

Bilaga 3 – Fördelning underhåll

Hyreskontrakt nr	5410-1048,7	
Fastighet:	Barnhusväderkvarnen 36	
Hyresvärd:	Faberge Storstockholm AB	Org nr 556130-9039
Hyresgäst:	5410-1048,7	Org nr 559114-5171

FÖRKORTNINGAR OCH BENÄMNINGAR

HV: Åtgärd som ombesörjes och bekostas av hyresvärden.

HVF: Åtgärd som ombesörjes av hyresvärden men bekostas av hyresgästen enligt hyresavtalet.

HG: Åtgärd som ombesörjes och bekostas av hyresgästen.

Förvaltningsobjekt

Fysiskt objekt på vilket åtgärd skall utföras.

Drift

Åtgärder med ett förväntat intervall mindre än ett år för att upprätthålla funktionen hos ett förvaltningsobjekt. Drift innefattar 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 04. 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 utrymmen. Hyresvärden ombesörjer och bekostar drift och underhåll av fastighetens övergripande system för värme- och ventilationssystem samt V/A.

Hyresgästen ombesörjer och bekostar drift och underhåll av samtliga ytskikt inom lokalerna. Med ytskikt avses allt material till grundkonstruktionen, t.ex. färg, tapet, kakel, golvmatta, parkett, underlagspapp, spackel, puts samt även samtliga lager av tätskikt till betongstomme/bärande golvbjälklag och liknande. Hyresgästen ombesörjer och bekostar drift och underhåll av egna maskiner, inventarier samt av internt brandlarm, telefon-, inbrottslarm m.m. avseende lokalerna. Hyresgästen ombesörjer och bekostar även all drift och allt underhåll av lokalens el-, värme-, kyl- och ventilationssystem inom lokalen från anslutningspunkt i lokalgräns.

Vad som anges ovan i de två föregående styckena skall endast äga tillämplighet om frågan om underhåll och drift inte reglerats i nedan angiven förteckning (vilken dock baserats på de ovan angivna huvudreglerna).

Om behov av underhåll uppkommer åligger det ansvarig part att utföra underhållet oavsett orsaken till att behovet uppkommit samt oberoende av kostnaden för att utföra underhållet. Detta gäller även om den som utför underhållet har rätt att kräva ersättning från annan på grund av vårdslöshet eller uppsåtligt vållande. Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan äger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.

Parternas åtaganden enligt denna bilaga ska ombesörjas i sådan omfattning och med sådan fackmannamässig kvalitet att byggnaden och lokalerna bevaras i gott och väl underhållet skick under hela hyrestiden.

Förvaltningsobjekt	Drift	Underhåll	Anmärkning
Lås, larm, övervakning i lokalerna			
Brandlarm	HG	HG	
Branddörr - kontroll och stängare	HG	HG	
Brandsläckare	HG	HG	Handbrandsläckare
Nödutrymningsdörrar	HG	HG	
Inbrottslarm	HG	HG	
Övervakningskameror, monitorer, skärmar m.m.	HG	HG	HG:s egna
Dörrlås entréer	HG	HG	Till lokalen
Dörrlås, trycken och övrig utrustning innerdörrar	HG	HG	
Fönsterglas och snickerier, fönsterlås mm	HG	HG	

Tele, TV, data	HG	HG	Inom lokalen
-----------------------	----	----	--------------

Belysning i lokalen			
Skyltbelysning	HG	HG	
Fast allmänbelysning	HG	HG	
Lös armatur, allmänbelysning	HG	HG	
Fast platsbelysning i pentry/kök	HG	HG	
Fast platsbelysning i våtrum	HG	HG	
Förvaltningsobjekt	Drift	Underhåll	Anmärkning

Arbetsplatsbelysning	HG	HG	
Lampor, lysrör etc.	HG	HG	
Nödljusanläggning	HG	HG	
Utrymningsskyltar	HG	HV	
Elsystem i lokalen			
Eluttag	HG	HG	I lokalen
Elcentraler	HG	HG	Samtliga i lokalen samt egeninstallerade utanför
Ev. Säkringar	HG	HG	
Styr- och reglerutrustning			
Lokal styrning inom lokalen	HG	HG	
Sopsortering			
Utrustning för sopsortering	HG	HG	
Ventilation & kyla			
Ventilationsaggregat	HG	HG	I lokalen
Ventilationsledningar och installationer	HG	HG	I lokalen
Kylaggregat	HG	HG	I lokalen
Kylledningar och installationer	HG	HG	I lokalen
Ytskikt och inredning inom lokalen (alla delar)			
Golvbeläggning	HG	HG	
Ytskikt, väggar	HG	HG	
Undertak	HG	HG	
Möbler och lös inredning	HG	HG	
Glaspartier och innerdörrar	HG	HG	
Fast inredning	HG	HG	
Köksmaskiner	HG	HG	
Övrig köksutrustning och inredning	HG	HG	
Sanitetsporslin	HG	HG	
Dusch(ar)	HG	HG	

Förvaltningsobjekt	Drift	Underhåll	Anmärkning
Pappershållare, tvåautomater etc.	HG	HG	
Fast skåpinredning, hyllor m.m.	HG	HG	
Fasta speglar	HG	HG	
Värme			
Värmeledningar och radiatorer vid fasad	HV	HV	
Värmeledningar och radiatorer synligt i lokalen	HG	HG	
Ridåvärmare entré	HG	HG	
V/A			
VA-rör och installationer synliga i lokalen	HG	HG	
VA-rör och installationer dolt förlagda	HV	HV	
Dörrar			
Ytterdörrar	HG	HG	Till lokalen
Innerdörrar	HG	HG	I lokalen
Övrigt			
Sandning	HG	HG	Avser utrymme mellan lokalgränsen och trottoar.
Trappstädning	HG	HG	I lokalen
Sopsortering	HG	HG	
UNDERSKRIFT			
Ort/datum	Ort/datum		
Hyresvärdens namn Fabege Storstockholm AB	Hyresgästens namn M.S.S. Restauranger AB		
Namnteckning (Firmatecknare/ombud)	Namnteckning (Firmatecknare/ombud)		
Namnförtydligande	Namnförtydligande		