

§ 25**Inhyrningsärende för lokaler på Selaövägen 13 i Högdalen för park- och naturskötsel i egen regi**
EÅV 2025/338**Beslut**

1. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag på inhyrning av lokaler på Selaövägen 13 i Högdalen för park- och naturskötsel i egen regi till en hyreskostnad för år 1 på 2,1 miljoner kronor.
2. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande av inhyrning av lokaler på Selaövägen 13 i Högdalen för park- och naturskötsel i egen regi till en hyreskostnad för år 1 på 2,1 miljoner kronor.
3. Ärendet justeras omedelbart

Sammanfattning av ärendet

I 2025 års budget har stadsdelsnämnderna Enskede-Årsta-Vantör, Farsta, Skarpnäck och Hägersten-Älvsjö ett uppdrag om att fortsätta arbetet med att övergå till park- och naturskötsel i egen regi från 2025. För att möjliggöra detta behöver berörda stadsdelsförvaltningar ändamålsenliga lokaler för personal, fordon, maskiner och utrustning.

Stadsdelsförvaltningen bedömer att en lokal på Selaövägen 13 i Högdalen uppfyller funktionskrav samtidigt som hyran är på en godtagbar nivå. Lokalen ligger i samma byggnad som Hägersten-Älvsjöns planerade inhyrning och berörda stadsdelsförvaltningar har en samsyn kring att det är möjligt att inrymma nödvändiga funktioner för samtliga inom ytorna för båda hyresavtalen. Genom att samlokalisera flera stadsdelsförvaltningar går det att effektivisera lokalnyttjandet samtidigt som det skapar förutsättningar för samverkan över förvaltningsgränserna. Förvaltningen föreslår att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag på inhyrning av lokaler på Selaövägen 13 i Högdalen för park- och naturskötsel i egen regi till en hyreskostnad för år 1 på 2,1 miljoner kronor. Vidare föreslår förvaltningen att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande av inhyrning av lokaler på Selaövägen 13 i Högdalen för park- och naturskötsel i egen regi till en hyreskostnad för år 1 på 2,1 miljoner kronor

Yrkanden

Gustav Johansson m. fl. (M), Peter Backlund (L) och Stefan Holm (C) yrkar att nämnden beslutar enligt följande:

1. att avslå förvaltningens förslag om inhyrning av lokaler på Selaövägen 13 i Högdalen för park- och naturskötsel i egen regi.
2. att ge förvaltningen i uppdrag att omgående avbryta planerna på återkommunalisering av park- och naturskötsel, och istället starta ett nytt upphandlingsförfarande med fokus på kostnadseffektivitet, minskad miljöpåverkan och effektiv resursanvändning.

Återkommunaliseringen av park- och naturskötseln är en ideologiskt driven process som hotar att bli en ekonomisk och miljömässig belastning för Stockholms skattebetalare. Erfarenheter från tidigare kommunala egenregiverksamheter visar tydligt att kostnaderna riskerar att skena samtidigt som kvalitet och effektivitet försämras.

Förslaget innebär dessutom en lång avtalstid på minst fem år, vilket låser fast stadsdelen i ett ekonomiskt och operativt högriskprojekt. Placeringen i Högdalen genererar dagliga onödiga transporter, vilket ökar både personalbehov, fordonsslitage och miljöbelastning kraftigt, vilket är helt inkonsekvent med de miljöambitioner som majoriteten säger sig stå bakom.

Att förvaltningen dessutom redan nu identifierar behovet av ytterligare ett lokalt kontor inom stadsdelen, med oklara kostnader som inte inkluderas i nuvarande kalkyl, visar tydligt att detta projekt präglas av en ekonomi där sunt förnuft får stå tillbaka för vänsterdrömmar och ideologi.

Vänstermajoritetens återkommunalisering riskerar att bli ett dyrbart experiment på stockholmarens bekostnad. En ny upphandling skulle säkerställa bättre kostnadskontroll, effektivare resursanvändning och ett mer ansvarsfullt hanterande av skattebetalarnas pengar.

Emelie Wassermann (SD) yrkar att nämnden beslutar enligt följande:

1. Att återremittera ärendet för komplettering.
2. Att i andra hand avslå ärendet.
3. Därutöver anföra följande:

Vi ser flera brister i beslutsunderlaget för inhyrningen av lokaler på Selaövägen 13, vilket gör det svårt att ta ställning till om detta är ett kostnadseffektivt och långsiktigt hållbart beslut.

Det framgår inte tydligt när hyran börjar räknas och om de ackumulerade kostnaderna från 2025 (innan verksamhetsstart 2026) tas med i beräkningen av när förväntad kostnadsbesparing inträffar. Ett tydligt diagram över investeringskostnader och förväntade besparingar hade varit nödvändigt för att fatta ett välinformerat beslut.

Enskede-Årsta-Vantör ska enligt förslaget stå för 57,5 % av lokalens kostnad. Det saknas en tydlig motivering till denna fördelning. En jämlig fördelning baserat på behov, antal fordon eller personalbås hade varit rimligare. Utan sådan redovisning riskerar vår stadsdel att ta en oproportionerligt stor ekonomisk börda.

Med samnyttjande av lokaler, fordon, maskiner och personal mellan fyra stadsdelar uppkommer praktiska problem: Vem ansvarar för vad? Vem tar kostnaden för skador? Hur hanteras prioriteringar när flera stadsdelar behöver resurser samtidigt, till exempel vid snöfall/löv eller underhållsbehov? Ett sådant upplägg riskerar att leda till konflikter snarare än effektivisering.

En övergripande risk med att samlokalisera och dela ansvar med andra stadsdelar är att vi tappar möjligheten att själva styra vår drift i praktiken. En av de främsta fördelarna med egen regi är just att ha kontroll över resurser och prioriteringar. Denna fördel försvagas i och med denna samlokalisering, därmed tappas den tidigare motiveringen varför drift i egen regi skulle vara bättre – särskilt när det inte heller verkar bli mer kostnadseffektivt.

Det framgår inte vilken typ av fordon/maskiner som planeras köpas in och vilken räckvidd/effekt dessa har under svenska förhållanden. Samt hur man har löst beredskapsplanen.

Vi anser att dessa klargöranden är nödvändiga för att nämnden ska kunna fatta ett ansvarsfullt och framtidssäkert beslut.

Ordförande Hassan Jama (V) yrkar att nämnden beslutar enligt förvaltningens förslag till beslut.

Beslutsgång

Ordförande Hassan Jama (V) ställer proposition på om ärendet ska avgöras idag eller återremitteras enligt Emelie Wassermans (SD) förslag till beslut och finner att nämnden beslutar att ärendet ska avgöras idag.

Ordförande Hassan Jama (V) ställer Gustav Johansson m. fl. (M), Peter Backlund (L) och Stefan Holms (C) förslag, Emelie Wassermans (SD) förslag och förvaltningens förslag till beslut mot varandra och finner att nämnden beslutar i enlighet med förvaltningens förslag till beslut.

Reservationer

Gustav Johansson m. fl. (M), Peter Backlund (L) och Stefan Holm (C) reserverar sig mot beslutet till förmån för sitt eget yrkande.
Emelie Wassermann (SD) reserverar sig mot beslutet till förmån för sitt eget yrkande.

Handlingar i ärendet

- EÅV 2025/338-1 Tjänsteutlåtande: Inhyrningsärende för lokaler på Selaövägen 13 i Högdalen för park- och naturskötsel i egen regi.
- EÅV 2025/338-1.1 Hyresavtal Selaövägen 13 2025-05-15

Handläggare
Eskil Swerkersson
Telefon: 08-50814020**Till**
Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsnämnd 2025-06-12

Inhyrningsärende för lokaler på Selaövägen 13 i Högdalen för park- och naturskötsel i egen regi.

Förvaltningens förslag till beslut

1. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag på inhyrning av lokaler på Selaövägen 13 i Högdalen för park- och naturskötsel i egen regi till en hyreskostnad för år 1 på 2,1 miljoner kronor.
2. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande av inhyrning av lokaler på Selaövägen 13 i Högdalen för park- och naturskötsel i egen regi till en hyreskostnad för år 1 på 2,1 miljoner kronor.
3. Ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

I 2025 års budget har stadsdelsnämnderna Enskede-Årsta-Vantör, Farsta, Skarpnäck och Hägersten-Älvsjö ett uppdrag om att fortsätta arbetet med att övergå till park- och naturskötsel i egen regi från 2025. För att möjliggöra detta behöver berörda stadsdelsförvaltningar ändamålsenliga lokaler för personal, fordon, maskiner och utrustning.

Stadsdelsförvaltningen bedömer att en lokal på Selaövägen 13 i Högdalen uppfyller funktionskrav samtidigt som hyran är på en godtagbar nivå. Lokalen ligger i samma byggnad som Hägersten-Älvsjöns planerade inhyrning och berörda stadsdelsförvaltningar har en samsyn kring att det är möjligt att inrymma nödvändiga funktioner för samtliga inom ytorna för båda hyresavtalen. Genom att samlokalisera flera stadsdelsförvaltningar går det att effektivisera lokalnyttjandet samtidigt som det skapar förutsättningar för samverkan över förvaltningsgränserna.

**Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsförvaltning**
Avdelningen HR, stab och stadsmiljöSlakthusplan 8 A
Box 81
121 22 Johanneshov
Växel 08-508 14 000
Fax
eav@stockholm.se
start.stockholm

Förvaltningen föreslår att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag på inhyrning av lokaler på Selaövägen 13 i Högdalen för park- och naturskötsel i egen regi till en hyreskostnad för år 1 på 2,1 miljoner kronor. Vidare föreslår förvaltningen att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om

godkännande av inhyrning av lokaler på Selaövägen 13 i Högdalen för park- och naturskötsel i egen regi till en hyreskostnad för år 1 på 2,1 miljoner kronor.

Bakgrund

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd har idag parkskötsel upphandlad på entreprenad. Entreprenaden regleras via avtal som stadsdelsförvaltningens stadsmiljöenhet följer upp. I avtalen ingår parkskötsel, renhållning och vinterväghållning på park- och naturmark.

