

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd	Namn: Fastighets AB Vårängen		Personnr/orgnr: 556240-7022			
2. Hyresgäst	Namn: Stockholms Stad		Personnr/orgnr: 212000-0142			
	Aviseringsadress: Frejgatan 87, 113 26 Stockholm					
3. Lokalens adress m.m	Kommun: Stockholm		Fastighetsbeteckning: Gullvivan 17			
	Gata: Frejgatan 87		Trappor/hus: 0	Lokalens nr:		
4. Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Ungdomsmottagning					
	<input type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.			Bilaga:		
5. Hyrestid	Från och med den: 2021-01-01		Till och med den: 2027-12-31			
6. Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>9</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					
7. 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 besiktnings- och åtgärdsprotokoll.					
				Bilaga:		
8. Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>	Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>
	Ungdomsmottag	BV	300			
	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: 1	
	<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"/>
9. 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:	
10. Underhåll	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.					
	<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.					
	<input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.				Bilaga: 7b	
	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.					
	Om inte annat överenskommits mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.					
Allmänna och gemensamma utrymmen	<input type="checkbox"/> Annan överenskommelse enligt bilaga				Bilaga:	
11. Ledningar för telefoni och data-kommunikation	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" 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 type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.					
					Bilaga:	

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<p><b>12. Skyltar, markiser m.m.</b></p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 ifrågavarande väggar.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram.</p>	<p>Bilaga:</p>	
<p><b>13. Hyra</b></p>	<p>Kronor <b>1 140 000</b> per år exklusive nedan markerade tillägg</p>		
<p><b>14. Index</b></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.</p>	<p>Bilaga: 2</p>	
<p><b>15. Fastighetsskatt</b></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.</p>	<p><input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.</p>	<p>Bilaga: 2</p>
<p><b>16. Driftskostnader</b></p>	<p>Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer</p> <p><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</p> <p>Betalning:</p> <p>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.</p> <p>VA                      <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.                      <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.                      <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>Värme                      <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.                      <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.                      <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>Varmvatten                      <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.                      <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.                      <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>Kyla                      <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.                      <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.                      <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>Ventilation                      <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.                      <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p>	<p>Bilaga: 4</p> <p>Bilaga: 4</p> <p>Bilaga: 4</p> <p>Bilaga: 4</p> <p>Bilaga: 4</p>	
<p><b>17. Mätare</b></p>	<p>Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av</p> <p><input type="checkbox"/> hyresvärden                      <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen</p>		
<p><b>18. Avfalls- hantering</b></p>	<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 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.</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 kontraktets tecknande till _____ kronor per år.</p> <p><input 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"/> Särskild reglering enligt bilaga</p>	<p>Bilaga:</p>	
<p><b>19. Snöröjning och sandning</b></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran                      <input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen</p>	<p><input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga</p>	<p>Bilaga:</p>
<p><b>20. Oförutsedda kostnader</b></p>	<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 under hyrestiden anses vara <u>35,65</u> procent.</p> <p>Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående hyror (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter. För lokaler och bostadslägenheter som inte är uthyrda görs därvid en uppskattning av marknadshyra respektive bruksvärdeshyra.</p> <p>Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för dessa ska erläggas. 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>		

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<b>21. Mervärdesskatt (moms)</b>	<p><b>Hyresgästens momsplikt</b> <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.</p>		
<b>Hyresvärdens momsplikt</b>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. <input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli 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 jämkningskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.</p>		
<b>22. Hyrans betalning</b>	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <input type="checkbox"/> kalendermånads början <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr:	BankGiro nr: 5134-4034
<b>23. Ränta, betalningspåminnelse</b>	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.		
<b>24. Nedsättning av hyra</b>	<p><b>Avtalat skick m.m</b> 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.</p>		
<b>Sedvanligt underhåll</b>	<p><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.</p> <p><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.</p> <p><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.</p>		
Bilaga:			
<b>25. Miljöpåverkan</b>	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.	Bilaga:		
<input checked="" type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.	Bilaga: 6		
<b>26. Revisionsbesiktningar</b>	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.		
<b>27. Tillgänglighet till vissa utrymmen</b>	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.		
<b>28. PBL-avgifter</b>	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar avseende lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.		
<b>29. Brandskydd</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga: 5	
<b>30. Myndighetskrav m.m.</b>	<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 <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.		
<b>31. Ombyggnads- och ändringsarbete</b>	Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt.		
Om inte annat framgår av hyresvärdens skriftliga tillstånd ska hyresgästen ansvara för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör.			
Hyresgästen ska bereda hyresvärden insyn i ombyggnadsprojektet, bjuda in hyresvärden till byggmöten och när hyresvärden begär det, ge hyresvärden tillträde till lokalen under ombyggnadstiden. Hyresgästen svarar för att hyresgästens arbeten i lokalen inte skadar byggnaden eller stör den verksamhet som andra hyresgäster i byggnaden bedriver och är skyldig att i skäligen omfattning ersätta hyresvärden om krav på nedsättning av hyra riktas mot denne med anledning av hinder eller men i annans nyttjanderätt.			
Om parterna kommer överens om och genomför en ombyggnation eller omdisponering av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen.			
<input type="checkbox"/> Annan överenskommelse enligt bilaga.	Bilaga:		
<b>Byggsvarudeklaration</b>	Om hyresgästen utför arbeten 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.		

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<b>32. Säkerhet</b>	Hyresgästen ska till hyresvärden 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 hyresvärden före tillträdet så påfordrar.														
<b>33. Försäkringar</b>	Hyresvärden är skyldig att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen ligger. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring som innehåller egendomsskydd, avbrottskydd och ansvar för den egna verksamheten. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga.                 Bilaga: _____														
<b>34. Yttre åverkan</b>	<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.														
<b>35. Låsanordningar</b>	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.														
<b>36. Återställande vid avflyttning</b>	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: _____ 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 hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.														
<b>37. Force majeure</b>	Hyresvärden 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 hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.														
<b>38. Hantering av personuppgifter</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga.                 Bilaga: 7														
<b>39. Särskilda bestämmelser</b>	<table border="1"> <tr> <td>Ritning, Indexklausul</td> <td>Bilaga: 1,2</td> </tr> <tr> <td>Fastighetsskatteklausul, Driftskostnadsklausul</td> <td>Bilaga: 3,4</td> </tr> <tr> <td>Särskilda bestämmelser, Brandskyddsbilaga</td> <td>Bilaga: 5,6</td> </tr> <tr> <td>Grön bilaga</td> <td>Bilaga: 7</td> </tr> <tr> <td>Personuppgiftsklausul</td> <td>Bilaga: 8</td> </tr> <tr> <td>Rumsbeskrivning, Projektbilaga</td> <td>Bilaga: 9,10</td> </tr> <tr> <td>Gränsdragningslista</td> <td>Bilaga: 11a+b</td> </tr> </table>	Ritning, Indexklausul	Bilaga: 1,2	Fastighetsskatteklausul, Driftskostnadsklausul	Bilaga: 3,4	Särskilda bestämmelser, Brandskyddsbilaga	Bilaga: 5,6	Grön bilaga	Bilaga: 7	Personuppgiftsklausul	Bilaga: 8	Rumsbeskrivning, Projektbilaga	Bilaga: 9,10	Gränsdragningslista	Bilaga: 11a+b
Ritning, Indexklausul	Bilaga: 1,2														
Fastighetsskatteklausul, Driftskostnadsklausul	Bilaga: 3,4														
Särskilda bestämmelser, Brandskyddsbilaga	Bilaga: 5,6														
Grön bilaga	Bilaga: 7														
Personuppgiftsklausul	Bilaga: 8														
Rumsbeskrivning, Projektbilaga	Bilaga: 9,10														
Gränsdragningslista	Bilaga: 11a+b														
<b>40. Underskrift</b>	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr. o.m. detta kontrakts ikraftträdande. <table border="1"> <tr> <td>Ort/datum: Stockholm 2020-08-</td> <td>Ort/datum: Stockholm 2020-08-</td> </tr> <tr> <td>Hyresvärdens namn: Fastighets AB Vårängen</td> <td>Hyresgästens namn: Stockholms Stad</td> </tr> <tr> <td>Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</td> <td>Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</td> </tr> <tr> <td>Namnförtydligande:</td> <td>Namnförtydligande:</td> </tr> </table>	Ort/datum: Stockholm 2020-08-	Ort/datum: Stockholm 2020-08-	Hyresvärdens namn: Fastighets AB Vårängen	Hyresgästens namn: Stockholms Stad	Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnförtydligande:	Namnförtydligande:						
Ort/datum: Stockholm 2020-08-	Ort/datum: Stockholm 2020-08-														
Hyresvärdens namn: Fastighets AB Vårängen	Hyresgästens namn: Stockholms Stad														
Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt														
Namnförtydligande:	Namnförtydligande:														

Avser	Hyreskontrakt nr: 153020-18703-02	Fastighetsbeteckning: Gullvivan 17
Hyresvärd	Namn: Fastighets AB Vårängen	Personnr/orgnr: 556240-7022
Hyresgäst	Namn: Stockholms Stad	Personnr/orgnr: 212000-0142
Klausul	<p>Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor <u>1 140 000</u> ska <u>100</u> % eller _____ kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 - 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.</li> <li>- För hyresavtalet som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 - 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid.</li> <li>- Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastalet, nämligen indextalet för oktober månad år <u>2020</u></li> </ul> <p>Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.</p> <p>Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet.</p> <p>Hyresändringen sker alltid fr o m den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2020-08-	Ort/datum: Stockholm 2020-08-
	Hyresvärd: Fastighets AB Vårängen	Hyresgäst: Stockholms Stad
	Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:	Namnförtydligande:

Hyresvärdens egna noteringar om bastalet:

## Anvisningar till Indexklausul för lokal

### Bashyra

Om hela eller viss andel av det i avtalet angivna hyresbeloppet ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans i kr/m<sup>2</sup> och år samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen mm).

