

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd

Namn

AB Stockholmshem

Personnr/orgnr

556035-9555

2. Hyresgäst

Namn

Stockholms Stad, Socialförvaltningen

Personnr/orgnr

210000-0142

Aviseringsadress

Kund-ID STH113-4881, Ref XXX (avtalsnumret), Box 90111, 120 21 Stockholm

3. Lokalens adress m.m

Kommun

Stockholm

Fastighetsbeteckning

Humanisten 1

Gata

Åminnevägen 25, Stockholm

Trappor/hus

Vån 1,2,3, gård o mark

Lokalens nr

XX

4. Lokalens användning

Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till

Institution

☐ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.

Bilaga

5. Hyrestid

Från och med den

2025-07-01

Till och med den

2030-06-30

6. Uppsägningstid/
Förlängningstid

Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst

9

månader före den avtalade hyrestidens utgång.

I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med

☒ 5

år

☐

månader

7. Lokalens skick

Lokalen hyrs ut i befintligt skick.

☐ 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 m²	Areatyp	Plan	ca m²	Total area
Institution	1	742	Institution	2	751	ca
Areatyp	Plan	ca m²	Areatyp	Plan	ca m²	2 244
Institution	3	751				kvm

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.

☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).

Bilaga

1

☐ Tillfart för bil för i- och urlastning

☐ Plats för skylt

☐ Plats för skyltskåp/ automat

☐ Parkeringsplats(er) för bil(ar)

☐ Garageplats(er) för bil(ar)

9. Inredning

Lokalen uthyrs

☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning

☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga

Bilaga

10. Hyra

Kronor

4 389 554

per år exklusive nedan markerade tillägg

11. Index

☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.

Bilaga

2

12. Fastighetsskatt

☐ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.

☐ Fastighetsskatt ingår i hyran.

Bilaga

13. Driftskostnader

I lokalen finns tillgång till

☒ EI

☒ VA

☒ Värme

☒ Varmvatten

☐ Kyla

☒ Ventilation

Betalning

	Hyresgästen har eget abonnemang	Ingår i hyran	Ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul	
EI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bilaga
VA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bilaga
Värme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bilaga
Varmvatten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bilaga
Kyla	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bilaga
Ventilation		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bilaga

8

Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.3 upprättat 2018 och reviderat 2022 i samråd med Sveriges Allmännytt, Svensk Handel och Visita. Eftertryck förbjuds.

Sign

Sign

14. Mätare

Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av

- ☐ hyresvärden
- ☒ hyresgästen

15. Avfallshantering

- ☐ Hyresvärden
- ☒ Hyresgästen

ordnar med avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme.

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:

- ☒ Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen. Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall.
- ☐ Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till kronor per år.
- ☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.
- ☐ Särskild reglering enligt bilaga Bilaga

16. Snöröjning och sandning

- ☐ ingår i hyran
- ☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen
- ☐ annan reglering enligt bilaga Bilaga

17. Oförutsedda kostnader

Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av

- a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller
- b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet

ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.

Lokalens andel ska under hyrestiden anses vara

100

 procent.

Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående hyrorna (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter. För lokaler och bostadslägenheter som inte är uthyrda görs därvid en uppskattning av marknadshyran respektive bruksvårdshyran.

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.

18. Mervärdesskatt (moms)

Hyresgästens momsplikt

- ☐ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.
- ☒ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.

Hyresvärdens momsplikt

- ☐ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.
- ☒ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.

Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.

Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga ågerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens ågerande.

19. Hyrans betalning

Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje

- ☐ kalendermånads början
- ☒ kalenderkvartals början genom insättning på

PlusGiro nr

820100-6

BankGiro nr

20. Ränta, betalningspåminnelse

Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

21. Nedsättning av hyra

Avtalat skick m.m

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.

Sedvanligt underhåll

- ☐ 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.
- ☒ 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.
- ☐ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga Bilaga

22. Underhåll

☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.

☐ 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.

☒ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga. Bilaga 3

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.

Allmänna och gemensamma utrymmen

Om inte annat överenskommits mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.

☐ Annan överenskommelse enligt bilaga Bilaga

23. Ledningar för telefoni och data-kommunikation

☐ Hyresvärden

☒ 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.

☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga. Bilaga

24. Skyltar, markiser m.m.

Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har bifogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avfytning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick.

Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återupmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden.

Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar.

☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram. Bilaga

25. Miljöpåverkan

Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.

☒ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. Bilaga 4

☐ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga. Bilaga

26. Revisionsbesiktningar

Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.

27. Tillgänglighet till vissa utrymmen

Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.

28. PBL-avgifter

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.

29. Brandskydd

☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul. Bilaga 5,6

30. Myndighetskrav m.m.

☐ Hyresvärden

☒ Hyresgästen

ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.

31. Ombyggnads- och ändringsarbete

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 skälig 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.

☐ Annan överenskommelse enligt bilaga. Bilaga

Byggvarudeklaration

Om hyresgästen utför arbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer – i den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som ska tillföras lokalen.

32. Säkerhet

Hyresgästen ska till hyresvärden senast den lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom

☐ borgen ställd av

☐ bankgaranti intill ett belopp om

☐ 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.

33. Försäkringar

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.

☐ Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga.

Bilaga

34. Yttre åverkan

☐ Hyresvärden ☒ 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.

35. Låsanordningar

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.

36. Återställande vid avflyttning

Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick.

☐ 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 hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.

37. Force majeure

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.

38. Hantering av personuppgifter

☒ Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga.

Bilaga

7

39. Särskilda bestämmelser

Särskilda bestämmelser

Bilaga

8

Ritning för iordningställande

Bilaga

9

Luftflödesprotokoll

Bilaga

10

Amorteringsplan

Bilaga

11

Bilaga

Bilaga

Bilaga

40. Underskrift

Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.

Ort/datum

Stockholm

Ort/datum

Stockholm

Hyresvärdens namn

AB Stockholmshem

Hyresgästens namn

Stockholms Stad, Socialförvaltningen

Namnteckning (firmatecknare/ombud)



Firmatecknare

Namnteckning (firmatecknare/ombud)