I 2024 års budget fick Enskede-Årsta-Vantörs och Farstas stadsdelsnämnd i uppdrag att utreda och förbereda inför en övergång av park- och naturskötsel i egen regi från 2025. Under hösten 2024 presenterade stadsdelsförvaltningen en utredning om övergången för stadsdelsnämnden och i samband med det fattade nämnden beslut om att skjuta fram genomförandet till den 1 oktober 2026 (dnr EÅV 2024/541).

I 2025 års budget har stadsdelsnämnderna Enskede-Årsta-Vantör, Farsta, Skarpnäck och Hägersten-Älvsjö ett uppdrag om att fortsätta arbetet med att övergå till park- och naturskötsel i egen regi från 2025. Stadsdelsförvaltningen har sedan utredningsarbetet startade under 2024 samverkat med övriga berörda stadsdelsförvaltningar, bland annat i arbetet med att hitta en lämplig lokal för personal, fordon, maskiner och utrustning.

Hägersten-Älvsjös stadsdelsförvaltning planerar att under 2025 övergå till park- och naturskötsel i egen regi. De är i slutskedet av att för egen del teckna hyresavtal för del av en byggnad på Selaövägen 13 i Högdalen från och med den 1 juli 2025. Stadsdelsförvaltningen har tillsammans med Skarpnäcks och Farstas stadsdelsförvaltningar samt serviceförvaltningen utrett möjligheterna att hyra resterande delar av byggnaden från och med den 1 december 2025.

Ärendet

För att möjliggöra en övergång av park och naturskötsel i egen regi behöver stadsdelsförvaltningen ändamålsenliga lokaler för personal, fordon, maskiner och utrustning. Med stöd från serviceförvaltningen har stadsdelsförvaltningen letat lämpliga lokaler, med en ursprunglig ambition om att hyra inom stadens egna lokalbestånd. Skarpnäcks, Farstas och Hägersten-Älvsjös stadsdelsförvaltningar har deltagit i arbetet för att om möjligt samlokalisera stadsdelsförvaltningarnas verksamheter.

olika alternativ från externa hyresvärdar har stadsdelsförvaltningen valt att gå vidare och utreda möjligheterna att hyra del av byggnaden på Selaövägen 13 i Högdalen från AB Sagax, eftersom den bäst uppfyller verksamhetsmässiga och ekonomiska krav.

Lokalen omfattar ytor inomhus på cirka 1 109 kvadratmeter samt ytor utomhus på cirka 450 kvadratmeter. Lokalen behöver inrymma kontor, mötesrum, verkstadshall, pentry, matsal, omklädningsrum, toaletter och förråd. Det finns dessutom ett relativt omfattande behov av laddinfrastruktur för fordon och maskiner som behöver finnas inom fastigheten. Flera av dessa funktioner kommer stadsdelsförvaltningen kunna samnyttja med övriga stadsdelsförvaltningar.

Tillsammans med hyresvärden har berörda stadsdelsförvaltningar utrett nödvändiga lokalanpassningar som behöver genomföras innan ett eventuellt tillträde. Hyresvärden ansvarar för att genomföra åtgärderna och de finansieras inom ramen för den avtalade hyran. Stadsdelsförvaltningen kommer att behöva använda Hägersten-Älvsjös stadsdelsförvaltnings tvätthall, eftersom det inte finns någon oljeavskiljare i delen av lokalen som stadsdelsförvaltningen planerar att hyra.

Lokalen ligger i samma byggnad som Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltnings planerade inhyrning och berörda stadsdelsförvaltningar har en samsyn kring att det är möjligt att inrymma nödvändiga funktioner för samtliga inom ytorna för båda hyresavtalen. Lokalens yta kommer preliminärt hyras genom fördelningen:

- Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning 57, 5%,
- Farstas stadsdelsförvaltning 30%
- Skarpnäcks stadsdelsförvaltning 12,5%.

Skarpnäcks stadsdelsförvaltning kommer även att hyra 12,5 % av Hägersten-Älvsjös stadsdelsförvaltnings lokal. Diskussioner kring fördelningen pågår och ytterligare justeringar kan bli aktuella. En samlokalisering skapar förutsättningar för samverkan och samnyttjande av bland annat fordon, maskiner, verktyg och personal.

Stadsdelsförvaltningen har identifierat ett behov av en mindre komplementslokal i stadsdelsområdets norra delar, för att minska behov av resor för lunchraster och liknande för medarbetare som kommer att arbeta där. Processen för att hitta en lämplig lokal för det pågår, men hanteras inte i detta ärende.

Risker

Stadsdelsförvaltningen bedömer att den största risken är kopplad till den relativt begränsade tillgången till ytor. Flera förvaltningar ska dela på ytan och det kräver god samverkan för att det ska fungera på ett bra sätt. Stadsdelsförvaltningen anser ändå att detta kan bidra till ett effektivt nyttjande av lokaler samt lägsta möjliga hyresutgifter för kommunkoncernen. Det skapar samtidigt bra förutsättningar för samverkan över förvaltningsgränserna kring park- och naturskötsel.

Stadsdelsförvaltningen står som motpart på hyresavtalet, och kommer att administrera uthyrningar till Farstas och Skarpnäcks stadsdelsförvaltningar. Uthyrningarna kommer att regleras genom ett samarbetsavtal och eftersom samtliga förvaltningar är inom kommunkoncernen krävs inget tillstånd från hyresvärden för uthyrningarna.

Samarbetsavtalet syftar främst till att fastställa respektive stadsdelsförvaltnings andel av lokalytan samt att reglera att samtliga stadsdelsförvaltningar förhåller sig till huvudavtalets avtalslängd. Detta eliminerar risken för en ökning av stadsdelsförvaltningens hyreskostnad om övriga stadsdelsförvaltningar vill avsluta sina inhyrningar i förtid. Arbetet med att formulera samverkansavtalet pågår och berörda parter kommer att skriva under det senast i samband med att hyresavtalet för lokalen skrivs under.

Eftersom stadsdelsförvaltningen är beroende av tvätthallen i Hägersten-Älvsjös stadsdelsförvaltnings förhyrning finns det risker kopplade till att deras avtal kommer att löpa ut sex månader innan stadsdelsförvaltningens avtal. Skulle de välja att lämna sina lokaler vid avtalsperiodens slut skulle stadsdelsförvaltningen förlora tillgången till en tvätthall, som är nödvändig för verksamheten. Förvaltningen har identifierat alternativa lösningar i närområdet för att kunna hantera ett sådant scenario.

Stadsdelsförvaltningen har ett nära samarbete med Farstas, Skarpnäcks och Hägersten-Älvsjös stadsdelsförvaltningar och bedömer därför att det finns bra förutsättningar för att hantera de identifierade riskerna.

Ekonomi

Bashyran uppgår till 1 940 750 kr och hyresavtalet löper över en femårsperiod. Uppsägning av avtal ska ske som senast 12 månader innan hyrestidens utgång. Om detta inte görs förlängs hyresavtalet med 5 år. Utöver hyran tillkommer fastighetsskatt och andelen för detta hyresavtal är 31,8%, vilket i dagsläget motsvarar 48 798 kr per år. Driftkostnaden för hyresavtalet avräknas årligen mot verkliga kostnader och faktureras i efterskott. Hyresvärden uppskattar den

årliga driftkostnaden till 120 695 kronor. Stadsdelsförvaltningen kommer att säkerställa att tillräckligt med medel avsätts i budget för att kunna hantera variationer i driftkostnader från år till år.

Den totala hyreskostnaden för år 1, inklusive bashyra, fastighetsskatt och uppskattad driftkostnad, är 2 110 243 kronor. Stadsdelsförvaltningen kommer preliminärt att hyra 57,5% av lokalen, vilket motsvarar en årshyra på 1 213 390 kr.

Hyran ska enligt avtal indexjusteras årligen den 1 januari med 90 procent av konsumentprisindex, med oktober 2025 som bastal. Årlig tomträttsavgäld på 232 013 kr ingår i hyran, men denna del ska enligt avtal inte indexjusteras. Vid en höjning av tomträttsavgälden ska hyran justeras med motsvarande summa.

Tidplan

Stadsdelsförvaltningens tillträde till lokalen är enligt hyresavtal den 1 december 2025, vilket hyresvärden bedömer är tillräckligt med tid för att genomföra nödvändiga lokalanpassningar.

Stadsdelsförvaltningen kommer att starta upp verksamhet i lokalen etappvis under vår och sommar 2026, med full kapacitet som senast den 1 oktober 2026.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Avdelning HR, stab och stadsmiljö i samverkan med Avdelning ekonomi och lokaler. Samråd med stadsledningskontoret har genomförts.

I samverkan för Avdelning HR, stab och stadsmiljö den 16 april 2025 informerades de fackliga organisationerna om status och planen framåt.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Stadsdelsförvaltningen bedömer att lokalen på Selaövägen 13 uppfyller funktionskrav samtidigt som hyran är på en godtagbar nivå. Vidare kan stadsdelsförvaltningen konstatera att det i dagsläget saknas alternativa hyresobjekt på marknaden som bättre motsvarar berörda stadsdelsförvaltningars kravspecifikationer.

Genom att samlokalisera flera stadsdelsförvaltningar går det att effektivisera lokalnyttjandet samtidigt som det skapar förutsättningar för samverkan över förvaltningsgränserna. Fordon, maskiner, verktyg och personal kan samnyttjas och stadsdelsförvaltningen bedömer att det skapar möjligheter till kostnadseffektiva lösningar som gynnar kommunkoncernen.

Jämställdhetsperspektiv

Stadsdelsförvaltningen bedömer att det är möjligt att utforma lokalerna på ett sätt så att en god arbetsmiljö säkerställs för samtliga framtida medarbetare, oavsett kön.

Tillgänglighetsperspektiv

Stadsdelsförvaltningen kommer att förhålla sig till tillgänglighetskrav från Arbetsmiljöverkets föreskrifter och allmänna råd i utformningen av lokalen. Grundförutsättningarna för tillgänglighet är bra, framförallt eftersom samtliga ytor ligger på bottenvåning.