### Bastalet

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

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

### Beräkning av tillägget

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

#### Exempel

Beräkning av hyrestillägg för år 2002

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

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

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

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

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

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

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 153020-18703-02	Fastighetsbeteckning: Gullvivan 17
Hyresvärd	Namn: Fastighets AB Vårängen	Personnr/orgnr: 556240-7022
Hyresgäst	Namn: Stockholms Stad	Personnr/orgnr: 212000-0142
Klausul	<p><b>Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter.</b></p> <p>I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärdens betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara <u>35,65</u> procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början <u>36 886</u> kronor per år.</p> <p><input type="checkbox"/> Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets tecknande _____ kronor. Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara _____ procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten.</p> <p>Skulle fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman.</p> <p>Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande:</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2020-08-	Ort/datum: Stockholm 2020-08-
	Hyresvärdens namn: Fastighets AB Vårängen	Hyresgästens namn: Stockholms Stad
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:	Namnförtydligande:

## Anvisningar

### 1.

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

### 2.

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

### 3.

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

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

Det blir en förhandlingsfråga vilket beräkningsätt parterna väljer. Även andra beräkningsgrunder kan användas. För enkelhetens skull bör dock hyresgästens andel vara oförändrad under hyrestiden och därmed oberoende av bl a hur skatten fortsättningsvis kan komma att beräknas och eventuella förändringar i uthyrningsläget.

Det är lämpligt att på därför avsett ställe ange hur lokalens andel har beräknats. Skulle uppgift om detta inte fyllas i ska det dock inte medföra att överenskommelsen blir ogiltig. På en fastighet kan finnas olika byggnader med olika värdeår och olika typer av taxeringsenhet (småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet och specialenhet). Den skatt – för vilken hyresgästen ska betala ersättning – ska endast avse den byggnad där lokalen är belägen. Med byggnad avses normalt varje byggnadskropp. Behövliga uppgifter kan hämtas från den underrättelse om beslut om allmän fastighetstaxering som skattemyndigheten skickat till fastighetsägaren. Den fastighetsägare som har problem med att beräkna hyresgästens andel bör ta kontakt med sin fastighetsägareförening för att få hjälp.

Fyll i hyresgästens andel!

### 4.

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

### 5.

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

### 6.

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



**EL, VA, VÄRME, VARMVATTEN, KYLA OCH VENTILATION**

Tillägg 1 och 2 kan användas både tillsammans och var för sig: t. ex. kan ett fast hyrestillägg betalas för elen medan ett självkostnadsanknutet hyrestillägg betalas för värmen. Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<b>Avser</b>	Hyreskontrakt nr: 153020-18703-02	Fastighetsbeteckning: Gullvivan 17												
<b>Hyresvärd</b>	Namn: Fastighets AB Vårängen	Personnr/orgnr: 556240-7022												
<b>Hyresgäst</b>	Namn: Stockholms Stad	Personnr/orgnr: 212000-0142												
<b>1. Fast hyrestillägg</b>	<p>Hyresgästen ska genom årliga fasta hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärdens. Tilläggen utgår med följande belopp:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> el</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> va</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> värme</td> </tr> <tr> <td>kr per år _____</td> <td>kr per år <u>6000</u></td> <td>kr per år <u>30000</u></td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> varmvatten</td> <td><input type="checkbox"/> kyla</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> ventilation</td> </tr> <tr> <td>kr per år <u>12000</u></td> <td>kr per år _____</td> <td>kr per år <u>14000</u></td> </tr> </table> <p>Summa årligt fast hyrestillägg: <u>62000</u> kronor</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ändring av de fasta hyrestilläggen sker i enlighet med bifogad indexklausul.</p>		<input type="checkbox"/> el	<input checked="" type="checkbox"/> va	<input checked="" type="checkbox"/> värme	kr per år _____	kr per år <u>6000</u>	kr per år <u>30000</u>	<input checked="" type="checkbox"/> varmvatten	<input type="checkbox"/> kyla	<input checked="" type="checkbox"/> ventilation	kr per år <u>12000</u>	kr per år _____	kr per år <u>14000</u>
<input type="checkbox"/> el	<input checked="" type="checkbox"/> va	<input checked="" type="checkbox"/> värme												
kr per år _____	kr per år <u>6000</u>	kr per år <u>30000</u>												
<input checked="" type="checkbox"/> varmvatten	<input type="checkbox"/> kyla	<input checked="" type="checkbox"/> ventilation												
kr per år <u>12000</u>	kr per år _____	kr per år <u>14000</u>												
<b>2. Självkostnadsanknutet hyrestillägg</b>	<p>Hyresgästen ska genom årliga preliminära hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärdens. Tilläggen utgår med följande belopp:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> el</td> <td><input type="checkbox"/> va</td> <td><input type="checkbox"/> värme</td> </tr> <tr> <td>kr per år _____</td> <td>kr per år _____</td> <td>kr per år _____</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> varmvatten</td> <td><input type="checkbox"/> kyla</td> <td><input type="checkbox"/> ventilation</td> </tr> <tr> <td>kr per år _____</td> <td>kr per år _____</td> <td>kr per år _____</td> </tr> </table> <p>Summa årligt preliminärt hyrestillägg: _____ kronor</p> <p>Avstämning av det preliminära hyrestillägget ska göras med dels hyresvärdens faktiska kostnader för tillhandahållandet, dels hyresgästens förbrukning.</p> <p>Avstämningen ska översändas till hyresgästen senast tre månader efter varje kalenderårs utgång. Hyresvärdens måste framställa eventuella anspråk med anledning av avstämningen senast två år efter den dag som avstämning enligt föregående mening senast skulle ha översänts till hyresgästen. Annars förfaller hyresvärdens rätt till eventuell mellanskillnad som framgår av avstämningen. Om hyresavtalet upphör ska en slutlig avstämning översändas till hyresgästen senast tre månader efter dagen för avtalets upphörande. Hyresgästen har alltid rätt att ta del av hyresvärdens underlag för avstämningen.</p> <p>Saknas mätare görs avstämningen med utgångspunkt i lokalens andel av fastigheten. Lokalens andel ska anses vara _____ procent. Har andelen inte angetts fördelas kostnaden i förhållande till hyresgästens förhyrda yta av den totala uthyrningsbara ytan.</p> <p>Om hyresvärdens faktiska kostnader för hyresgästens förbrukning skulle överstiga det preliminära hyrestillägget, ska hyresgästen, efter begäran från hyresvärdens, betala det överskjutande beloppet. Skulle hyresvärdens faktiska kostnader understiga det preliminära hyrestillägget, har hyresgästen rätt att få tillbaka mellanskillnaden.</p>		<input type="checkbox"/> el	<input type="checkbox"/> va	<input type="checkbox"/> värme	kr per år _____	kr per år _____	kr per år _____	<input type="checkbox"/> varmvatten	<input type="checkbox"/> kyla	<input type="checkbox"/> ventilation	kr per år _____	kr per år _____	kr per år _____
<input type="checkbox"/> el	<input type="checkbox"/> va	<input type="checkbox"/> värme												
kr per år _____	kr per år _____	kr per år _____												
<input type="checkbox"/> varmvatten	<input type="checkbox"/> kyla	<input type="checkbox"/> ventilation												
kr per år _____	kr per år _____	kr per år _____												
<b>Underskrift</b>	Ort/datum: Stockholm 2020-08-	Ort/datum: Stockholm 2020-08-												
	Hyresvärdens namn: Fastighets AB Vårängen	Hyresgästens namn: Stockholms Stad												
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt												
	Namnförtydligande:	Namnförtydligande:												

## Särskilda bestämmelser

<i>Hyreskontrakt nr</i> 153020-18703-02	<i>Fastighet</i> Gullivivan 17
<i>Hyresvärd</i> Fastighets AB Vårängen	<i>Org. Nr</i> 556240-7022
<i>Hyresgäst</i> Stockholms Stad	<i>Personnr/Org. Nr</i> 212000-0142

Hyresvärden och hyresgästen ovan omnämns vidare nedan som "Hyresvärden" respektive "Hyresgästen". Den specifika lokalen som förhys omnämns nedan som "Lokalen".