Firmatecknare



Ombud enligt fullmakt



Ombud enligt fullmakt

Namnförtydligande

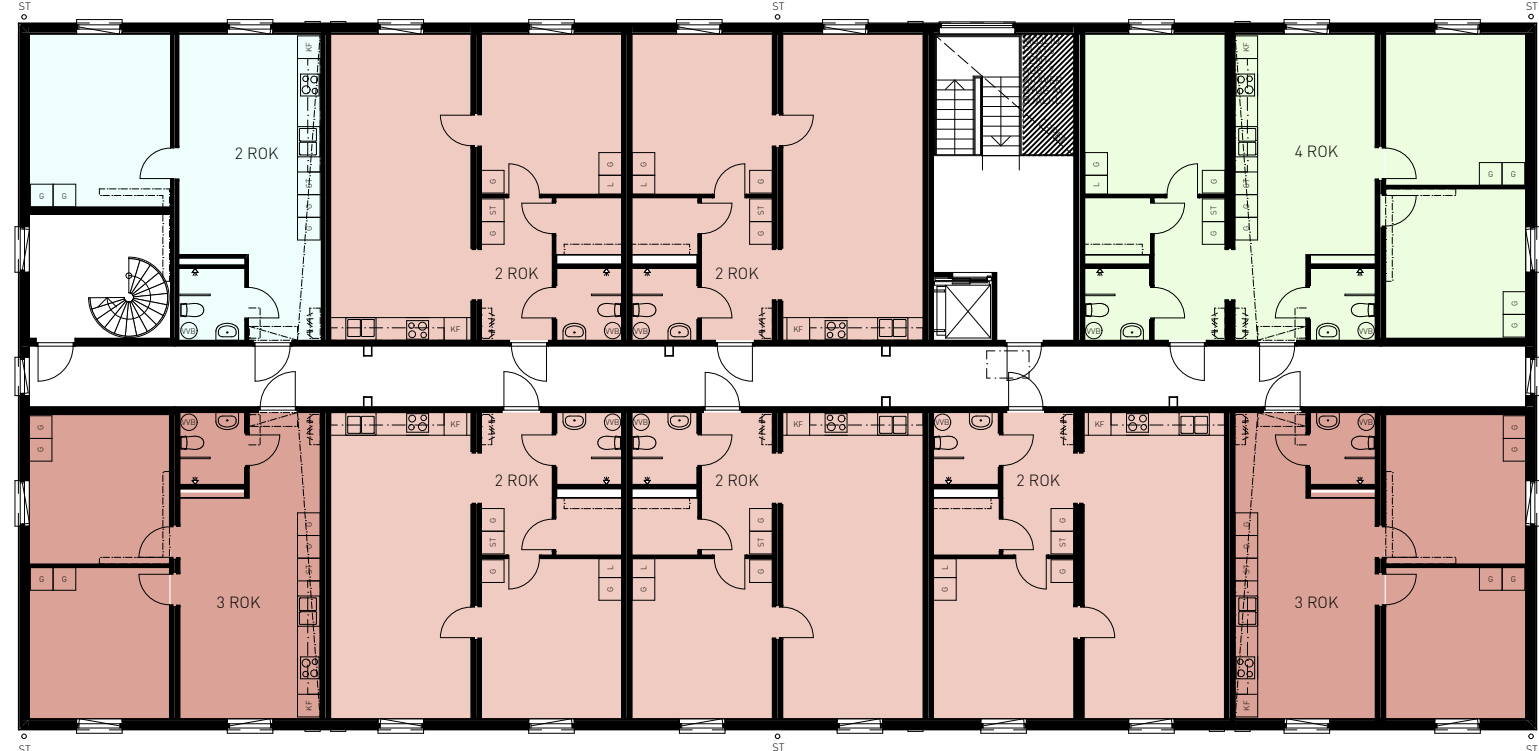
Cecilia Liljedahl Torhult / Åsa Wigfeldt

Namnförtydligande

Veronica Wolgast Carstorp



Kontraktet har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av hyreskontraktet med tillhörande signaturcertifikat.



PLAN 3 - NORMALPLAN



PLAN 2 - NORMALPLAN



PLAN 1 - ENTRÉPLAN

- 2 1-P ROK
- 2 ROK
- 3 ROK
- 4 ROK
- BIA
- ÖVA

BRUTTOAREA (BTA) ljus och mörk total		
PLAN 1	AREA	751
PLAN 2	AREA	751
PLAN 3	AREA	751
		2 253 m²

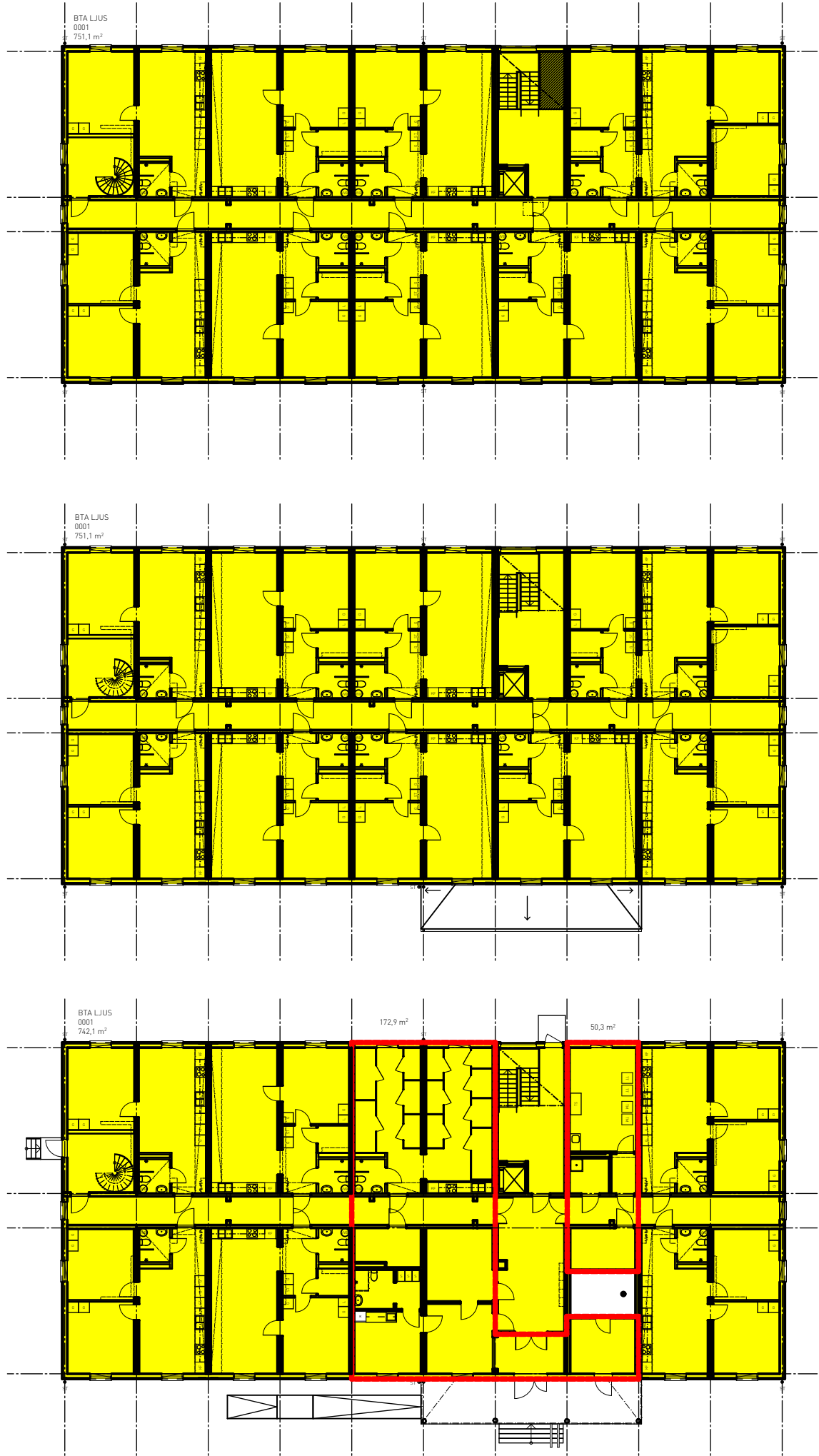
BOAREA (BOA)	
PLAN 3	576
PLAN 2	576
PLAN 1	358
	1 510 m²

