

**§ 4****Inhyrning av lagerlokal för nya återbrukscentralen (ÅBC)****Genomförandeärende**

SF 2025/703

**Beslut**

1. Servicenämnden godkänner inhyrning av lokal, på Frihamnsgatan 56, om 3200 kvm på plan 1 i fastigheten Ladugårdsgärdet 1:4 med en förstaårshyra om 5 mnkr.
2. Servicenämnden ansöker om godkännande för inhyrning av lokal, på Frihamnsgatan 56, om 3200 kvm på plan 1 i fastigheten Ladugårdsgärdet 1:4 med en förstaårshyra om 5 mnkr i kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott.
3. Servicenämnden ger förvaltningsdirektören i uppdrag att, under förutsättning att godkännande av kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott ges, teckna hyresavtal enligt vad som anförs i detta tjänsteutlåtande.
4. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

**Sammanfattning av ärendet**

Serviceförvaltningen arbetar enligt uppdrag från kommunfullmäktige med att planera för etablering av en återbrukscentral för byggmaterial. Då verksamheten i första hand ska drivas i egen regi ska även lokalen som används ägas av Stockholms stad.

Lokalen som föreslås ägs av Stockholms Hamnar AB och är lämplig som lagerlokal och har goda kommunikationer av logistik. Avsedd lokal är i sådant skick så att den går att ställa om till återbruksverksamhet med mindre insatser och är dessutom vakant.

Lokalen är 3 200 kvadratmeter (kvm) vilket ger återbrukscentralen utrymme att växa över tid. Under tiden kan överyta upplåtas till andra verksamheter inom staden för korttidsförvaring. Hyreskostnad år 1 uppgår till ca 5 mnkr.

**Beslutsgång**

Ordföranden Eva Risberg (S) föreslog, med instämmande från samtliga ledamöter, att nämnden skulle besluta enligt förvaltningens förslag till beslut.

**Handlingar i ärendet**

- SF 2025/703-1 Inhyrning av lagerlokal för nya återbrukscentralen (ÅBC)
- SF 2025/703-2 Bilaga 1 - Hyreskontrakt - Inhyrning av lagerlokal för nya återbrukscentralen (ÅBC)

## **Signerat av**

Protokollet har signerats digitalt av följande personer

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Evina Zebili	2025-12-16
Anette Hellström	2025-12-17

**Handläggare**  
Jacob Landin  
Telefon: 08-50811780**Till**  
Servicenämnden 2025-12-16

## **Inhyrning av lagerlokal för nya återbrukscentralen (ÅBC)**

Genomförandeärende

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Servicenämnden godkänner inhyrning av lokal, på Frihamnsgatan 56, om 3200 kvm på plan 1 i fastigheten Ladugårdsgärdet 1:4 med en förstaårshyra om 5 mnkr.
2. Servicenämnden ansöker om godkännande för inhyrning av lokal, på Frihamnsgatan 56, om 3200 kvm på plan 1 i fastigheten Ladugårdsgärdet 1:4 med en förstaårshyra om 5 mnkr i kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott.
3. Servicenämnden ger förvaltningsdirektören i uppdrag att, under förutsättning att godkännande av kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott ges, teckna hyresavtal enligt vad som anförs i detta tjänsteutlåtande.
4. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

### **Sammanfattning**

Serviceförvaltningen arbetar enligt uppdrag från kommunfullmäktige med att planera för etablering av en återbrukscentral för byggmaterial. Då verksamheten i första hand ska drivas i egen regi ska även lokalen som används ägas av Stockholms stad.

Lokalen som föreslås ägs av Stockholms Hamnar AB och är lämplig som lagerlokal och har goda kommunikationer av logistik. Avsedd lokal är i sådant skick så att den går att ställa om till återbruksverksamhet med mindre insatser och är dessutom vakant.

Lokalen är 3 200 kvadratmeter (kvm) vilket ger återbrukscentralen utrymme att växa över tid. Under tiden kan överyta upplåtas till andra verksamheter inom staden för korttidsförvaring. Hyreskostnad år 1 uppgår till ca 5 mnkr.

## Bakgrund

Serviceenämnden fick 2025 i uppdrag av kommunfullmäktige att ”planera för etablering av en återbrukscentral av byggmaterial för stadens verksamheter och i första hand pröva att driva verksamheten i egen regi (2.1)”. Uppdraget har justerats till att ”...etablera en återbrukscentral...” och att det ska utföras under 2026.

Uppdraget drivs i projektform på serviceförvaltningen i samarbete med bland annat miljöförvaltningen. Sedan starten har projektet arbetat för att hitta en lämplig lokal för denna verksamhet.

## Generell kravspecifikation för lokal för återbrukscentral

Följande behov har identifierats för att kunna bedriva återbrukscentral:

- Belägen i fastighet ägd inom kommunkoncernen
- Minst 3 000 kvm
- Hela lokalen i ett våningsplan
- Goda kommunikationer för transporter
- Lokal som lämpar sig väl för lagerbutik
- Lokal som kan anpassas för studiebesök och utbildning.