Dessa särskilda bestämmelser är en bilaga till Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.3 Hyreskontrakt för lokal ("Formuläret").

### 1 LOKALENS ANVÄNDNING, SKICK, OMFATTNING M.M.

#### 1.1 LOKALENS ANVÄNDNING

Lokalen uthyrs för att användas till ungdomsmottagning.

#### 1.2 LOKALENS INREDNING, SKICK OCH UTFORMNING

Hyresvärden tillhandahåller inredning avsedd för Hyresgästens verksamhet enligt följande:

Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, med beaktande av vad som framgår nedan, i befintligt skick.

Hyresvärden ska före hyrestidens början iordningställa Lokalen i enlighet med vad som anges i bilagan "Rumsbeskrivning" bilaga 9. Kostnaden för anpassning enligt bilagan "Rumsbeskrivning" anges i nedanstående punkt 2.2, "Ersättning för hyresgäst Anpassning". Hyresgäst Anpassningen utgör tillbehör till fastigheten och ägs av Hyresvärden. Hyresgäst Anpassningen får således inte bortföras från fastigheten.

#### 1.3 LOKALENS STORLEK OCH OMFATTNING

Lokalens storlek och omfattning framgår av Formuläret och bilagd ritning, bilaga 1.

#### 1.4 ALLMÄNNA OCH GEMENSAMMA UTRYMMEN

Hyresgästen har rätt att på nedanstående villkor använda de för fastigheten allmänna och gemensamma utrymmena.

Hyresvärden ombesörjer och bekostar drift, underhåll och städning avseende de allmänna och gemensamma utrymmena. Hyresgästen ska vid upptäckt av brist meddela Hyresvärden om detta via hyresvärdens kundservice/felanmälan.

De allmänna och gemensamma utrymmena inkluderar, utan att uppräknings är uttömmande, bl.a. följande areor:

- entréer
- lastbrygga
- rulltrappor, hissar och trapphus
- korridorer i såväl källarplan som övriga plan
- ange ev ytterligare gemensamma utrymmen

Gemensamma lastnings- och lossningsutrymmen samt utrymme för interna transporter ska hållas fria från hinder. Det åligger därför Hyresgästen att snarast möjligt bortföra levererade varor och material från dessa områden och att inte utnyttja utrymmena som uppställningsplats. Hyresvärden har rätt att på Hyresgästens bekostnad bortforsla varor och material om inte Hyresgästen fullgör sina skyldigheter enligt denna punkt. Det är vidare avgörande för Hyresvärden att fordon för lastning och lossning ej placeras vid byggnadens huvudingång, varför lastning och lossning endast är tillåten vid angivna utrymmen.

Sopor och avfall får inte placeras inom utrymmena.

Hyresgästen får inte antända marschaller eller liknande ljuskällor med öppen eld i eller i direkt anslutning till byggnaden.

Hyresgästen ska tillse att Hyresgästens anställda inte röker i anslutning till fastighetens entréer. Hyresgästen ska även tillse att Hyresgästens anställda inte parkerar fordon på andra än särskilt anvisade parkeringsplatser samt enligt i övrigt skyltade villkor.

Hyresgästen förbinder sig att, i den mån de är skäligen, respektera samtliga vid varje tidpunkt gällande ordningsregler som Hyresvärden upprättat samt att tillse att de respekteras av Hyresgästens anställda och leverantörer.

Om Hyresgästen överträder dessa bestämmelser och inte efter anmaning vidtar rättelse, har Hyresvärden rätt att avhjälpa missförhållandet på Hyresgästens bekostnad.

### **1.5 HYRESTID OCH UPPSÄGNING**

Hyrestid för hyreskontraktet är 7 år.

Uppsägningstid 9 månader, förlängningstid 3 år.

Den i Formuläret angivna tillträdesdagen är preliminär. Definitiv tillträdesdag ska infalla när slutbesked utfärdas för Lokalen och meddelas i enlighet med vad som anges i bilaga 9 ”Rumsbeskrivning”.

Ett försenat tillträde till Lokalen ger inte Hyresgästen rätt att frånträda Lokalen i förtid.

Om tillträdesdagen senarelagts ska hyrestiden förskjutas i motsvarande mån. Parterna ska i sådant fall till undvikande av missförstånd vid framtida uppsägning, snarast efter

tillträdesdagen genom tilläggsavtal fastställa tillträdesdag och därmed säkerställa att den överenskomna hyrestiden består.

Före tillträdesdagen ska parterna gemensamt genomföra en inflyttningsbesiktning av lokalen. Lokalen ska vara väl rengjord vid inflyttningen. Inflyttningsbesiktningen ska dokumenteras i ett skriftligt protokoll som ska justeras av både Hyresvärden och Hyresgästen. Vid inflyttningsbesiktningen ska kontrolleras att Hyresvärden har utfört sina åtaganden vad gäller Lokalens färdigställande. Eventuella fel och brister ska snarast åtgärdas av Hyresvärden. Efter Hyresgästens tillträde har Hyresvärden rätt att avhjälpa eventuella kvarvarande besiktningssmärkningar och/eller brister i Lokalen utan ersättningsskyldighet mot Hyresgästen.

#### **1.6 DRIFT, UNDERHÅLL OCH UTBYTE**

Kyla finns inte indraget i denna lokal. Hyresgästen är medveten om den begränsning som råder i driftsäkerheten och rekommenderas att överväga kompletterande lösningar om ökad driftsäkerhet önskas. Beslut om utformning och installation av eventuell kompletterande lösning skall fattas i samråd med Hyresvärden. Sådana kompletterande lösningar bekostas av Hyresgästen. Vid installation, utförande av arbeten samt övriga åtgärder med anledning av eventuell kompletterande lösning skall vad som anges i Hyresavtalet tillämpas.

Hyresvärden kan inte göras ansvarig för fel eller avbrott i leverans av energi och/eller vatten från den externa leverantörens nät till den fastighet där Lokalen är belägen. Hyresgästen uppmanas att säkerställa att denne har tillräckliga back up-system för el om verksamheten i Lokalen är känslig för strömavbrott.

Fastighetens grundinstallationer avseende ventilation som Hyresvärden tillhandahåller är normalt i drift vardagar mellan kl. 08.00 – 17.00. Till denna lokal kommer installeras ett eget ventilationsaggregat där drifttiderna är vardagar 08-17.00 samt Lördagar 09-16.00. För detta tar vi ut en extra avgift på 5000 kr/år.

Parternas ansvar för drift, underhåll och utbyte av objekt inom Lokalen eller andra objekt inom fastigheten som försörjer Lokalen framgår av gränsdragningslista enligt bilaga 7. Hyresgästen ansvarar under hela Hyrestiden för tillsyn av lokalen.

#### **1.7 OMBYGGNADER OCH ÄNDRINGAR I LOKALEN UNDER HYRESTIDEN**

Om Hyresgästen önskar att Hyresvärden ska utföra en hyresgästanpassning efter tillträdesdagen krävs att parterna kommer överens härom i ett särskilt tilläggsavtal benämnt ”Tilläggsavtal Hyresgästanpassning”. Av sådant tilläggsavtal ska bl.a. framgå hur hyresgästanpassningen ska bekostas samt ansvaret för drift och underhåll.

Hyresgästen äger under hyrestiden själv utföra ombyggnads- och inredningsarbeten i Lokalen under förutsättning att parterna dessförinnan har kommit överens om detta i ett särskilt tilläggsavtal benämnt ”Tilläggsavtal Hyresgästens ombyggnad”. Sådana arbeten får endast utföras enligt av Hyresvärden på förhand granskade och skriftligen godkända ritningar samt av sådan entreprenör som Hyresvärden skriftligen godkänt. Hyresgästen ska ersätta Hyresvärden för kostnader som Hyresvärden drabbas av och som är föranledda av arbetena

inklusive kostnader för framtagande av uppdaterade relationsritningar för fastigheten. Hyresvärden äger rätt att fortlöpande utföra kontroll av arbetena.

Om Hyresgästen utan Hyresvärdens skriftliga tillstånd utför ombyggnads- och inredningsarbeten i Lokalen, och inte omgående efter Hyresvärdens skriftliga anmodan vidtar rättelse, är Hyresvärden berättigad att återställa Lokalen på Hyresgästens bekostnad.

Hyresgästen är oavsett vållande fullt ut ersättningsskyldig för alla skador som ombyggnads- och inredningsarbetena medför. Hyresgästen ska hålla Hyresvärden skadeslös avseende krav på nedsättning av hyra eller annan ersättning från övriga Hyresgäster på fastigheten i anledning av ombyggnads- och inredningsarbetena.

## 2 HYRA OCH TILLÄGG TILL HYRA

### 2.1 HYRA OCH INDEX

Hyra utgår med det belopp som anges i Formuläret jämte i detta Hyreskontrakt angivna tillägg. Hyran, exklusive tillägg, ska indexregleras enligt bilaga 2.

Samtliga hyrestillägg enligt detta Hyreskontrakt är att betrakta som hyra och ska betalas samtidigt med hyran om inte annat särskilt överenskommes.

