fast egendom
23.3	Driftlarm	X		
23.4	Felanmälan mottagning	X		
	Försäkringspremier (lösejendoms- och avbrottsförsäkring samt ev. specialförsäkring)		X	
23.6	Inbrottslarm		X	
23.7	Premie fastighetsförsäkring	X		
23.8	Restvärdeskydd		X	
23.9	Skadegörelse		X	Inre, yttre
23.10	Upplåsning och låsning av skalskydd		X	
23.11	Bevakning, Vakthållning, larmutryckning		X	
	Ökade säkerhetskrav som verksamheten kräver t. ex. extralås och inbrottslarm			
23.12	inbrottslarm		X	

Röda stugan

Kalkyldatum 2012-10-01

Hyresberäkning

Kostnaderna beräknas som ett snitt under kontraktperioden.

En mer långsiktig underhållsplan skall ligga till grund för bedömning av framtida underhållsbehov.

Fastighet	Ösby 1:78
Objektnummer	401
Area (BRA)	85

Kostnadsläge år **2013**

Inflation 2,0%

BFV år 2013 byggnad	0
mark	0
	0

Driftkostnader	Kostnad kr/m ² (BRA)
Tillsyn och skötsel	13
Övrig drift	95
Yttre skötsel	155
Media	287
Summa drift	550

Underhåll	
Bas	35
Specifikt	110
Summa PU	145

Kapitalkostnader	
Internränta	2,9%
Riskkomponent	0,0%
Total ränta	2,9%

Administration	
Administration	65
Summa administration	65

Avskrivningar 0

Beräknad årlig kostnad		2013	2014	2015	Snitt 3 år	Snitt kr/m ²
Drift	Driftentreprenad	1 075	1 096	1 118		
	Övrig drift	8 075	8 237	8 401		
	Yttre skötsel	13 175	13 439	13 707		
	Media	24 395	24 883	25 381		
	Summa	46 720	47 654	48 607	47 660	561
Underhåll	Planerat UH	12 325	12 572	12 823		
	Summa	12 325	12 572	12 823	12 573	148
Administration	Administration	5 525	5 636	5 748		
	Summa	5 525	5 636	5 748	5 636	66
Summa verksamhetskostnader		64 570	65 861	67 178	65 870	775
Kapitalkostnader	Avskrivning	0	0	0		
	Ränta	0	0	0		
	Summa	0	0	0	0	0
Total kostnad		64 570	65 861	67 178	65 870	
Arshyra		64 570	65 861	67 178	65 870 kr	775 kr/m²





Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Värmdö kommun, Kommunstyrelsen		Personnr/orgnr: 212000-0035			
Hyresgäst	Namn: Värmdö kommun, Socialnämnden		Personnr/orgnr: 212000-0035			
Lokalens adress m.m	Kommun: Värmdö kommun		Fastighetsbeteckning: Älvsby 1:13			
	Gata: Älvsby gårdsväg		Trappor/hus:	Lokalens nr: 558		
	Aviseringsadress:					
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Dagverksamhet (Älvsby torp)					
	<input type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.			Bilaga:		
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick.					
	<input type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontraktets tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll.			Bilaga:		
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m ² 30	Areatyp (BRA)	Plan	ca m ²
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.					
	<input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).				Bilaga: 3	
	<input type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning	<input type="checkbox"/> Plats för skylt	<input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/automat	<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för bil(ar)	<input type="checkbox"/>
Hyrestid	Från och med den: 2013-01-01		Till och med den: 2015-12-31			
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång. i annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input checked="" type="checkbox"/> 3 år <input type="checkbox"/> månader					
Hyra	Kronor 10 000 per år exklusive nedan markerade tillägg					
Indexklausul	<input type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.				Bilaga:	
Fastighetsskatt	<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.		<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.		Bilaga:	
Tillhandahållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer					
	<input type="checkbox"/> El	<input type="checkbox"/> va	<input type="checkbox"/> Värme	<input type="checkbox"/> Varmvatten	<input type="checkbox"/> Kyla	<input type="checkbox"/> Ventilation
	Betalning:					
	El	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> ingår i hyran.	Bilaga:	
	va	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> ingår i hyran.	Bilaga:	
	Värme	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> ingår i hyran.	Bilaga:	
	Varmvatten	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> ingår i hyran.	Bilaga:	
Kyla	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> ingår i hyran.	Bilaga:		
Ventilation	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> ingår i hyran.	Bilaga:			
Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av <input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen					



Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avfalls- hantering	<p>i den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande:</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.</p> <p><input type="checkbox"/> Annan reglering enligt bilaga</p>			Bilaga:	
Trappstädning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga	Bilaga:	
Snöröjning och sandning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga	Bilaga:	
Oförutsedda kostnader	<p>Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av</p> <p>a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller</p> <p>b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet</p> <p>ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.</p> <p>Lokalens andel ska anses vara _____ procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyrorna (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uttyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen.</p> <p>Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.</p>				
Mervärdesskatt (moms) Hyresgästens momsplikt Hyresvärdens momsplikt	<p><input type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.</p> <p><input type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av Skatteverket blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.</p> <p>Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.</p> <p>Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.</p> <p><input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden till följd av införande av obligatorisk skattskyldighet för moms vid uthyrning av lokal blir skattskyldig till moms för uthyrning av denna lokal gäller vad parterna särskilt kommit överens om enligt bifogad klausul.</p>				Bilaga:
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <input type="checkbox"/> kalendermånads början <input type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr:	BankGiro nr:		
Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.				
Miljöpåverkan	<p>Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § Jordabalken.</p> <p><input type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul.</p> <p><input type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.</p>			Bilaga: Bilaga:	
Byggsvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggsvarudeklarationer – i den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som ska tillföras lokalen.				
Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.				
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.				
Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.2 upprättat 2008 i samråd med SABO, Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Reviderat 2011. Eftertryck förbjuds.		Sign 	Sign 		

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggnadsstraffavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.	
Brandskydd	<input checked="" type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga: 1
Myndighetskrav m.m.	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen	
Inredning	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga	
Underhåll	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning	Hyresgästen svarar dock för _____ <input type="checkbox"/> enl bil
	<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver _____ <input type="checkbox"/> enl bil
	<input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.	Bilaga: 2
	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.	
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. <input checked="" type="checkbox"/> Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen	
	Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va och ventilation. Installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämrats. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.	
Ledningar för telefoni och data-kommunikation	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragnings för ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. <input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.	
	Bilaga: 2	
Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har bifogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar. <input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.	
	Bilaga:	
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.	
Yttre åverkan	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.	
Låsanordningar	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.	
Avtalat skick m.m	<input type="checkbox"/> Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler.	
Sedvanligt underhåll	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.	
	<input type="checkbox"/> Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.	
	Bilaga:	



Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Återställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick.			
	<input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.		Bilaga:	
Force majeure	Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärdens svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.			
Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärdens senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom			
	<input type="checkbox"/> borgen ställd av <input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om <input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av _____		Bilaga:	
	Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärdens före tillträdet så påfordrar.			
Person- uppgiftslagen	<input type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)		Bilaga:	
Särskilda bestämmelser	Bilaga:			
	Bilaga:			
	Bilaga:			
	Bilaga:			
	Bilaga:			
	Bilaga:			
Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.			
	Ort/datum: <i>Andersberg 2012/12/28</i>	Ort/datum: <i>Gustavsberg 2013-05-23</i>		
	Hyresvärdens namn: Värmdö kommun, kommunstyrelsen	Hyresgästens namn: Värmdö kommun, Socialnämnden		
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <i>[Signature]</i>	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <i>[Signature]</i>	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Stellan Folkesson, Kommundirektör	Namnförtydligande: <i>[Signature]</i>		
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.			
Underskrift	Frånträdande hyresgäst (namn):	Tillträdande hyresgäst (namn):	Personnr/orgnr:	
	Namnteckning (frånträdande hyresgäst):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (tillträdande hyresgäst):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):		Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):	
Hyresvärdens godkännande	Hyresvärdens godkänner överlåtelsen	Namnteckning (firmatecknare/ombud)		
	Ort/datum:	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt		
	Hyresvärdens namn:	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):		

Upplysning

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

Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.2 upprättat 2008 i samråd med SABO, Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Reviderat 2011. Eftertryck förbjuds.

Avser	Hyreskontrakt nr: 558-1301	Fastighetsbeteckning: Älvsby 1:13
Hyresvärd	Namn: Värmdö kommun, Kommunstyrelsen	Personnr/orgnr: 212000-0035
Hyresgäst	Namn: Värmdö kommun, Socialnämnden	Personnr/orgnr: 212000-0035
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 har 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 har installerat eller som i annat fall har inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av parten eller som har uppkommit till följd av att parten inte har utfört en åtgärd som han har varit skyldig att vidta.</p> <p>Annan reglering av ansvaret för brandskyddsåtgärder än ovanstående gäller endast om detta särskilt 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 ska samråda med varandra innan mer omfattande åtgärder vidtas. Part ska vidare på begäran av den andre parten lämna den information om fastigheten respektive verksamheten som parten behöver för att kunna fullgöra sitt åtagande enligt denna klausul och sina skyldigheter enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.</p> <p><u>Redogörelse för brandskyddet</u> (kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller)</p> <p>Lokalen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Hyresgästen respektive 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 ska genast anmälas till hyresgästen respektive hyresvärden. Part ska därefter på begäran av den andre parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.</p> <p>Denna klausul har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.</p>	
Underskrift	Ort/datum: <i>Gustavsberg 2012-04-28</i>	Ort/datum: <i>Gustavsberg 2013-05-23</i>
	Hyresvärdens namn: Värmdö kommun, kommunstyrelsen	Hyresgästens namn: Värmdö kommun, Socialnämnden
	Namn/teckning (firmatecknare/ombud): <i>[Signature]</i>	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namn/teckning (firmatecknare/ombud): <i>[Signature]</i>	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namn/förtydligande: Stellan Folkesson, Kommundirektör	Namn/förtydligande: <i>[Signature]</i> Ylva Sjögren	



Gränsdragningslista och Ansvarsfördelning

Denna lista redovisar fördelningen av ansvar och kostnader av befintliga byggnadsdelar, inredning och utrustning under förvaltningsskedet. Den avser de funktioner och antal som fanns vid den tidpunkt då hyresavtalet tecknades.

All beställd standardhöjning/utökning är antingen hyrespåverkande eller skall om totalkostnaden understiger 2,0 PBB direktfaktureras, s.k. tjänsteförsäljning. Förändring påkallad av hyresgäst avseende tekniska system eller befintlig utformning bekostas av hyresgäst.

Utrustning eller inredning som hyresgästen vill installera fast i byggnad eller anslutas till befintliga installationer får endast ske efter godkännande av hyresvärderna och av hyresvärderna godkänd entreprenör.