Förvaltningen föreslår att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag på inhyrning av lokaler på Selaövägen 13 i Högdalen för park- och naturskötsel i egen regi till en hyreskostnad för år 1 på 2,1 miljoner kronor. Vidare föreslår förvaltningen att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande av inhyrning av lokaler på Selaövägen 13 i Högdalen för park- och naturskötsel i egen regi till en hyreskostnad för år 1 på 2,1 miljoner kronor.

Anders Carstorp
Anders Carstorp
Stadsdelsdirektör
Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsförvaltning

Carina Idenfors
Avdelningschef
Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsförvaltning

Bilaga

Hyresavtal Selaövägen 13

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Carstorp, Stadsdelsdirektör	2025-06-03
Carina Idenfors, Avdelningchef	2025-06-03

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd

Namn	Personnr/orgnr
Söderport Fenix 5 AB	556920-2798

2. Hyresgäst

Namn	Personnr/orgnr
Stockholms stad gm Enskede Årsta Vantör stadsdelsförvaltning	212000-0142
Aviseringsadress	
STH 714, Box 90111, 12021 Stockholm.	

3. Lokalens adress m.m

Kommun	Fastighetsbeteckning	
Stockholm	Filmkameran 3	
Gata	Trappor/hus	Lokalens nr
Selaövägen 13		

4. Lokalens användning

Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till

Lager och kontor för Stockholms stad gm Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltnings verksamhet

☒ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga 2

5. Hyrestid

Från och med den	Till och med den
2025-12-01	2030-11-30

6. Uppsägningstid/ Förlängningstid

Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 12 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
Lager & Kontor	BV	1 109				
Areatyp	Plan	ca m²	Areatyp	Plan	ca m²	

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 1 940 750 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 2

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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bilaga 2
VA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bilaga 2
Värme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bilaga 2
Varmvatten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bilaga 2
Kyla	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bilaga
Ventilation		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bilaga 2

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

2

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 31,8 procent.

Har andelen inte angetts utförs 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 bruksvärdeshyran.

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

19. Hyrans betalning

Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje

☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på

PlusGiro nr
enl.avi

BankGiro nr
enl.avi

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

2

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 2,5

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 3

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 3

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 befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick.

Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera 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 ifrågavarande 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 3

☐ 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 3

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, avbrottsskydd och ansvar för den egna verksamheten.

☒ Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga.

Bilaga3

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.

Bilaga3

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.

Bilaga3

39. Särskilda
bestämmelser

Ritning	Bilaga	1
Särskilda bestämmelser	Bilaga	2
Allmänna Bestämmelser	Bilaga	3
Rumsbeskrivning	Bilaga	4
Gränsdragningslista	Bilaga	5
	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 2025-	Ort/datum Stockholm 2025-
Hyresvärdens namn Söderport Fenix 5 AB	Hyresgästens namn Stockholm stad gm Enskede Årsta Vantör
	stadsdelsförvaltning
Namnteckning(firmatecknare/ombud) <div><input type="checkbox"/> Firmatecknare</div> <div><input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</div>	Namnteckning(firmatecknare/ombud) <div><input type="checkbox"/> Firmatecknare</div> <div><input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</div>
Namnförtydligande	Namnförtydligande

☒ 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.



- BV 1 109 kvm LOA
- hyresgästens egen utrustning
- ALLMÄN YTA TRAPPHUS OCH TEKNIK

AB | SAGAX
FILMKAMERAN 3
KONTRAKTSBILAGA
PLAN 1
2025 03 12

Hyresvärd: Söderport Fenix 5 AB ("Hyresvärden")

**Hyresgäst: Stockholm stad gm Enskede Årsta Vantör
stadsdelsförvaltning ("Hyresgästen")**

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

1. HYRESOBJEKTETS UTFORMNING OCH SKICK

1.1 Hyresobjektets omfattning

Hyresobjektet omfattar en lokal om ca 1 109 kvm samt tillhörande mark om ca 450 kvm i fastigheten Filmkameran 3 belägen i Stockholms kommun.

Omfattningen av det förhyrda hyresobjektet har markerats på bifogade ritningar, bilaga 1. Lokalen benämns "**Hyresobjektet**".

1.2 Hyresobjektets skick

Hyresvärden ombesörjer och bekostar anpassningar i enlighet av vad som framgår av rumsbeskrivning, bilaga 4. I övrigt uthyres lokalen i befintligt skick.

1.3 Ändringar före tillträdesdagen

Om Hyresvärden åtagit sig att iordningställa Hyresobjektet ska Hyresvärden ha rätt att utföra sådana ändringar som är betingade av byggnadskonstruktiva eller liknande skäl eller som påkallats av myndigheter. Skälig hänsyn ska tas till Hyresgästens önskemål.

2. HYRESOBJEKTETS ANVÄNDNING

Hyresobjektet uthyrs för att användas till lager och kontor för Stockholm stad gm Enskede Årsta Vantör stadsdelsförvaltnings verksamhet. Hyresvärden medger således att Hyresobjektet får användas för förhyrt ändamål. Det åligger dock Hyresgästen att inhämta och bekosta alla lov och tillstånd som behövs för att bedriva avsedd verksamhet på fastigheten och att även i övrigt på eget ansvar och på egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol och försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal kan komma att kräva för

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

Hyresobjektets nyttjande för avsedd användning liksom att jämväl svara för och bekosta de åtgärder som möjliggör Hyresobjektets kontraktsenliga användning.

Hyresgästen får inte bedriva verksamhet i Hyresobjektet som stör omgivningen såsom exempelvis andra hyresgäster i byggnaden, kringboende, verksamheter i intilliggande byggnader etc. genom exempelvis buller/oljud, vibrationer eller lukt.

Hyresgästen ansvarar för att antalet personer som vistas i lokalen inte överskrider bestämmelser i lagkrav eller de anvisningar som anges av brandmyndigheter eller övriga myndigheter eller som framgår av OVK-bestämmelser eller andra bestämmelser.

Hyresgästen äger rätt att hyra ut i andra hand till andra stadsdelsförvaltningar inom Stockholm stad.

3. TILLTRÄDESDAGEN

Hyrestiden räknas och hyra utgår fr.o.m. den dag som angivits i hyreskontraktformuläret (Fastighetsägarna Sverige formulär 12B.3) (i fortsättningen tillträdesdagen). Hyresgästen förbinder sig att godta de eventuellt provisoriska anordningar, injusteringsarbeten, målningskompletteringar etc., som anses normala i samband med inflyttningen.

Hyresgästen är införstådd med att avvikelser från den angivna tillträdesdagen kan inträffa t.ex genom att Hyresobjektet inte är färdigställt eller att byggnadsnämnd dröjer med att meddela slutbesked och detta ska inte medföra annan påföljd än att tillträdesdagen och därmed hyresinbetalningen flyttas till före eller efter sagda dag.

För det fall tillträdesdagen senareläggs ska hyrestidens slutdatum flyttas framåt i samma utsträckning som tillträdesdagen. Om hyresavtalet därigenom skulle komma att upphöra vid annat tillfälle än den sista dagen i en månad, ska hyrestiden anses upphöra den sista dagen i denna månad.

Om förseningen förorsakas av Hyresgästen genom att denna begär förändringar av typrumsbeskrivningar, fastställda planritningar eller dröjer med besked om utförande eller dylikt ska hyran ändock

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

utgå från den i hyreskontraktet angivna dagen för hyrestidens början.

I den mån överenskommelse träffas om tidigare inflyttning ska Hyresgästen redan från inflyttningsdatumet/datumet för ianspråktagande dels betala driftskostnaderna samt fastighetsskatten för Hyresobjektet, dels ha det fulla ansvaret för Hyresobjektet och i lokalen förvarad lös egendom, dels teckna erforderlig företagsförsäkring för sin verksamhet.

4. HYRA

4.1 Bashyra och hyrestillägg

Bashyran ska utgöra 1 940 750 kronor per år. Utöver bashyran ska Hyresgästen erlægga nedan angivna hyrestillägg. Dessa är att jämföra med hyra och ska erläggas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje kalenderkvartals början om ej annat angivits.

4.2 Index

Bashyran ska regleras årsvis den första januari varvid hyran ska ökas proportionellt mot den ändring som Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex (totalindex med år 1980 = 100) undergått. Indexeringarna skall regleras med 90 % av konsumentprisindex.

För bestämmande av ändringen i konsumentprisindex jämförs indextalet för oktober månad 2025 med indextal för senast fastställda oktoberindex.

Om indextalet blir lägre än tidigare ska föregående bashyra gälla oförändrad under aktuellt år.

Första indexering av bashyran sker januari 2026.

4.3 Driftskostnader

Hyresgästen ska som tillägg till hyran utge ersättning för Hyresvärdens vid var tid verkliga kostnader för Hyresobjektets andel av fastighetens kostnader avseende värme, VA, ventilation, snöröjning, markskötsel och sophämtning för det fall det åligger Hyresvärden att tillhandahålla eller ombesörja dessa. Hyresgästen ombesörjer och bekostar dock alltid snöskottning framför egna

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

entréer och lastkajer/lastportar.

Ersättningen ska fullt ut ersätta Hyresvärden dennes självkostnader vilket inkluderar abonnemangsavgifter, nätavgifter och förbrukningsavgifter, men exkluderar handelsvinst.

Hyresgästens andel av fastighetens driftskostnader utgör 31,8 %. Andelen ska vara oförändrad under hyrestiden.

Avräkning mot verkliga kostnader sker årsvis i efterskott och ska erläggas mot faktura inom trettio dagar från delfåendet av faktura.

I avvaktan på fastställande av verklig kostnad ska Hyresgästen a conto erlægga 120 695 kronor per år. Hyresvärden har rätt att justera a contot så att a contot uppgår till senast kända verkliga kostnad.

Eventuell process - eller verksamhetsanknuten ventilation eller kyla - ombesörjs och bekostas av Hyresgästen.

4.4 El

Hyresgästen ska ha eget abonnemang. Saknas möjlighet till detta ska Hyresgästen istället fullt ut ersätta Hyresvärden för dennes självkostnad för förseende av Hyresobjektet (och fastighetens allmänna utrymmen) med el (inkluderande såsom abonnemangsavgifter, nätavgifter och förbrukningsavgifter, men exklusive, handelsvinst). Hyresgästens andel av fastighetens elkostnad ska därvid utgöra 31,8 %. Andelen ska vara oförändrad under hyrestiden.