## Sökandet efter lokal

Under första delen av 2025 var inriktningen att placera återbrukscentralen i en lokal, ägd av S:t Erik Markutveckling AB, i kvarteret Bryggmästaren i Ulvsunda. Den tilltänkta lokalen är 15 000 kvm och stora investeringar skulle krävas för att göra den lokalen lämplig för verksamheten. I juni 2025 beslutade projektets styrgrupp att Bryggmästaren inte var lämplig för verksamheten och avskrev lokalen som alternativ.

Samtidigt undersöktes stadens bestånd av lämpliga lokaler. Stockholms Hamnar AB presenterade en lokal som bedömdes vara aktuell.

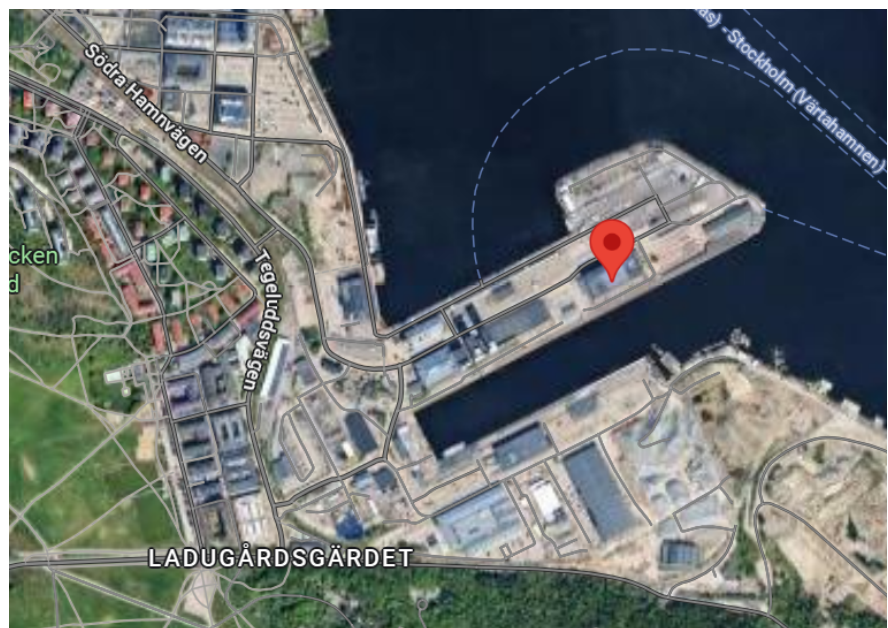
## Magasin 6 på Frihamnsgatan 56

I juli 2025 inleddes dialog med Stockholms Hamnar AB om en lokal i Magasin 6 (Ladugårdsgärdet 1:4) på Frihamnsgatan 56. Magasin 6 är en lagerfastighet i Frihamnen. I byggnaden som är väl anpassad för logistikverksamhet finns idag flera verksamheter som liknar återbrukscentralens, exempelvis auktionshus och antikvitetshandlare.

## Ärendet

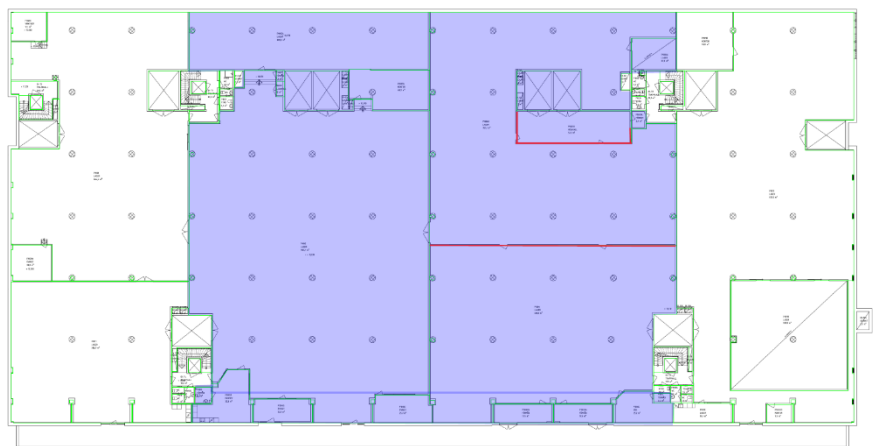
### Lokal

Lokalen som ärendet avser är belägen på Frihamnsgatan 56 i Magasin 6 (Ladugårdsgärdet 1:4).



Illustrationen visar satellitbild över Frihamnen, där Magasin 6 är markerad med röd symbol.

Fastigheten ägs av Stockholms Hamn AB. Lokalen omfattar totalt ca 3 200 kvm fördelat på två delar i ett plan, så kallade skepp (se markering i bild nedan). Lokalen är belägen två trappor upp med god tillgänglighet via flera trapphus, personhissar och flera större varuhissar avsedda för tyngre transporter. Lokalen är fördelad på två skepp och ca 1 600 kvm vardera och går att dela av. Lokalen är i sin helhet vakant.