Byggnadsdel / Utrustning / inredning		Drift / Tillsyn / Underhåll		Utbyte till nytt/ Komplettering		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
1	MARK					
1.1	Belysningsstolpar	X		X		Inkl. byte av ljuskälla
1.2	Blomlådor - fasta	X		X		
1.3	Brevlåda		X		X	
1.4	Cykelställ - fasta	X		X		
1.5	Eluttag för motorvärmare	X		X		
1.6	Flaggor		X		X	
1.7	Flaggstång inkl. linor och beslag	X		X		
1.8	Fundament - fasta	X		X		
1.9	Gräsytor	X		X		
1.10	Hårdgjorda ytor - Asfalt, grus etc.	X		X		
1.11	Idrotts- och Bollplaner		X		X	Inkl. utrustning, linjer och markeringar
1.12	Infiltrationsanläggning	X		X		
1.13	Lekanordningar / Lekutrustning		X		X	
1.14	Papperskorg - fast	X		X		
1.15	Parkeringsanläggning	X		X		
1.16	Sandlådor, sandfickor för lek och halkbekämpning inkl. sand	X		X		
1.17	Skyltar - fasta. T.ex. hänvisningsskylt, orienteringstavla		X		X	Utformning och placering skall godkännas av hyresvärd.
1.18	Staket, stängsel, grind	X		X		
1.19	Tillgänglighetsanpassningar - fasta	X		X		
1.20	Träd och buskar	X		X		
1.21	Utemöbler - fasta bänkar, soffor, bord	X		X		
1.22	Utemöbler - lösa		X		X	
2	Hus yttre					
2.1	Blomlådor	X		X		
2.2	Brandstegar, brandtrappor	X		X		
2.3	Entréparti, portar	X		X		
2.4	Fasad	X		X		
2.5	Fasadbelysning	X		X		
2.6	Fasadskylt för verksamheten		X		X	Utformning skall godkännas av hyresvärd
2.7	Husgrund	X		X		
2.8	Markis / Jalusi	X		X		Komplettering bekostas av verksamheten
2.9	Ramper	X		X		
2.10	Skrapgaller	X		X		



Byggnadsdel / Utrustning / inredning		Drift / Tillsyn / Underhåll		Utbyte till nytt/ Komplettering		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
2.11	Takavvattningsanläggning, inkl. lövsilar och taksilar	X		X		
2.12	Trappor	X		X		
2.13	Yttertak inkl. snörasskydd och takstegar	X		X		
3	Hus inre					
3.1	Akustiktak, ljudabsorbenter - fasta	X		X		
3.2	Avvisare (Hörnskydd)	X		X		
3.3	Brevinkast	X		X		
3.4	Dörrar	X		X		
3.5	Dörrstoppare	X		X		
3.6	Dörrstängare	X		X		
3.7	Dörröppnare, ej skalskydd	X		X		Komplettering bekostas av verksamheten
3.8	Dörröppnare, skalskydd	X		X		Yttre skal
3.9	Fästbeslag för gardin- och draperiskenor	X		X		
3.10	Fönsterbänkar	X		X		
3.11	Gardiner, draperier inkl. stänger etc.		X		X	
3.12	Golvbeläggningar, ytskikt golv	X		X		
3.13	Grindar, Jalousier		X		X	
3.14	Innertak, undertak	X		X		
3.15	Innervägg inkl. dörr	X		X		
3.16	Skärmvägg, ljudavskärmare - lösa		X		X	
3.17	Textilmattor på färdig golvkonstruktion		X		X	
3.18	Vikvägg	X		X		
3.19	Ytskikt, golv, väggar, innertak	X		X		t.ex. målning
4	Lås & Skalskydd					
4.1	El-lås		X		X	Yttre skalskydd
4.2	Inbrottslarmanläggning		X		X	
4.3	Låscylinder, i skal	X		X		
4.4	Låshus, låskista	X		X		
4.5	Motorlås		X		X	
4.6	Nycklar och låscylindrar		X		X	
4.7	Passagekontrollanläggning		X		X	kortläsare, kort, brickor, kodlås Hyresgästens egendom
5	Fönster					
5.1	Galler in- och utvändigt		X		X	
5.2	Glas - sönderslagen utifrån	X	X	X	X	Kostnaden fördelas 50/50 %
5.3	Glas - sönderslagen inifrån		X		X	
5.4	Karm, båge, beslag	X		X		
5.5	Persiennar	X		X		
6	Rumskompletteringar					
6.1	Automater för drycker, mat, glass etc.		X		X	
6.2	Avfallskärl i personalkök, pentry		X		X	
6.3	Handbrandsläckare		X		X	För verksamhetens skydd
6.4	Köksfläktar (Spisfläkt)	X		X		Filterbyte, rengöring = HG
6.5	Skrapmattor, torkmattor, lösa mattor		X		X	
6.6	Skyltning, brand och utrymning	X		X		
6.7	Tavellister		X		X	
6.8	Ögondusch - vattenansluten	X		X		
7	Storkök					



Byggnadsdel / Utrustning / inredning		Drift / Tillsyn / Underhåll		Utbyte till nytt / Komplettering		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
7.1	Diskmaskin	X		X		
7.2	Dryckesstation		X		X	
7.3	Fast bänk- och skåpinredning	X		X		
7.4	Golvbrunnar, golvrännor		X	X		
7.5	Grillutrustning, såsom stekhällar, värmerier, fritöser		X		X	
7.6	Kokgryta, spis, ugn, stekbord, grill inkl. tillhörande ventilationskåpor	X		X		
7.7	Kokplattor - lösa		X		X	
7.8	Kyl-, avsvalnings-, frysskåp	X		X		
7.9	Kylkompressorer för kök	X		X		
7.10	Kylrum, frysrum	X		X		
7.11	Köksmaskiner - stationära	X		X		Fast ansluten till El, Vatten och fast monterad i byggnadsstomme.
7.12	Serveringsdisk		X		X	
7.13	Övriga köksmaskiner, köksutrustning		X		X	
8	Transportanläggning					
8.1	Hiss	X		X		
8.2	Lingångar, matthiss i gymnastik, lyftanordning (rå) etc.		X		X	
8.3	Lyftbord	X		X		
8.4	Trapphiss	X		X		
9	VVS/VA-anläggning					
9.1	Avfuktninganläggning	X		X		I Luftbehandlingsaggregat
9.2	Avloppsanläggning inkl. golvbrunnar, vattenlås etc.	X		X		Dagvatten, Spillvatten
9.3	Befuktninganläggning - lokala					
9.4	Brandposter, inkl. slang	X		X		För fastighetens allmänna skydd
9.5	Dricksfontäner	X		X		
9.6	Fettavskiljare, inkl. tömning	X		X		
9.7	Imkåpor	X		X		Fettfilter rengörs av HG
9.8	Labbavlopp inkl avskiljare		X		X	
9.9	Spolslangar		X		X	
9.10	Sprinkleranläggning	X		X		
9.11	Värmeanläggning, radiatorer, tryckkärl, pannor, pumpar etc.	X		X		
10	Ventilation					
10.1	Luftrenare - lokala		X		X	
10.2	Punktutsug		X		X	
10.3	Sprutbox		X		X	
10.4	Spånsuganläggning		X		X	
10.5	Ventilationsanläggning	X		X		
11	Kyla					
11.1	Centralkylanläggning	X		X		
11.2	Kyla i luftbehandlingsanläggningar	X		X		
11.3	Kyla i serverrum		X		X	
11.4	Kylaggregat - lokala		X		X	Hyresgästens egendom
12	Hygienrum					
12.1	Badkar	X		X		
12.2	Badrumsskåp	X		X		



Byggnadsdel / Utrustning / inredning		Drift / Tillsyn / Underhåll		Utbyte till nytt/ Komplettering		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
12.3	Bastu inkl. aggregat och lavar		X		X	
12.4	Duschdraperi och stång		X		X	
12.5	Duschslang med handtag	X		X		
12.6	Handdukhängare alt. Handdukstork	X		X		
12.7	Hyllor - fasta	X		X		
12.8	Hårtorkar		X		X	
12.9	Klädkrokar i hygienrum	X		X		
12.10	Sanitetspåshållare	X		X		
12.11	Skötbord		X		X	Inkl. ev. VA & El till skötbord
12.12	Spegel - fasta (I badrumsskåp)		X		X	
12.13	Toalettstol	X		X		
12.14	Torkskåp		X		X	
12.15	Tvål- och handduksautomater	X		X		
12.16	Tvättställ	X		X		
13	Tvätttrum					
13.1	Arbetsbänkar	X		X		
13.2	Centrifuger	X		X		
13.3	Manglar	X		X		
13.4	Strykbord	X		X		
13.5	Torkrum inkl. avfuktare	X		X		
13.6	Torkskåp i tvätttrum	X		X		
13.7	Transportvagnar		X		X	
13.8	Tvättmaskiner i tvätttrum	X		X		
14	Tele/Data-system					
14.1	Brandlarmsanläggningar	X		X		Centralanl. för fastigh. allm. skydd
14.2	Centralantennutrustning inkl. uttag	X		X		
14.3	Centraluranläggningar		X		X	Huvud-ur och sekundär-ur
14.4	Datanät		X		X	
14.5	Entrésignal, i skal	X		X		"Ringklocka"
14.6	Fasad-ur		X		X	
14.7	Kanalisation - Data	X		X		
14.8	Nödsignalanläggning	X		X		från t.ex. hissar, HWC, vilrum, frysrum
14.9	Porttelefonanläggning		X		X	Hyresgästens egendom
14.10	Porttelefonanläggning - om flera hyresgäster i byggnad	X		X		
14.11	Rastsignalanläggningar		X		X	
14.12	Telenät - s.k. rikstelefonti	X		X		
14.13	Televäxlar		X		X	
14.14	Upptaget-/vänta-signalanläggningar		X		X	
14.15	Utrymningslarm anläggningar		X		X	
14.16	Verksamhetsanknuten signalanläggning		X		X	
15	EL					
15.1	Armatur för allmänbelysning	X		X		Även platsorienterad allmänbelysning
15.2	Armatur för ytterbelysning	X		X		
15.3	Byte av glödlampor, lysrör och glimtändare (utvändig armatur)	X		X		
15.4	Byte av glödlampor, lysrör och glimtändare (invändig armatur)		X		X	HV står för första omgången ljuskällor samt byte i drifttrum
15.5	Byte av ljuskällor i hallar	X		X		1 totalt utbyte ingår vart 3:e år
15.6	Elanläggning inkl. eluttag, strömbrytare	X		X		
15.7	Nödbelysningsanläggning	X		X		

Signatur HV:

Signatur HG:

Byggnadsdel / Utrustning / inredning		Drift / Tillsyn / Underhåll		Utbyte till nytt/ Komplettering		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
15.8	Platsbelysning, verksamhetsbelysning		X		X	
15.9	UPS - för verksamhetens utrustning		X		X	ex. datorer, servrar
16	Inredning och Utrustning					
16.1	Anslagstavlor		X		X	Hyresgästens egendom
16.2	Armaturer för belysning av bokhyllor, växter, lös konstnärlig utsmyckning.		X		X	Hyresgästens egendom
16.3	Aulainredning, stol, bänk etc.		X		X	Hyresgästens egendom
16.4	AV-utrustning		X		X	Hyresgästens egendom
16.5	Bokhyllor		X		X	Hyresgästens egendom
16.6	Brännugnar, keramikugnar		X		X	Hyresgästens egendom
16.7	Bänk- och skåpinredningar		X		X	Hyresgästens egendom
16.8	Dragskåp		X		X	Hyresgästens egendom
16.9	Elevsåp		X		X	Hyresgästens egendom
16.10	Filmduk inkl. fästareordning		X		X	Hyresgästens egendom
16.11	Gardinbeslag inkl. stång		X		X	Hyresgästens egendom
16.12	Halkremsor på golv och trappor		X		X	Hyresgästens egendom
16.13	Handtorkar - samtliga		X		X	Hyresgästens egendom
16.14	Hårtorkar - samtliga		X		X	Hyresgästens egendom
16.15	Högtalarutrustning		X		X	Hyresgästens egendom
16.16	Hörselslingor, ej stationära		X		X	Hyresgästens egendom
16.17	Inredningstextilier		X		X	Hyresgästens egendom
16.18	Kaffebryggare		X		X	Hyresgästens egendom
16.19	Kaffemaskin inkl. installation		X		X	Hyresvärdens ställer krav på läckagevakt
16.20	Kapphyllor, krokar, skohyllor etc.		X		X	Hyresgästens egendom
16.21	Klädsåp (kontorsrum, omklädningsrum)		X		X	Hyresgästens egendom
16.22	Klämskydd i port och dörr	X		X		
16.23	Labbavlopp inkl. avskiljare		X		X	Hyresgästens egendom
16.24	Laddutrustning batteridrift		X		X	Hyresgästens egendom
16.25	Lyftar (Personlyftar)		X		X	Hyresgästens egendom
16.26	Låscylindrar, inkl. nycklar, ej skålskydd		X		X	Hyresgästens egendom
16.27	Lös inredning		X		X	HG om inte annat avtalats
16.28	Lös utrustning		X		X	HG om inte annat avtalats
16.29	Mikrovågsugn		X		X	Hyresgästens egendom
16.30	Mörkläggningsgardiner		X		X	Hyresgästens egendom
16.31	Papperskorgar inomhus		X		X	Hyresgästens egendom
16.32	Pentryutrustning		X		X	Hyresgästens egendom
16.33	Planteringar inomhus		X		X	Hyresgästens egendom
16.34	Platsbelysning		X		X	Hyresgästens egendom
16.35	Podier, gradeng, scen - fasta		X		X	Hyresgästens egendom
16.36	Processventilation		X		X	Hyresgästens egendom
16.37	Projektionsduk		X		X	Hyresgästens egendom
16.38	Receptionsdiskar - fasta och lösa		X		X	Hyresgästens egendom
16.39	Skrivtavlor		X		X	Hyresgästens egendom
16.40	Skyltar t.ex. rums-, orienterings-, och hänvisningsskyltar		X		X	Hyresgästens egendom
16.41	Speglar, övriga		X		X	Hyresgästens egendom
16.42	Spoldesinfektor		X		X	Hyresgästens egendom
16.43	Städinredning		X		X	Hyresgästens egendom
16.44	Städmaskin inkl laddutrustning		X		X	Hyresgästens egendom

Byggnadsdel / Utrustning / inredning		Drift / Tillsyn / Underhåll		Utbyte till nytt/ Komplettering		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
16.45	Städutrustning		X		X	Hyresgästens egendom
16.46	Säkerhetsskåp		X		X	Hyresgästens egendom
16.47	Textilmattor, lösa och heltäckning		X		X	Hyresgästens egendom
16.48	Torkskåp ej i hygienrum/tvätttrum		X		X	Hyresgästens egendom
16.49	Tvättmaskin, torktumlare ej i hygienrum/tvätttrum		X		X	Hyresgästens egendom
16.50	Vitvaror t.ex. spis, kyl, frys i pentry och personalrum	X		X		



Gränsdragningslista och Ansvarsfördelning

Denna lista redovisar fördelningen av ansvar och kostnader av befintliga byggnadsdelar, inredning och utrustning.