Avräkning mot verkliga kostnader sker årsvis i efterskott och mellanskillnaden ska erläggas mot faktura inom trettio dagar från delfåendet av fakturan.

I avvaktan på fastställande av verklig kostnad ska Hyresgästen a conto erlægga 72 400 kronor per år. Hyresvärden har rätt att justera a contot så att a contot uppgår till senast kända verkliga kostnad.

4.5 Fastighetsskatt

Hyresgästen ska som tillägg till hyran betala på Hyresobjektet belöpande andel av vid varje tid för fastigheten utgående fastighetsskatt. Hyresgästens procentuella andel - som ska vara

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

oförändrad under hyrestiden - utgör 31,8 %. och hyrestillägget uppgår för närvarande till 48 798 kronor per år.

4.6 Tomträttsavgäld

Tomträttsavgäld om ca 232 013 kronor (vilket utgör 31,8% av för tomträtten totalt utgående tomträttsavgäld) ingår vederlagsfritt i den angivna hyran och ska inte indexuppräknas. Skulle avgälden höjas under hyrestiden ska Hyresgästen erlægga den på hyresobjekt belöpande andelen av nämnda justering.

5. UNDERHÅLL

Om inte parterna överenskommit om annan fördelning av underhållsansvar gäller följande.

Hyresvärden ansvarar för och bekostar utvändigt underhåll av byggnaden, dess stomme, och av fastighetens grundinstallationer avseende värme, ventilation och sanitet.

Det åligger Hyresgästen att på egen bekostnad kontinuerligt och väl underhålla övrigt, såsom samtliga ytskikt, egna installationer, lås- och larmanordningar, vitvaror, köksinredning, sanitetsporslin, armaturer, entrédörrar, innerdörrar, dörrautomatik, portar, grindar, stängsel, oljeavskiljare, persienner m.m., egen och av Hyresvärden tillhandahållen inredning och utrustning inom Hyresobjektet. Hyresgästens ansvarar för såväl utvändigt som invändigt fönsterputsning.

Glödlampor, drivdon och lysrör utbytes av Hyresgästen på dennes bekostnad.

Med underhåll ovan avses såväl felavhjälpande underhåll som ersättningsinvesteringar/utbyte.

6. HYRESVÄRDENS RÄTT ATT VIDTA ÅTGÄRD PÅ HYRESGÄSTENS BEKOSTNAD

Om Hyresgästen inte iakttar sina skyldigheter enligt detta hyreskontrakt äger Hyresvärden rätt att åtgärda skyldigheten på Hyresgästens bekostnad. Hyresvärden ska dock först skriftligen anmana Hyresgästen att fullgöra skyldigheten.

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

7. ERSÄTTNING FÖR KOSTNADER VID FÖRSENAD HYRESBETALNING

Vid försenad hyresbetalning ska Hyresgästen, förutom ränta enligt räntelagen och ersättning för kostnader som avses i inkassolagstiftningen, betala ersättning för samtliga övriga kostnader som Hyresvärden har åsamkats till följd av Hyresgästens betalningsdröjsmål.

8. FÖRETRÄDE MELLAN KONTRAKTSHANDLINGAR

Utgångspunkten är att dokumenten i detta hyreskontrakt kompletterar varandra. Förekommer mot varandra stridande uppgifter ska dock vad som anges i särskilda bestämmelser äga företräde i första hand, och vad som anges i allmänna bestämmelser i andra hand.

Hyresavtalet inklusive dess bilagor, samt, även om de inte är bilagerade till hyresavtalet, eventuella skriftliga avtal mellan parterna och som hör till hyresavtalet och som signerats i samband med att hyresavtalet signerats, utgör parternas fullständiga reglering av alla frågor som hyresavtalet berör. Alla skriftliga och muntliga åtaganden och utfästelser som föregått hyresavtalet ersätts av innehållet i hyresavtalet och i detta stycke nämnda bilagor.

9. ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar och tillägg till detta hyreskontrakt ska för att äga giltighet upprättas skriftligt och undertecknas av parterna.

10. VILLKOR FÖR AVTALETS GILTIGHET

Hyresvärden är inte bunden av detta avtal förrän det skriftligen undertecknats alternativt signerats digitalt av behörig firmatecknare för Hyresvärden.

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

Stockholm 2025-

Söderport Fenix 5 AB

Namnförtydligande

Stockholm 2025-

**Stockholm stad gm Enskede
Årsta Vantör
stadsdelsförvaltning**

Namnförtydligande

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER SAGAX**1. HYRESOBJEKTETS UTFORMNING OCH SKICK****1.1 Drift av ventilation och kylanläggning**

I den mån Hyresvärden tillhandahåller ventilation och/eller kyla (vilket i så fall framkommer av hyresavtalet i övrigt) så gäller följande för den ventilation och/eller kyla som Hyresvärden tillhandahåller.

Tillhandahållandet har anpassats/dimensionerats för att tillgodose normalt nyttjande av Hyresobjektet utifrån det användningsändamål som Hyresobjektet är uthyrt för. Hyresvärden garanterar dock inte någon viss innertemperatur i Hyresobjektet. Parterna skall verka för att följa Arbetsmiljöverkets riktlinjer gällande inomhusklimatet.

För det fall Hyresgästens verksamhet erfordrar särskild kyla eller ventilation utöver det som Hyresvärden tillhandahåller, såsom process- eller verksamhetsanknuten kyla/ventilation eller kyla för serverrum, ska Hyresgästen ombesörja detta på egen bekostnad.

De grundinstallationer avseende kyla och/eller ventilation som Hyresvärden tillhandahåller är normalt i drift mellan 06.00 och 18.00 på vardagar.

1.2 Drift m.m. av säkerhetsanordning

Installation, drift och underhåll av Hyresobjektets säkerhetsanordningar ombesörjs och bekostas av Hyresgästen.

1.3 Ledningar för telefoni och datakommunikation

Hyresgästen svarar själv för erforderliga dragningar för telefoni och/eller datakommunikation från den anslutningspunkt operatören/Hyresvärden anvisar till de ställen som Hyresgästen i samråd med Hyresvärden väljer. Hyresgästen äger dock rätt att överta eventuellt befintliga tele- och datanät på Hyresobjektet.

Ansvar och kostnaden för drift och underhåll härav åvilar Hyresgästen.

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

Hyresvärden äger rätt att under hyresförhållandet genom Hyresobjektet dra fram ledningar för värme, ventilation, kyla, vatten, avlopp och elenergi. Vid sådan ledningsdragning åligger det Hyresvärden att i god tid underrätta Hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. Arbetet ska utföras med största möjliga skyndsamhet och på ett sätt som minimerar olägenheter för Hyresgästen.

1.4 Avbrott mm

Tillfälliga avbrott, i försörjningen med vatten, avlopp, värme, kylning av luft, ventilation, el, telekommunikation, hissar eller annat dylikt ska inte anses utgöra en brist i Hyresobjektet. Ett avbrott är tillfälligt om avbrottet undergår fyra timmar. Under alla förhållanden är det inte en brist i Hyresobjektet om nämnd nytthet inte kan tillhandahållas och det beror på förhållanden utom Hyresvärdens kontroll.

Vid underhålls- och ombyggnadsarbete som medför avstängning av ovanstående under ovan angiven tid, ska Hyresvärden informera Hyresgästen i god tid.

I de fall Hyresvärden tillhandahåller kyla och el i serverrum garanterar Hyresvärden aldrig leveransen av denna. Om Hyresgästen bedriver verksamhet som är känslig för avbrott i serverrum, uppmanas Hyresgästen att själv införskaffa lämpliga back up-system för kyla och el.

Om fastigheten eller Hyresobjektet till följd av bombhot, brand eller annat säkerhets- eller ordningsskäl måste utrymmas eller stängas utgör inte det en brist.

Hyresgästen förbinder sig att utan ersättning godta de eventuella provisoriska anordningar, injusteringsarbeten, målningskompletteringar etc. som är normala i samband med inflyttning och även sedan Hyresobjektet tagits i bruk.

Hyresvärden friskriver sig från allt ansvar för Hyresgästens eventuella kostnader till följd av avbrott, utrymning eller stängning.

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

1.5 Skyltar

Hyresgästen äger endast efter erhållande av Hyresvärdens skriftliga tillstånd därtill rätt att anbringa reklamskylt på fastighetens fasad. Om tillstånd lämnas åligger det Hyresgästen att inhämta samtliga erforderliga myndighetstillstånd och Hyresvärdens medgivande till skyltens utformning eller - vid förändring - innan någon förändring av skyltningen vidtas. Hyresgästen svarar för all projektering, produktion, drift och underhåll, reparationer samt byten av ljusreklam eller annan skyltning. Det noteras särskilt att Hyresgästen fortlöpande ska göra rent reklamskylt. Trasig skylt eller skylt med trasig belysning ska omedelbart åtgärdas av Hyresgästen eller monteras ned av Hyresgästen. El för belyst skylt betalas av Hyresgästen. Vid avflyttning åligger det Hyresgästen att på Hyresvärdens anmodan och på egen bekostnad avlägsna uppsatta skyltar samt att återställa husfasaden i ett för Hyresvärden godtagbart skick.

Vid fastighetsunderhåll åligger det Hyresgästen att på egen bekostnad ned- och återmontera skyltar.

1.6 Brandskydd och utrymningsvägar

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 Hyresobjektet vid tillträdet, vad gäller byggnadens utrymningsvägar uppfyller kraven på brandskydd. För tydlighets skull noteras att Hyresvärden inte ansvarar för verksamhetsspecifikt brandlarm eller sådant som installerats för tidigare hyresgäst. Hyresgästen ansvarar för att Hyresobjektet vid tillträdet och senare uppfyller vid var tid gällande krav på brandskydd för Hyresobjektets 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.

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

Parterna åtar sig att bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete i enlighet med de allmänna råd som behörig myndighet meddelat.

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 försämras 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.