AREA BTA ljus		
PLAN 1	AREA	742
PLAN 2	AREA	751
PLAN 3	AREA	751
		2 244 m²

BTA SHIS = CA 223 m³

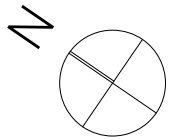
AREA (BYA, OPA, BIA, ÖVA)		
BIA		194
BYA		804
OPA		31
ÖVA		9

LGH-FÖRDELNING TOTAL		
LGH-TYP	AREA	ANTAL
2ROK	61,71	12
2ROK 1P	49,18	3
3ROK	61,93	7
4ROK	94,13	2
	1509,81	24



FÖRKLARINGAR:

PLUSHÖJDEN ANGES I METER
HÖJDSYSTEM RH 2000
ALLA MÅTT I MILLIMETER OM EJ ANNAT ANGES

C	Förfrågningsunderlag		2023-10-31	AW
B	LJUS BTA		2023-05-11	AW
A	REV		2022-03-17	SvRE
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG				
				
Stockholmshem				
HUMANISTEN 1				
A	BRUNNBERG & FÖRSHED ARKITEKTKONTOR AB			08-617 61 00
K	LINNÉSGATAN 89 E 115 23 STOCKHOLM			info@brunnbergreforshead.se
V	XXX			08-
E	XXX			08-
L				08-
UPPDRAG NR SHEM161		RITAD/KONSTR AV CS	HANDLÄGGARE #Handläggare Namn	
DATUM 2021-12-15		ANSVARIG POOL		
PLANER				
YTOR OCH ANTAL LGH				
SKALA	A1/A3	NUMMER	BET	
		A-01-1-03	C	

Hyreskontrakt XXXXXXXX

Objekt nr XXXX-XXXX

Bilaga 1

Sid 2 (av 2)

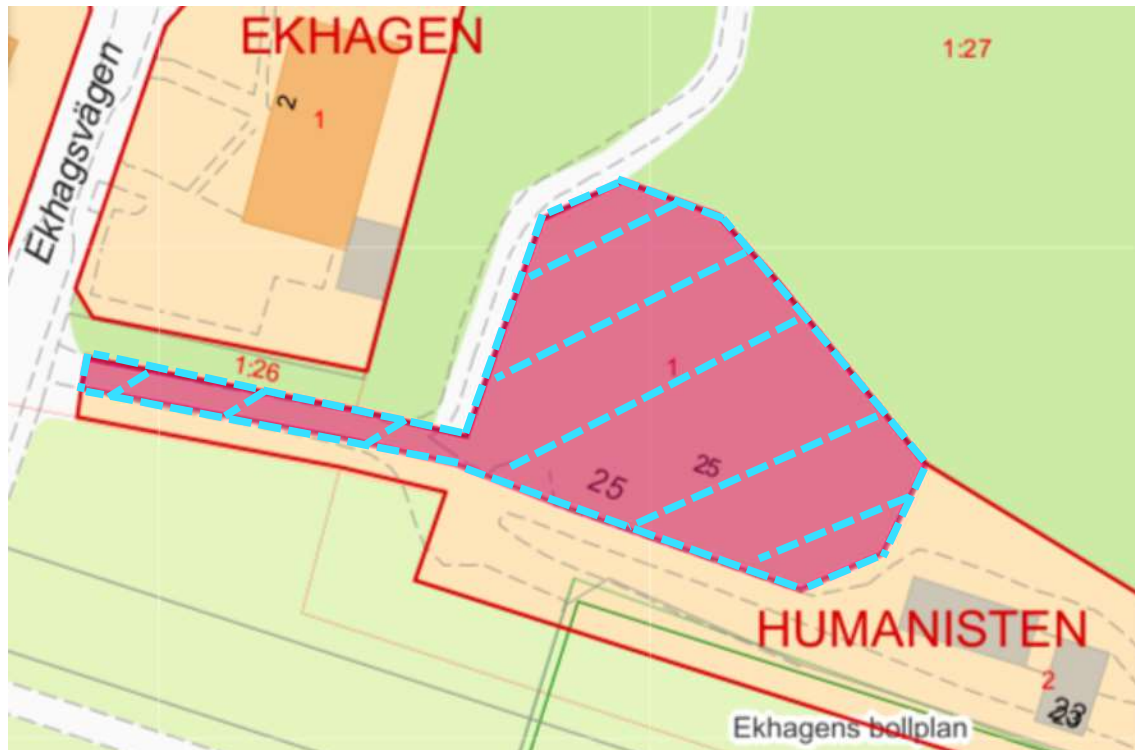
Gård och mark

ÅMINNEVÄGEN 25

Vissa avvikelser från verkligheten kan förekomma.

Eftersom detta är en typritning
kan den avvika från de faktiska
förhållandena.

Inom blåstreckat område:



Avser

Hyreskontrakt nr

XXXX

Fastighetsbeteckning

Humanisten 1

Hyresvärd

Namn

AB Stockholmshem

Personnr/orgnr

556035-9555

Hyresgäst

Namn

Stockholms Stad, Socialförvaltningen

Personnr/orgnr

210000-0142

Klausul

Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor

4 389 554

ska

95

%

eller

4 170 076

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.

För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 - 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.

För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 - 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid.

Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastalet, nämligen indextalet för oktober månad år 2024 .

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.

Tillägget kan bli såväl högre som lägre mellan olika år. Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet.

Hyresändringen sker alltid fr o m den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift

Ort/datum

Stockholm

Hyresvärd

AB Stockholmshem

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐ Firmatecknare

☒ Ombud enligt fullmakt

Ort/datum

Stockholm

Hyresgäst

Stockholms Stad, Socialförvaltningen

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐ Firmatecknare

☒ Ombud enligt fullmakt

Namnförtydligande

Cecilia Liljedahl Torhult / Åsa Wigfeldt

Namnförtydligande

Veronica Wolgast Carstorp

☒ Klausulen har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av klausulen med tillhörande signaturcertifikat.

Hyresvärdens egna noteringar om bastalet

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 6E upprättat 1999 i samråd med Svensk Handel och Visita. Reviderat 2002, 2011, 2022 och 2023. Eftertryck förbjuds.

Sign

Sign

ANVISNINGAR TILL INDEXKLAUSUL FÖR LOKAL

Bashyra

Hur stor del av hyran som skall utgöra bashyra är en förhandlingsfråga. Andelens storlek kan bero på hyresavtalets övriga villkor såsom av hyra per kr/kvm, omsättningshyra, särskild debitering av värme, vatten, el, kyla eller andra förpliktelser som åvilar hyresgästen samt andra aspekter såsom lokalens underhållsbehov och parternas fördelning av ansvaret för underhåll.