Illustrationen visar planritning över plan 2 i Magasin 6, där aktuella delar att förhyra är markerade i blått. Röda streck markerar befintliga, lätta innerväggar som kan bli aktuella att riva, helt eller delvis.

Lokalen har ett skick som bedöms som acceptabelt. Behov av ytskiktsrenovering och mindre tillgänglighetsanpassning finns. I vissa delar av lokalen bedöms skicket vara sådant som kräver mindre insatser från hyresvärd för att göra uthyrningsbart. Vissa funktioner behöver också tillskapas för att göra lokalen lämplig för återbruksverksamhet. Det är bland annat installation av pentry samt att göra öppningar i innerväggar för att möjliggöra trucktransporter.

Utgångspunkten är att utifrån tilldelad budget minimera byggåtgärder för verksamhetsanpassning till förmån för maximal lokalyta.

### **Hyresavtal**

Hyresavtalet föreslås löpa på i tre år med nio månaders uppsägningstid. Målet är att avtalet kan tecknas under första kvartalet 2026 så att tillträdet kan ske så snart det är möjligt givet eventuella hyresgäst Anpassningar. Förslaget till hyresavtal kan överlåtas till annan part inom kommunkoncernen.

Förslaget till hyresavtal innehåller också en klausul som reglerar förtida uppsägning i händelse av att budgetuppdraget att driva återbrukscentralen i servicenämndens regi inte finns med i budget för 2027, med sista dag för uppsägning 2026-10-31, respektive 2028 med sista dag för uppsägning 2027-10-31.

### **Ekonomi**

Kommunfullmäktige har i budget 2026 i central medelsreserv 2 avsatt 10 mnkr för etablering av återbrukscentral för att öka cirkulariteten i stadens byggande verksamheter. Verksamheten beräknas ha 1 mnkr i intäkter under 2026. Projektet har sökt klimatinvesteringsmedel om 0,8 mnkr för investeringar i verksamheten under 2026.

#### **Hyreskostnader**

Hyran uppgår till 5 440 tkr/år. Hyresvärden erbjuder samtidigt en hyresrabatt om totalt 843 333 kr fördelat över hyresperioden. Hyresrabatten återbetalas i händelse av förtida uppsägning. Den totala hyran under avtalstiden blir därför 15 477 tkr.

Driftskostnaden (värme, vatten, VA, ventilation) hanteras som ett driftskostnadstillägg med ett schablonbelopp om 90 kr/kvm och år, vilket motsvarar totalt 288 tkr/år.

Lokalens andel av fastigheten (9 procent) genererar vid hyrestidens början en kostnad för fastighetsskatt om 61 tkr/år

Indexklausulen i avtalet innebär att bashyran utgörs av 80 procent av hyresbeloppet och 80 procent av fasta hyreskostnadstillägg för drift.

Den totala kostnaden för lokalen 2026 blir 4 465 tkr.

Den totala kostnaden för lokalen första 12 månaderna blir 5 159 tkr.

#### **Engångskostnader, inventarier och övriga driftkostnader**

Utöver ovan angivna kostnader kommer etableringen av återbrukscentralen att innebära kostnader av engångskaraktär till exempel hyresgäst Anpassningar, flytt- och transportkostnader, it/datainstallationer, passagesystem, brandsäkerhetsutrustning och

komplettering av möbler. Då det till viss del är fråga om lagerverksamhet finns investeringsbehov kopplat till pallställage, lagermaskiner och intern laddinfrastruktur. Projektets driftkostnader utgörs främst av löner till personal som projektet har för avsikt att rekrytera.

### **Återbruk**

I iordningställandet av lokalen är en absolut målsättning är att återbruk ska ske i så hög utsträckning som möjligt. Målet för återbruk i fråga om möbler är 100 procent.

Till detta kommer övriga driftkostnader för till exempel avfallshantering, städning, kopiering, IT/AV-utrustning, arbetskläder och kontorsmateriel.

Serviceförvaltningen bedömer att driftkostnaderna ska rymmas inom den av kommunfullmäktige tilldelade budgeten för projektet om 10 mnkr.

### **Tidplan**

Serviceförvaltningen avser driftsätta återbrukscentralen under det första halvåret 2026. Detta förutsätter följande:

- Samråd med stadsledningskontoret 2025-11-28,
- Löpande dialog med huvudskyddsombud om lokalens utformning,
- Genomförandeärendet för inhyrning av lokalen föreläggs i servicenämnden, 2015-12-16
- Genomförandeärendet för inhyrning av lokalen föreläggs i kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott, februari 2026,
- Efter erforderliga beslut har fattats tecknas hyreskontrakt, lokalen iordningställs, hyresgästanpassningar genomförs och inflyttning sker.