Besiktningar Utförande-, åtgärdande- och kostnadsansvar		Ansvarig kontraktspart		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hyres- värd	Hyres- gäst	
20	Besiktning			
20.1	Brand, samt redogörelse till tillsynsmyndighet	X		
20.2	Brand; verksamhetsunderlag för hyresvärdens redogörelse till tillsynsmyndighet		X	
20.3	Elrevision för fastighet	X		
20.4	Elrevision för hyresgästens inredning utrustning		X	
20.5	Energideklaration	X		
20.6	Fastighetsföroreningar, radon, PCB, asbest	X		
20.7	Hissbesiktningar	X		
20.8	Hyresgästens maskiner, utrustning		X	
20.9	Imkanal från restaurang- och storkök	X		
20.10	Initiera och genomföra riskanalyser, riskbedömningar och skyddsinspektioner		X	HV medverkar
20.11	Kylanläggning - central, stationär	X		HCFC- eller HFC-köldmedier
20.12	Lekutrustning utomhus - fast		X	Gäller ej förskolor
20.13	Livsmedelskontroll		X	
20.14	Lyftanordningar, rår etc., i aula, samlingsal		X	
20.15	Lyftbord	X		
20.16	Oljetank	X		
20.17	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	X		
20.18	Portar - motordrivna	X		
20.19	Skorsten, rök- imkanal	X		
20.20	Skyddsrum	X		
20.21	Sotning	X		
20.22	SBA Systematiskt brandskyddsarbete	X	X	
20.23	Trapphiss	X		
20.24	Tryckkärl - fastighet	X		
20.25	Tryckluftanläggning - verksamhet		X	
20.26	Vattenanalys	X		Avser enskilt VA

Åtgärder på grund av myndighetsanmärkningar, ändrad verksamhet och bygglov		Ansvarig kontraktspart		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hyres- värd	Hyres- gäst	
21	Myndighetsanmärkningar m.m.			
21.1	Bygglov och bygganmälan vid verksamhetsanpassning (utförande part)	X		
21.2	Förändringar på grund av ändrad verksamhet		X	
21.3	Myndighetsanmärkning, åtgärder på grund av verksamhet och ändrade myndighetskrav		X	
21.4	Myndighetsanmärkning, åtgärder på grund av ändrade myndighetskrav avseende fastighetsspecifika frågor	X		
21.5	Systematiskt arbetsmiljöarbete / Arbetsmiljöinspektion		X	
21.6	Åtgärder efter elrevision - hyresgästens utrustning		X	

Rengöring, sanering och skötsel		Ansvarig kontraktspart		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hyresvärd	Hyresgäst	
22	Renhållning, sanering och skötsel			
22.1	Avloppsledningar inkl. rensning	X		
22.2	Avloppsrensning - fram till och med vattenlås		X	
22.3	Brandvarnare, batteribyte		X	
22.4	Driftutrymme	X		
22.5	Klotter		X	
22.6	Fasadrengöring, större allmänt underhåll	X		
22.7	Filterbyte, luftrenare		X	
22.8	Filterbyte, spånsug		X	
22.9	Fönsterputsning		X	
22.10	Gips- slamavskiljare, tömning		X	
22.11	Golvbrunnar, silar - rensning		X	Inom byggnad
22.12	Golvbrunnar, vattenlås - påfyllning av vatten		X	Inom byggnad
22.13	Golvvård, underhållsbehandling			
22.14	Grovsopor		X	
22.15	Gårdsyta, gångbana, P-plats	X		
22.16	Luftning av värmeradiatorer	X		
22.17	Lövupptagning (höststädning)		X	Gäller ej förskolor
22.18	Papperskorg utomhus, tömning		X	
22.19	Rengöring av belysningsarmaturer s.k. don (ventiler) för till- och frånluft		X	
22.20	Sandning av gång, trappa och gård	X		
22.21	Sandsopning av gång, trappa och gård	X		
22.22	Skadedjur, sanering	X		
22.23	Skrapgaller i entréer inkl ev. brunn		X	
22.24	Städning		X	
22.25	Sophantering		X	
22.26	Sophämtning	X		
22.27	Återvinning inkl kärl. abonnemang		X	

Specifikt		Ansvarig kontraktspart		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hyresvärd	Hyresgäst	
23	Specificerad gränsdragning			
23.1	Ansvar för nycklar, brickor, passersystem etc.		X	
23.2	Beredskap drift (kvälls och helg-jour)	X		Fast egendom
23.3	Driftlarm	X		
23.4	Felanmälan mottagning	X		
23.5	Försäkringspremier (lösejendoms- och avbrottsförsäkring samt ev. specialförsäkring)		X	
23.6	Inbrottslarm		X	
23.7	Premie fastighetsförsäkring	X		
23.8	Restvärdeskydd		X	
23.9	Skadegörelse		X	Inre, yttre
23.10	Upplåsning och låsning av skalskydd		X	
23.11	Bevakning, Vakhållning, larmutryckning		X	
23.12	Ökade säkerhetskrav som verksamheten kräver t. ex. extralås och inbrottslarm		X	

 Signatur HV: 

 Signatur HG: 

Älvsby torp

Kalkyldatum 2012-10-09

Hysesberäkning

Kostnaderna beräknas som ett snitt under kontraktperioden.
En mer långsiktig underhållsplan skall ligga till grund för bedömning av framtida underhållsbehov.

Fastighet	Älvsby 1:13
Objektnummer	558
Area (BRA)	30

Kostnadsläge år **2013**

Inflation **2,0%**

BFV år 2013 byggnad **0**
mark **0**

Driftkostnader	Kostnad kr/m ² (BRA)
Tillsyn och skötsel	13
Övrig drift	95
Yttre skötsel	0
Media	0
Summa drift	108

Underhåll	
Bas	35
Specifikt	110
Summa PU	145

Administration	
Administration	65
Summa administration	65

Kapitalkostnader	
Internränta	2,9%
Total ränta	2,9%

Avskrivningar **0**

Beräknad årlig kostnad		2013	2014	2015	Snitt 3 år	Snitt kr/m ²
Drift	Driftentreprenad	379	387	395		
	Övrig drift	3 120	3 182	3 246		
	Yttre skötsel	0	0	0		
	Media	0	0	0		
	Summa	3 499	3 569	3 641	3 570	119
Underhåll	Planerat UH	4 350	4 437	4 526		
	Summa	4 350	4 437	4 526	4 438	148
Administration	Administration	1 950	1 989	2 029		
	Summa	1 950	1 989	2 029	1 989	66
Summa verksamhetskostnader		9 799	9 995	10 195	9 997	333
Kapitalkostnader	Avskrivning	0	0	0		
	Ränta	0	0	0		
	Summa	0	0	0	0	0
Total kostnad		9 799	9 995	10 195	9 997	
Arshyra		9 799	9 995	10 195	9 997 kr	333 kr/m²



f

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Värmdö kommun, Kommunstyrelsen		Personnr/orgnr: 212000-0035			
Hyresgäst	Namn: Värmdö kommun, Socialnämnden		Personnr/orgnr: 212000-0035			
Lokalens adress m.m	Kommun: Värmdö kommun		Fastighetsbeteckning: Ängsvik 1:21			
	Gata: Sköndalsvägen 1		Trappor/hus:	Lokalens nr: 610		
	Aviseringsadress:					
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Boende (Ängsvik boende)					
	<input type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.			Bilaga:		
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick.					
	<input type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontraktets tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll.			Bilaga:		
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m ² 220	Areatyp (BRA)	Plan	ca m ²
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelser inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.					
	<input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).			Bilaga: 3		
	<input type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning	<input type="checkbox"/> Plats för skylt	<input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/automat	<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för bil(ar)	<input type="checkbox"/>
Hyrestid	Från och med den: 2013-01-01		Till och med den: 2015-12-31			
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>6</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input checked="" type="checkbox"/> <u>3</u> år <input type="checkbox"/> _____ månader					
Hyra	Kronor 445 000 per år exklusive nedan markerade tillägg					
Indexklausul	<input type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.				Bilaga:	
Fastighetsskatt	<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.			<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.		
Tillhandahållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer					
	<input checked="" type="checkbox"/> El	<input checked="" type="checkbox"/> va	<input checked="" type="checkbox"/> Värme	<input checked="" type="checkbox"/> Varmvatten	<input type="checkbox"/> Kyla	<input checked="" type="checkbox"/> Ventilation
	Betalning:					
	El	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga:
	va	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga:
	Värme	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga:
	Varmvatten	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga:
Kyla	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga:	
Ventilation		<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga:	
Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av <input type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen					

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avfalls- hantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande: <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. <input type="checkbox"/> Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år. <input type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. <input type="checkbox"/> Annan reglering enligt bilaga			Bilaga:
Trappstädning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga	Bilaga:
Snöröjning och sandning	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga	Bilaga:
Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska anses vara _____ procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyror (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uttyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.			
Mervärdesskatt (moms) Hyresgästens momsplikt Hyresvärdens momsplikt	<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. <input checked="" type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av Skatteverket blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande. <input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden till följd av införande av obligatorisk skattskyldighet för moms vid uthyrning av lokal blir skattskyldig till moms för uthyrning av denna lokal gäller vad parterna särskilt kommit överens om enligt bifogad klausul.			
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <input type="checkbox"/> kalendermånads början <input type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr:	BankGiro nr:	
Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.			
Miljöpåverkan	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § Jordabalken. <input type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. <input type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.			Bilaga: Bilaga:
Byggsvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggsvarudeklarationer – i den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som ska tillföras lokalen.			
Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.			
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.			
Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.2 upprättat 2008 i samråd med SABO, Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Reviderat 2011. Eftertryck förbjuds.		Sign 	Sign 	

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggnadsstraffavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.	
Brandskydd	<input checked="" type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskydds klausul.	Bilaga: 1
Myndighetskrav m.m.	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen	
Inredning	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga	
Underhåll	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning	Hyresgästen svarar dock för _____ <input type="checkbox"/> enl bil
	<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytiskt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver _____ <input type="checkbox"/> enl bil
	<input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.	Bilaga: 2
	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.	
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. <input checked="" type="checkbox"/> Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen	
	Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va och ventilation. Installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.	
Ledningar för telefoni och data-kommunikation	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. <input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.	
Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar. <input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram.	
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.	
Yttre åverkan	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.	
Låsanordningar	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.	
Avtalat skick m.m	<input type="checkbox"/> Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. <input type="checkbox"/> Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.	
Sedvanligt underhåll		Bilaga:



Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Återställande vid avflyttning	<p>Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick.</p> <p><input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga. Bilaga:</p> <p>Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit av hyresvärdens svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.</p>																				
Force majeure	<p>Hyresvärdens fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärdens inte råder över och inte heller kunnat förutse.</p>																				
Säkerhet	<p>Hyresgästen ska till hyresvärdens senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom</p> <p><input type="checkbox"/> borgen ställd av _____ <input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om _____ <input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av _____ Bilaga:</p> <p>Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärdens före tillträdet så påfordrar.</p>																				
Person-uppgiftslagen	<p><input type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. Bilaga:</p> <p>(Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)</p>																				
Särskilda bestämmelser	<p>Klausul om energiincitament kan komma att införas under avtalsperioden.</p> <p style="text-align: right;">Bilaga: Bilaga: Bilaga: Bilaga: Bilaga: Bilaga:</p>																				
Underskrift	<p>Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.</p> <p>Ort/datum: <u>Gurankung 2012/128</u> Ort/datum: <u>Gustavsberg 20130528</u></p> <p>Hyresvärdens namn: <u>Värmdö kommun, kommunstyrelsen</u> Hyresgästens namn: <u>Värmdö kommun, Socialnämnden</u></p> <p>Namn-teckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt Namn-teckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</p> <p>Namn-förtydligande: <u>Stellan Folkesson, Kommundirektör</u> Namn-förtydligande: <u>Hva Sjögren</u></p>																				
Överlåtelse	<p>Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td data-bbox="272 1518 703 1585">Underskrift</td> <td data-bbox="708 1518 874 1585">Frånträdande hyresgäst (namn):</td> <td data-bbox="879 1518 1300 1585">Tillträdande hyresgäst (namn):</td> <td data-bbox="1305 1518 1477 1585">Personnr/orgnr:</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="272 1592 703 1682">Namn-teckning (frånträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</td> <td data-bbox="708 1592 1300 1682">Namn-teckning (tillträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="272 1688 703 1756">Namn-förtydligande (frånträdande hyresgäst):</td> <td colspan="2" data-bbox="708 1688 1300 1756">Namn-förtydligande (tillträdande hyresgäst):</td> </tr> <tr> <td data-bbox="272 1762 703 1852">Hyresvärdens godkännande</td> <td data-bbox="708 1762 1300 1852">Hyresvärdens godkänner överlåtelsen Ort/datum:</td> <td data-bbox="1305 1762 1477 1852">Namn-teckning (firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="272 1859 703 1917">Hyresvärdens namn:</td> <td colspan="2" data-bbox="708 1859 1300 1917">Namn-förtydligande (hyresvärd/firmatecknare):</td> </tr> </table>	Underskrift	Frånträdande hyresgäst (namn):	Tillträdande hyresgäst (namn):	Personnr/orgnr:		Namn-teckning (frånträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namn-teckning (tillträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt			Namn-förtydligande (frånträdande hyresgäst):	Namn-förtydligande (tillträdande hyresgäst):		Hyresvärdens godkännande	Hyresvärdens godkänner överlåtelsen Ort/datum:	Namn-teckning (firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt			Hyresvärdens namn:	Namn-förtydligande (hyresvärd/firmatecknare):	
Underskrift	Frånträdande hyresgäst (namn):	Tillträdande hyresgäst (namn):	Personnr/orgnr:																		
	Namn-teckning (frånträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namn-teckning (tillträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt																			
	Namn-förtydligande (frånträdande hyresgäst):	Namn-förtydligande (tillträdande hyresgäst):																			
Hyresvärdens godkännande	Hyresvärdens godkänner överlåtelsen Ort/datum:	Namn-teckning (firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt																			
	Hyresvärdens namn:	Namn-förtydligande (hyresvärd/firmatecknare):																			

Upplysning

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

Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.2 upprättat 2008 i samråd med SABO, Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Reviderat 2011. Eftertryck förbjuds.

Avser	Hyreskontrakt nr: 610-1301	Fastighetsbeteckning: Ångsvik 1:21
Hyresvärd	Namn: Värmdö kommun, Kommunstyrelsen	Personnr/orgnr: 212000-0035
Hyresgäst	Namn: Värmdö kommun, Socialnämnden	Personnr/orgnr: 212000-0035
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 har 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 hinder samt att genomföringar som görs i brandcell förses med varaktiga brandtätningar.</p> <p>Part är skyldig att ersätta all skada som är en följd av brister i utrustning eller anordning som parten har installerat eller som i annat fall har inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av parten eller som har uppkommit till följd av att parten inte har utfört en åtgärd som han har varit skyldig att vidta.</p> <p>Annan reglering av ansvaret för brandskyddsåtgärder än ovanstående gäller endast om detta särskilt 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 ska samråda med varandra innan mer omfattande åtgärder vidtas. Part ska vidare på begäran av den andre parten lämna den information om fastigheten respektive verksamheten som parten behöver för att kunna fullgöra sitt åtagande enligt denna klausul och sina skyldigheter enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.</p> <p><u>Redogörelse för brandskyddet</u> (krävs 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 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 ska genast anmälas till hyresgästen respektive hyresvärden. Part ska därefter på begäran av den andre parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.</p> <p>Denna klausul har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.</p>	
Underskrift	Ort/datum: <i>Lowenbergs 2012-11-28</i>	Ort/datum: <i>Gustavsberg 2013-05-29</i>
	Hyresvärdens namn: Värmdö kommun, kommunstyrelsen	Hyresgästens namn: Värmdö kommun, Socialnämnden
	Namn/teckning (firmatecknare/ombud): <i>[Signature]</i>	Namn/teckning (firmatecknare/ombud): <i>[Signature]</i>
	Namnförtydligande: Stellan Folkesson, Kommundirektör	Namnförtydligande: <i>[Signature]</i>

Gränsdragningslista och Ansvarsfördelning

Denna lista redovisar fördelningen av ansvar och kostnader av befintliga byggnadsdelar, inredning och utrustning under förvaltningsskedet. Den avser de funktioner och antal som fanns vid den tidpunkt då hyresavtalet tecknades.

All beställd standardhöjning/utökning är antingen hyrespåverkande eller skall om totalkostnaden understiger 2,0 PBB direktfaktureras, s.k. tjänsteförsäljning. Förändring påkallad av hyresgäst avseende tekniska system eller befintlig utformning bekostas av hyresgäst.

Utrustning eller inredning som hyresgästen vill installera fast i byggnad eller anslutas till befintliga installationer får endast ske efter godkännande av hyresvärden och av hyresvärden godkänd entreprenör.

Byggnadsdel / Utrustning / inredning		Drift / Tillsyn / Underhåll		Utbyte till nytt/ Komplettering		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
1	MARK					
1.1	Belysningsstolpar	X		X		Inkl. byte av ljuskälla
1.2	Blomlådor - fasta	X		X		
1.3	Brevlåda		X		X	
1.4	Cykelställ - fasta	X		X		
1.5	Eluttag för motorvärmare	X		X		
1.6	Flaggor		X		X	
1.7	Flaggstång inkl. linor och beslag	X		X		
1.8	Fundament - fasta	X		X		
1.9	Gräsytor	X		X		
1.10	Hårdgjorda ytor - Asfalt, grus etc.	X		X		
1.11	Idrotts- och Bollplaner		X		X	Inkl. utrustning, linjer och markeringar
1.12	Infiltrationsanläggning	X		X		
1.13	Lekanordningar / Lekutrustning		X		X	
1.14	Papperskorg - fast	X		X		
1.15	Parkeringsanläggning	X		X		
1.16	Sandlådor, sandfickor för lek och halkbekämpning inkl. sand	X		X		
1.17	Skyltar - fasta. T.ex. hänvisningsskylt, orienteringstavla		X		X	Utformning och placering skall godkännas av hyresvärd.
1.18	Staket, stängsel, grind	X		X		
1.19	Tillgänglighetsanpassningar - fasta	X		X		
1.20	Träd och buskar	X		X		
1.21	Utemöbler - fasta bänkar, soffor, bord	X		X		
1.22	Utemöbler - lösa		X		X	
2	Hus yttre					
2.1	Blomlådor	X		X		
2.2	Brandstegar, brandtrappor	X		X		
2.3	Entréparti, portar	X		X		
2.4	Fasad	X		X		
2.5	Fasadbelysning	X		X		
2.6	Fasadskylt för verksamheten		X		X	Utformning skall godkännas av hyresvärd
2.7	Husgrund	X		X		
2.8	Markis / Jalusi	X		X		Komplettering bekostas av verksamheten
2.9	Ramper	X		X		
2.10	Skrappaller	X		X		

Byggnadsdel / Utrustning / inredning		Drift / Tillsyn / Underhåll		Utbyte till nytt/ Komplettering		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hysesvärd	Hysesgäst	Hysesvärd	Hysesgäst	
2.11	Takavvattningsanläggning, inkl. lövsilar och taksilar	X		X		
2.12	Trappor	X		X		
2.13	Yttertak inkl. snörasskydd och takstegar	X		X		
3	Hus inre					
3.1	Akustiktak, ljudabsorbenter - fasta	X		X		
3.2	Avvisare (Hörnskydd)	X		X		
3.3	Brevinkast	X		X		
3.4	Dörrar	X		X		
3.5	Dörrstoppare	X		X		
3.6	Dörrstängare	X		X		
3.7	Dörröppnare, ej skalskydd	X		X		Komplettering bekostas av verksamheten
3.8	Dörröppnare, skalskydd	X		X		Yttre skal
3.9	Fästbeslag för gardin- och draperiskenor	X		X		
3.10	Fönsterbänkar	X		X		
3.11	Gardiner, draperier inkl. stänger etc.		X		X	
3.12	Golvbeläggningar, ytskikt golv	X		X		
3.13	Grindar, Jalousier		X		X	
3.14	Innertak, undertak	X		X		
3.15	Innervägg inkl. dörr	X		X		
3.16	Skärmvägg, ljudavskärmare - lösa		X		X	
3.17	Textilmattor på färdig golvkonstruktion		X		X	
3.18	Vikvägg	X		X		
3.19	Ytskikt, golv, väggar, innertak	X		X		t.ex. målning
4	Lås & Skalskydd					
4.1	El-lås		X		X	Yttre skalskydd
4.2	Inbrottslarmanläggning		X		X	
4.3	Låscylinder, i skal	X		X		
4.4	Låshus, låskista	X		X		
4.5	Motorlås		X		X	
4.6	Nycklar och låscylindrar		X		X	
4.7	Passagekontrollanläggning		X		X	kortläsare, kort, brickor, kodlås Hyresgästens egendom
5	Fönster					
5.1	Galler in- och utvändigt		X		X	
5.2	Glas - sönderslagen utifrån	X	X	X	X	Kostnaden fördelas 50/50 %
5.3	Glas - sönderslagen inifrån		X		X	
5.4	Karm, bäge, beslag	X		X		
5.5	Persiennor	X		X		
6	Rumskompletteringar					
6.1	Automater för drycker, mat, glass etc.		X		X	
6.2	Avfallskärl i personalkök, pentry		X		X	
6.3	Handbrandsläckare		X		X	För verksamhetens skydd
6.4	Köksfläktar (Spisfläkt)	X		X		Filterbyte, rengöring = HG
6.5	Skrappmattor, torkmattor, lösa mattor		X		X	
6.6	Skyltning, brand och utrymning	X		X		
6.7	Tavellister		X		X	
6.8	Ögondusch - vattenansluten	X		X		
7	Storkök					