Exempel andelsberäkning

Om det angivna hyresbeloppet är 200 000 kr och 50 % ska räknas upp är bashyran 100 000 kr.
Om det angivna hyresbeloppet är 400 000 kr och 75 % ska räknas upp är bashyran 300 000 kr.
Om det i avtalet angivna hyresbeloppet är 300 000 kr och 100 % ska räknas upp är bashyran 300 000 kr.

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 2023

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2020, som är 336,97 (bastalet). Oktoberindex för år 2022 är 384,04.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 384,04 och 336,97. Skillnaden är positiv och uppgår 47,07.
2. Dividera 47,07 med 336,97 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 13 968,60 kr och utgör hyrestillägget för år 2023 enligt klausulen.

Alternativ A: Om KPI för oktober 2022 i stället skulle ha blivit lägre än året innan t ex 340,40 (oktoberindex år 2021 var 346,44).

Skillnaden mellan antagna 340,40 och bastalet 336,97 hade fortfarande blivit positiv och uppgått till 3,43. Kvoten mellan 3,43 och bastalet 336,97, multiplicerad med bashyran 100 000 kr hade resulterat i ett hyrestillägg på 1017,89 kr för år 2023. Den sammanlagda hyran hade dock blivit lägre än för år 2022.

Alternativ B: Om KPI för oktober 2022 i stället skulle ha blivit lägre än bastalet 336,97 t ex 336,51.

Skillnaden mellan 336,51 och bastalet 336,97 hade då varit negativ. Inget hyrestillägg skulle då utgå. Det i avtalet angivna hyresbeloppet skulle gälla.

GRÄNSDRAGNINGSLISTA DRIFT OCH UNDERHÅLL - GENERELL

Bilaga nr: 3

Framgår det inte av gränsdragningslistan eller annan överenskommelse vem som har ansvar för drift, underhåll eller utbyte gäller följande:

- 1) Fastighetsägaren/hyresvärden (**HV**) ansvarar för allt som enligt jordabalkens bestämmelser kan hänföras till fastighets- eller byggnadstillbehör, ex.vis fasad, hänggrännor, portar/dörrar i fasad, tak, stolpar, fönsterpartier mm.
- 2) Hyresgästen (**HG**) ansvarar för all lös egendom. Hyresgästen ansvarar för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna under pågående kontraktstid, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör.

Definitioner

Ägare. Anger vem som äger byggnadsdelen, installationen eller föremålet.

D&U=drift och underhåll. Avser åtgärder med förväntat intervall mindre än ett år vilka, syftar till att upprätthålla funktionen hos ett föremål. Byte av förbrukningsmaterial som innebär att funktionen återställs till ursprunglig nivå ska också hänföras till drift. Den funktion som ska upprätthållas är den för tillfället möjliga med hänsyn till slitage, objektets ålder och prestationsförmåga. Underhåll omfattar arbetsprestation, hjälpmedel och utbyte av material, vara eller komponent, omfattar också övrigt felavhjälpande underhåll. Åtgärderna innefattar även tillsyn och skötsel.

Utbyte. Med utbyte avses att byta ut ett markerat objekt när underhåll inte längre kan utföras eller inte längre kan utföras till en skälig kostnad.

Utvändigt lokalen	Ägare		D&U		Utbyte		Kommentar
	HV	HG	HV	HG	HV	HG	
Yttertak och fasader	x		x		x		
Bjälklag inkl avjämning	x		x		x		
Fönsterkarmar/-bågar	x		x		x		HG ansvarar för åverkan och skadegörelse
Entré-/ytterdörrar och karmar	x			x		x	
Glas i fönster och ytterdörrar	x			x		x	Även vid åverkan och skadegörelse
Solskydd, markiser och liknande							Finns ej
Skyddsgaller, jalousier och liknande							Finns ej
Skyltar (inkl belysning) - HG:s		x		x		x	HG:s skyltar, som HV ska godkänna
Fasadbelysning	x			x		x	
Gård och mark	x			x		x	Inom HG:s förhyrning
Invändigt lokalen	Ägare		D&U		Utbyte		Kommentar
	HV	HG	HV	HG	HV	HG	
Ytskikt på golv, väggar och tak (inkl socklar/foder)	x			x		x	Gäller även undertak och våtrum. Även vid åverkan och skadegörelse.
Innerdörrar och -fönster	x			x		x	Även vid åverkan och skadegörelse
Dörröppnare-/stängare, trycken, cylinder och lås	x			x		x	Även vid åverkan och skadegörelse
Fast installerad köks- och pentry-utrustning såsom köksfläkt, diskmaskin, spis, kokplattor, timers mm	x			x		x	Inklusive filter i köksfläkt. Även vid åverkan och skadegörelse.
Lös inredning inkl lös pentryutrustning		x		x		x	Även vid åverkan och skadegörelse
Sanitetsporcelain, speglar, toalettskåp och tillbehör	x			x		x	Även vid åverkan och skadegörelse

GRÄNSDRAGNINGSLISTA DRIFT OCH UNDERHÅLL - GENERELL

Installationer	Ägare		D&U		Utbyte		Kommentar
	HV	HG	HV	HG	HV	HG	
Rörledningar för värme, vatten och avlopp inkl värmeradiatorer	x		x		x		
Allmänventilation inkl aggregat, rör/kanaler, filter, styr/regler, o dyl	x		x		x		Typ och kapacitet framgår av särskilda bestämmelser
Komfortkyla							Finns ej
Elinstallationer inkl elcentral och kablage	x		x		x		HG vid åverkan och skadegörelse.
Strömbrytare och vägguttag för el, tele och data	x			x		x	Även vid åverkan och skadegörelse
Data/tele (gemensam fiber)	x		x		x		HV fiber till anslutningspunkt (HG abonnemang)
Data/tele övrigt		x		x		x	
Grundbelysning, armaturer	x			x		x	Ej verksamhetsanpassad. HG vid åverkan och skadegörelse
Verksamhetsbelysning		x		x		x	Även vid åverkan och skadegörelse
Ljuskällor, glimtändare, säkringar och dylikt		x		x		x	Även vid åverkan och skadegörelse
Hissar, rullband och -trappor som betjänar hela fastigheten	x		x		x		HG vid åverkan och skadegörelse.
Hissar, lyftbord, rullband/-trappor som enbart betjänar lokalen							Finns ej
Fettavskiljare							Finns ej
Skadedjur				x			
Service och förvaltning	Ägare		D&U		Utbyte		Kommentar
	HV	HG	HV	HG	HV	HG	
Service på läckande toaletter och kranar (jfr sanietsporlin)	x			x			Ej HG:s installationer. Även vid åverkan och skadegörelse
Avloppsstopp under vattenlås/golvbrunn			x				Gäller ej stopp orsakad av HG:s försumlighet
Avloppsstopp i och över vattenlås/golvbrunn				x			
Tätning av fönster				x			
Fönstervred	x			x		x	Även vid åverkan och skadegörelse.
Klotter på fönster, dörrar, jalousier mm tillhörande lokalen				x			
Klotter på fasad i övrigt				x			
Översvämning/vattenskada				x			Orsakad av HG:s försumlighet
Lås och säkerhet	Ägare		D&U		Utbyte		Kommentar
	HV	HG	HV	HG	HV	HG	
Larm - verksamhet				x		x	Överfalls-, inbrotts- och utrymningslarm o dyl
Låssystem inklusive cylinder, nycklar, låskista, trycken och vred	x			x		x	Även vid åverkan och skadegörelse
Stöldskyddsanordningar - galler, jalousier etc							Finns ej