Den i Hyreskontraktet angivna bashyran jämte tillägg skall under hyrestiden omräknas med hänsyn till förändringarna i Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex (totalindex med år 1980 som basår) i enlighet med följande grunder.

Under hyrestiden skall med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent på bashyran enligt vad som anges i det följande.

Bashyran enligt denna klausul skall till 100 % anses vara anpassad till indextalet för Oktober månad. Detta tal är för närvarande okänt.

Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, skall tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet.

I fortsättningen skall tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad. För det fall indextalet för någon oktobermånad sänkts i förhållande till det indextal, som gällde vid det senaste tillfället då hyran ändrats enligt denna punkt, skall föregående indextillägg utgå oförändrat.

Hyresändringen sker alltid fr.o.m. 1 Januari efter det att Oktober index föranlett omräkning. Indextillägg till bashyran kan tidigast utgå fr.o.m. Januari 2022.

## 2.2 ERSÄTTNING FÖR HYRESGÄSTANPASSNING

Hyresgästen ska själv bekosta en del av lokalens anpassning till ett belopp av 2 000 000 kr (två miljoner kronor) exklusive moms. Detta belopp ska finnas på Hyresvärdens konto senast 2020-12-31. Beloppet ska sättas in på Bankgiro xxxx-xxxx. Denna kostnad kommer att finansieras av Stockholms Läns Sjukvårdsområde (SLSO), Region Stockholm, org.nr 232100-0016.

Hyresvärden kommer att skicka en faktura på ovanstående belopp till:

SLSO fakturor  
ZZ556NU  
Box 4232  
102 65 Stockholm

## 2.3 ERSÄTTNING FÖR EL, VÄRME, VATTEN OCH KYLA

### 2.3.1 ERSÄTTNING FÖR EL

Hyresgästen har eget abonnemang med elnätsleverantör samt eget avtal avseende elleverans.

Det åligger Hyresgästen att teckna sådana avtal att samtliga uppkomna kostnader för elleverans och elnät, inklusive fasta kostnader, skatter och avgifter, debiteras Hyresgästen under Hyreskontraktets hela giltighetstid. Om Hyresgästen inte tecknar eget abonnemang har Hyresvärden rätt att vidaredebitera kostnaderna på Hyresgästen.

### 2.3.2 ERSÄTTNING FÖR VÄRME

Hyresgästen ska som tillägg till hyran och samtidigt med denna betala ersättning för Hyresgästens värmeförbrukning. Debitering sker i förskott.

Ersättning utgår med 30 000 kr per år.

Ersättningen ska indexjusteras på samma sätt som bashyran, i enlighet med punkt 2.1.

### 2.3.3 ERSÄTTNING FÖR VATTEN OCH AVLOPP

Hyresgästen ska som tillägg till hyran och samtidigt med denna betala ersättning för Hyresgästens vattenförbrukning. Debitering sker i förskott.

Ersättning utgår med 6 000 kr per år.

Ersättningen ska indexjusteras på samma sätt som bashyran, i enlighet med punkt 2.1.

### 2.3.4 ERSÄTTNING FÖR VENTILATION

Hyresgästen ska som tillägg till hyran och samtidigt med denna betala ersättning för Hyresgästens förbrukning av kyla och ventilation. Debitering sker i förskott.

Ersättning utgår med 14 000 kr per år.

Ersättningen ska indexjusteras på samma sätt som bashyran, i enlighet med punkt 2.1.

## 2.4 ERSÄTTNING FÖR FASTIGHETSSKATT

Hyresgästen ska samtidigt med hyran och som ett tillägg till denna erlægga för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt i enlighet med bilaga 3.

## 2.5 MOMS PÅ HYRA

Hyresgästen ska när det gäller moms, förutom vad som anges på sid 2 i Formuläret, fullt ut ersätta hyresvärden för ränta och straffavgift som uppkommer p.g.a. hyresvärdens förlorade avdragsrätt.

Utöver vad som anges i avsnitt "Mervärdesskatt (moms)" i Formuläret är Hyresvärden och Hyresgästen ense om att följande skall gälla avseende hyresförhållandet. Om Hyresvärden till följd av Hyresgästens självständiga agerande – såsom upplåtelse av Lokalen i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), överlåtelse eller genom att upphöra att bedriva momspliktig verksamhet – blir jämnings- eller återbetalningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i gällande momslagstiftning skall Hyresgästen fullt ut ersätta Hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen skall även ersätta Hyresvärden för skattetillägg och ränta som utgått på grund av Hyresgästens självständiga agerande. Hyresgästen skall vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av Hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på underhålls- och/eller driftskostnaderna samt investeringar som uppstår genom Hyresgästens agerande.

Hyresgästen skall dokumentera de eventuella investeringar m.m. som Hyresgästen genomför på egen bekostnad i Lokalen och som utgör investeringsvaror i enlighet gällande momslagstiftning.

Hyresgästen förbinder sig att årligen lämna upplysning om ovan nämnda investeringar (dvs. ny- till- och ombyggnad) som har gjorts i Lokalen. Dokumentationen skall innehålla uppgift om det totala ingående momsbeloppet som belöper på investeringarna ifråga samt hur stor del av den ingående momsen som Hyresgästen gjort avdrag för. Blir Hyresvärden jämnings- eller återbetalningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i gällande momslagstiftning på grund att Hyresgästen inte redovisat och överlämnat upplysningar kring Hyresgästens egna investeringar (som kan komma att övergå på Hyresvärden vid Hyresgästens avflyttning) skall Hyresgästen fullt ut ersätta Hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen skall inte ha något ansvar för Hyresvärdens ökade momskostnad eller jämnings- eller återbetalningsskyldighet som kan uppkomma efter Hyresgästens avflyttning på grund av att Hyresvärden hyr ut Lokalen eller delar av den till en ny hyresgäst som inte bedriver momspliktig verksamhet eller i övrigt.

### 3 ÖVRIGA BESTÄMMELSER

#### 3.1 AVFALLSHANTERING

Hyresgästen skall tillse att all avfallshantering sker i enlighet med, för fastigheten, vid var tid gällande bestämmelser och rekommendationer.

#### 3.2 BEVAKNING

Hyresvärden ombesörjer inte bevakning av fastigheten. Har Hyresgästen behov av bevakning av sin verksamhet ska Hyresgästen själv ansvara för och bekosta denna.

#### 3.3 SNÖRÖJNING

Hyresvärden svarar för snöröjning och sandning av egen och eventuell delad entré till Lokalen samt till denna hörande gångvägar.

#### 3.4 MILJÖANSVAR

Hyresgästen ska skriftligen genast underrätta Hyresvärden om föroreningar som upptäcks i Lokalen eller på fastigheten i övrigt samt även informera Hyresvärden om andra iakttagelser rörande fastigheten som kan vara av betydelse för miljö eller hälsa.

Hyresgästen ska under hyrestiden följa de anvisningar som Hyresvärden lämnar för hantering av avfall, farligt avfall och kemiska produkter.

Hyresgästen ansvarar för att de köldmedieanläggningar som Hyresgästen vid var tid använder i sin verksamhet uppfyller samtliga krav som uppställs enligt gällande miljölagstiftning. Detta innebär för närvarande bl.a. att Hyresgästen för dessa anläggningar är skyldig att se till att regler för anmälan, årlig kontroll och rapportering till myndigheter efterföljs. Hyresgästens ansvar omfattar även underhåll, nödvändigt utbyte, nyinstallation av köldmedieanläggning etc. och anmälan därav. Om Hyresgästen inte uppfyller sin skyldighet att anmäla, rapportera m.m. till myndigheter och Hyresvärden med anledning därav lider skada, ska Hyresgästen fullt ut ersätta Hyresvärden för sådan skada och utge ersättning för bl.a. straffavgifter och viten som därigenom drabbar Hyresvärden.

(Om Hyresvärden, under hyresförhållandet eller efter Hyresgästens avflyttning från Lokalen, orsakar kostnader eller skador till följd av miljöföroreningar hänförliga till Hyresgästen eller Hyresgästens verksamhet inom Lokalen har Hyresvärden rätt till ersättning från Hyresgästen för samtliga sådana kostnader/skador. Anspråk enligt denna punkt ska framställas inom fem år från det att Hyresgästen avflyttat från Lokalen. Tvåårspreskription eller enligt 12 kap. 61 § jordabalken gäller således inte för anspråk enligt denna punkt.)

Parterna har kommit överens om att gemensamt verka för att minska lokalens miljöbelastning i enlighet med överenskommelsen i Grön bilaga, bilaga 7.

#### 3.5 BRANDSKYDD

Enligt Lagen om skydd mot olyckor (SFS 2003:778) ska ägare eller nyttjanderättshavare till byggnader, lokaler eller andra anläggningar vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Åtgärderna kan vara av



teknisk eller organisatorisk karaktär. För att uppfylla dessa krav bör ett systematiskt och kontinuerligt brandskyddsarbete bedrivas. I anledning härav har parterna kommit överens om att fördela ansvaret avseende brandskydd i enlighet med bilagd brandskyddsklausul jämte bilaga.