### **Osäkerheter och risker**

Att etablera en ny verksamhet inom Stockholms stad, som det är fråga om i detta uppdrag, kräver en långsiktig, strategisk inriktning. Samtidigt drivs uppdraget i projektform och är endast finansierat i ett år. Att teckna ett hyreskontrakt om 36 månader är en risk där serviceförvaltningen riskerar att stå med en stor lokal i händelse av att uppdraget skulle upphöra i framtida budgetar. Eftersom ett avtal med kortare bindningstid skulle medföra en betydlig högre hyra har förvaltningen inte bedömt det ekonomiskt försvarbart. I förslaget till hyresavtal hanteras denna risk därför med en klausul om rätt till förtida uppsägning om denna risk skulle falla ut.

Det finns en generell risk för såväl ökade kostnader som förseningar i alla lokalprojekt där det ingår verksamhetsanpassningar. Utifrån serviceförvaltningens uppdrag från kommunfullmäktige är inhyrningen av lokalen en förutsättning. I detta fall är det en för

staden ny verksamhet som ska etableras och prövas att driva i egen regi. Det innebär att arbetet för att iordningställa lokalen innehåller många osäkerheter och är del av en läroprocess. Ett uttalat mål i planeringen är att utifrån given budget minimera anpassningar i form av byggåtgärder i syfte att maximera lokalyta.

#### Jämställdhetsanalys

Serviceförvaltningen anser att den nya lokalförhyrningen fungerar bra för både kvinnor och män och att inga särskilda åtgärder utifrån ett jämställdhetsperspektiv behöver vidtas.

#### Tillgänglighet

Lokalen kommer att tillgänglighetsanpassas för besökare och medarbetare. Utformningen kommer att genomlysas av tillgänglighetsexpert.

#### Arbetsmiljö

Personalen som ska arbeta i lokalerna är ännu inte rekryterad och bedöms kunna vara på plats tidigast i andra kvartalet 2026. Planeringen för såväl lokal som arbetsmiljöfrågor utgår dock från att lokalen i huvudsak ska användas för lagring och lagerarbete, vilket är vad lokalen använts till av föregående hyresgäst. Moment som till exempelvis arbete med truckar lagerarbete i lokalen behöver beaktas särskilt. Inte minst i samband med besök och utbildning. Även visst kontorsarbete kommer att bedrivas i lokalen, men då i särskilda utrymmen, avskilda från lagerarbetet och med sedvanliga krav på arbetsmiljö för kontor.

Den fortsatta planeringen, och iordningställandet av lokalen, kommer ske i dialog med skyddsombud med start i januari 2026, och så snart det finns personal kommer en risk- och konsekvensbedömning att genomföras med dessa. Då detta är en ny verksamhet med en ny personalkategori för serviceförvaltningen kommer rutiner och arbetssätt att tas fram i samråd och med stöd av med bolag och förvaltningar som bedriver liknande lagerverksamhet.

#### Ärendets beredning

Ärendet har beretts av serviceförvaltningens verksamhetsområde lokalplanering. Hyresförhandlingsfunktionen har genomfört en bedömning av hyresavtalet. Dialog kring planerad ny verksamhet i återbrukscentralen har inletts med huvudskyddsombud.

Ett formellt samråd har hållits 2025-11-28 med stadsledningskontoret.

#### Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen föreslår att servicenämnden godkänner förvaltningens genomförandeärende och överlämnar det till kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott för godkännande

och ger förvaltningsdirektören i uppdrag att, efter godkännande av kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott, teckna ett hyresavtal enligt vad som anförs i detta tjänsteutlåtande.

Förvaltningen föreslår slutligen att paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Charlotte Goliath  
Förvaltningschef  
Serviceförvaltningen

### **Bilagor**

Bilaga 1 - Hyreskontrakt

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Charlotte Goliath, Förvaltningschef	2025-12-05



# HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

1 (4)

Nr 021006-802-05

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

## 1. Hyresvärd

Namn	Personnr/orgnr
Stockholms Hamn AB	556008-1647

## 2. Hyresgäst

Namn	Personnr/orgnr
Stockholm Stad genom Servicenämnden	212000-0142

Aviseringsadress
Ragnar Östbergs Plan 1, 112 20 Stockholm

## 3. Lokalens adress m.m

Kommun	Fastighetsbeteckning	
Stockholm	Ladugårdsgärdet 1:4	
Gata	Trappor/hus	Lokalens nr
Frihamnsgatan 56	Plan 1, Magasin 6	

## 4. Lokalens användning

Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till
Stadens återbrukscentral (lager / logistik)

☐ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga

## 5. Hyrestid

Från och med den	Till och med den
2026-02-01	2029-01-31

6. Uppsägningstid/  
Förlängningstid

Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång.

I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☒ 3 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 m <sup>2</sup>	Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>	Total area
Lager	1	3 200				
Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>	Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>	

Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelser inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.

☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga 2

☐ 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 5 440 000 kr per år exklusive nedan markerade tillägg

## 11. Index

☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga 4

## 12. Fastighetsskatt

☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga 5

## 13. Driftskostnader

I lokalen finns tillgång till ☒ EI ☒ VA ☒ Värme ☒ Varmvatten ☐ Kyla ☒ Ventilation

## Betaling

	Hyresgästen har eget abonnemang	Ingår i hyran	Ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul	
EI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bilaga 3
VA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bilaga 6
Värme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bilaga 6
Varmvatten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bilaga 6
Kyla	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bilaga 6
Ventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bilaga 6

Sign

Sign



# HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

2 (4)

Nr 021006-802-05

## 14. Mätare

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

☒ hyresvärden ☐ hyresgästen

## 15. Avfallshantering

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

ordnar med avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme.