Miljöbilaga för Lokalhyresgäst

Lagstiftningen i miljöbilagan är uppdaterad t.o.m. **2024-08-15**

Lagstiftning i fulltext finns i svensk författningssamling på www.riksdagen.se

Denna miljöbilaga innehåller miljöinformation till dig som planerar att driva eller driver en verksamhet som lokalhyresgäst. En kort beskrivning av gällande miljölagstiftning följer nedan. AB Stockholmshem kan inte garantera att uppräkningsarna av de angivna lagarna och bestämmelserna är fullständiga eller helt aktuella.

Avfallshantering

Allmänt

Ni har, som verksamhetsutövare i en lokal, en allmän skyldighet att hushålla med naturresurser och försöka minimera mängden avfall samt verka för återanvändning och återvinning. Samtliga verksamhetsutövare ska även ha kunskap om vilket avfall som uppstår i verksamheten, vilka egenskaper avfallet har, samt klassificera avfallet.

Avfall från verksamhet kan i vissa fall klassas som kommunalt avfall och ska då som huvudregel transporteras bort av kommunen eller kommunens entreprenör, om ni inte har kommit överens med hyresvärden om annat. Avfall som inte är klassat som kommunalt ska hanteras av er som verksamhetsutövare, t.ex. genom anlitande av avfallsentreprenör.

Det finns dock möjlighet att som verksamhetsutövare transportera bort en mindre mängd icke-farligt avfall, d.v.s. mindre än 10 ton eller 50 m³ per kalenderår, utan vare sig anmälan eller tillstånd. När det gäller transport av farligt avfall får transport av mindre mängd, d.v.s. mindre än 100 kg eller 100 liter per kalenderår, transporteras under förutsättning att en anmälan görs till länsstyrelsen.

Farligt avfall

Farligt avfall, t.ex. kemikalierester, tonerkassetter, glödlampor m.m. får som huvudregel inte blandas med varandra. Vid borttransport av farligt avfall ska detta vara väl emballerat och tydligt markerat med text om att innehållet är farligt avfall. Som verksamhetsutövare är man skyldig att föra anteckningar i kronologisk ordning om farligt avfall som genereras i verksamheten. Dessa anteckningar ska bevaras i minst tre år.

Sedan den 1 november 2020 gäller för verksamhetsutövare att de antecknade uppgifterna om det farliga avfallet även ska lämnas elektroniskt till Naturvårdsverkets avfallsregister. Uppgifterna ska lämnas senast två arbetsdagar efter den tidpunkt när anteckningen ska

Läs mer i:

Miljöbalken 2 kap. 5 §, 15 kap. 1, 3, 20-20 a §§
SFS (1998:808)

Senaste ändring:
SFS 2024:421

Avfallsförordningen 2 kap. 1-3 §§, 4 kap. 16-17 §§, 5 kap. 1-2, 4, 7-9 §§, 6 kap. 1, 6, 21 §
SFS (2020:614)

Senaste ändring:
SFS 2023:936

Naturvårdsverkets föreskrifter om transport av avfall NFS 2022:2, se främst 4 §

göras.

Läs mer i:

Avfallsförordningen 3 kap.
2–4, 4 c §§, 6 kap. 11 §
(SFS 2020:614)
Senaste ändring:
SFS 2023:936

Pappersavfall

Allt pappersavfall som genereras inom er verksamhet bör återvinnas. I de fall pappersavfallet är *returpapper*, d.v.s. tidningspapper, direkt reklam, telefonkataloger etc., har ni en skyldighet att sortera ut detta och lämna i insamlingssystemet för returpapper.

Det är kommunen som ansvarar för att tillhandahålla ett system med lättillgängliga insamlingsplatser för insamling av det utsorterade returpappret, samt att hanteringen av returpappret möjliggör en okomplicerad materialåtervinning.

Förpackningsavfall

Alla förpackningar som genereras inom er verksamhet bör återvinnas. Ni har en skyldighet att sortera ut förpackningar och återlämna dem i de mottagningsplatser eller insamlingssystemen som finns för förbrukade förpackningar.

F

Allmänna avlopp

Läs mer i:

Lag om allmänna
vattentjänster 21 § (SFS
2006:412)
Senaste ändring:
SFS 2022:1249

Om ni använder er av allmänt avlopp är det viktigt att tänka på att ni nyttjar detta med försiktighet. Det innebär bl.a. att ni inte bör spola ut förorenat avloppsvatten som kan skada avlopps- eller reningsanläggningen.

Hantering av kemikalier

Om ni inom er verksamhet hanterar kemikalier är det för det första viktigt att ni känner till hur man använder kemikalierna utan att orsaka skador på människors hälsa eller på miljön.

För det andra bör ni förvara kemikalierna på lämpligt ställe så att ni minskar riskerna att skador uppkommer. För det tredje bör ni, i möjligaste mån, använda så lite kemikalier som möjligt och i de fall det finns möjlighet, ersätta farliga kemikalier med mindre farliga produkter.

Information om hur ni hanterar och förvarar verksamhetens kemikalier på ett lämpligt sätt hittar ni dels på förpackningens etiketter, dels på varuinformationsblad/säkerhetsdatablad som ni får från produktleverantören.

Läs mer i:

Miljöbalken 2 kap. 4 §
(SFS 1998:808)
Senaste ändring:
SFS 2024:421

Kemikalieinspektionens
föreskrifter om kemiska
produkter och biotekniska
organismer 2 kap. 3–6 §§
(KIFS 2017:7)
Senaste ändring:
KIFS 2024:1

Köldmedia

Läs mer i:

Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2024/573 om fluorerade växthusgaser m.m.

Förordning om fluorerade växthusgaser (SFS 2016:1128)

Senaste ändring:
SFS 2022:1197

Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2024/590 om ämnen som bryter ned ozonskiktet m.m.

Förordning om ozonnedbrytande ämnen (SFS 2016:1129)

Senaste ändring:
SFS 2020:656

Avfallsförordningen 3 kap. 5 § (SFS 2020:614)

Senaste ändring:
SFS 2023:936

En rad olika typer av köldmedia finns i kylaggregat och luftkonditioneringsanläggningar. Vissa av dessa får endast användas i begränsad omfattning p.g.a. dess skador på ozonskiktet.

För anläggningar i kyl-, luftkonditionerings- eller värmepumpsutrustning med mer än 3 kg köldmedium gäller att HCFC får användas tills vidare om utrustningen var i bruk den 1 juni 2002. CFC och övriga CFC får användas i stationära kyl-, värme- och andra klimatanläggningar med en köldmediemängd av 900 g eller mindre så länge den brukas på samma plats som den var i bruk den 1 januari 2005.