### 3.6 UTRYMNINGSVÄGAR

Hyresgästen förbinder sig att inte på något sätt blockera i lokalen belägna utrymningsvägar samt tillåter att fastighetens övriga Hyresgäster nyttjar dessa vid nödsituationer.

### 3.7 MYNDIGHETSKRAV

Om försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- eller hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet ålägger Hyresgästen att vidta åtgärd i Lokalen föranlett av den verksamhet som bedrivs i Lokalen ska hyresgästen omgående meddela hyresvärden detta. I det fall detta, på något sätt, föranleder ökade kostnader för Hyresvärden, ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden för kostnadsökningen. Detta gäller även eventuella lokalanpassningar och framtida återställande till följd av myndighetskravet.

### 3.8 TELEFONI OCH DATAKOMMUNIKATION

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. Ledningarna ska dras längs av Hyresvärden anvisad väg, vid varje genomföring tydligt märkas upp med Hyresgästens namn vid varje brandcellsgräns tätas. Ledningarna från operatörens anslutningspunkt till Lokalen är Hyresgästens egendom och ska vid eventuell avflyttning demonteras bortforslas och skador repareras i enlighet med punkten 3.15, "Åtgärder vid avflyttning" nedan.

### 3.9 SKYLTAR, MARKISER M.M.

Hyresgästen har, efter skriftlig överenskommelse enligt separat skyltavtal med Hyresvärden och under förutsättning att nödvändiga myndighetstillstånd erhålls, rätt att utan särskild ersättning, på byggnadens fasad erhålla skyltplats, montera markiser, antenner och dylikt. Hyresgästen ska i så fall följa för fastigheten fastställt skyltprogram om sådant finns

Hyresgästen ska utföra och bekosta montering, drift och underhåll av skylt och andra anordningar. Elkostnader för eventuell skyltbelysning ska betalas av Hyresgästen. Vid fastighetsunderhåll, såsom t.ex. fasadrenovering, ska Hyresgästen utföra och bekosta nedmontering och därefter uppmontering av skylt och andra anordningar som Hyresgästen har satt upp på byggnaden. Vid avflyttning från Lokalen ska Hyresgästen utföra och bekosta nedmontering av vad denne monterat samt på egen bekostnad återställa eventuella skador på fasaden.

Hyresgästen ansvarar för samtliga skador som orsakas av anordningar som Hyresgästen har monterat på byggnaden.

Hyresvärden äger rätt att sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av Hyresgästen förhyrda Lokalen utan Hyresgästens medgivande. Hyresgästen äger ej utan Hyresvärdens medgivande rätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågavarande väggar.

### 3.10 FÖRSÄKRINGAR

Hyresgästen ska på egen bekostnad teckna och under hela hyresförhållandet inneha erforderliga försäkringar för Hyresgästens verksamhet som bedrivs i lokalen. Det åligger Hyresgästen att på Hyresvärdens begäran uppvisa gällande försäkringsbrev. Utöver detta ska Hyresgästens inneha försäkring som täcker följande:

- Fullgod glasförsäkring beträffande samtliga till Lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar.
- Fullgod försäkring avseende Hyresgästens investeringar i Lokalen.
- Fullgod försäkring för täckande av ansvar för miljöpåverkan till följd av Hyresgästens verksamhet inom Fastigheten.
- Ange ev ytterligare försäkringar

### 3.11 HYRESGÄSTENS ANSVAR FÖR SKADOR PÅ FASTIGHETEN

Utöver vad som följer av 12 kap. 24 § jordabalken svarar Hyresgästen fullt ut för alla skador som uppkommer inom fastigheten, och som orsakats av Hyresgästens personal, någon som gästar honom, annan som han inrymt i Lokalen, den som för Hyresgästens räkning transporterar varor eller som inom fastigheten utför arbeten för hans räkning.

Hyresgästen svarar även för skador på fastigheten som uppkommer på grund av, eller som direkt följd av, brottsligt angrepp mot Hyresgästen, Hyresgästens verksamhet eller Lokal samt hyresgästens personal.

### 3.12 NEDSÄTTNING AV HYRA

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att Hyresvärderna låter utföra sedvanligt underhåll av den förhyrda Lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock Hyresvärderna att i god tid underrätta Hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.

Ersättning och/eller nedsättning av hyran skall ej utgå på grund av tillfälliga avbrott i försörjningen med vatten, avlopp, värme, kyla, ventilation, telekommunikation, hissar eller annat dylikt. Hyresgästen uppmanas att säkerställa att denne har tillräckliga back-up system för el om verksamheten i Lokalen är känslig för strömavbrott.

### 3.13 ÖVERLÅTELSE OCH UPPLÅTELSE I ANDRA HAND

Hyresgästen har inte rätt att överlåta sina rättigheter och skyldigheter enligt detta Hyreskontrakt utan Hyresvärdens föregående skriftliga godkännande. Hyresvärdens medgivande till överlåtelser ska ske som ett trepartsavtal. Har Hyresgästen innehaft Lokalen i mindre än tre år, krävs synnerliga skäl för att Hyresvärderna ska medge tillstånd till överlåtelser.

Hyresgästen har inte rätt att upplåta hela eller del av Lokalen i andra hand utan Hyresvärdens föregående skriftliga godkännande.

Vid överlåtelse av hyresrätten skall Hyresgästen tillse att den säkerhet som Hyresvärden erhåller enligt avsnitt "Säkerhet" i Formuläret och avsnitt "Säkerhet" nedan, även gäller det fortsatta hyresförhållandet, eller om detta inte är möjligt, tillse att motsvarande säkerhet avseende det fortsatta hyresförhållandet ställs.

### 3.14 ÅTGÄRDER VID AVFLYTTNING

Vid avflyttning från Lokalen ska parterna gemensamt genomföra en avflyttningsbesiktning. Avflyttningsbesiktningen ska dokumenteras i ett skriftligt protokoll som ska justeras av både Hyresvärden och Hyresgästen.

Vid hyresförhållandets upphörande ska Hyresgästen på egen bekostnad bortföra all egendom som tillhör Hyresgästen samt återställa Lokalen i godtagbart skick. Om arean av förhyrt objekt har förändrats ska godtagbart skick bedömas utifrån hur skicket på den delen av Lokalen var vid tillträdet. I bedömningen av vad som ska anses utgöra godtagbart skick, ska hänsyn tas till normalt slitage samt Hyresgästens underhållsansvar under hyresförhållandet. Skador, utöver normalt slitage och/eller brister i Hyresgästens underhållsansvar, ska repareras och av Hyresgästen utförda/beställda hyresgästpassningar ska återställas med undantag för sådana ändringar som enligt skriftligt godkännande från Hyresvärden inte behöver återställas vid avflyttning.

Vid avflyttning från Lokalen ska Hyresgästen, på egen bekostnad lämna Lokalen väl rengjord (flyttstädad) och avlägsna all egendom som tillhör Hyresgästen, inklusive särskild bekostad inredning och utrustning så som men inte begränsat till tele- och datakablar, larm, passagesystem, datanätverk, trådlöst nätverk, mobilförstärkning, receptionsdisk, kylmaskiner, skyltar m.m.) samt reparera eventuell uppkommen skada på ytskikt och inom Lokalen och/eller byggnaden i övrigt. Hyresgästen ska vid samma tillfälle överlämna samtliga port- och dörrnycklar eller motsvarande, även om de anskaffats av Hyresgästen.

Om Hyresgästen inte fullgör sina skyldigheter enligt ovan har Hyresvärden rätt att utföra åtgärderna på Hyresgästens bekostnad samt rätt till ersättning från Hyresgästen för eventuellt hyresbortfall. Egendom som kvarlämnas utan Hyresvärdens medgivande tillfaller Hyresvärden vederlagsfritt vid hyrestidens utgång, alternativt får Hyresvärden bortföra egendomen på Hyresgästens bekostnad.

Ingen ersättning utgår för förändringar, tillägg och förbättringar i den förhyrda Lokalen som utförts av Hyresgästen om inte annat skriftligen överenskommit med Hyresvärden eller annars följer av lag.

### 3.15 PANTSÄTTNING

Hyresgästen äger inte rätt att pantförskriva eller säkerhetsöverlåta hyresrätten till Lokalen, av vad skäl det än må vara.

### 3.16 VILLKOR FÖR HYRESKONTRAKTETS GITLIGHET

Hyresavtalets fullbordande och bestånd är i sin helhet villkorat av att Stadsdelsnämnden för Östermalms Stadsdelsförvaltning godkänner hyresavtalet.

Om ovanstående villkor inte uppfylls på sätt som anges ovan senast 2020-09-30 har Hyresvärden rätt att skriftligen meddela att Hyresavtalet ska upphöra att gälla, varvid Hyresavtalet omedelbart ska upphöra.

För det fall Hyresavtalet upphör enligt det föregående ska dock följande gälla: Hyresgästen ska ersätta Hyresvärden för samtliga Hyresvärdens kostnader för anpassning av lokalen enligt Hyresavtalet, såsom projektering, rivning, anpassningsåtgärder mm. Nämnade kostnader har vid Hyresavtalets undertecknande uppskattats till 750 000 kr.