Byggnadsdel / Utrustning / inredning		Drift / Tillsyn / Underhåll		Utbyte till nytt / Komplettering		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
7.1	Diskmaskin	X		X		
7.2	Dryckesstation		X		X	
7.3	Fast bänk- och skåpinredning	X		X		
7.4	Golvbrunnar, golvrännor		X	X		
7.5	Grillutrustning, såsom stekhållar, värmerier, fritöser		X		X	
7.6	Kokgryta, spis, ugn, stekbord, grill inkl. tillhörande ventilationskåpor	X		X		
7.7	Kokplattor - lösa		X		X	
7.8	Kyl-, avsvalnings-, frysskåp	X		X		
7.9	Kylkompressorer för kök	X		X		
7.10	Kylrum, frysrum	X		X		
7.11	Köksmaskiner - stationära	X		X		Fast ansluten till El, Vatten och fast monterad i byggnadsstomme.
7.12	Serveringsdisk		X		X	
7.13	Övriga köksmaskiner, köksutrustning		X		X	
8	Transportanläggning					
8.1	Hiss	X		X		
8.2	Lingångar, matthiss i gymnastik, lyftanordning (rå) etc.		X		X	
8.3	Lyftbord	X		X		
8.4	Trapphiss	X		X		
9	VVS/VA-anläggning					
9.1	Avfuktninganläggning	X		X		I Luftbehandlingsaggregat
9.2	Avloppsanläggning inkl. golvbrunnar, vattenlås etc.	X		X		Dagvatten, Spillvatten
9.3	Befuktninganläggning - lokala					
9.4	Brandposter, inkl. slang	X		X		För fastighetens allmänna skydd
9.5	Dricksfontäner	X		X		
9.6	Fettavskiljare, inkl. tömning	X		X		
9.7	Imkåpor	X		X		Fettfilter rengörs av HG
9.8	Labbavlopp inkl avskiljare		X		X	
9.9	Spolslangar		X		X	
9.10	Sprinkleranläggning	X		X		
9.11	Värmeanläggning, radiatorer, tryckkärl, pannor, pumpar etc.	X		X		
10	Ventilation					
10.1	Luftrenare - lokala		X		X	
10.2	Punktutsug		X		X	
10.3	Sprutbox		X		X	
10.4	Spånsuganläggning		X		X	
10.5	Ventilationsanläggning	X		X		
11	Kyla					
11.1	Centralkylanläggning	X		X		
11.2	Kyla i luftbehandlingsanläggningar	X		X		
11.3	Kyla i serverrum		X		X	
11.4	Kylaggregat - lokala		X		X	Hyresgästens egendom
12	Hygienrum					
12.1	Badkar	X		X		
12.2	Badrumsskåp	X		X		


Byggnadsdel / Utrustning / inredning		Drift / Tillsyn / Underhåll		Utbyte till nytt/ Komplettering		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
12.3	Bastu inkl. aggregat och lavar		X		X	
12.4	Duschdraperi och stång		X		X	
12.5	Duschslang med handtag	X		X		
12.6	Handdukhängare alt. Handdukstork	X		X		
12.7	Hyllor - fasta	X		X		
12.8	Hårtorkar		X		X	
12.9	Klädkrokar i hygienrum	X		X		
12.10	Sanitetspåhållare	X		X		
12.11	Skötbord		X		X	Inkl. ev. VA & El till skötbord
12.12	Speglar - fasta (I badrumsskåp)		X		X	
12.13	Toalettstol	X		X		
12.14	Torkskåp		X		X	
12.15	Tvål- och handduksautomater	X		X		
12.16	Tvättställ	X		X		
13	Tvätttrum					
13.1	Arbetsbänkar	X		X		
13.2	Centrifuger	X		X		
13.3	Manglar	X		X		
13.4	Strykbord	X		X		
13.5	Torkrum inkl. avfuktare	X		X		
13.6	Torkskåp i tvätttrum	X		X		
13.7	Transportvagnar		X		X	
13.8	Tvättmaskiner i tvätttrum	X		X		
14	Tele/Data-system					
14.1	Brandlarmsanläggningar	X		X		Centralanl. för fastigh. allm. skydd
14.2	Centralantennutrustning inkl. uttag	X		X		
14.3	Centraluranläggningar		X		X	Huvud-ur och sekundär-ur
14.4	Datanät		X		X	
14.5	Entrésignal, i skal	X		X		"Ringlocka"
14.6	Fasad-ur		X		X	
14.7	Kanalisation - Data	X		X		
14.8	Nödsignalanläggning	X		X		från t.ex. hissar, HWC, vilrum, frysrum
14.9	Porttelefonanläggning		X		X	Hyresgästens egendom
14.10	Porttelefonanläggning - om flera hyresgäster i byggnad	X		X		
14.11	Rastsignalanläggningar		X		X	
14.12	Telenät - s.k. rikstelefoni	X		X		
14.13	Televäxlar		X		X	
14.14	Upptaget-/vänta-signalanläggningar		X		X	
14.15	Utrymningslarmanläggningar		X		X	
14.16	Verksamhetsanknuten signalanläggning		X		X	
15	EL					
15.1	Armatyr för allmänbelysning	X		X		Även platsorienterad allmänbelysning
15.2	Armatyr för ytterbelysning	X		X		
15.3	Byte av glödlampor, lysrör och glimtändare (utvändig armatur)	X		X		
15.4	Byte av glödlampor, lysrör och glimtändare (invändig armatur)		X		X	HV står för första omgången ljuskällor samt byte i driftrum
15.5	Byte av ljuskällor i hallar	X		X		1 totalt utbyte ingår vart 3:e år
15.6	Elanläggning inkl. eluttag, strömbrytare	X		X		
15.7	Nödbelysningsanläggning	X		X		

 Signatur HV: 

 Signatur HG: 



Byggnadsdel / Utrustning / inredning		Drift / Tillsyn / Underhåll		Utbyte till nytt/ Komplettering		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
15.8	Platsbelysning, verksamhetsbelysning		X		X	
15.9	UPS - för verksamhetens utrustning		X		X	ex. datorer, servrar
16	Inredning och Utrustning					
16.1	Anslagstavlor		X		X	Hyresgästens egendom
16.2	Armaturer för belysning av bokhyllor, växter, lös konstnärlig utsmyckning.		X		X	Hyresgästens egendom
16.3	Aulainredning, stol, bänk etc.		X		X	Hyresgästens egendom
16.4	AV-utrustning		X		X	Hyresgästens egendom
16.5	Bokhyllor		X		X	Hyresgästens egendom
16.6	Brännugnar, keramikugnar		X		X	Hyresgästens egendom
16.7	Bänk- och skåpinredningar		X		X	Hyresgästens egendom
16.8	Dragskåp		X		X	Hyresgästens egendom
16.9	Elevskåp		X		X	Hyresgästens egendom
16.10	Filmduk inkl. fästnanordning		X		X	Hyresgästens egendom
16.11	Gardinbeslag inkl. stång		X		X	Hyresgästens egendom
16.12	Halkremsor på golv och trappor		X		X	Hyresgästens egendom
16.13	Handtorkar - samtliga		X		X	Hyresgästens egendom
16.14	Hårtorkar - samtliga		X		X	Hyresgästens egendom
16.15	Högtalarutrustning		X		X	Hyresgästens egendom
16.16	Hörselslingor, ej stationära		X		X	Hyresgästens egendom
16.17	Inredningstextilier		X		X	Hyresgästens egendom
16.18	Kaffebruggare		X		X	Hyresgästens egendom
16.19	Kaffemaskin inkl. installation		X		X	Hyresvärderna ställer krav på läckagevakt
16.20	Kapphyllor, krokar, skohyllor etc.		X		X	Hyresgästens egendom
16.21	Klädskåp (kontorsrum, omklädningsrum)		X		X	Hyresgästens egendom
16.22	Klämskydd i port och dörr	X		X		
16.23	Labbavlopp inkl. avskiljare		X		X	Hyresgästens egendom
16.24	Laddutrustning batteridrift		X		X	Hyresgästens egendom
16.25	Lyftar (Personlyftar)		X		X	Hyresgästens egendom
16.26	Låscylindrar, inkl. nycklar, ej skalskydd		X		X	Hyresgästens egendom
16.27	Lös inredning		X		X	HG om inte annat avtalats
16.28	Lös utrustning		X		X	HG om inte annat avtalats
16.29	Mikrovågsugn		X		X	Hyresgästens egendom
16.30	Mörkläggningsgardiner		X		X	Hyresgästens egendom
16.31	Papperskorgar inomhus		X		X	Hyresgästens egendom
16.32	Pentryutrustning		X		X	Hyresgästens egendom
16.33	Planteringar inomhus		X		X	Hyresgästens egendom
16.34	Platsbelysning		X		X	Hyresgästens egendom
16.35	Podier, gradeng, scen - fasta		X		X	Hyresgästens egendom
16.36	Processventilation		X		X	Hyresgästens egendom
16.37	Projektionsduk		X		X	Hyresgästens egendom
16.38	Receptionsdiskar - fasta och lösa		X		X	Hyresgästens egendom
16.39	Skrivtavlor		X		X	Hyresgästens egendom
16.40	Skyltar t.ex. rums-, orienterings-, och hänvisningsskyltar		X		X	Hyresgästens egendom
16.41	Speglar, övriga		X		X	Hyresgästens egendom
16.42	Spoldesinfektor		X		X	Hyresgästens egendom
16.43	Städinredning		X		X	Hyresgästens egendom
16.44	Städmaskin inkl laddutrustning		X		X	Hyresgästens egendom

Signatur HV: Signatur HG: 



Byggnadsdel / Utrustning / inredning	Drift / Tillsyn / Underhåll		Utbyte till nytt/ Komplettering		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
	Hysesvärd	Hysesgäst	Hysesvärd	Hysesgäst	
16.45 Städutrustning		X		X	Hyresgästens egendom
16.46 Säkerhetsskåp		X		X	Hyresgästens egendom
16.47 Textilmattor, lösa och heltäckning		X		X	Hyresgästens egendom
16.48 Torkskåp ej i hygienrum/tvätttrum		X		X	Hyresgästens egendom
16.49 Tvättmaskin, torktumlare ej i hygienrum/tvätttrum		X		X	Hyresgästens egendom
16.50 Vitvaror t.ex. spis, kyl, frys i pentry och personalrum	X		X		

**Gränsdragningslista och Ansvarsfördelning**

Denna lista redovisar fördelningen av ansvar och kostnader av befintliga byggnadsdelar, inredning och utrustning.

Besiktningar Utförande-, åtgärdande- och kostnadsansvar		Ansvarig kontraktspart		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hyses- värd	Hyses- gäst	
20	Besiktning			
20.1	Brand, samt redogörelse till tillsynsmyndighet	X		
20.2	Brand; verksamhetsunderlag för hyresvärdens redogörelse till tillsynsmyndighet		X	
20.3	Elrevision för fastighet	X		
20.4	Elrevision för hyresgästens inredning utrustning		X	
20.5	Energideklaration	X		
20.6	Fastighetsföreningar, radon, PCB, asbest	X		
20.7	Hissbesiktningar	X		
20.8	Hyresgästens maskiner, utrustning		X	
20.9	Imkanal från restaurang- och storkök	X		
20.10	Initiera och genomföra riskanalyser, riskbedömningar och skyddsinspektioner		X	HV medverkar
20.11	Kylanläggning - central, stationär	X		HCFC- eller HFC-köldmedier
20.12	Lekutrustning utomhus - fast		X	Gäller ej förskolor
20.13	Livsmedelskontroll		X	
20.14	Lyftanordningar, rår etc., i aula, samlingsal		X	
20.15	Lyftbord	X		
20.16	Oljetank	X		
20.17	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	X		
20.18	Portar - motordrivna	X		
20.19	Skorsten, rök- imkanal	X		
20.20	Skyddsrum	X		
20.21	Sotning	X		
20.22	SBA Systematiskt brandskyddsarbete	X	X	
20.23	Trapphiss	X		
20.24	Tryckkärl - fastighet	X		
20.25	Tryckluftanläggning - verksamhet		X	
20.26	Vattenanalys	X		Avser enskilt VA

Åtgärder på grund av myndighetsanmärkningar, ändrad verksamhet och bygglov		Ansvarig kontraktspart		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hyses- värd	Hyses- gäst	
21	Myndighetsanmärkningar m.m.			
21.1	Bygglov och bygganmälan vid verksamhetsanpassning (utförande part)	X		
21.2	Förändringar på grund av ändrad verksamhet		X	
21.3	Myndighetsanmärkning, åtgärder på grund av verksamhet och ändrade myndighetskrav		X	
21.4	Myndighetsanmärkning, åtgärder på grund av ändrade myndighetskrav avseende fastighetsspecifika frågor	X		
21.5	Systematiskt arbetsmiljöarbete / Arbetsmiljöinspektion		X	
21.6	Åtgärder efter elrevision - hyresgästens utrustning		X	

Signatur HV:

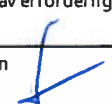
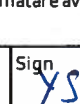
Signatur HG:

Rengöring, sanering och skötsel		Ansvarig kontraktspart		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hyresvärd	Hyresgäst	
22	Renhållning, sanering och skötsel			
22.1	Avloppsledningar inkl. rensning	X		
22.2	Avloppsrensning - fram till och med vattenlås		X	
22.3	Brandvarnare, batteribyte		X	
22.4	Driftutrymme	X		
22.5	Klotter		X	
22.6	Fasadrengöring, större allmänt underhåll	X		
22.7	Filterbyte, luftrenare		X	
22.8	Filterbyte, spånsug		X	
22.9	Fönsterputsning		X	
22.10	Gips- slamavskiljare, tömning		X	
22.11	Golvbrunnar, silar - rensning		X	Inom byggnad
22.12	Golvbrunnar, vattenlås - påfyllning av vatten		X	Inom byggnad
22.13	Golvård, underhållsbehandling			
22.14	Grovsopor		X	
22.15	Gårdsyta, gångbana, P-plats	X		
22.16	Luftning av värmeradiatorer	X		
22.17	Lövupptagning (höststädning)		X	Gäller ej förskolor
22.18	Papperskorg utomhus, tömning		X	
22.19	Rengöring av belysningsarmaturer s.k. don (ventiler) för till- och frånluft		X	
22.20	Sandning av gång, trappa och gård	X		
22.21	Sandsopning av gång, trappa och gård	X		
22.22	Skadedjur, sanering	X		
22.23	Skrappgaller i entréer inkl ev. brunn		X	
22.24	Städning		X	
22.25	Sophantering		X	
22.26	Sophämtning	X		
22.27	Återvinning inkl kärl. abonnemang		X	



Specifikt		Ansvarig kontraktspart		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hyresvärd	Hyresgäst	
23	Specificerad gränsdragning			
23.1	Ansvar för nycklar, brickor, passersystem etc.		X	
23.2	Beredskap drift (kvälls och helg-jour)	X		Fast egendom
23.3	Driftlarm	X		
23.4	Felanmälan mottagning	X		
23.5	Försäkringspremier (lösejendoms- och avbrottsförsäkring samt ev. specialförsäkring)		X	
23.6	Inbrottslarm		X	
23.7	Premie fastighetsförsäkring	X		
23.8	Restvärdeskydd		X	
23.9	Skadegörelse		X	Inre, yttre
23.10	Upplåsning och låsning av skalskydd		X	
23.11	Bevakning, Vakhållning, larmutryckning		X	
23.12	Ökade säkerhetskrav som verksamheten kräver t. ex. extralås och inbrottslarm		X	

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Värmdö kommun, Kommunstyrelsen		Personnr/orgnr: 212000-0035			
Hyresgäst	Namn: Värmdö kommun, Socialnämnden		Personnr/orgnr: 212000-0035			
Lokalens adress m.m	Kommun: Värmdö kommun		Fastighetsbeteckning: Ösby 1:87			
	Gata: Skärgårdsvägen 15		Trappor/hus:	Lokalens nr: 402		
	Aviseringsadress:					
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Dagverksamhet (Ekhaga, Ösby dagverksamhet)					
	<input type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.			Bilaga:		
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick.					
	<input type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontraktets tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll.			Bilaga:		
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m ² 90	Areatyp (BRA)	Plan	ca m ²
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelser inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärdens rätt till högre hyra.					
	<input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).			Bilaga: 3		
	<input type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning	<input type="checkbox"/> Plats för skylt	<input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/automat	<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för bil(ar)	<input type="checkbox"/>
Hyrestid	Från och med den: 2013-01-01		Till och med den: 2015-12-31			
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>6</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input checked="" type="checkbox"/> <u>3</u> år <input type="checkbox"/> _____ månader					
Hyra	Kronor 53 000 per år exklusive nedan markerade tillägg					
Indexklausul	<input type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.				Bilaga:	
Fastighetsskatt	<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.		<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.		Bilaga:	
Tillhanda- hållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärderna tillhandahåller/ombesörjer					
	<input type="checkbox"/> El	<input checked="" type="checkbox"/> va	<input checked="" type="checkbox"/> Värme	<input checked="" type="checkbox"/> Varmvatten	<input type="checkbox"/> Kyla	<input type="checkbox"/> Ventilation
	Betaling:					
	El	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:	
	va	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:	
	Värme	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:	
Varmvatten	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:		
Kyla	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:		
Ventilation	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:		
Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av <input type="checkbox"/> hyresvärderna <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen					
Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.2 upprättat 2008 i samråd med SABO, Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Reviderat 2011. Eftertryck förbjuds.				Sign	Sign	
						

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avfalls- hantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Häruöver gäller följande: <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. <input type="checkbox"/> Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år. <input type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. <input type="checkbox"/> Annan reglering enligt bilaga			Bilaga:	
Trappstädning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga	Bilaga:	
Snöröjning och sandning	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga	Bilaga:	
Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska anses vara _____ procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyrorna (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.				
Mervärdesskatt (moms) Hyresgästens momsplikt Hyresvärdens momsplikt	<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. <input checked="" type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av Skatteverket blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftkostnader som uppstår genom hyresgästens agerande. <input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden till följd av införande av obligatorisk skattskyldighet för moms vid uthyrning av lokal blir skattskyldig till moms för uthyrning av denna lokal gäller vad parterna särskilt kommit överens om enligt bifogad klausul.				Bilaga:
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <input type="checkbox"/> kalendermånads början <input type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr:	BankGiro nr:		
Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.				
Miljöpåverkan	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken. <input type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. <input type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.			Bilaga:	
Byggsvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande företa byggsvarudeklarationer – i den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som ska tillföras lokalen.				
Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.				
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.				
Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.2 upprättat 2008 i samråd med SABO, Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Reviderat 2011. Eftertryck förbjuds.		Sign 	Sign 		

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggnadssanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.	
Brandskydd	<input checked="" type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga: 1
Myndighetskrav m.m.	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen	
Inredning	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga	
Underhåll	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning	Hyresgästen svarar dock för <input type="checkbox"/> enl bil
	<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver <input type="checkbox"/> enl bil
	<input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.	Bilaga: 2
	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.	
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. <input checked="" type="checkbox"/> Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen	
Ledningar för telefoni och data-kommunikation	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragnings av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.	
	<input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.	Bilaga: 2
Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar. <input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.	
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.	
Yttre åverkan	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.	
Låsanordningar	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.	
Avtalat skick m.m.	<input type="checkbox"/> Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler.	
Sedvanligt underhåll	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.	
	<input type="checkbox"/> Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.	Bilaga:



Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Återställande vid avflyttning	<p>Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick.</p> <p><input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga. Bilaga:</p> <p>Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärdens svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.</p>																				
Force majeure	<p>Hyresvärdens fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärdens inte råder över och inte heller kunnat förutse.</p>																				
Säkerhet	<p>Hyresgästen ska till hyresvärdens senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom</p> <p><input type="checkbox"/> borgen ställd av _____ <input type="checkbox"/> bankgaranti in till ett belopp om _____ <input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av _____ Bilaga:</p> <p>Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärdens före tillträdet så påfordrar.</p>																				
Person-uppgiftslagen	<p><input type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. Bilaga:</p> <p>(Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)</p>																				
Särskilda bestämmelser	<p>Klausul om energiincitament kan komma att införas under avtalsperioden.</p> <p style="text-align: right;">Bilaga: Bilaga: Bilaga: Bilaga: Bilaga: Bilaga: Bilaga:</p>																				
Underskrift	<p>Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.</p> <p>Ort/datum: <u>Fulmånberg 2012-11-28</u> Ort/datum: <u>Gustavsberg 2013-05-23</u></p> <p>Hyresvärdens namn: <u>Värmdö kommun, kommunstyrelsen</u> Hyresgästens namn: <u>Värmdö kommun, Socialnämnden</u></p> <p>Namn-teckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt Namn-teckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</p> <p>Namn-förtydligande: <u>Stellan Folkesson, Kommundirektör</u> Namn-förtydligande: <u>Ylva Sjögren</u></p>																				
Överlåtelse	<p>Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td data-bbox="274 1525 703 1599">Underskrift</td> <td data-bbox="710 1525 876 1599">Frånträdande hyresgäst (namn):</td> <td data-bbox="882 1525 1302 1599">Tillträdande hyresgäst (namn):</td> <td data-bbox="1308 1525 1477 1599">Personnr/orgnr:</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="274 1608 703 1682">Namn-teckning (frånträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</td> <td data-bbox="710 1608 1302 1682">Namn-teckning (tillträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="274 1691 703 1765">Namn-förtydligande (frånträdande hyresgäst):</td> <td colspan="2" data-bbox="710 1691 1302 1765">Namn-förtydligande (tillträdande hyresgäst):</td> </tr> <tr> <td data-bbox="274 1774 703 1848">Hyresvärdens godkännande</td> <td data-bbox="710 1774 1302 1848">Hyresvärdens godkänner överlåtelsen Ort/datum:</td> <td data-bbox="1308 1774 1477 1848">Namn-teckning (firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="274 1856 703 1921">Hyresvärdens namn:</td> <td colspan="2" data-bbox="710 1856 1302 1921">Namn-förtydligande (hyresvärd/firmatecknare):</td> </tr> </table>	Underskrift	Frånträdande hyresgäst (namn):	Tillträdande hyresgäst (namn):	Personnr/orgnr:		Namn-teckning (frånträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namn-teckning (tillträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt			Namn-förtydligande (frånträdande hyresgäst):	Namn-förtydligande (tillträdande hyresgäst):		Hyresvärdens godkännande	Hyresvärdens godkänner överlåtelsen Ort/datum:	Namn-teckning (firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt			Hyresvärdens namn:	Namn-förtydligande (hyresvärd/firmatecknare):	
Underskrift	Frånträdande hyresgäst (namn):	Tillträdande hyresgäst (namn):	Personnr/orgnr:																		
	Namn-teckning (frånträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namn-teckning (tillträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt																			
	Namn-förtydligande (frånträdande hyresgäst):	Namn-förtydligande (tillträdande hyresgäst):																			
Hyresvärdens godkännande	Hyresvärdens godkänner överlåtelsen Ort/datum:	Namn-teckning (firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt																			
	Hyresvärdens namn:	Namn-förtydligande (hyresvärd/firmatecknare):																			

Upplysning

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

Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.2 upprättat 2008 i samråd med SABO, Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Reviderat 2011. Eftertryck förbjuds.

Avser	Hyreskontrakt nr: 402-1301	Fastighetsbeteckning: Ösby 1:87
Hyresvärd	Namn: Värmdö kommun, Kommunstyrelsen	Personnr/orgnr: 212000-0035
Hyresgäst	Namn: Värmdö kommun, Socialnämnden	Personnr/orgnr: 212000-0035
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 har 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 har installerat eller som i annat fall har inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av parten eller som har uppkommit till följd av att parten inte har utfört en åtgärd som han har varit skyldig att vidta.</p> <p>Annan reglering av ansvaret för brandskyddsåtgärder än ovanstående gäller endast om detta särskilt överenskommits.</p> <p><u>Systematiskt brandskyddsarbete m.m.</u></p> <p>Parterna är medvetna om sitt ansvar för att ett tillfredsställande brandskydd upprätthålls i fastigheten och i lokalen och förbinder sig att fortlöpande vidta, förutom de tekniska åtgärder som reglerats i det föregående, även de organisatoriska åtgärder som behövs för att minska risken för brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Parterna ska samråda med varandra innan mer omfattande åtgärder vidtas. Part ska vidare på begäran av den andre parten lämna den information om fastigheten respektive verksamheten som parten behöver för att kunna fullgöra sitt åtagande enligt denna klausul och sina skyldigheter enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.</p> <p><u>Redogörelse för brandskyddet</u> (kruss 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 hyresvärden förbinder sig härmed att på begäran av den andre parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.</p> <p><input type="checkbox"/> omfattas inte av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Ändringar avseende fastigheten eller i hyresgästens verksamhet som innebär att lokalen kommer att omfattas av redogörelseskyldigheten ska genast anmälas till hyresgästen respektive hyresvärden. Part ska därefter på begäran av den andre parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.</p> <p>Denna klausul har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.</p>	
Underskrift	Ort/datum: <i>Burumby 2012-11-28</i>	Ort/datum: <i>Gustavsberg 2013-05-23</i>
	Hyresvärdens namn: Värmdö kommun, kommunstyrelsen	Hyresgästens namn: Värmdö kommun, Socialnämnden
	Namn/teckning (firmatecknare/ombud): <i>[Signature]</i>	Namn/teckning (firmatecknare/ombud): <i>[Signature]</i>
	Namnförtydligande: Stellan Folkesson, Kommundirektör	Namnförtydligande: <i>[Signature]</i>

Gränsdragningslista och Ansvarsfördelning

Denna lista redovisar fördelningen av ansvar och kostnader av befintliga byggnadsdelar, inredning och utrustning under förvaltningsskedet. Den avser de funktioner och antal som fanns vid den tidpunkt då hyresavtalet tecknades.