I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande:

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

## 16. Snöröjning och sandning

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

## 17. Oförutsedda kostnader

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

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

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

Lokalens andel ska under hyrestiden anses vara **9 %** procent.

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

Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för dessa ska erläggas. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.

## 18. Mervärdesskatt (moms)

### Hyresgästens momsplikt

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

### Hyresvärdens momsplikt

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

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

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

## 19. Hyrans betalning

Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje

☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på **PlusGiro nr 3115-3** **BankGiro nr 720-0306**

## 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 \_\_\_\_\_

Sign

Sign



# HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

3 (4)

Nr 021006-802-05

## 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 9
- Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.

### Allmänna och gemensamma utrymmen

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

- ☐ Annan överenskommelse enligt bilaga Bilaga

## 23. Ledningar för telefoni och data-kommunikation

- ☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.
- ☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga. Bilaga

## 24. Skyltar, markiser m.m.

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

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

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

- ☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram. Bilaga

## 25. Miljöpåverkan

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

- ☐ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. Bilaga

- ☒ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga. Bilaga 11

## 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 3,7,8

## 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.



# HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

4 (4)

Nr 021006-802-05

## 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.

Bilaga

## 34. Yttre åverkan

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.

## 35. Låsanordningar

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

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

## 36. Återställande vid avflyttning

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

☐ Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.

Bilaga

Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.

## 37. Force majeure

Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.

## 38. Hantering av personuppgifter

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

Bilaga

10

## 39. Särskilda bestämmelser

Bilagor 1-11 enligt separat bilageförteckning

Bilaga

Bilaga

Bilaga

Bilaga

Bilaga

Bilaga

Bilaga

## 40. Underskrift

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

Ort/datum

Signeras digitalt, se certifikat

Hyresvärdens namn

Stockholms Hamn AB

Ort/datum

Signeras digitalt, se certifikat

Hyresgästens namn

Stockholm Stad genom Servicenämnden

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☒ Firmatecknare☐ Ombud enligt  
fullmakt

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☒ Firmatecknare☐ Ombud enligt  
fullmakt