Någon rätt för parterna till skadestånd eller annan ersättning, utöver vad som anges ovan om Hyresgästens skyldighet att ersätta Hyresvärdens kostnader, föreligger inte.

### 3.17 ÄNDRINGAR M.M.

Detta Hyreskontrakt med dess bilagor utgör parternas fullständiga reglering av alla frågor som Hyreskontraktet berör. Alla eventuella skriftliga eller muntliga åtaganden eller utfästelser som föregått Hyreskontraktet ersätts av innehållet i detta hyreskontrakt med bilagor.

Alla ändringar och tillägg till detta hyreskontrakt ska vara skriftliga för att vara gällande.

### 3.18 FÖRETRÄDE MELLAN KONTRAKTSHANDLINGARNA

Förekommer mot varandra stridande uppgifter enligt detta hyreskontrakt ska följande företrädesordning gälla mellan handlingarna.

1. Särskilda bestämmelser (denna bilaga)
2. Hyreskontrakt för lokal (Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.3)
3. Bilaga 1 Ritning
4. Bilaga 3 Fastighetsskatt
5. Bilaga 9 Rumsbeskrivning
6. Bilaga 11a+b Gränsdragningslista
7. Bilaga 6 Brandskyddsklausul jämte bilaga
8. Bilaga 10 Projektbilaga med underbilagor
9. Bilaga 7 Grön Bilaga

Denna bilaga har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sin.

<i>Ort och datum</i> Stockholm 2020-08-	<i>Ort och datum</i> Stockholm 2020-08
<i>Hyresvärd</i> Stockholms Kommun	<i>Hyresgäst</i> Fastighets AB Vårängen
<i>Namnförtydligande</i>	<i>Namnförtydligande</i>



Avser	Hyreskontrakt nr: 153020-18703-02	Fastighetsbeteckning: Gullivivan 17
Hyresvärd	Namn: Fastighets AB Vårängen	Personnr/orgnr: 556240-7022
Hyresgäst	Namn: Stockholms Stad	Personnr/orgnr: 212000-0142
Klausul	<p>Om denna klausul strider mot bestämmelse i huvudavtalet, gäller i första hand denna klausul.</p> <p>Enligt lagen om skydd mot olyckor ska fastighetsägare eller nyttjanderättshavare i skäligen omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka. Samma lag föreskriver att ägare och nyttjanderättshavare i övrigt ska vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresvärden ansvarar för att lokalen vid tillträdet uppfyller kraven på brandskydd som krävs för det avtalade användningsändamålet med förhyrningen.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Parterna har kommit överens om fördelningen av ansvaret för brandskydd inför tillträdet. Parternas ansvar för att ordna brandskydd inför tillträdet regleras i bilaga.</p> <p>Hyresgästen ansvarar för underhåll och utbyte av sådant brandskydd i lokalen som är synligt och åtkomligt för denne, såsom exempelvis nödutgångsskyltar och andra brandskyddsanordningar som enbart betjänar lokalen och som inte är styrda av byggnadens centrala system. Hyresgästen svarar också för sådana brandskyddsanordningar som hyresgästen har tillfört lokalen.</p> <p>Hyresgästen ansvarar för och bekostar därutöver sådant brandskydd som efter tillträdet kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning.</p> <p>Hyresgästen ska utan dröjsmål anmäla brister som denne upptäcker eller borde upptäcka, i det brandskydd som hyresvärden tillhandahåller och svarar för.</p> <p><u>Systematiskt brandskyddsarbete</u></p> <p>Parterna åtar sig att bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete i enlighet med de allmänna råd som behörig myndighet meddelat. Vardera 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>Hyresgästen förbinder sig att se till</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>att räddnings- och utrymningsvägar alltid hålls öppna och inte vare sig helt eller delvis blockeras</li> <li>att funktionen av sprinkler- och andra brandskyddsanordningar aldrig försämras genom t.ex. förbyggnad eller uppställning av föremål,</li> <li>att branddörrar hålls stängda och brandceller är intakta</li> <li>att plomberingar av handtag aldrig bryts annat än i händelse av brand eller brandövning.</li> </ul>	

Bilaga: 7b

<p><b>Klausul forts.</b></p>	<p><u>Krav på skriftlig redogörelse</u></p> <p><input type="checkbox"/> Byggnaden omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet. Part förbinder sig att på begäran av den andra lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Byggnaden omfattas inte av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet. 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><b>Underskrift</b></p> <p>Ort/datum: Stockholm 2020-08-</p>		<p>Ort/datum: Stockholm 2020-08-</p>	
<p>Hyresvärdens namn: Fastighets AB Vårängen</p>		<p>Hyresgästens namn: Stockholms Stad</p>	
<p>Namnteckning (firmatecknare/ombud):</p>	<p><input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</p>	<p>Namnteckning (firmatecknare/ombud):</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</p>
<p>Namnförtydligande:</p>		<p>Namnförtydligande:</p>	

Undertecknande parter har denna dag träffat följande överenskommelse.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 153020-18703-02	Fastighetsbeteckning: Gullvivan 17
Hyresvärd	Namn: Fastighets AB Vårängen	Personnr/Orgnr: 556240-7022
Hyresgäst	Namn: Stockholms Stad	Personnr/Orgnr: 212000-0142
Samverkan, information och utbildning	<p>Parterna har i samband med tecknande av denna överenskommelse utbytt information om sina miljöambitioner och sitt miljöarbete. I fortsättningen ska sådant informationsutbyte ske minst en gång vartannat år. Informationsutbytet ska dokumenteras</p> <p>Hyresvärden ska kalla till och leda samråds- och uppföljningsmöten med en av hyresgästen angiven representant. Under mötena ska status för åtagandena i denna överenskommelse gås igenom. Mötena ska dokumenteras och genomföras minst en gång vartannat år.</p> <p>Parterna ska gemensamt ta fram och minst en gång vartannat år se över och uppdatera en handlingsplan för minskning av lokalens och fastighetens miljöpåverkan.</p> <p>Hyresvärden ska förse hyresgästen med skriftlig information om hur hyresgästen kan bidra till att minska lokalens och fastighetens miljöpåverkan. Informationen ska minst omfatta områdena energi, materialval och avfallshantering i samband med hyresgäst Anpassning och löpande underhåll.</p>	
<b>Miljöcertifiering av byggnaden och/eller lokalen</b>		
Energi och inomhusmiljö	I samband med tecknandet av denna överenskommelse ska hyresvärden genomföra och dokumentera en genomgång med hyresgästen av senast genomförd energideklaration inklusive identifierade förbättringsförslag avseende energiprestanda samt redovisad obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och radonmätning om sådan utförts. I samband med de årliga samråds- och uppföljningsmötena av denna överenskommelse ska parterna diskutera de identifierade förbättringsförslagen samt utfallet av undersökningar av energiprestanda, ventilation och radonhalt som utförts efter upprättande av energideklarationen.	
Mängd energi	<p>Parterna ska årligen utbyta information om resursanvändningen i lokalen avseende</p> <p>Verksamhetsel Information baseras på <input checked="" type="checkbox"/> mätning <input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning Information tillhandahålls av <input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen</p> <p>Värme inklusive tappvarmvatten Information baseras på <input type="checkbox"/> mätning <input checked="" type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning Information tillhandahålls av <input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen</p> <p>Komfortkyla <input checked="" type="checkbox"/> Komfortkyla finns ej i lokalen Information baseras på <input type="checkbox"/> mätning <input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning Information tillhandahålls av <input type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen</p> <p>Särskild kyla (processkyla) <input checked="" type="checkbox"/> Särskild kyla (processkyla) finns ej i lokalen Information baseras på <input type="checkbox"/> mätning <input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning Information tillhandahålls av <input type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen</p> <p>Fastighetsel Information baseras på <input checked="" type="checkbox"/> mätning <input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning Information tillhandahålls av <input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen</p> <p>Vattenanvändning Information baseras på <input checked="" type="checkbox"/> mätning <input type="checkbox"/> fördelning av total vattenanvändning Information tillhandahålls av <input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen</p>	
	Parterna ska samverka för att optimera drifttiderna för uppvärmning, kylning och ventilation i lokalen.	
Energislag	<p>Hyresvärden ska köpa produktionsspecificerad förnybar el. <input checked="" type="checkbox"/> Från tillträdet <input type="checkbox"/> Snarast med hänsyn till ingångna avtal, dock senast (datum) _____</p> <p>Hyresgästen ska köpa produktionsspecificerad förnybar el. <input checked="" type="checkbox"/> Från tillträdet <input type="checkbox"/> Snarast med hänsyn till ingångna avtal, dock senast (datum) _____</p>	
Hyresgäst-anpassning och löpande underhåll	Hyresvärden ska i samband med tecknandet av denna överenskommelse informera hyresgästen om en optimal inplacering av arbetsytor med hänsyn till lokalens tekniska förutsättningar.	
Lokalutformning	Hyresgästen ska i samband med tecknandet av denna överenskommelse delge hyresvärden en möbleringsplan som beaktar lokalens tekniska förutsättningar. Hyresgästen ska löpande meddela hyresvärden om användningen av lokalen ändras på ett sätt som påverkar inomhusmiljön.	
Materialval	Parterna ska ta miljöhänsyn vid materialval i lokalen.	
Val av inredning och utrustning	Parterna ska välja vitvaror med låg energianvändning i lokalen. Parterna ska välja en för ändamålet energieffektiv belysning i lokalen och anpassa drifttiderna till lokalens användning.	