Personalen som jobbar med köldmedieaggregaten ska ha kunskap om hur dessa hanteras och hur man undviker risker för olyckor.

Om er verksamhet har större köldmedieaggregat överstigande 3 kg köldmedia, finns särskilda krav på journalföring om av- och påfyllning, installationskontroll och återkommande kontroller etc.

Verksamheten har skyldighet att kontrollera att certifikat eller intyg finns hos den som anlitas för att underhålla eller fylla på kyl- och/eller ventilationsanläggningar.

Uttjänta kyl- och frysanläggningar ska hållas skiljt från annat avfall och lämnas till producenten.

Avser

Hyreskontrakt nr
XXXX

Fastighetsbeteckning
Humanisten 1

Hyresvärd

Namn
AB Stockholmshem

Personnr/orgnr
556035-9555

Hyresgäst

Namn
Stockholms Stad, Socialförvaltningen

Personnr/orgnr
210000-0142

Klausul

Om denna klausul strider mot bestämmelse i huvudavtalet, gäller i första hand denna klausul.

Enligt lagen om skydd mot olyckor ska fastighetsägare eller nyttjanderättshavare i skälig 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.

☐

Hyresvärden ansvarar för att lokalen vid tillträdet uppfyller kraven på brandskydd som krävs för det avtalade användningsändamålet med förhyrningen.

☒

Parterna har kommit överens om fördelningen av ansvaret för brandskydd inför tillträdet. Parternas ansvar för att ordna brandskydd inför tillträdet regleras i bilaga.

Bilaga 6

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.

Hyresgästen ansvarar för och bekostar därutöver sådant brandskydd som efter tillträdet kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning.

Hyresgästen ska utan dröjsmål anmäla brister som denne upptäcker eller borde upptäcka, i det brandskydd som hyresvärden tillhandahåller och svarar för.

Systematiskt brandskyddsarbete
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.

Hyresgästen förbinder sig att se till

att räddnings- och utrymningsvägar alltid hålls öppna och inte vare sig helt eller delvis blockeras

att funktionen av sprinkler- och andra brandskyddsanordningar aldrig försämrats genom t.ex. förbyggnad eller uppställning av föremål,

att branddörrar hålls stängda och brandceller är intakta

att plomberingar av handtag aldrig bryts annat än i händelse av brand eller brandövning.

Underskrift

Ort/datum
Stockholm

Hyresvärdens namn
AB Stockholmshem

Namnteckning(firmatecknare/ombud)

☐ Firmatecknare

☒ Ombud enligt fullmakt

Namnförtydligande
Cecilia Liljedahl Torhult / Åsa Wigfeldt

Ort/datum
Stockholm

Hyresgästens namn
Stockholms Stad, Socialförvaltningen

Namnteckning(firmatecknare/ombud)

☐ Firmatecknare

☒ Ombud enligt fullmakt

Namnförtydligande
Veronica Wolgast Carstorp

☒ Klausulen har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av klausulen med tillhörande signaturcertifikat.

Avser	Hyreskontrakt nr	Fastighetsbeteckning
	XXXX	Humanisten 1
Hyresvärd	Namn	Personnr/orgnr
	AB Stockholmshem	556035-9555
Hyresgäst(er)	Namn	Personnr/orgnr
	Stockholms Stad, Socialförvaltningen	210000-0142
Tillägg	Hyresvärden ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av allt tekniskt brandskydd som är hänförligt till fastighetens allmänna funktion.	
	Hyresgästen ansvarar för att lokalen vid hyrestidens början uppfyller de krav på brandskydd som för avsedd användning av lokalen följer av gällande regler.	
Underskrift	Ort/datum	Ort/datum
	Stockholm	Stockholm
	Hyresvärdens namn	Hyresgästens namn
	AB Stockholmshem	Stockholms Stad, Socialförvaltningen
	Namnteckning (firmatecknare/ombud)	Namnteckning (firmatecknare/ombud)
	<input type="checkbox"/> Firmatecknare	<input type="checkbox"/> Firmatecknare
	<input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	<input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande		Namnförtydligande
Cecilia Liljedahl Torhult / Åsa Wigfeldt		Veronica Wolgast Carstorp
<input checked="" type="checkbox"/> Tillägget har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av tillägget med tillhörande signaturcertifikat.		

Avser

Hyreskontrakt nr

XXXX

Fastighetsbeteckning

Humanisten 1

Hyresvärd

Namn

AB Stockholmshem

Personnr/orgnr

556035-9555

Hyresgäst

Namn

Stockholms Stad, Socialförvaltningen

Personnr/orgnr

210000-0142

Information om
behandling av
personuppgifter**Behandling av personuppgifter**

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.

Hyresgästen ansvarar för att se till att denna information lämnas till kontaktpersoner, representanter eller andra individer vars personuppgifter kan komma att behandlas under hyresförhållandet.

Personuppgiftsansvarig

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.

Vilka personuppgifter behandlar vi?

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 erlägga hyra för lokalen.

För vilka syften behandlar vi personuppgifterna?

Personuppgifterna behandlas i syfte att:

- Fullgöra och administrera våra rättigheter och skyldigheter enligt hyresavtalet, vilket bl.a. inkluderar hyresavviseringar och hyresförhandlingar.
- Utföra löpande förvaltning och underhåll av lokalen, vilket bl.a. inkluderar kommunikation med kontaktperson.
- 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.
- Skicka information och marknadsföring till kontaktperson via de kontaktuppgifter som vi har tillgång till.
- Skicka information och marknadsföring till kontaktperson om andra företags produkter/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet t.ex. försäkringsbolag.
- Ta fram statistik, göra kundundersökningar och följa upp interna rutiner och policies.

När raderar vi personuppgifterna?

Vi sparar uppgifter om kontaktperson så länge denne är registrerad som kontaktperson. Informationen uppdateras om hyresgästen anmäler annan kontaktperson.

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.

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.

Laglig grund för behandlingen av personuppgifterna

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.

Vilka får ta del av personuppgifterna?

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.

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.

Rättigheter enligt dataskyddslagstiftningen

Individer har vissa rättigheter vid behandling av dennes personuppgifter.

- Rätt till tillgång (registerutdrag), d.v.s. en rätt att få bekräftelse på och information om vår behandling av personuppgifter.
- Rätt till rättelse, d.v.s. en rätt att få felaktiga uppgifter rättade.
- Rätt till radering, d.v.s. en rätt att få uppgifter borttagna.
- Rätt till begränsad behandling, d.v.s. en rätt att kräva att vår behandling begränsas.
- Rätt till dataportabilitet, d.v.s. en rätt att begära att uppgifter flyttas från oss till ett annat bolag.
- Rätt att invända mot vår behandling av personuppgifter.
- Rätt att inge klagomål till myndighet om att vi inte behandlar personuppgifterna enligt lag.

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.