Namnförtydligande

Magdalena Bosson / Johan Wallén

Namnförtydligande

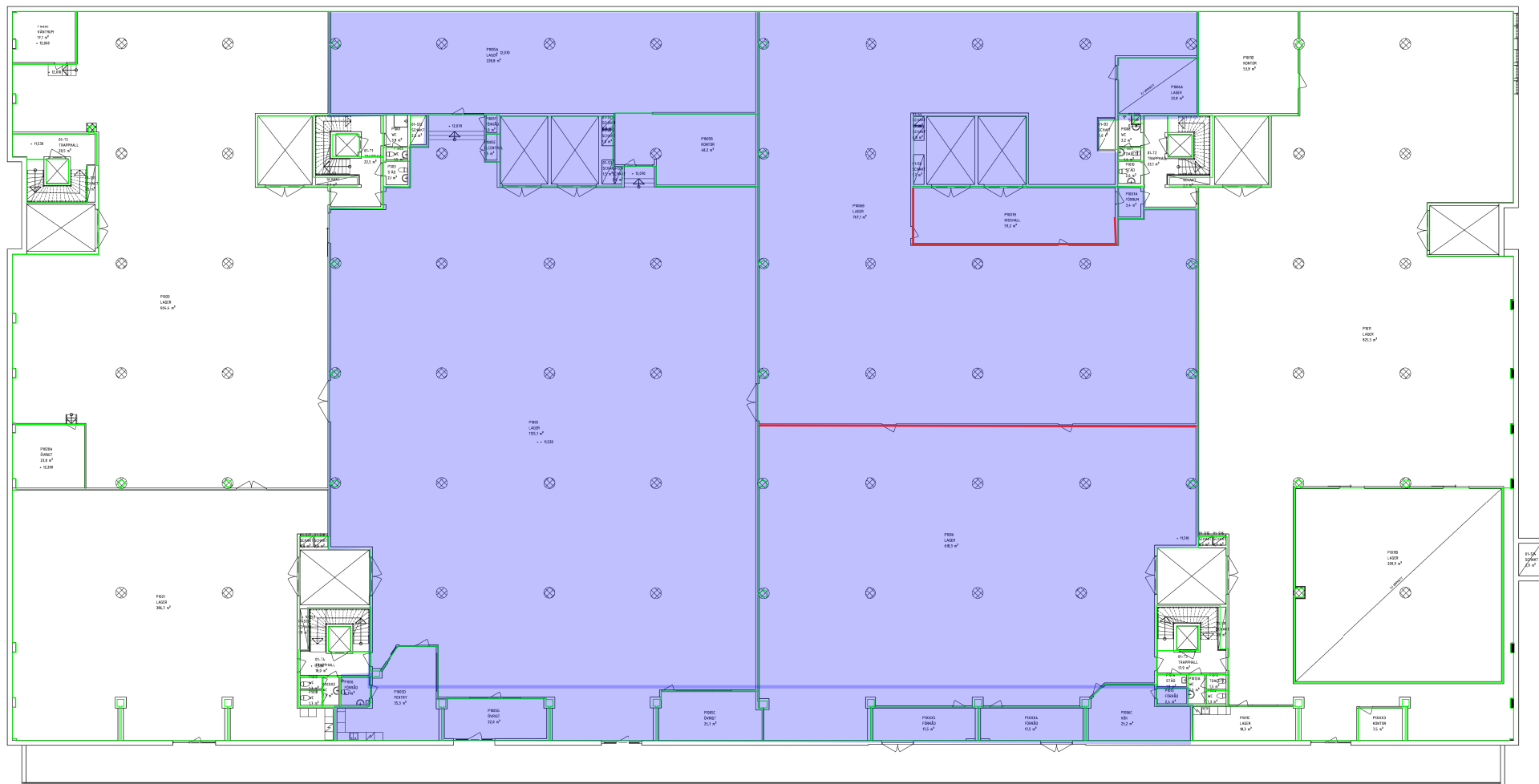
x

☒ 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.

## **Bilageförtäckning**

### ***Bilaga nr    Rubrik***

- |    |                                  |
|----|----------------------------------|
| 1  | Denna bilageförteckning.         |
| 2  | Ritning.                         |
| 3  | Särskilda bestämmelser.          |
| 4  | Indexklausul.                    |
| 5  | Fastighetsskatteklausul.         |
| 6  | Driftkostnadsklausul.            |
| 7  | Brandskyddsklausul.              |
| 8  | Gränsdragningslista Brandskydd.  |
| 9  | Gränsdragningslista              |
| 10 | Personuppgiftsklausul för lokal  |
| 11 | Grön bilaga till lokalhyresavtal |





## Avser

Hyreskontrakt nr  
021006-802-05

Fastighetsbeteckning  
Ladugårdsgärdet 1:4

## Hyresvärd

Namn  
Stockholms Hamn AB

Personnr/orgnr  
556008-1647

## Hyresgäst(er)

Namn  
Stockholm Stad genom Servicenämnden

Personnr/orgnr  
212000-0142

## Tillägg

**1. Aktiv hamn**

Hyresgästen är medveten om att lokalen är belägen inom aktivt hamnområde och accepterar att det kan förekomma buller, vibrationer, emissioner samt andra störningar på grund av hamnverksamheten respektive därmed sammanhängande verksamhet.

**2. Ändamål**

Lokalen ska användas som återbrukcentral med tillhörande lager- och logistikhantering. Verksamheten ska omfatta mottagning, sortering, lagring samt vidarefördelning och försäljning av återbrukat material, produkter samt kontorsverksamhet. Ingen annan verksamhet får bedrivas i lokalen utan hyresvärdens skriftliga godkännande.

**3. Ombyggnation efter tillträde**

Hyresgästen får inte utan Hyresvärdens skriftliga medgivande vidta installations-, ombyggnads- eller ändringsarbeten av något slag beträffande lokalen, vare sig in- eller utvändigt på eller i lokalen. Om Hyresvärden medger ett arbete skall Hyresgästen överlämna ritningar och beskrivningar och ange vilken entreprenör som avses anlitas, för Hyresvärdens prövning och godkännande. Även om handlingarna och entreprenören godkänns så ansvarar Hyresgästen för att arbetet utförs fackmannamässigt och inte skadar byggnaden, byggnadsinstallationer eller fastigheten. Om arbetet eller resultatet av arbetet medför ökad kostnad för Hyresvärden eller annan hyresgäst ska Hyresgästen ersätta kostnaden på det sätt Hyresvärden finner rimligt.

Arbeten som Hyresgästen utfört efter medgivande av Hyresvärden berättigar inte Hyresgästen till ersättning vid avflyttning.

Hyresgästen ansvarar för och bekostar att fel eller brist i Hyresgästens ombyggnad och/eller installation för utförda arbeten efter tillträde till lokalerna avhjälpas utan dröjsmål.

Om Hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i lokalerna och Hyresvärden till följd härav enligt reglering i PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift skall Hyresgästen till Hyresvärden utge motsvarande belopp.

**4. Rökning**

Inom och i direkt anslutning till lokalerna råder rökningförbud.

**5. Passerkort**

Senast vid tillträdet till lokalen överlämnar hyresvärden kostnadsfritt till hyresgästen högst 5 st. passerkort. För passerkort utöver dessa uttas en avgift på f.n. 372 kr/st. Hyresgästen förbinder sig följa de av hyresvärden utfärdade reglerna för erhållande av respektive användande av passerkort. Dessa framgår av hyresvärdens hemsida. [www.stockholmshamn.se](http://www.stockholmshamn.se) under fliken Fastigheter.