Undertecknande parter har denna dag träffat följande överenskommelse.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<b>Avfallshantering</b>	Parterna ska dokumentera hanteringen av demonterat och bortfört byggmaterial samt inredning (återanvändning, materialåtervinning, energiåtervinning och deponering) i samband med hyresgäst Anpassning i befintlig lokal.			
<b>Lokalunderhåll</b>	Hyresgästen ska vid utövande av sin vårdnadsplikt och underhållsskyldighet i lokalen ta miljöhänsyn vid val av metoder.			
	Hyresvärdens ska vid underhåll, skötsel och drift i fastigheten ta miljöhänsyn vid val av metoder.			
<b>Resor</b>	Hyresvärdens ska, på de villkor som framgår av bilagan, i anslutning till lokalen erbjuda tillgång till			
<b>Övriga avtalspunkter</b>	Ytterligare avtalspunkter bifogas		Bilaga: _____	
<b>Underskrift</b>	Denna avtalsbilaga har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.			
	Ort/datum: Stockholm 2020-08-		Ort/datum: Stockholm 2020-08-	
	Hyresvärdens namn: Fastighets AB Vårången		Hyresgästens namn: Stockholms Stad	
	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	<input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:		Namnförtydligande:	

Avser	Hyreskontrakt nr: 153020-18703-02	Fastighetsbeteckning: Gullivan 17
Hyresvärd	Namn: Fastighets AB Vårängen	Personnr/Orgnr: 556240-7022
Hyresgäst	Namn: Stockholms Stad	Personnr/Orgnr: 212000-0142
Information om behandling av personuppgifter	<p><b>Behandling av personuppgifter</b> Vi behandlar alltid personuppgifterna på ett ansvarsfullt sätt och i enlighet med gällande lag. I det här dokumentet ger vi närmare information om behandlingen och uppmuntrar därför hyresgästen och dennes kontaktperson att läsa igenom dokumentet noggrant.</p> <p>Hyresgästen ansvarar för att se till att denna information lämnas till kontaktpersoner, representanter eller andra individer vars personuppgifter kan komma att behandlas under hyresförhållandet.</p> <p><b>Personuppgiftsansvarig</b> Vi är personuppgiftsansvariga för den behandling som utförs av oss eller för vår räkning. Det innebär att vi ansvarar för de personuppgifter vi har och för hur vi behandlar dem. Vid frågor om behandlingen av personuppgifter, är du välkommen att kontakta oss.</p> <p><b>Vilka personuppgifter behandlar vi?</b> En personuppgift är all information som kan kopplas till en individ. Inom ramen för ett hyresförhållande är det främst personuppgifter för kontaktpersoner och hyresgäster (som är enskild firma eller privatperson) som vi behandlar. Sådana uppgifter kan t.ex. omfatta namn, adress, kontaktuppgifter, personnummer och information om lokalen. I vissa fall inhämtar vi även en kreditupplysning för att säkerställa att det finns ekonomiska förutsättningar att erbjuda hyra för lokalen.</p> <p><b>För vilka syften behandlar vi personuppgifterna?</b> Personuppgifterna behandlas i syfte att:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Fullgöra och administrera våra rättigheter och skyldigheter enligt hyresavtalet, vilket bl.a. inkluderar hyresaviseringar och hyresförhandlingar.</li> <li>* Utföra löpande förvaltning och underhåll av lokalen, vilket bl.a. inkluderar kommunikation med kontaktperson.</li> <li>* Fastställa eller styrka eventuella rättsliga anspråk, exempelvis genom kontroller under hyreshållandet i syfte att säkerställa att lokalen används i enlighet med tillämplig lag och i enlighet med hyresavtalet.</li> <li>* Skicka information och marknadsföring till kontaktperson via de kontaktuppgifter som vi har tillgång till.</li> <li>* Skicka information och marknadsföring till kontaktperson om andra företags produkter/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet t.ex. försäkringsbolag.</li> <li>* Ta fram statistik, göra kundundersökningar och följa upp interna rutiner och policies.</li> </ul> <p><b>När raderar vi personuppgifterna?</b> Vi sparar uppgifter om kontaktperson så länge denne är registrerad som kontaktperson. Informationen uppdateras om hyresgästen anmäler annan kontaktperson.</p> <p>För det fall vi erhåller uppgifter om störningar i lokalen och inte vidtar någon åtgärd, kommer sådana uppgifter som regel att sparas två år, varefter radering sker. Detsamma gäller uppgifter om otillåten andrahandsuthyrning eller överlåtelse av lokalen. Uppgifter om betalning av hyra sparas under sju år (utöver innevarande år) då detta krävs enligt bokföringsregler. Övriga uppgifter raderas när de inte längre är relevanta/korrekta, vilket innebär att de som regel bevaras under den tid som hyresförhållandet består.</p> <p>När hyresförhållandet upphör raderar vi merparten av uppgifterna. Men om det finns några kvarstående rättsliga anspråk, t.ex. hyresfordringar, kommer vi att bevara de uppgifter som krävs för att kunna driva anspråket. Sådana uppgifter sparas med hyresavtalet som rättslig grund. Vi sparar dessa uppgifter, samt uppgifter om eventuell misskötsamhet, som bidragit till att uppsägning skett, i två år efter att hyresförhållandet upphört.</p>	

Avser	Hyreskontrakt nr: 153020-18703-02	Fastighetsbeteckning: Gullvivan 17
Information om behandling av personuppgifter	<p><b>Laglig grund för behandlingen av personuppgifterna</b> Vår behandling av personuppgifter sker i huvudsak för att fullgöra och administrera våra skyldigheter enligt hyresavtalet med hyresgästen. För det fall hyresgästen är en privatperson eller enskild firma, sker denna behandling med stöd av den rättsliga grunden fullgörande av avtal medan behandlingen sker med stöd av ett berättigat intresse om hyresgästen är en juridisk person. För annan behandling som utförs har vi ett berättigat intresse av att behandla personuppgifterna, t.ex. för att skicka information, göra kundundersökningar och marknadsföring samt tillhandahålla tjänster som är relaterade till uthyrningen.</p> <p><b>Vilka får ta del av personuppgifterna?</b> Inom ramen för hyresförhållandet, kan vi komma att lämna ut personuppgifter till andra bolag som tillhandahåller tjänster till oss (t.ex. IT-tjänster eller förvaltningstjänster) eller bolag som tillhandahåller varor/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet (t.ex. försäkringsbolag). Om uppgifterna överförs till ett land utanför EU/EES, säkerställer vi att sådan överföring är laglig, t.ex. genom att avtal innehåller de standardiserade modellklausuler för dataöverföring som antagits av EU-kommissionen och som finns tillgängliga på EU-kommissionens webbplats.</p> <p>Om det förekommer störningar, betalningsförsummelser eller andra överträdelse av hyresavtalet eller tillämpliga bestämmelser kan vi komma att lämna ut uppgifter till berörda myndigheter. Vi lämnar även ut personuppgifter om det följer av lag eller myndighetsbeslut.</p> <p><b>Rättigheter enligt dataskyddslagstiftningen</b> Individer har vissa rättigheter vid behandling av dennes personuppgifter.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Rätt till tillgång (registerutdrag), d.v.s. en rätt att få bekräftelse på och information om vår behandling av personuppgifter.</li> <li>* Rätt till rättelse, d.v.s. en rätt att få felaktiga uppgifter rättade.</li> <li>* Rätt till radering, d.v.s. en rätt att få uppgifter borttagna.</li> <li>* Rätt till begränsad behandling, d.v.s. en rätt att kräva att vår behandling begränsas.</li> <li>* Rätt till dataportabilitet, d.v.s. en rätt att begära att uppgifter flyttas från oss till ett annat bolag.</li> <li>* Rätt att invända mot vår behandling av personuppgifter.</li> <li>* Rätt att inge klagomål till myndighet om att vi inte behandlar personuppgifterna enligt lag.</li> </ul> <p>Vissa av rättigheterna gäller enbart i vissa situationer. För det fall kontaktpersonen skulle vilja utöva någon av rättigheterna kan denne kontakta oss via de kontaktuppgifter som framgår på vår webbplats och ovan.</p>	
Övrigt		

# GRÄNSDRAGNINGSLISTA

Bilaga 11a

Till hyresavtal nr: 153020-18703-02  
Hyresvärd: Fastighets AB Vårängen, org. nr 556240-7022  
Hyresgäst: Stockholms Stad, org. nr  
212000-0142

## ANSVARSFÖRDELNING DRIFT, UNDERHÅLL OCH UTBYTE

Hyresvärden ansvarar för att Lokalen tillhandahålls i avtalat skick på Tillträdesdagen. Efter Tillträdesdagen gäller ansvarsfördelning enligt nedan.