Hyresgästen ansvarar för underhåll och utbyte av sådant brandskydd i Hyresobjektet som är synligt och åtkomligt för denne, såsom exempelvis nödutgångsskyltar och andra brandskyddsanordningar som enbart betjänar Hyresobjektet och som inte är styrda av byggnadens centrala system. Hyresgästen svarar också för sådana brandskyddsanordningar som Hyresgästen har tillfört Hyresobjektet.

2. NYTTJANDET AV HYRESOBJEKTET

2.1 Ansvar för anställda m.fl.

Det åligger Hyresgästen att se till att hyresavtalets villkor också efterlevs av Hyresgästens anställda, leverantörer och andra för vilka Hyresgästen ansvarar.

2.2 Gemensamma utrymmen

De gemensamma utrymmena på fastigheten omfattar exempelvis följande inklusive inredning och utrustning:

- Allmänna bekvämligheter såsom toaletter, vilrum, sittplatser etc.
- Allmänna hissar och rulltrappor
- Allmänna inomhustorg och invändiga kundgångar
- Gemensamt nyttjade lastbryggor och transportkorridorer samt transporthissar
- Gemensamt nyttjade lastgator för truckar och bilar
- Garage och parkeringsplatser

Gemensamma lastnings- och lossningsutrymmen samt utrymmen för interna varutransporter ska hållas fria från hinder. Det åligger därför Hyresgästen att genast bortföra exempelvis levererade varor,

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

material och sopor från dessa utrymmen och att inte använda dem som uppställningsplats.

Skulle Hyresgästen överträda dessa bestämmelser och inte omgående efter anmaning vidta rättelse äger Hyresvärden rätt att bland annat på Hyresgästens bekostnad transportera bort gods, låta städa utrymmet eller vidta annan åtgärd.

2.3 Miljöpåverkan

Det åligger Hyresgästen att hålla sig informerad om de krav som myndighet från tid till annan ställer beträffande Hyresgästens eventuellt miljöfarliga verksamhet samt att på eget ansvar och egen bekostnad avhjälpa alla olägenheter, störningar och skador som har samband härmed. Hyresgästen svarar ensam för eventuell miljöskada, vilket bland annat innebär att Hyresgästen ska hålla Hyresvärden skadeslös i nu aktuella avseenden. Hyresgästen ska skriftligen och genast underrätta Hyresvärden om föroreningar som upptäcks i Hyresobjektet.

Hyresgästen ska ha erforderliga tillstånd för den verksamhet som bedrivs i Hyresobjektet och på fastigheten i övrigt. Verksamheten ska bedrivas i enlighet med givna tillstånd, lagar, förordningar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Hyresgästen är ensam ansvarig för alla kostnader som har samband med myndighetskrav på kontroll av, undersökning och efterbehandling av massor som är hänförliga till Hyresgästens verksamhet och förorenad mark som är hänförligt till Hyresgästens verksamhet inom Hyresobjektet. Detta gäller även myndighetskrav som avser exempelvis miljöstörande byggnadsrester, oljecisterner och ledningar, oljefat och andra fasta lämningar av miljöstörande karaktär. Åtagandet omfattar även Hyresvärdens kostnader för konsulter och eget arbete. Hyresgästen ska vidare gentemot Hyresvärden svara för av myndighet eller domstol fastställd ersättning (inkl. ersättning för rättegångskostnader) till tredje man för skada eller hinder och men i nyttjanderätt till följd av miljöpåverkan från Hyresgästens verksamhet inom fastigheten.

Hyresgästen ska vid hyresförhållandets upphörande på egen bekostnad genom efterbehandling ombesörja att inga otillåtna miljöföroreningar som är hänförliga till Hyresgästens verksamhet av något slag belastar

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

Hyresobjektet och att mark- och vattenområden inom Hyresobjektet inte är så förorenade att de kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön vare sig inom eller utom Hyresobjektet. Ansvaret gäller bakåt för så lång tid det kan utkrävas enligt vid var tid gällande miljölagstiftning. Med efterbehandling avses också de åtgärder som krävs för att uppfylla av myndighet fastställda krav för att Hyresobjektet ska få användas för de ändamål som anges i detaljplanen. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.

Hyresgästen står formellt som verksamhetsutövare vid efterbehandlingen och erinras om skyldigheten att göra anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet eller hälsoskydd (SFS 1998:899). Hyresgästen är skyldig att ge Hyresvärden möjlighet att granska ovan avsedda handlingar samt inhämta Hyresvärdens godkännande innan anmälan enligt ovan får lämnas in. Hyresvärden ska beredas möjlighet att medverka vid möten mellan Hyresgästen och representeranter för tillsynsmyndigheten.

Hyresgästen är skyldig att omedelbart informera Hyresvärden om sökta tillstånd samt om beslut och resultat därav.

Hyresgästen är skyldig att till Hyresvärden vid anmodan redovisa att verksamheten som bedrivs på fastigheten/i lokalerna bedrivs i enlighet med givna tillstånd, lagar, förordningar och föreskrifter. Detta ska ske genom att Hyresgästen årligen lämnar kopia på miljörapport och årsredovisning jämte förvaltningsberättelse till Hyresvärden.

Hyresgästens ansvar enligt detta villkor 2.3 omfattar endast Hyresgästens verksamhet och sådant som härrör från Hyresgästens verksamhet, innebärande bland annat att Hyresgästen inte ansvarar för sådant som härrör från tidigare hyresgästers verksamheter. Det åligger Hyresvärden att styrka att Hyresgästen ansvarar i enlighet med detta för att Hyresgästen ska kunna hållas ansvarig. Det noteras att det inte har utförts någon markundersökning på fastigheten innan Hyresgästens tillträde, vilket ska beaktas till Hyresgästens förmån vid bedömning av eventuellt ansvar.

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

2.4 Skadliga produkter mm

Hyresgästen är skyldig att upplysa Hyresvärden om på Hyresobjektet förvarade skadliga eller farliga produkter eller annat som kan orsaka skada eller medföra ökade försäkringskostnader för Hyresvärden.

Miljöfarligt avfall eller riskavfall får ej lämnas i fastighetens soputrymme (om sådant finns), i allmänna utrymmen eller på annan plats på fastigheten.

2.5 Överbelastning och frysskador

Det åligger Hyresgästen att tillse att exempelvis byggnadskonstruktioner, elektriska installationer och avlopp inte överbelastas. Hyresgästen svarar för skador och kostnader som drabbar Hyresvärden till följd av överbelastning.

Det åligger Hyresgästen att tillse att inga frysskador uppkommer inom Hyresobjektet.

2.6 Övriga ordningsregler

2.6.1 Rökförbud

Rökning är endast tillåten utomhus och under förutsättning att det kan ske utan olägenhet för andra hyresgäster och ej heller förorsakar skada eller risk för fara för person- eller sakskada.

2.6.2 Nyttjande av objektet

Hyresgästen äger inte rätt att utan Hyresvärdens skriftliga medgivande nyttja vare sig fastighetens elektricitet för egen del eller fastighetens vatten för kylning inom Hyresobjektet.

2.6.3 Miljö och trevnad

Hyresgästen ska sörja för god ordning (inkluderande bland annat trevnad, allmänt intryck, säkerhet, undanröjande av risk för brand eller för allvarliga brandförlopp, miljöhänsyn) utanför de förhyrda lokalerna. Hyresgästen får inte tvätta bil på fastigheten.

Hyresgästen får inte förvara eller ställa upp varor, gods, sopor, returmaterial, lastpallar etc på marken på fastigheten. Sådant material får dock ställas upp i anslutning till lokalen om

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

materialet omedelbart transporteras vidare (inklusive emballage) in i lokalen eller från fastigheten. Anledningen till nämnda begränsningar är att annan hantering från Hyresgästens sida kan utgöra brandfara i förhållande till byggnaden på fastigheten samt att tillgängligheten till och från byggnaden försämras.

Hyresgästen får inom sitt förhyrda markområde förvara maskiner etc som är hänförligt till den verksamhet som bedrivs.

Vidare gäller att om Hyresgästen skulle överträda någon av ovanstående bestämmelser och inte omgående efter anmaning vidtar rättelse äger Hyresvärden rätt (bland annat) att på Hyresgästens bekostnad transportera bort gods, låta städa ytan eller vidta annan åtgärd.

3. KOMPLETTERANDE BESTÄMMELSER

3.1 Ombyggnader under hyrestiden

Hyresgästen äger inte vidta förändringar i Hyresobjektet om inte annat anges i detta hyreskontrakt eller om inte Hyresvärdens ger sitt skriftliga godkännande. Om Hyresgästen givits rätt till förändringar gäller följande.

Hyresgästen får aldrig bygga in befintliga radiatorer, andra uppvärmningsanordningar eller anordningar för ventilation som medför att effekten av sådana anordningar försämras. Utrymmen av sådan art ska hållas lätt tillgängliga så att fastighetsskötare och personal från exempelvis energi-, va-, och teleleverantör kan ha tillgång till dessa. Utrymningsvägar får ej blockeras eller byggas igen.

Ombyggnationer och/eller förändringar som utförs av Hyresgästen ska utföras enligt de av Hyresvärden i förväg granskade och skriftligen godkända ritningarna samt av entreprenör och på arbetstid som Hyresvärden skriftligen godkänt. Hyresgästen är skyldig att noga följa de anvisningar som Hyresvärden lämnar om arbetenas utförande. Att Hyresvärden godkänt arbeten eller lämnat anvisningar för arbetenas utförande innebär inte att Hyresgästens ansvar för arbetenas utförande eller arbetenas konsekvenser inskränks. Arbetena ska alltid utföras fackmässigt. Hyresgästen ska se till att installation justeras in och fungerar väl tillsammans med övriga installationer i fastigheten. Samtliga arbeten som Hyresgästen utför

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

eller låter utföra enligt denna punkt ska bekostas av denne om inte annat skriftligen överenskommits.

Det åligger Hyresgästen att inhämta bygglov och andra nödvändiga tillstånd samt att fullgöra de skyldigheter som åligger byggherren och beställaren enligt arbetsmiljölagen (1977:1160). Arbetena får inte påbörjas förrän Hyresgästen har erhållit samtliga erforderliga tillstånd från berörda myndigheter och Hyresvärden.