**6. Skada**

För eventuella skador som åsamkas Hyresvärdens eller tredje mans egendom ansvarar Hyresgästen ensam. Om Hyresvärden, i sin egenskap av fastighetsägare, blir skadeståndsskyldig för skada på person eller egendom och skadan har orsakats av Hyresgästen eller någon för vilken denne svarar, skall Hyresgästen hålla Hyresvärden skadeslös.

Hyresgästen får inte inom Lokalerna förvara produkter eller material som kan framkalla skada på person eller egendom eller som kan föranleda förhöjd försäkringspremie för Hyresvärdens fastighetsförsäkring eller inverka menligt på försäkringskyddets giltighet i omfattning.

**7. Lokalens skick vid avflytt**

Om till följd av Hyresgästens åtgärder – vidtagna utan Hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning

## Tillägg

innehåller material, som inte särskilt överenskommits att Hyresvärden svarar för - ska Hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta Hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.

Generellt gäller att om Hyresvärden godkänt Hyresgästens åtgärder i lokalen, ska Hyresgästen ej ansvara för återställandet vid avflyttning om inte annat överenskommits skriftligen.

Hyresgästen ska vid avflyttning lämna lokalen väl rengjord samt till Hyresvärden överlämna samtliga port- och dörrnycklar, även om de anskaffats av Hyresgästen.

#### 8. Inskrivning

Detta kontrakt får inte inskrivas i fastighetsregistret eller pantförskivas.

#### 9. Överlåtelse och underupplåtelse

För överlåtelse av hyresrätten, fordras Hyresvärdens skriftliga godkännande.

För underupplåtelse av hela eller delar av lokalen, fordras Hyresvärdens skriftliga tillstånd. Även vid underupplåtelse gäller de ändamål för lokalens användning som angivits ovan i punkt 2.

#### 10. SBA, Systematiskt brandskyddsarbete

Gränsdragningslistan (bilaga 8) ligger till grund för upprättande av Hyresvärd respektive Hyresgäst dokumenterade systematiska brandskyddsarbete (SBA) med därtill hörande checklistor i enlighet med kraven i Lagen om skydd mot olyckor SFS 2003:778. För fördelning av ansvar mellan Hyresvärd och Hyresgäst beträffande brandskyddet - se även hyresavtalets särskilda brandbilaga.

##### 10.1 Organisation

Hyresvärd och Hyresgäst: Inom både Hyresvärdens och Hyresgästens organisation ska en brandskyddsansvarig och, i förekommande fall, en ställföreträdande person för brandskyddet utses. Det är den brandskyddsansvariga personens skyldighet att se till att den kontroll och det underhåll som föreskrivs i "Kontroll- och underhållsrutinerna" utförs. Om den brandskyddsansvariga personen blir sjuk, slutar eller avsägar sig sitt ansvar för brandskyddet avsägar sig ansvaret för brandskyddet tar den ställföreträdande personen över tills den brandskyddsansvariga personen är tillbaka eller ny brandskyddsansvarig är utsedd. Om den brandskyddsansvariga personen eller den ställföreträdande personen byts ut ska Hamnen informeras via e-post [sba@stockholmshamnar.se](mailto:sba@stockholmshamnar.se)

##### 10.2 Rapporteringsskyldighet

Hyresgästen ska återkommande, till hyresvärden via e-post (datasystem) ([sba@stockholmshamnar.se](mailto:sba@stockholmshamnar.se)) och bekräfta sitt systematiska brandskyddsarbete avseende kontroll och underhåll. Om verksamheten förändras eller om hyresgäst gör andra förändringar görs av hyresgäst, som berör brandskydd, ska även dessa rapporteras. Hyresvärden ansvarar för tillsyn av brandskydd inom sina fastigheter. Därvid ska dokumentationen av ett fungerande SBA kunna visas.

#### 11. Brandskydd

Hyresvärden ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av allt tekniskt brandskydd som är hänförligt till fastighetens allmänna funktion.

Hyresgästen ansvarar för att lokalen vid hyrestidens början och under hyrestiden uppfyller det krav på brandskydd som för avsedd användning av lokalen följer av gällande regler.

#### 12. Lokalens skick

Hyresvärden tillhandahåller lokalen i det skick och med den utformning som framgår av ritning, bilaga 2. Rödmarkerade skiljeväggar ska rivas, varvid kostnaden för rivningsarbetet fördelas med 50 procent vardera mellan hyresvärden (HV) och hyresgästen (HG) i samråd mellan HV och HG. I övrigt förhyrs lokalen i befintligt skick.

#### 14. EL

Hyresgästen erlägger som tillägg till hyran kostnad för elförbrukning. Om lokalen är försedd med elmätare ska dessa avläsas och elförbrukningen debiteras månadsvis i efterskott enligt gällande taxa. Vid det fall att el mätare inte finns eller inte ger värden debiteras ett schablon-belopp om 60 kr per kvm och år exkl. moms. Kostnaden för el justeras årligen likt hyran med start 2027-01-01.