### FÖRKORTNINGAR OCH BENÄMNINGAR

**HV:** Åtgärd som ombesörjs och bekostas av Hyresvärden.

**HG:** Åtgärd som ombesörjs och bekostas av Hyresgästen. **Förvaltningsobjekt:** Fysiskt objekt på vilket åtgärd ska utföras.

**Drift:** avser åtgärder med ett förväntat intervall mindre än ett år vilka syftar till att upprätthålla funktionen hos ett Förvaltningsobjekt. Drift innefattar tillförsel av mediaförsörjning, tillsyn och skötsel. Den funktion som ska upprätthållas är den för tillfället möjliga med hänsyn till slitage och Förvaltningsobjektets ålder och prestationsförmåga.

**Underhåll:** Underhåll, vilket även omfattar utbyte, avser åtgärder som syftar till att återställa funktionen hos ett Förvaltningsobjekt. Vid underhåll återställs vanligen funktionen till den ursprungliga nivån. Underhåll omfattar arbetsprestation, hjälpmedel och utbyte av material, vara eller komponent. Enbart byte av förbrukningsmaterial som innebär att funktionen återställs till ursprunglig nivå räknas dock till Drift.

Underhåll innefattar bl.a. felavhjälpande underhåll, planerat underhåll, akut underhåll och övrigt felavhjälpande underhåll i enlighet med definitionen av dessa begrepp i Aff-definitioner 10. Utbyte i samband med Underhåll innebär inte att äganderätten till Förvaltningsobjektet övergår till den som ansvarar för åtgärden.

### HUVUDREGLER

Hyresvärden ombesörjer och bekostar Drift och Underhåll av Byggnadens yttre delar och gemensamma ytor. Hyresvärden ombesörjer och bekostar Drift och Underhåll av värme-, kyl- och ventilationssystem samt hissar.

Hyresgästen ombesörjer och bekostar Drift och Underhåll av samtliga ytskikt inom Lokalen. Hyresgästen ombesörjer och bekostar Drift och Underhåll av egna maskiner, inventarier samt av internt brandlarm, el-, telefon-, inbrottslarm avseende Lokalen.

Vad som anges i de två föregående styckena ska endast äga tillämpning om frågan om Underhåll och Drift inte reglerats i nedan angiven förteckning (vilken dock baserats på de ovan angivna huvudreglerna).

Hyresgästen ska i samband med Hyresavtalets upphörande ersätta Hyresvärden för kostnader för åtgärdande av eventuella brister i Hyresgästens underhållsskyldighet.

Om behov av Drift, Underhåll och Utbyte uppkommer ligger det ansvarig part att utföra åtgärden oavsett orsaken till att behovet uppkommit samt oberoende av kostnaden för att utföra åtgärden. Detta gäller även om den som utför åtgärden har haft att kräva ersättning från annan på grund av vårdslöshet eller uppsåtligt vållande.

Parternas åtaganden enligt denna bilaga skall ombesörjas i sådan omfattning och med sådan fackmannamässig kvalitet att Byggnaden och Lokalerna bevaras i gott och val underhållet skick under hela hyrestiden.

Gränsdragningslista för ägande, tillsyn, skötsel, felavhjälpande samt planerat underhåll under hyrestiden

#### **Omfattning**

Denna gränsdragningslista reglerar respektive parts ansvar för skötsel (inklusive tillsyn) drift, underhåll och utbyte vad avser det förhyrda hyresobjektet. Där så är lämpligt reglerar gränsdragningslistan även äganderätt vid avtalets upphörande.

Huvudprincipen, om ej upptaget i nedanstående gränsdragningslista, för underhåll skall vara att den som svarade för nyanskaffningskostnaden även svarar för reparation och underhåll. Dock skall hyresgästen svara för dagligt underhåll, rengöring och tillsyn i enlighet med tillverkaren eller Hyresvärden utgivna föreskrifter. Hyresgästen står för skador som kan härledas till Hyresgästens verksamhet och är utöver normalt slitage.

Nedanstående gränsdragningslista utgör riktlinjer för parternas fördelning av ansvar beträffande investering, utbyte, underhåll/reparation, tillsyn och drift av installationer och utrustning. I de fall en specifik sak inte fanns upptagen i gränsdragningslistan ska gränsdragningslistans generella principer gälla.

Det åligger respektive part att genomföra sina skyldigheter fackmannamässigt och i enlighet med vid varje tidpunkt gällande föreskrifter och lagreglering. Hyresgästen är skyldig att lämna hyresvärden och dennes konsulter och entreprenörer tillträde så att hyresvärden kan uppfylla sina förpliktelser enligt detta avtal.

Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet eller annan skyldighet enligt denna Gränsdragningslista, eller enligt Bilaga 1 eller enligt vad som stadgas om underhållsskyldighet i huvudavtalet och ej inom 2 veckor efter skriftlig begäran vidtar rättelse, eller anger att det krävs längre tid än 2 veckor och den begärda tiden skäligen kan godtas av hyresvärden, äger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.

#### **Ansvars- och kostnadsfördelning**

Ansvarsfördelning mellan hyresvärd och hyresgäst framgår av efterföljande lista.

Reparations- underhålls- drifts- eller utbytesåtgärder på hyresobjektet eller fastigheten i övrigt föranledda av inbrott, överkan, skadegörelse, försummelse eller felaktigt handhavande av hyresgästen eller dennes personal, leverantörer m fl., inklusive tredje man som är en följd av hyresgästens verksamhet, bekostas av hyresgästen oavsett i detta hyresavtal angiven ansvarsfördelning.

Markering i gränsdragningslistan gäller före vad som må ha stadgats i hyresavtalet i övrigt.

#### **Definitioner**

##### *Ägare:*

Anger ägaren till förvaltningsobjektet vid hyresgästens avflyttning. Vad som anges beträffande äganderätt till respektive förvaltningsobjekt gäller i tillägg till vad som stadgas i hyresavtalet i övrigt och vad som följer av/vid tidpunkt för detta hyresavtals tecknande/ tillämplig lagstiftning angående äganderätt till lös och fast egendom.

##### *Underhåll, reparation och utbyte:*

Med underhåll menas åtgärder som syftar till att vidmakthålla och återställa funktionen hos ett förvaltningsobjekt. Underhåll kan dels utgöras av felavhjälpande underhåll och dels av planerat underhåll. Med reparation avses istandsättning och lagning av ett förvaltningsobjekt.

Med utbyte avses att förvaltningsobjektet ersätts mot ett nytt förvaltningsobjekt med motsvarande funktion som det utbytta objektet när/efter dess att dess tekniska livslängd är slut eller när det inte längre är ekonomiskt försvarbart att reparera det ursprungliga objektet, dvs. när förvaltningsobjektets ekonomiska eller tekniska livslängd är till ända. Utbytesskyldigheten infaller – om hyresvärden så påfordrar - vid den först inträffade tidpunkten.

Om reparation/underhåll skall täckas av garantin under garantitiden för berörd funktion skall HG kunna nyttja de garantisedlar HV erhållit i de fall HG ansvarar för reparation och underhåll.

**Drift:**

Med drift avses åtgärder med ett förväntat intervall mindre än ett år vilka syftar till att upprätthålla funktionen hos ett förvaltningsobjekt. I förekommande fall innefattar detta även ansvar för att upprätta och bekosta serviceavtal. Drift innefattar tillsyn och skötsel. Med skötsel avses driftsåtgärder som förutom justering och vård av förvaltningsobjektet omfattar byte eller tillförsel av förbrukningsmaterial. Tillsyn är driftsåtgärder som omfattar observation av funktion hos ett förvaltningsobjekt och rapportering av avvikelser. Tillsyn innefattar även ansvaret att tillse att besiktningspliktiga objekt besiktas inom gällande intervall samt kostnaden för detta.

Hyresvärd = fastighetsägare

Åtgärd som ombesörjes av Hyresvärden och faktureras Hyresgästen enligt bestämt belopp

Hyresgäst = nyttjare

Om inget annat framgår under rubrik kommentar innefattar ett ansvar enligt gränsdragningslista både ombesörjande och bekostande av åtgärd.

I de fall där HV står för investeringen men HG ansvarar för utbyte skall HG överta de garantisedlar vilka HV erhållit för berörd funktion.

Område	Drift	Underhåll	Ägare	Kommentar
<b>BYGGNADEN</b>				
Tak och fasader	HV	HV	HV	
Entré- och andra dörrar som leder till eller från lokalen	HG	HG	HV	
Glaspartier, skyltytor	HG	HG	HV	
Fasadskyltar	HG	HG	HG	
Avfallsutrymmen	HV	HV	HV	
Personhissar	HV	HV	HV	
<b>FÖNSTER</b>				
Galler, in- och utvändigt	HG	HG	HG	
Glasruta, karm, både och beslag	HG	HG	HV	
Solavskärmning	HG	HG	HG	