Hyresgästen ska, enligt Hyresvärdens anvisningar, även ta hand om upprättande eller revidering av relationshandlingar för den eller de delar av fastigheten som berörs av Hyresgästens arbeten. Hyresgästen ska stå för samtliga kostnader i samband med dessa åtgärder. Hyresgästen ska även kostnadsfritt tillhandahålla Hyresvärden en kopia av samtliga relationshandlingar och tillstånd, inklusive nya och reviderade ritningar avseende Hyresobjektet och Hyresgästens arbeten i denna. Detta ska ske successivt så snart Hyresgästen erhållit en sådan handling.

Hyresgästen ska i god tid före arbetenas start informera övriga hyresgäster i fastigheten. Hyresgästen ska svara för eventuella ersättningsanspråk från övriga hyresgäster med anledning av de åtgärder som vidtas i Hyresobjektet.

Hyresvärden har rätt att begära och låta utföra besiktning av Hyresobjektet efter det att Hyresgästen slutfört ombyggnationer och/eller förändringar i Hyresobjektet. Hyresgästen ska svara för sådan besiktningskostnad.

Hyresvärdens godkännande av förändringar av Hyresobjektet inskränker inte hans rätt att kräva att Hyresgästen återställer lokalens skick.

3.2 Tillgänglighet till vissa utrymmen mm

Bestämmelser om tillgänglighet till vissa utrymmen finns i kontraktsblanketten punkt 27. Därutöver gäller följande.

Om Hyresvärden har installationer i Hyresobjektet eller om sådana nås genom Hyresobjektet har Hyresvärden under hyrestiden rätt att på och i anslutning till dessa utföra byggnads-, installations-, underhålls- och reparationsarbeten.

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

Hyresgästen accepterar att Hyresvärden kan behöva tillgång till Hyresobjektet för att dra ledningar eller att göra liknande installationer till intilliggande hyresgäst eller fastigheten i övrigt, exempelvis vid en ombyggnation.

Hyresvärden äger rätt att kvittera ut nycklar, passerbrickor eller dylikt till Hyresobjektet för de ändamål (inklusive kontraktsblanketten punkt 27) som anges ovan.

3.3 Miljöarbete

Byggnaden och lokalen ska vara hållbar ur ekonomisk och miljömässig synvinkel. Parterna har i samband med tecknandet av detta avtal utbytt information om sina miljöambitioner och sitt miljöarbete. I fortsättningen ska parterna informera varandra minst en gång vartannat år om sitt hållbarhetsarbete; det är tillräckligt att sådan information hålls tillgänglig på parts hemsida eller i årsredovisning.

För det fall Hyresgästen har eget abonnemang är Hyresgästen skyldig att - efter Hyresvärdens begäran - uppvisa kopior på fakturor om förbrukning eller tillse att Hyresvärden kan få dessa uppgifter direkt från leverantör.

Före eller efter tecknandet av detta avtal ska Hyresvärden informera Hyresgästen om senast genomförda energideklaration inklusive identifierade förbättringsförslag avseende energiprestanda samt redovisad OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och radonmätning om sådan utförts.

Parterna ska gemensamt ansvara för att det i lokalen genomförs en genomgång av lokalens energianvändning för att kartlägga Hyresgästens användning av värme och el. Syftet med kartläggningen ska även vara att identifiera förbättringsåtgärder med avseende på energieffektivisering, ekonomi samt miljöpåverkan.

Part som köper el till lokalen ska köpa produktionsspecificerad och företrädesvis fossilfri el.

Hyresvärdens val av energidrivna system och utrustning ska, där det är möjligt och ekonomiskt rimligt, utgå från en livscykelkostnadskalkyl. Hyresgästens val av energidrivna system och

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

utrustning ska, där det är möjligt och ekonomiskt rimligt, utgå från en livscykelkostnadskalkyl.

Parterna ska ta miljöhänsyn vid materialval i lokalen. Parterna ska välja vitvaror med låg energianvändning i lokalen.

Parterna ska vid behov, dock högst en gång om året, utbyta information om resursanvändningen i lokalen avseende verksamhetsel, värme inklusive tappvatten, komfortkyla, särskild kyla (processkyla) och vattenanvändning.

Hyresgästen ska vid utövandet av sin vårdplikt och underhållningsskyldighet i lokalen ta miljöhänsyn vid val av metoder. Parterna ska, vid underhåll, skötsel och drift i fastigheten ta miljöhänsyn vid val av metoder.

Parterna ska gemensamt ta fram och minst en gång per år se över och uppdatera en handlingsplan för minskning av lokalens och fastighetens miljöpåverkan. Parterna ska initiera en diskussion om lämpliga källsorteringsfraktioner. Frågan diskuteras inför inflyttning.

3.4 Försäkringar och skador

Om skada uppstår på fastigheten till följd av åtgärder som vidtagits eller underlåtit av Hyresgästen eller någon han svarar för ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden så att denne kommer i samma ställning som om den skadebringande handlingen eller underlåtenheten inte inträffat. Detsamma gäller om Hyresobjektet utsätts för attentat, sprängning, inbrott, stöld eller liknande som har anknytning till Hyresgästens verksamhet.

Det åligger Hyresgästen att före tillträdesdagen teckna och under hela hyrestiden vidmakthålla en försäkring i den omfattning som verksamheten kräver och som uppgår till för verksamheten betryggande belopp och som omfattar brandförsäkring samt även täcker in skador på samtliga till lokalen hörande skyltar, skyltfönster, entrépartier, portar och dörrar.

Det åligger Hyresvärden att hålla fastigheten försäkrad i sedvanlig omfattning. Om den av Hyresgästen i fastigheten bedrivna

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

verksamheten föranleder förhöjd försäkringspremie ska Hyresgästen ersätta Hyresvärdens merkostnader.

3.5 Andrahandsuthyrning och överlåtelse

Hyresgästen äger inte rätt att upplåta Hyresobjektet helt eller delvis i andra hand utan att dessförinnan vid varje tillfälle ha inhämtat Hyresvärdens skriftliga medgivande.

Hyresgästen äger inte heller utan Hyresvärdens skriftliga medgivande rätt att överlåta hyresrätten till Hyresobjektet.

3.6 Pantsättning, säkerhetsöverlåtelse och inskrivning

Hyresgästens rättigheter enligt detta hyreskontrakt får inte inskrivas, pantsättas eller säkerhetsöverlåtas.

3.7 Mervärdesskatt (Moms)

Frivillig beskattning

Hyresobjektet är föremål för frivillig beskattning. Hyresgästen ska därför till Hyresvärden, tillsammans med hyran och övriga ersättningar som utgår enligt Hyresavtalet och andra överenskommelser mellan Hyresvärden och Hyresgästen, erlagga moms enligt vid var tid gällande lagstiftning.

Hyresgästen ska använda Hyresobjektet på ett sätt som medför att Hyresobjektet kan omfattas av frivillig beskattning för upplåtelsen under hela hyresperioden. Vid andrahandsupplåtelse, helt eller delvis, åligger det Hyresgästen att säkerställa att frivillig beskattning föreligger.

Om Hyresobjektet, på grund av Hyresgästens agerande eller försummelse, inte kan omfattas av frivillig beskattning ska Hyresgästen fullt ut ersätta Hyresvärden för skadan. Hyresgästen ska även framgent hålla Hyresvärden skadeslös i förhållande till den kostnadsökning som Hyresvärden drabbas av på grund av Hyresgästens agerande eller försummelse. Vad ovan sagts i detta stycke gäller också om Hyresobjektet helt eller delvis vidareuthyrs i ett eller flera led oaktat det inte är Hyresgästen själv som orsakar skadan.

Ny-, till- eller ombyggnation

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

Om Hyresgästen vidtar åtgärder i form av ny-, till- eller ombyggnationer (inkl. det utvidgade reparationsbegreppet) i Hyresobjektet ska Hyresgästen till Hyresvärden skriftligen lämna uppgifter om dessa åtgärder, kostnaderna för åtgärderna och den ingående moms som belöpt på åtgärderna. Uppgifterna ska vara Hyresvärden tillhanda senast den 31 januari året efter det år åtgärderna vidtagits.

3.8 Behandling av personuppgifter

AB Sagax är personuppgiftsansvarig för den informationsbehandling som utförs av Hyresvärden eller för Hyresvärdens räkning.

Inom ramen för ett hyresförhållande behandlar Hyresvärden genom AB Sagax personuppgifter i den utsträckning som behövs för att kunna:

- fullgöra och administrera hyresavtalet, såsom för hyresaviseringar och information till Hyresgästen;
- vidta åtgärder som hör till den löpande fastighetsförvaltningen;
- fastställa eller styrka rättsliga anspråk, såsom att Hyresgästen följer förpliktelse i hyresavtalet eller i lag;
- ge tredje man sedvanlig information vid fastighets- eller företagsförvärv;
- skicka information och marknadsföring till Hyresgästens kontaktperson; detta inkluderar information om andra företags produkter/tjänster som Hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet (såsom försäkringsbolag);
- ta fram statistik, göra kundundersökningar och följa upp interna rutiner och policys.

Inom ramen för ett hyresförhållande är det *främst* personuppgifter för kontaktpersoner och hyresgäster (som är enskild firma eller privatperson) som AB Sagax behandlar. I vissa fall inhämtas en kreditupplysning för att säkerställa att det finns ekonomiska förutsättningar att erlagga hyra samt uppgifter från allmänna register eller från leverantörer.

Ytterligare uppgifter om integritetsskydd finns på www.sagax.se. Personuppgifter för angivna ändamål får också behandlas inom koncern där Hyresvärden ingår samt hos tredje part (se närmare på hemsidan till vilka parter).

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

För ändamålet att administrera hyresavtalet kommer uppgifterna att lagras så länge hyresavtalet är i kraft, eller den längre tid som krävs av lag. Därefter lagrar Hyresvärden uppgifterna i högst tio år för att kunna fastställa, göra gällande eller försvara rättsliga anspråk.

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

3.9 Åtgärder vid avflyttning

Vid Hyresgästens avflyttning ska denne kalla Hyresvärden till syn av Hyresobjektet.