Övrigt

Avser	Hyreskontrakt nr XXXX	Fastighetsbeteckning Humanisten 1
Hyresvärd	Namn AB Stockholmshem	Personnr/orgnr 556035-9555
Hyresgäst(er)	Namn Stockholms Stad, Socialförvaltningen	Personnr/orgnr 210000-0142
Tillägg	<p>HYRESTID Parterna är överens om att för det fall det tillfälliga bygglovets på fastigheten inte förlängs under hyresavtalets förlängningstid upphör detta hyresavtal.</p> <p>DRIFTSKOSTNADER Värme och varmvatten fås via direktverkande el, elradiatorer samt varmvattenberedare.</p> <p>UNDVIKA STÖRNINGAR Hyresgästen är medveten om att lokalen är belägen i ett bostadshus och förbinder sig att aktivt verka för att minimera störningar hänförliga till verksamheten i lokalen.</p> <p>Hyresgästen ansvarar och bekostar åtgärder för att verksamheten i lokalen inte leder till störningar för andra hyresgäster i och omkring fastigheten.</p> <p>Om störningar i form av ljud, lukt, eller andra emissioner uppkommer för andra hyresgäster i och omkring fastigheten åligger det hyresgästen att bekosta och vidta erforderliga åtgärder i enlighet med de krav myndighet (exempelvis Miljöförvaltningen) vid varje tid kan komma att ställa för undanröjande av olägenheterna. Om så inte sker har hyresvärden rätt att, efter skriftlig anmaning, vidta erforderliga åtgärder på hyresgästens bekostnad.</p> <p>Hyresgästen kan komma att bli skadeståndsskyldig gentemot hyresvärden om denne i sin tur får krav från andra hyresgäster i och omkring fastigheten på grund av verksamheten i lokalen.</p> <p>HYRESVÄRDENS IORDNINGSTÄLLANDE AV LOKALEN Parterna är överens om att hyresvärden till tillträdesdagen ska utföra och bekosta följande iordningställande av våningsplan 2 i lokalen: El- och rörarbeten, ventilation, wc, stomme och rivningsarbeten, målning, kök och golv, inklusive byggherre- och projektledning, i enlighet med ritningsbilaga 9.</p> <p>Hyresvärden ansvarar för att ovan nämnda iordningställande uppfyller gällande myndighetskrav och är anpassade till hyresgästens verksamhet.</p> <p>HYRESTILLÄGG För åtgärder enligt ovan utgår ett femårigt hyrestillägg. Hyrestillägget baseras på 5 000 000 kr, med en rak amortering under fem år och 3,15 % ränta, vilket motsvarar ett hyrestillägg per kvartal enligt bifogad amorteringsplan, bilaga 11.</p> <p>Om hyresförhållandet avslutas innan den femåriga återbetalningsperiodens utgång ska hyresgästen i samband med avflyttning erlagga den kvarvarande kapitalskulden genom ett engångsbelopp. Engångsbeloppet ska betalas senast vid dagen för hyresförhållandets upphörande.</p> <p>VENTILATION – ENLIGT LUFTFLÖDESPROTOKOLL Lokalen är anpassad och utrustad med ventilation i enlighet med bifogat luftflödesprotokoll. Hyresvärden ansvarar för OVK, obligatorisk ventilationskontroll, i enlighet med gällande myndighetskrav.</p> <p>AVFALLSHANTERING - KÄRL OCH UTRYMME Hyresvärden anvisar hushållsavfall till två bottentömmande behållare (s k RMP) och för matavfall till matavfallsskåp på gården. Hyresvärden ansvarar för att undersöka om nuvarande barnvagnsrum kan göras om till utrymme för källsortering.</p> <p>ÖVERLÅTELSE Hyresgästen får inte överlåta hyresrätten till lokalen eller hyreskontraktet till någon annan utan att först ha</p>	

Tillägg

träffat en skriftlig överenskommelse med hyresvärden avseende sådan överlåtelse. Hyresgästen är medveten om att det är av synnerlig vikt för hyresvärden att det direkta eller indirekta ägandet, exempelvis överlåtelse av aktier i ett aktiebolag, av hyresgästen inte ändras utan hyresvärdens skriftliga samtycke i varje enskilt fall. Om det direkta eller indirekta ägandet av hyresgästen helt eller delvis övergår till annan, utan hyresvärdens samtycke, kan hyresrätten komma att förverkas.

ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar och tillägg till detta hyresavtal ska, för att äga giltighet, ske skriftligen och undertecknas av behöriga firmatecknare (eller ombud enligt fullmakt) för respektive part.

TOLKNINGSFÖRETRÄDE

Förekommer mot varandra stridande uppgifter enligt detta hyresavtal ska dessa särskilda bestämmelser ha tolkningsföreträde.

Underskrift

Ort/datum Stockholm	Ort/datum Stockholm
Hyresvärdens namn AB Stockholmshem	Hyresgästens namn Stockholms Stad, Socialförvaltningen
Namnteckning (firmatecknare/ombud) <div><input type="checkbox"/> Firmatecknare</div> <div><input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</div>	Namnteckning (firmatecknare/ombud) <div><input type="checkbox"/> Firmatecknare</div> <div><input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</div>
Namnförtydligande Cecilia Liljedahl Torhult / Åsa Wigfeldt	Namnförtydligande Veronica Wolgast Carstorp

☒ Tillägget har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av tillägget med tillhörande signaturcertifikat.



NY WC/KÖK RIVES WC/KÖK

PLAN 2tr



LUFTFLÖDESPROTOKOLL

Objekt:		Humanisten 1 Stockholm						Datum: 2024-10-10	
Adress:		Åminnevägen 25		System: LA1-H/V, LA1, LA2, LA3A		Upprättat av: AB Vento/AS		Regnr:	
Enhet:		l/s		Tilluft		Frånluft			
Rum:	Mätställe:	q-ber	q-mätt	Mätmetod:	Mätställe:	q-ber	q-mätt	Mätmetod:	Anm:
1001	Kök-matpl	15	14	c3		5	5	b3	
	Sovrum	10	10	c3					
	Frd					5	5	b3	
	Wc/d					15	15	b3	
1002	Kök-matpl	7	7	c3		5	5	b3	
1003	Wc/d					20	20	b3	
	Sovrum	10	10	c3					
	Sovrum	8	8	c3					
	Kök/matpl	15	14	c3		5	5	b3	
1004	Sovrum	10	10	c3					
	Wc/d					20	19	b3	
	Wc/d					15	15	b3	
	Frd					5	5	b3	
1005	Kök/matpl	15	14	c3		5	5	b3	
	Sovrum	10	10	c3					
	Lgh-frd					22	22	b3	LA3A
	Lgh-frd	22	21	c3					LA3A
1006	korridor	30	29	c2					LA1
	Städ					15	15	b3	LA1
	Tvättstuga	40	40	c2		40	42	b3	
	Kök/matpl	7	7	c3		5	5	b3	
1007	Wc/d					20	20	b3	
	Sovrum	10	10	c3					
	Sovrum	8	8	c3					
	Wc/d	7	7	c3		20	19	b3	
	Kök/matpl	8	7	c3		5	5	b3	
	Sovrum	8	8	c3					
	Sovrum	10	9	c3					
	Vattenmätare	5	5	c3					LA3A
	El-teknik	10	9	c3					
	Vagn-frd					15	14	b3	
	Möte	20/80	21/81	c2		20/80	21/81	b3	LA2
	Kontor	20	20	c2		15	15	b3	
	Personal	30	29	c2		15	15	b3	
	Rwc					15	15	b3	
	Frd								
Anm:		307		Mätmetoder: I kanal: A1 Flerpunktsmetod A2 Fasta mät don Frånluft: B1 4 punkt,fyrkant B2 Tryckfall över don B3 Anemometer m. stos B4 Centrumhastighet B5 Med vinghjul Tilluft: C2 Tryckfall över don C3 Stos m. förlängning C5 Påsmetoden X1 Ej förutsättning för rekommenderad mätning.					