All beställd standardhöjning/utökning är antingen hyrespåverkande eller skall om totalkostnaden understiger 2,0 PBB direktfaktureras, s.k. tjänsteförsäljning. Förändring påkallad av hyresgäst avseende tekniska system eller befintlig utformning bekostas av hyresgäst.


Utrustning eller inredning som hyresgästen vill installera fast i byggnad eller anslutas till befintliga installationer får endast ske efter godkännande av hyresvärden och av hyresvärden godkänd entreprenör.

Byggnadsdel / Utrustning / inredning		Drift / Tillsyn / Underhåll		Utbyte till nytt/ Komplettering		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
1	MARK					
1.1	Belysningsstolpar	X		X		Inkl. byte av ljuskälla
1.2	Blomlådor - fasta	X		X		
1.3	Brevlåda		X		X	
1.4	Cykelställ - fasta	X		X		
1.5	Eluttag för motorvärmare	X		X		
1.6	Flaggor		X		X	
1.7	Flaggstång inkl. linor och beslag	X		X		
1.8	Fundament - fasta	X		X		
1.9	Gräsytor	X		X		
1.10	Hårdgjorda ytor - Asfalt, grus etc.	X		X		
1.11	Idrotts- och Bollplaner		X		X	Inkl. utrustning, linjer och markeringar
1.12	Infiltrationsanläggning	X		X		
1.13	Lekanordningar / Lekutrustning		X		X	
1.14	Papperskorg - fast	X		X		
1.15	Parkeringsanläggning	X		X		
1.16	Sandlådor, sandfickor för lek och halkbekämpning inkl. sand	X		X		
1.17	Skyltar - fasta. T.ex. hänvisningsskylt, orienteringstavla		X		X	Utformning och placering skall godkännas av hyresvärd.
1.18	Staket, stängsel, grind	X		X		
1.19	Tillgänglighetsanpassningar - fasta	X		X		
1.20	Träd och buskar	X		X		
1.21	Utemöbler - fasta bänkar, soffor, bord	X		X		
1.22	Utemöbler - lösa		X		X	
2	Hus yttre					
2.1	Blomlådor	X		X		
2.2	Brandstegar, brandtrappor	X		X		
2.3	Entréparti, portar	X		X		
2.4	Fasad	X		X		
2.5	Fasadbelysning	X		X		
2.6	Fasadskylt för verksamheten		X		X	Utformning skall godkännas av hyresvärd
2.7	Husgrund	X		X		
2.8	Markis / Jalusi	X		X		Komplettering bekostas av verksamheten
2.9	Ramper	X		X		
2.10	Skrapgaller	X		X		



Byggnadsdel / Utrustning / inredning		Drift / Tillsyn / Underhåll		Utbyte till nytt/ Komplettering		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hysesvärd	Hysesgäst	Hysesvärd	Hysesgäst	
2.11	Takavvattningsanläggning, inkl. lövsilar och taksilar	X		X		
2.12	Trappor	X		X		
2.13	Yttertak inkl. snörasskydd och takstegar	X		X		
3	Hus inre					
3.1	Akustiktak, ljudabsorbenter - fasta	X		X		
3.2	Avvisare (Hörnskydd)	X		X		
3.3	Brevinkast	X		X		
3.4	Dörrar	X		X		
3.5	Dörrstoppare	X		X		
3.6	Dörrstängare	X		X		
3.7	Dörröppnare, ej skalskydd	X		X		Komplettering bekostas av verksamheten
3.8	Dörröppnare, skalskydd	X		X		Yttre skal
3.9	Fästbeslag för gardin- och draperiskenor	X		X		
3.10	Fönsterbänkar	X		X		
3.11	Gardiner, draperier inkl. stänger etc.		X		X	
3.12	Golvbeläggningar, ytskikt golv	X		X		
3.13	Grindar, Jalousier		X		X	
3.14	Innertak, undertak	X		X		
3.15	Innervägg inkl. dörr	X		X		
3.16	Skärmvägg, ljudavskärmare - lösa		X		X	
3.17	Textilmattor på färdig golvkonstruktion		X		X	
3.18	Vikvägg	X		X		
3.19	Ytskikt, golv, väggar, innertak	X		X		t.ex. målning
4	Lås & Skalskydd					
4.1	El-lås		X		X	Yttre skalskydd
4.2	Inbrottslarmanläggning		X		X	
4.3	Låscylinder, i skal	X		X		
4.4	Låshus, låskista	X		X		
4.5	Motorlås		X		X	
4.6	Nycklar och låscylindrar		X		X	
4.7	Passagekontrollanläggning		X		X	kortläsare, kort, brickor, kodlås Hyresgästens egendom
5	Fönster					
5.1	Galler in- och utvändigt		X		X	
5.2	Glas - sönderslagen utifrån	X	X	X	X	Kostnaden fördelas 50/50 %
5.3	Glas - sönderslagen inifrån		X		X	
5.4	Karm, båge, beslag	X		X		
5.5	Persienner	X		X		
6	Rumskompletteringar					
6.1	Automater för drycker, mat, glass etc.		X		X	
6.2	Avfallskärl i personalkök, pentry		X		X	
6.3	Handbrandsläckare		X		X	För verksamhetens skydd
6.4	Köksfläktar (Spisfläkt)	X		X		Filterbyte, rengöring = HG
6.5	Skrapmattor, torkmattor, lösa mattor		X		X	
6.6	Skyltning, brand och utrymning	X		X		
6.7	Tavellister		X		X	
6.8	Ögondusch - vattenansluten	X		X		
7	Storkök					

Byggnadsdel / Utrustning / inredning		Drift / Tillsyn / Underhåll		Utbyte till nytt/ Komplettering		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
7.1	Diskmaskin	X		X		
7.2	Dryckesstation		X		X	
7.3	Fast bänk- och skåpinredning	X		X		
7.4	Golvbrunnar, golvrännor		X	X		
7.5	Grillutrustning, såsom stekhällar, värmerier, fritöser		X		X	
7.6	Kokgryta, spis, ugn, stekbord, grill inkl. tillhörande ventilationskåpor	X		X		
7.7	Kokplattor - lösa		X		X	
7.8	Kyl-, avsvalnings-, frysskåp	X		X		
7.9	Kylkompressorer för kök	X		X		
7.10	Kylrum, frysrum	X		X		
7.11	Köksmaskiner - stationära	X		X		Fast ansluten till El, Vatten och fast monterad i byggnadsstomme.
7.12	Serveringsdisk		X		X	
7.13	Övriga köksmaskiner, köksutrustning		X		X	
8	Transportanläggning					
8.1	Hiss	X		X		
8.2	Lingångar, matthiss i gymnastik, lyftanordning (rå) etc.		X		X	
8.3	Lyftbord	X		X		
8.4	Trapphiss	X		X		
9	VVS/VA-anläggning					
9.1	Avfuktingsanläggning	X		X		I Luftbehandlingsaggregat
9.2	Avloppsanläggning inkl. golvbrunnar, vattenlås etc.	X		X		Dagvatten, Spillvatten
9.3	Befuktninganläggning - lokala					
9.4	Brandposter, inkl. slang	X		X		För fastighetens allmänna skydd
9.5	Dricksfontäner	X		X		
9.6	Fettavskiljare, inkl. tömning	X		X		
9.7	Imkåpor	X		X		Fettfilter rengörs av HG
9.8	Labavlopp inkl avskiljare		X		X	
9.9	Spolslangar		X		X	
9.10	Sprinkleranläggning	X		X		
9.11	Värmeanläggning, radiatorer, tryckkärl, pannor, pumpar etc.	X		X		
10	Ventilation					
10.1	Luftrenare - lokala		X		X	
10.2	Punktutsug		X		X	
10.3	Sprutbox		X		X	
10.4	Spånsuganläggning		X		X	
10.5	Ventilationsanläggning	X		X		
11	Kyla					
11.1	Centralkylanläggning	X		X		
11.2	Kyla i luftbehandlingsanläggningar	X		X		
11.3	Kyla i serverrum		X		X	
11.4	Kylaggregat - lokala		X		X	Hyresgästens egendom
12	Hygienrum					
12.1	Badkar	X		X		
12.2	Badrumsskåp	X		X		


 Signatur HV: 

 Signatur HG: 

Byggnadsdel / Utrustning / inredning		Drift / Tillsyn / Underhåll		Utbyte till nytt/ Komplettering		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
12.3	Bastu inkl. aggregat och lavar		X		X	
12.4	Duschdraperi och stång		X		X	
12.5	Duschslang med handtag	X		X		
12.6	Handdukhängare alt. Handdukstork	X		X		
12.7	Hyllor - fasta	X		X		
12.8	Hårtorkar		X		X	
12.9	Klädkrokar i hygienrum	X		X		
12.10	Sanitetspåshållare	X		X		
12.11	Skötbord		X		X	Inkl. ev. VA & El till skötbord
12.12	Speglar - fasta (I badrumsskåp)		X		X	
12.13	Toalettstol	X		X		
12.14	Torkskåp		X		X	
12.15	Tvål- och handduksautomater	X		X		
12.16	Tvättställ	X		X		
13	Tvätttrum					
13.1	Arbetsbänkar	X		X		
13.2	Centrifuger	X		X		
13.3	Manglar	X		X		
13.4	Strykbord	X		X		
13.5	Torkrum inkl. avfuktare	X		X		
13.6	Torkskåp i tvätttrum	X		X		
13.7	Transportvagnar		X		X	
13.8	Tvättmaskiner i tvätttrum	X		X		
14	Tele/Data-system					
14.1	Brandlarmsanläggningar	X		X		Centralanl. för fastigh. allm. skydd
14.2	Centralantennutrustning inkl. uttag	X		X		
14.3	Centraluranläggningar		X		X	Huvud-ur och sekundär-ur
14.4	Datanät		X		X	
14.5	Entrésignal, i skal	X		X		"Ringklocka"
14.6	Fasad-ur		X		X	
14.7	Kanalisation - Data	X		X		
14.8	Nödsignalanläggning	X		X		från t.ex. hissar, HWC, vilrum, frysrum
14.9	Porttelefonanläggning		X		X	Hyresgästens egendom
14.10	Porttelefonanläggning - om flera hyresgäster i byggnad	X		X		
14.11	Rastsignalanläggningar		X		X	
14.12	Telenät - s.k. rikstelefoni	X		X		
14.13	Televäxlar		X		X	
14.14	Upptaget-/vänta-signalanläggningar		X		X	
14.15	Utrymningslarmanläggningar		X		X	
14.16	Verksamhetsanknuten signalanläggning		X		X	
15	EL					
15.1	Armatyr för allmänbelysning	X		X		Även platsorienterad allmänbelysning
15.2	Armatyr för ytterbelysning	X		X		
15.3	Byte av glödlampor, lysrör och glimtändare (utvändig armatur)	X		X		
15.4	Byte av glödlampor, lysrör och glimtändare (invändig armatur)		X		X	HV står för första omgången ljuskällor samt byte i driftrum
15.5	Byte av ljuskällor i hallar	X		X		1 totalt utbyte ingår vart 3:e år
15.6	Elanläggning inkl. eluttag, strömbrytare	X		X		
15.7	Nödbelysningsanläggning	X		X		