Hyresobjektet ska på Hyresgästens bekostnad återställas till ursprungligt skick med därtill hörande reparationer och måleriarbeten. Det innebär bland annat att anpassningar i lokalen som efter tillträdesdagen Hyresgästen utfört eller Hyresvärden utfört åt Hyresgästen, ska återställas av Hyresgästen (om parterna inte kommit överens om annat i det enskilda fallet). Därutöver ska lokalen återlämnas i godtagbart skick och väl rengjord.

Hyresgästen ska återlämna samtliga port- och dörrnycklar eller motsvarande - även om de anskaffats av Hyresgästen. Detsamma gäller utrustning och dokumentation för Hyresobjektets kvarvarande säkerhetsanordningar.

Hyresgästen ska bortforsla egen, hyrd eller lånad inredning och utrustning - t.ex. varor, inventarier, kylaggregat, lös inredning, skyltar, tele- och datakablage - samt reparera eventuella skador på Hyresobjektet.

Hyresgästen äger rätt att kvarlämna honom tillhörig egendom efter skriftligt medgivande från Hyresvärden. Egendom som kvarlämnas tillfaller Hyresvärden utan lösen.

Hyresgästen är medveten om att om det finns brister i återställande av lokalen kan detta leda till ekonomisk skada för Hyresvärden till följd av exempelvis att lokalen inte omgående kan visas för

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

presumtiva hyresgäster eller hyras ut, och att Hyresgästen i sådant fall är skyldig att ersätta sådan skada.

Om Hyresobjektet vid avflyttningen har fel eller brist, t.ex. avseende städning eller skick, äger Hyresvärden rätt att på Hyresgästens bekostnad åtgärda felet/bristen.

Hyresvärden äger rätt att omedelbart bortforsla och kasta sopor, inventarier och liknande på Hyresgästens bekostnad.

Ingen ersättning utgår från Hyresvärden för arbeten som utförts i Hyresobjektet av Hyresgästen.

Hyresgästen erinras om sina skyldigheter enligt punkt 2.3 ovan om miljöfarlig verksamhet utövats på Hyresobjektet.

Stockholm 2025-
Söderport Fenix 5 AB

Stockholm 2025-
Stockholm stad gm Enskede
Årsta Vantör
stadsdelsförvaltning

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

AB | SAGAX

Kv. Filmkameran 3,

Högdalens industriområde

Selaövägen 13, Bandhagen

**Hyresgästanpassning för
HG2 - Stockholms Stad**

**RUMSBESKRIVNING
KONTRAKTSHANDLING**

Rumsbeskrivning
Metropolis arkitekter AB
Stockholm den 28 februari 2025

Reviderad: 2025 03 12
2025-05-09

Handläggare: Caspar v Vegesack

AB SAGAX	Dokument	Sidnr
	Rumsbeskrivning	Sida 2 (9)
		Handläggare
		Caspar v Vegesack
	Projektnamn	Projektnr
Status	Filmkameran 3	
	Selaövägen 13	Datum
	Hyresgästanpassning för	2025-02-28
Kontraktshandling	HG2 - Stockholms Stad	Rev. datum
		-

Generella föreskrifter

Beträffande material- och utförandeföreskrifter gäller AMA Hus 24, nedan angivna föreskrifter samt i förekommande fall respektive varufabrikants föreskrifter eller rekommendationer.

Förkortningar

G = Golv

S = Socklar

V = Väggar inklusive smyggar, nischer, väggbalkar, inklädnare o d.

T = Tak inklusive takbalkar, inklädnader, undertak, innertak o d

Ö = Övrigt, inredning, utrustning e d

B = Bredd

H = Höjd

ÖG = över golv

Revidering: Tillkommande text **markeras gul**. Utgående text markeras överstruken.

Kravställande

Boverkets byggregler – föreskrifter och allmänna råd, BBR 30 ska tillämpas.

Branschregler

Arbeten med keramiska beklädnader och beläggningar ska utföras enligt Byggkeramikrådets

Branschregler för våtrum, BBV 15:1.

Tätskiktssystem ska vara provade och godkända enligt BBV.

Arbetet ska utföras av behörig plattsättare, anställd i ett behörigt företag

Se www.bkr.se

Branschregler Säker Vatten 2016:1 ska tillämpas

Se www.sakervatten.se


Ljudkrav

Innerväggar ska uppfylla följande krav (dBA). Ljudklass C.

	Vägg mot annat rum	Vägg mot korridor	Dörr/glasparti mot korridor
Kontor	35	30	30/30
Mötesrum/Samtalsrum	44	35	35/35
Toalett	44	44	35/--
Hyresgäst/trapphus	44	44	35/35
Hyresgäst/Hyresgäst	35	35	

Innerväggar

Väggar utförs med gipsskiva och OSB-skiva, på var sida om stomme av stålreglar med erforderlig ljudisolering av mineralull.

	Dokument	Sidnr
	Rumsbeskrivning	Sida 3 (9)
		Handläggare
		Caspar v Vegesack
	Projektnamn	Projektnr
Status	Filmkameran 3	
	Selaövägen 13	Datum
	Hyresgästanpassning för	2025-02-28
Kontraktshandling	HG2 - Stockholms Stad	Rev. datum
		-

Innerdörrar av trä

Innerdörrar av massivt trä. Kulör NCS S 0500-N, vit
Dörrfoder vit kulör NCS S 0500-N, vit Littera D:
Dörrblad utan glasöppning Littera GD: Dörrblad
med glasöppning

Låshus: ASSA 310
Trycke: ASSA 6696

Innerdörrar av stål

Innerdörrar av stål typ Daloc S10 eller likvärdig. Kulör NCS S 4502-B, grå
Foderbildande karm. Dörr utan tröskel om ej i brandgräns.
Littera SD; Tät ståldörr.

Glaspartier

Glaspartier littera GP utför i fabrikat Modus Glass Front eller likvärdigt.
Dörr i typ dörrportal standard med tät (ej glasad) dörr Dörr och
elzon i trä, industriellt målad i vit standardkulör
Foderlist i vit kulör NCS S 0500-N, vit

Befintliga dörrar och portar

Befintliga ståldörrar målas, aluminiumpartier rengörs. Samtliga funktionskontrolleras
och justeras till full funktion.
Befintliga taksjutportar ska säkerhetsbesiktigas efter inkoppling.

Pentry


Fabrikat Marbodal. Prisgrupp Arkitekt Plus eller likvärdigt fabrikat. Vitvaror ska
vara fabrikat Electrolux eller likvärdigt. Se utrustning under "Pentry" i
rumslistan nedan.

Toalett- och duschinredning

Toalettinredning ska vara av borstat rostfritt stål eller likvärdigt.
Duschset med handdusch, duschstång, tvålhylla, säkerhetsblandare och duschdraperiskena.

Övrigt material

Väggkrok	Base 200
Toalettpappershållare	BB3410
Reservhållare	Base 200
Toalettborstställ	Base 200

	Dokument	Sidnr
	Rumsbeskrivning	Sida 4 (9)
		Handläggare
		Caspar v Vegesack
	Projektnamn	Projektnr
Status	Filmkameran 3	
	Selaövägen 13	Datum
	Hyresgästanpassning för	2025-02-28
Kontraktshandling	HG2 - Stockholms Stad	Rev. datum
		-

Sanitetspapperskorg Katrin 230x290x102 mm
Tvåautomat Katrin 100x275x124 mm
Handdukskåp Katrin 275x330x132 mm
Papperskorg Katrin 355x460x170 mm Spegel
med avlastningshylla

Städinredning

Städutrymmen förses med städsätt BB06 från BB-gruppen eller likvärdigt. Rostfri utslagsvask.

Golv

Plastmatta Fabrikat Tarkett, Kollektion iQ granit
Homogent, vattentätt plastgolv Rullvara,
tjocklek 2,0 mm

Textilmatta Fabrikat Tarkett, Desso Essence
Plattor, format 50x50 cm
Kulör grå eller enligt samråd med HG, ej mönsterläggning

Linoleummatta Fabrikat Tarkett, Veneto xf eller likvärdigt.
Hommogent, rullvara, tjocklek 2,5 mm

Klinker Fabrikat Höganäs, serie Grynna eller likvärdigt.
Plattor, format 146x146x8 mm

Betong Dammbundet betonggolv, Lithurin eller likvärdigt


Väggar

Målade väggar

Målningsarbetet skall utföras enligt föreskrifter i AMA Hus 24, föreskrifter från färgleverantör samt nedan angivna kompletterande föreskrifter.

Målningsarbetet ska utföras i ytskikt klass 1. Erforderliga underbehandlingar ska ingå att utföra

Generellt gäller att alla ytor ska behandlas oavsett kommande inredningar, utrustning o d i kulör NCS S 0502-Y, vit där inte annan anges rumsbeskrivning.

	Dokument	Sidnr
	Rumsbeskrivning	Sida 5 (9)
		Handläggare
		Caspar v Vegesack
	Projektnamn	Projektnr
Status Kontraktshandling	Filmkameran 3 Selaövägen 13 Hyresgästanpassning för HG2 - Stockholms Stad	
		Datum
		2025-02-28
		Rev. datum
		-

Övriga väggar

Hyresgästskiljande

vägg i lagerhall Platsbyggd eller prefabricerad plåt sandwichvägg.
vägg kompletteras med 12 mm plywood till 2m höjd från golv, vitmålad.

Kakel Fabrikat CC Höganäs, Arquitectos eller likvärdigt
Format 147x147 mm
Baskulör: White, blank

Kakel fondvägg Fabrikat CC Höganäs, sort Arquitectos eller likvärdigt
Format 147x147 mm
Avvikande kulör: grå, blank

Tak

Målade tak Tak rollas så att ett jämt och tät stöppling erhålls. Glansvärde högst 5, helmatt

Undertak 1 Undertak: fabrikat Ecophon Gedina
Connect bärverk T24 I vit standardkulör. Connect vägglist
Plattor med ytskikt Akutex, kulör vit
Format 600x600, tjocklek 15 och 40 mm beroende av rum.

Undertak 2 Undertak: fabrikat Ecophon Hygiene Performance A
Connect bärverk T24 Hygiene C3 I vit standard kulör.
Plattor format 600x600 mm

Lister/Sockel

Sockel- och foderlist skall vara släta med dimension 12x56 mm.