LUFTFLÖDESPROTOKOLL

Objekt:		Humanisten 1 Stockholm						Datum: 2024-10-08	
Adress:		System:			Upprättat av:			Regnr:	
Åminnevägen 25		LA1-H/V, LA1, LA2, LA3A			AB Vento/AS				
Enhet:		Tilluft			Frånluft				
Rum:	Mätställe:	q-ber	q-mätt	Mätmetod:	Mätställe:	q-ber	q-mätt	Mätmetod:	Anm:
1101	Kök/matpl Sovrum Sovrum Wc/d	7 10 8	7 10 8	c3 c3 c3		5 20	5 20	b3 b3	
	Wc/d Sovrum Korridor	15 20	14 20	c3 c2		15	15	b3	LA1 LA1 LA1
1102	Kök/matpl Wc/d Sovrum Sovrum	7 8 10	7 8 10	c3 c3 c3		5 20	5 19	b3 b3	
1103	Kök/matpl Sovrum	15 10	14 10	c3 c3		5	5	b3	
1104	Wc/d Klk Kök/matpl Wc/d Sovrum	15 10	14 10	c3 c3		15 5 5 15	15 5 5 15	b3 b3 b3 b3	
1105	Klk Kök/matpl Wc/d Sovrum Klk	15 10	15 10	c3 c3		5 5 15 5	5 5 15 5	b3 b3 b3 b3	
1106	Kök/matpl Wc/d Sovrum Sovrum	7 10 8	7 10 8	c3 c3 c3		5 20	5 19	b3 b3	
1107	Kök/matpl	15	14	c3		5	5	b3	
1108	Wc/d Sovrum Kök/matpl Wc/d Sovrum	10 15 10	10 14 10	c3 c3 c3		20 5 15	19 5 15	b3 b3 b3	
1109	Klk Kök/matpl Wc/d Sovrum Klk	15 10	14 10	c3 c3		5 5 15 5	5 5 15 5	b3 b3 b3 b3	
Anm:	260			Mätmetoder: I kanal: A1 Flerpunktsmetod A2 Fasta mätton Frånluft: B1 4 punkt,fyrkant B2 Tryckfall över don B3 Anemometer m. stos			B4 Centrumhastighet B5 Med vinghjul Tilluft: C2 Tryckfall över don C3 Stos m. förlängning C5 Påsmetoden X1 Ej förutsättning för rekommenderad mätning.		

LUFTFLÖDESPROTOKOLL

Objekt:	Humanisten 1		Stockholm			Datum: 2024-10-10		
Adress:	Åminnevägen 25		System: LA1-H/V, LA1, LA2, LA3A			Upprättat av: AB Vento/AS		
Enhet:	I/s		Tilluft		Frånluft			
Rum:	Måttälle:	q-ber	q-mått	Mått metod:	Måttställe:	q-ber	q-mått	Mått metod:
1201	Kök/matpl Sovrum Sovrum Wc/d	7 10 8	7 9 9	c3 c3 c3		5 20	5 20	b3 b3
1202	Wc/d Sovrum Korridor Kök/matpl Wc/d Sovrum Sovrum	15 30 7 8 10	15 29 7 8 10	c3 c2 c3 c3 c3		15 5 20	15 5 20	b3 b3 b3
1203	Sovrum Kök/matpl Sovrum	15 10	14 10	c3 c3		5	5	b3
1204	Wc/d Klk Kök/matpl Wc/d Sovrum	15 15 10	14 14 10	c3 c3		15 5 5 15	15 5 5 15	b3 b3 b3 b3
1205	Klk Kök/matpl Wc/d Sovrum Klk	15 10	15 10	c3 c3		5 5 15 5	5 5 15 5	b3 b3 b3 b3
1206	Kök/matpl Wc/d Sovrum Sovrum	7 10 8	7 10 8	c3 c3 c3		5 20 5	5 19 5	b3 b3 b3
1207	Kök/matpl	15	14	c3		5	5	b3
1208	Wc/d Sovrum Kök/matpl Wc/d Sovrum	10 15 15 10	10 14 14 10	c3 c3 c3		20 5 15	19 5 15	b3 b3 b3
1209	Klk Kök/matpl Wc/d Sovrum Klk	15 10	14 10	c3 c3		5 5 15 5	5 5 15 5	b3 b3 b3
	Trappa					30	32	A2
Anm:	270		Mått metoder: I kanal: A1 Flerpunktsmetod A2 Fasta mät don Frånluft: B1 4 punkt,fyrkant B2 Tryckfall över don B3 Anemometer m. stos			B4 Centrumhastighet B5 Med vinghjul Tilluft: C2 Tryckfall över don C3 Stos m. förlängning C5 Påsmetoden X1 Ej förutsättning för rekommenderad mätning.		

Rak amortering

Terminer/ kvartal	Ingående skuld	Ränta	Amortering	Betalning	Utgående skuld
1	5 000 000	39 375	250 000	289 375	4 750 000
2	4 750 000	37 406	250 000	287 406	4 500 000
3	4 500 000	35 438	250 000	285 438	4 250 000
4	4 250 000	33 469	250 000	283 469	4 000 000
5	4 000 000	31 500	250 000	281 500	3 750 000
6	3 750 000	29 531	250 000	279 531	3 500 000
7	3 500 000	27 563	250 000	277 563	3 250 000
8	3 250 000	25 594	250 000	275 594	3 000 000
9	3 000 000	23 625	250 000	273 625	2 750 000
10	2 750 000	21 656	250 000	271 656	2 500 000
11	2 500 000	19 688	250 000	269 688	2 250 000
12	2 250 000	17 719	250 000	267 719	2 000 000
13	2 000 000	15 750	250 000	265 750	1 750 000
14	1 750 000	13 781	250 000	263 781	1 500 000
15	1 500 000	11 813	250 000	261 813	1 250 000
16	1 250 000	9 844	250 000	259 844	1 000 000
17	1 000 000	7 875	250 000	257 875	750 000
18	750 000	5 906	250 000	255 906	500 000
19	500 000	3 938	250 000	253 938	250 000
20	250 000	1 969	250 000	251 969	0