Byggnadsdel / Utrustning / inredning		Drift / Tillsyn / Underhåll		Utbyte till nytt/ Komplettering		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
15.8	Platsbelysning, verksamhetsbelysning		X		X	
15.9	UPS - för verksamhetens utrustning		X		X	ex. datorer, servrar
16	Inredning och Utrustning					
16.1	Anslagstavlor		X		X	Hyresgästens egendom
16.2	Armaturer för belysning av bokhyllor, växter, lös konstnärlig utsmyckning.		X		X	Hyresgästens egendom
16.3	Aulainredning, stol, bänk etc.		X		X	Hyresgästens egendom
16.4	AV-utrustning		X		X	Hyresgästens egendom
16.5	Bokhyllor		X		X	Hyresgästens egendom
16.6	Brännugnar, keramikugnar		X		X	Hyresgästens egendom
16.7	Bänk- och skåpinredningar		X		X	Hyresgästens egendom
16.8	Dragskåp		X		X	Hyresgästens egendom
16.9	Elevskåp		X		X	Hyresgästens egendom
16.10	Filmduk inkl. fästanordning		X		X	Hyresgästens egendom
16.11	Gardinbeslag inkl. stång		X		X	Hyresgästens egendom
16.12	Halkremsor på golv och trappor		X		X	Hyresgästens egendom
16.13	Handtorkar - samtliga		X		X	Hyresgästens egendom
16.14	Hårtorkar - samtliga		X		X	Hyresgästens egendom
16.15	Högtalarutrustning		X		X	Hyresgästens egendom
16.16	Hörselslingor, ej stationära		X		X	Hyresgästens egendom
16.17	Inredningstextilier		X		X	Hyresgästens egendom
16.18	Kaffebyggare		X		X	Hyresgästens egendom
16.19	Kaffemaskin inkl. installation		X		X	Hyresgästens egendom Hyresvärden ställer krav på läckagevakt
16.20	Kapphyllor, krokar, skohyllor etc.		X		X	Hyresgästens egendom
16.21	Klädska (kontorsrum, omklädningsrum)		X		X	Hyresgästens egendom
16.22	Klämskydd i port och dörr	X		X		
16.23	Labbavlopp inkl. avskiljare		X		X	Hyresgästens egendom
16.24	Laddutrustning batteridrift		X		X	Hyresgästens egendom
16.25	Lyftar (Personlyftar)		X		X	Hyresgästens egendom
16.26	Låscylindrar, inkl. nycklar, ej skalskydd		X		X	Hyresgästens egendom
16.27	Lös inredning		X		X	HG om inte annat avtalats
16.28	Lös utrustning		X		X	HG om inte annat avtalats
16.29	Mikrovågsugn		X		X	Hyresgästens egendom
16.30	Mörkläggningsgardiner		X		X	Hyresgästens egendom
16.31	Papperskorgar inomhus		X		X	Hyresgästens egendom
16.32	Pentryutrustning		X		X	Hyresgästens egendom
16.33	Planteringar inomhus		X		X	Hyresgästens egendom
16.34	Platsbelysning		X		X	Hyresgästens egendom
16.35	Podier, gradeng, scen - fasta		X		X	Hyresgästens egendom
16.36	Processventilation		X		X	Hyresgästens egendom
16.37	Projektionsduk		X		X	Hyresgästens egendom
16.38	Receptionsdiskar - fasta och lösa		X		X	Hyresgästens egendom
16.39	Skrivtavlor		X		X	Hyresgästens egendom
16.40	Skyltar t.ex. rums-, orienterings-, och hänvisningsskyltar		X		X	Hyresgästens egendom
16.41	Speglar, övriga		X		X	Hyresgästens egendom
16.42	Spoldesinfektor		X		X	Hyresgästens egendom
16.43	Städinredning		X		X	Hyresgästens egendom
16.44	Städmaskin inkl laddutrustning		X		X	Hyresgästens egendom

 Signatur HV: 

 Signatur HG: 



Byggnadsdel / Utrustning / inredning		Drift / Tillsyn / Underhåll		Utbyte till nytt/ Komplettering		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hysesvärd	Hysesgäst	Hysesvärd	Hysesgäst	
16.45	Städutrustning		X		X	Hyresgästens egendom
16.46	Säkerhetsskåp		X		X	Hyresgästens egendom
16.47	Textilmattor, lösa och heltäckning		X		X	Hyresgästens egendom
16.48	Torkskåp ej i hygienrum/tvätttrum		X		X	Hyresgästens egendom
16.49	Tvättmaskin, torktumlare ej i hygienrum/tvätttrum		X		X	Hyresgästens egendom
16.50	Vitvaror t.ex. spis, kyl, frys i pentry och personalrum	X		X		

**Gränsdragningslista och Ansvarsfördelning**

Denna lista redovisar fördelningen av ansvar och kostnader av befintliga byggnadsdelar, inredning och utrustning.

Besiktningar Utförande-, åtgärdande- och kostnadsansvar		Ansvarig kontraktspart		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hyres- värd	Hyres- gäst	
20	Besiktning			
20.1	Brand, samt redogörelse till tillsynsmyndighet	X		
20.2	Brand; verksamhetsunderlag för hyresvärdens redogörelse till tillsynsmyndighet		X	
20.3	Elrevision för fastighet	X		
20.4	Elrevision för hyresgästens inredning utrustning		X	
20.5	Energideklaration	X		
20.6	Fastighetsföroreningar, radon, PCB, asbest	X		
20.7	Hissbesiktningar	X		
20.8	Hyresgästens maskiner, utrustning		X	
20.9	Imkanal från restaurang- och storkök	X		
20.10	Initiera och genomföra riskanalyser, riskbedömningar och skyddsinspektioner		X	HV medverkar
20.11	Kylanläggning - central, stationär	X		HCFC- eller HFC-köldmedier
20.12	Lekutrustning utomhus - fast		X	Gäller ej förskolor
20.13	Livsmedelskontroll		X	
20.14	Lyftanordningar, rår etc., i aula, samlingsal		X	
20.15	Lyftbord	X		
20.16	Oljetank	X		
20.17	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	X		
20.18	Portar - motordrivna	X		
20.19	Skorsten, rök- imkanal	X		
20.20	Skyddsrum	X		
20.21	Sotning	X		
20.22	SBA Systematiskt brandskyddsarbete	X	X	
20.23	Trapphiss	X		
20.24	Tryckkärl - fastighet	X		
20.25	Tryckluftanläggning - verksamhet		X	
20.26	Vattenanalys	X		Avser enskilt VA

Åtgärder på grund av myndighetsanmärkningar, ändrad verksamhet och bygglov		Ansvarig kontraktspart		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hyres- värd	Hyres- gäst	
21	Myndighetsanmärkningar m.m.			
21.1	Bygglov och bygganmälan vid verksamhetsanpassning (utförande part)	X		
21.2	Förändringar på grund av ändrad verksamhet		X	
21.3	Myndighetsanmärkning, åtgärder på grund av verksamhet och ändrade myndighetskrav		X	
21.4	Myndighetsanmärkning, åtgärder på grund av ändrade myndighetskrav avseende fastighetsspecifika frågor	X		
21.5	Systematiskt arbetsmiljöarbete / Arbetsmiljöinspektion		X	
21.6	Åtgärder efter elrevision - hyresgästens utrustning		X	

Rengöring, sanering och skötsel		Ansvarig kontraktspart		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hysesvärd	Hysesgäst	
22	Renhållning, sanering och skötsel			
22.1	Avloppsledningar inkl. rensning	X		
22.2	Avloppsrensning - fram till och med vattenlås		X	
22.3	Brandvarnare, batteribyte		X	
22.4	Driftutrymme	X		
22.5	Klotter		X	
22.6	Fasadrengöring, större allmänt underhåll	X		
22.7	Filterbyte, luftrenare		X	
22.8	Filterbyte, spånsug		X	
22.9	Fönsterputsning		X	
22.10	Gips- slamavskiljare, tömning		X	
22.11	Golvbrunnar, silar - rensning		X	Inom byggnad
22.12	Golvbrunnar, vattenlås - påfyllning av vatten		X	Inom byggnad
22.13	Golvvård, underhållsbehandling			
22.14	Grovsopor		X	
22.15	Gårdsyta, gångbana, P-plats	X		
22.16	Luftning av värmeradiatorer	X		
22.17	Lövpptagning (höststädning)		X	Gäller ej förskolor
22.18	Papperskorg utomhus, tömning		X	
22.19	Rengöring av belysningsarmaturer s.k. don (ventiler) för till- och frånluft		X	
22.20	Sandning av gång, trappa och gård	X		
22.21	Sandsopning av gång, trappa och gård	X		
22.22	Skadedjur, sanering	X		
22.23	Skrapgaller i entréer inkl ev. brunn		X	
22.24	Städning		X	
22.25	Sophantering		X	
22.26	Sophämtning	X		
22.27	Återvinning inkl kärll. abonnemang		X	

Specifikt		Ansvarig kontraktspart		Anmärkning eller Särskild bestämmelse
		Hysesvärd	Hysesgäst	
23	Specificerad gränsdragning			
23.1	Ansvar för nycklar, brickor, passersystem etc.		X	
23.2	Beredskap drift (kvälls och helg-jour)	X		Fast egendom
23.3	Driftlarm	X		
23.4	Felanmälan mottagning	X		
23.5	Försäkringspremier (lösejendoms- och avbrottsförsäkring samt ev. specialförsäkring)		X	
23.6	Inbrottslarm		X	
23.7	Premie fastighetsförsäkring	X		
23.8	Restvärdeskydd		X	
23.9	Skadegörelse		X	Inre, yttre
23.10	Upplåsning och låsning av skalskydd		X	
23.11	Bevakning, Vakhållning, larmutryckning		X	
23.12	Ökade säkerhetskrav som verksamheten kräver t. ex. extralås och inbrottslarm		X	

Ekhaga

Kalkyldatum 2012-10-15

Hysesberäkning

Kostnaderna beräknas som ett snitt under kontraktperioden.
En mer långsiktig underhållsplan skall ligga till grund för bedömning av framtida underhållsbehov.

Fastighet	Ösby 1:87
Objektnummer	402
Area (BRA)	90

Kostnadsläge år **2013**

Inflation **2,0%**

BFV år 2012 byggnad	0
mark	0
	0

Driftkostnader	Kostnad kr/m ² (BRA)
Tillsyn och skötsel	13
Övrig drift	95
Yttre skötsel Vinter	89
Media	170
Summa drift	367

Underhåll	
Bas	35
Specifikt	110
Summa PU	145

Kapitalkostnader	
Internränta	2,9%
Riskkomponent	0,0%
Total ränta	2,9%

Administration	
Administration	65
Summa administration	65

Avskrivningar **0**

Beräknad årlig kostnad		2013	2014	2015	Snitt 3 år	Snitt kr/m ²
Drift	Driftentreprenad	1 170	1 193	1 217		
	Övrig drift	8 550	8 721	8 895		
	Yttre skötsel	8 010	8 170	8 334		
	Media	15 300	15 606	15 918		
	Summa	33 030	33 691	34 364	33 695	374
Underhåll	Planerat UH	13 050	13 311	13 577		
	Summa	13 050	13 311	13 577	13 313	148
Administration	Administration	5 850	5 967	6 086		
	Summa	5 850	5 967	6 086	5 968	66
Summa verksamhetskostnader		51 930	52 969	54 028	52 976	589
Kapitalkostnader	Avskrivning	0	0	0		
	Ränta	0	0	0		
	Summa	0	0	0	0	0
Total kostnad		51 930	52 969	54 028	52 976	
Arshyra		51 930	52 969	54 028	52 976 kr	589 kr/m²

f xs



Diarienummer: 13SCN/0096

Delegationsbeslut
Socialnämnden

Tilläggshyreskontrakt – Älvsby gård och Älvsby torp

I enlighet med socialnämndens delegationsordning punkt 2.7, brådiskande ordförandebeslut, har undertecknad idag fattat följande beslut:

Delegationsbeslut

Föreslår kommunstyrelsens fastighetsutskott besluta om att godkänna tilläggshyreskontrakt Älvsby gård och Älvsby torp.

Gustavsberg den 29 maj 2013

Stefan Dezzi,
ordförande socialnämnden