Industriellt målade kulör NCS S 0500-N, vit

Nya sockellister i omfattning enligt rumsbeskrivning.

Nya foderlister monteras vid nya dörrar.

Ståldörrar utförs foderbildande.

El och VVS installationer

Hyresgästen installerar sitt eget datanätverk, kanalisation enligt rumsa samt elbeskrivning.

Omfattning enligt teknisk beskrivning El- och VVSkonsult.

Rivning

Kvarvarande vägg på plan 1 i blåbetong ska rivas, ca 3m lång.

Ståldörrar i vägg mot verkstadshall demonteras och återanvänds.

AB SAGAX	Dokument	Sidnr
	Rumsbeskrivning	Sida 6 (9)
		Handläggare
	Projektnamn	Caspar v Vegesack
		Projektnr
		Datum
Status	Filmkameran 3 Selaövägen 13 Hyresgästanpassning för HG2 - Stockholms Stad	2025-02-28
Kontraktshandling		Rev. datum 2025-05-09

Rumsbeskrivning

Entré och pausyta

G	Bef. natursten närmast ytterdörr, Textil	grå
S	Trä	Vit
V	gips	Vit
T	Undertak 1, 40 mm	Vit
Ö	Vägguttag för städ	
	Glasparti mot trapphus enligt bashus.	

Kontor för 12 personer

G	Textil	ljusgrå
S	Trä	Vit
V	gips, glasparti	Vit
T	Undertak 1, 40 mm	Vit
Ö	Fönsterbänkskanal med el	
	2 st uttag per arbetsplats	

Matsal. 42 sittplatser

G	Textil, Bef. natursten/torkmatta närmast entrédörr	ljusgrå
S	Trä	Vit
V	gips	Vit
T	Undertak 1, 40 mm	Vit
Ö	Uttag för el ovan undertak för pendlade armaturer	

Pentry

G	Plastmatta	grå
S	trä, under arbetsbänkar mattuppvik	vit
V	Gips	Vit
T	Undertak 1, 40 mm	Vit
Ö	Bänkskåp, bänkskiva med laminat, väggskåp och hyllor	
	2 st kyl/frys-skåp	
	2 st diskmaskin	
	4 st micro monterade i högskåp	
	2 st diskhoar	

Framdragning av el för ytterligare 6 st.micros på bänk.

<div> <div>AB SAGAX</div> </div>	Dokument	Sidnr
	Rumsbeskrivning	Sida 7 (9)
		Handläggare
	Projekt Filmkameran 3 Selaövägen 13 Hyresgästanpassning för HG2 - Stockholms Stad	Caspar v Vegesack
		Projektnr
		Datum
Status	Kontraktshandling	2025-02-28
		Rev. datum
		-

Möte 6 personer

G	Textil	ljusgrå
S	Trä	Vit V
	Gips/glasparti	Vit
T	Undertak 1, 40 mm	Vit
Ö	El till TV monitor	
	Uttag enligt EL beskrivning	

Vilrum

G	Textil	ljusgrå
S	Trä	Vit
V	gips	Vit
T	Undertak 1, 15 mm	Vit
	Lokalt RWC larm	

Förrum WC

G	Klinker	Grå
S	-	-
V	Gips	Vit
T	Undertak 1, 15 mm	Vit
Ö	ELC bakom dörrfront	

WC x 2

G	Klinker	Grå
S	-	-
V	Kakel	Vit
T	Undertak 1, 15 mm	Vit
Ö	Toalettinredning	

RWC

G	Klinker	Grå
S	-	-
V	Kakel	Vit
	Fondvägg bakom WC	Grå
T	Undertak 1, 15mm	Vit
Ö	Toalettinredning	
	Lokalt RWC larm	

Städ

G	Plastmatta	Grå
S	Plastmatta	Grå
V	Gips	Vit
T	Undertak 1, 15 mm	Vit
Ö	Städinredning, utslagsback	

<div> <div>AB SAGAX</div> </div>	Dokument	Sidnr
	Rumsbeskrivning	Sida 8 (9)
		Handläggare
	Projekt Filmkameran 3 Selaövägen 13 Hyresgästanpassning för HG2 - Stockholms Stad	Caspar v Vegesack
		Projektnr
		Datum
Status		2025-02-28
Kontraktshandling		Rev. datum
		2025 03 12

Korridor

G	Plastmatta	ljusgrå
S	plastmatta	ljusgrå
V	gips	Vit
T	Undertak 1, 15 mm	Vit

Omklädningsrum 30 pers

G	Plastmatta	ljusgrå
S	plastmatta	ljusgrå
V	gips	Vit
T	Undertak 1, 15 mm	Vit
Ö	spegel	

Dusch

G	Plastmatta, golvbrunnar	ljusgrå
S	plastmatta	ljusgrå
V	kakel	Vit
T	Undertak 2	Vit
Ö	duschkärmväggar	

WC

G	Plastmatta	ljusgrå
S	Plastmatta	ljusgrå
V	Kakel	Vit
T	Undertak 1, 15 mm	Vit
Ö	Toalettinredning	

Tvättstuga

G	Plastmatta	ljusgrå
S	plastmatta	ljusgrå
V	gips	Vit
T	Undertak 1, 15 mm	Vit
Ö	Rostfri tvättbänk med ho, golvbrunn, och avsättning el med arbetsbrytare för torkskåp, torktumlare och tvättmaskin. El-uttag för dubbla tvättmaskiner.	

AB SAGAX	Dokument	Sidnr
	Rumsbeskrivning	Sida 9 (9)
		Handläggare
	Projektnamn Filmkameran 3 Selaövägen 13 Hyresgästanpassning för HG2 - Stockholms Stad	Caspar v Vegesack
		Projektnr
Status		Datum
Kontraktshandling		2025-02-28
		Rev. datum
		-

Verkstadshall 518 kvm

G	Dammbunden betong	Grå
S	Ny och befintlig betong	Grå
V	Bef. tidigare målade väggar samt nya väggar	Vit
	Bef. tegelväggar omålade	
T	Bef plåt och absor bent.	
Ö	Gropar för lyftar sätts igen.	
	Stötskydd i plywood på lättväggar	Vit
	Vatten och elförsörjning enligt E och V beskrivning.	-

Förråd 80,2 kvm och 24,6 kvm

G	Dammbunden betong	Grå
S	Betong	Vit
V	Befintlig tegel (omålade)	-
	Ny vägg av gips (målad) 3m hög	Vit
T	Innertak 3m över golv gips. Ovansida ej beträddbar	Vit
Ö	Befintliga återvunna ståldörrar.	

Förråd 42,6 kvm

G	Dammbunden betong	Grå
S	Trä	Vit
V	Gips	Vit
T	valv, sprutmålat	Vit
Ö		

Avser	Hyreskontrakt nr 8800-0004-01	Fastighetsbeteckning Filmkameran 3
Hyresvärd	Namn Söderport Fenix 5 AB	Personnr/orgnr 556920-2798
Hyresgäst	Namn Stockholms stad gm Enskede Årsta Vantör stadsdelsförvaltning	Personnr/orgnr 212000-0142

Framgår det inte av gränsdragningslistan eller annan överenskommelse vem som har underhålls- eller utbytesansvar gäller följande.

1. Fastighetsägaren/hyresvärden ansvarar för allt som enligt jordabalkens bestämmelser kan hänföras till fastighets- eller byggnadstillbehör.
2. Hyresgästen ansvarar för all lös egendom. Hyresgästen ansvarar också 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.

</

ALLMÄNT forts.

Lokalen, invändigt forts.

	Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
	Hv	Hg	Hv	Hg	
Glaspartier i lokalen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Skyltar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Rulljalousier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Fast belysning	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Särskilt anpassad belysning för verksamheten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Våtrum

Sanitetsporlin	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Duschar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ytskikt golv	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ytskikt väggar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ytskikt tak	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Toalett

Sanitetsporlin	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ytskikt golv	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ytskikt väggar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ytskikt tak	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Pentry

Maskiner i kök och pentry	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten

	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

INSTALLATIONER
Värme

Luftvärme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Värmecentraler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Värmeväxlare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Värmeåtervinningssystem	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Övriga värmeanläggningar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

INSTALLATIONER
forts.

Värme forts.

	Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
	Hv	Hg	Hv	Hg	
Mätare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Vatten, avlopp

Varmvattenberedare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Utslagsbackar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Mätare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Golvbrunnar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

EI

Elmätare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Elcentraler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eluttag och dosor	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Kyla och ventilation

Särskilt kylaggregat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Till- och frånluftsdon	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	HG vid åverkan
Kylaggregat till data- och/eller serverrum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kylaggregat till förvarings- och avfallsrum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Andra fläktanordningar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Mätare	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Lås och säkerhet, i
lokalen

Lås	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Larm	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Monitörer och detektorer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Övervakningskameror	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Lås och säkerhet,
skalskydd

Dörrlås till entréer och andra dörrar som leder till eller från lokalen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Övervakningskameror	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Monitörer och detektorer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

INSTALLATIONER
forts.

Hissar och rulltrappor

	Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
	Hv	Hg	Hv	Hg	
Personhissar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Gods-/varuhissar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Rulltrappor	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Andra flyttanordningar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Tele- och datakom-
munikation

Ledning för telefoni	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ledning för data	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ledning för bredband	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ledning för kabeltv	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Anordningar för trådlös tv	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Särskilda
underhållsavtal

Underhållsavtal med extern leverantör fordras för följande utrustning/installation:	Avtal tecknas av		Anmärkning
	Hv	Hg	
Rulltrappor	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Personhiss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Varuhiss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kylaggregat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Fjärrkyla	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ventilation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Underskrift

Ort/datum Stockholm	Ort/datum Stockholm
Hyresvärdens namn Söderport Fenix 5 AB	Hyresgästens namn Stockholm stad gm Enskede Årsta Vantör
stadsdelsförvaltning	
Namnteckning (firmatecknare/ombud)	Namnteckning (firmatecknare/ombud)
<input type="checkbox"/> Firmatecknare	<input type="checkbox"/> Firmatecknare
<input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	<input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande

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