## Tillägg

## 15. Driftkostnader

Hyresgästen betalar till Hyresvärden ett schablonbelopp för driftkostnader (värme, varmvatten, VA, ventilation) om 90 kr per kvm och år exkl. moms. Driftkostnaderna justeras årligen enligt indexklausulen, bilaga 4.

## 16. Rabatt

Hyresvärden erbjuder hyresgästen en hyresrabatt om totalt 843 333 (åttahundrafyrtiotretusentrehundratrettio) kronor, fördelad proportionerligt över perioden 1 februari 2026 till och med 31 december 2027.

## 17. Tidigare frånträde.

Hyresgästen har ensidig rätt att frånträda avtalet per 2026-12-31, med sista dag för uppsägning 2026-10-31, respektive 2027-12-31 med sista dag för uppsägning 2027-10-31. Vid tidigare avflyttning ska hyresgästen återbetala erhållen och nyttjad hyresrabatt.

## Underskrift

Ort/datum	Ort/datum
Signeras digitalt, se certifikat	Signeras digitalt, se certifikat
Hyresvärdens namn	Hyresgästens namn
Stockholms Hamn AB	Stockholm Stad genom Servicenämnden
Namnteckning (firmatecknare/ombud)	Namnteckning (firmatecknare/ombud)
<input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	<input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande
Magdalena Bosson / Johan Wallén	x
<input checked="" type="checkbox"/> Tillägget har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av tillägget med tillhörande signaturcertifikat.	



# INDEXKLAUSUL FÖR LOKAL

1 (2)

Bilaga nr 4

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser

Hyreskontrakt nr  
021006-802-05Fastighetsbeteckning  
Ladugårdsgärdet 1:4

Hyresvärd

Namn  
Stockholms Hamn ABPersonnr/orgnr  
556008-1647

Hyresgäst

Namn  
Stockholm Stad genom ServicenämndenPersonnr/orgnr  
212000-0142

Klausul

Bashyra enligt denna klausul utgörs av

☒ 80 % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. 4 352 000 kronor.☒ 80 % av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga 3 & 6),  
dvs. 230 400 kronor.

Summa bashyra 4 582 400 kronor per år.

Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg utgå med en viss procent av bashyran enligt de grunder som anges i det följande.

- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.
- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 – 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid.
- Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år 2025.

Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.

Tillägget kan bli såväl högre som lägre mellan olika år. Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg enligt ovan.

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

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för denna indexklausul.

Underskrift

Ort/datum  
Signeras digitalt, se certifikatOrt/datum  
Signeras digitalt, se certifikatHyresvärdens namn  
Stockholms Hamn ABHyresgästens namn  
Stockholm Stad genom ServicenämndenNamnteckning (firmatecknare/ombud)  
☒ Firmatecknare  
☐ Ombud enligt fullmaktNamnteckning (firmatecknare/ombud)  
☒ Firmatecknare  
☐ Ombud enligt fullmaktNamnförtydligande  
Magdalena Bosson / Johan WallénNamnförtydligande  
x☒ Klausulen har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av klausulen med tillhörande signaturcertifikat.

Hyresvärdens egna noteringar om bastal

Sign

Sign

### ANVISNINGAR FÖR INDEXUPPRÄKNING AV HYRA FÖR LOKAL

#### Bashyran

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

#### Exempel andelsberäkning

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

#### Bastalet

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

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

#### Beräkning av indextillägget

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

#### Exempel

##### Beräkning av hyrestillägg för år 2023

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

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

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

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

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

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



# FASTIGHETSSKATTEKLAUSUL FÖR LOKAL

1 (2)

Bilaga nr 5

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser

Hyreskontrakt nr  
021006-802-05Fastighetsbeteckning  
Ladugårdsgärdet 1:4

Hyresvärd

Namn  
Stockholms Hamn ABPersonnr/orgnr  
556008-1647

Hyresgäst

Namn  
Stockholm Stad genom ServicenämndenPersonnr/orgnr  
212000-0142

Klausul

Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter.

I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ.

- ☒ Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara 9 procent  
Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början  
60 800 kronor per år

- ☐ Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets kronor.

Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten.

Skulle fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman.

Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande:

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift

Ort/datum  
Signeras digitalt, se certifikatOrt/datum  
Signeras digitalt, se certifikatHyresvärdens namn  
Stockholms Hamn ABHyresgästens namn  
Stockholm Stad genom Servicenämnden

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☒ Firmatecknare☐ Ombud enligt  
fullmakt

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☒ Firmatecknare☐ Ombud enligt  
fullmaktNamnförtydligande  
Magdalena Bosson / Johan WallénNamnförtydligande  
x

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

Sign

Sign

### ANVISNINGAR

#### 1.

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

#### 2.

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

#### 3.

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

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

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

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

Fyll i hyresgästens andel!

#### 4.

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

#### 5.

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

#### 6.

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



# DRIFTSKOSTNADSKLAUSUL FÖR LOKAL

1 (1)

Bilaga nr 6

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

Tillägg 1 och 2 kan användas både tillsammans och var för sig: t.ex. kan ett fast hyrestillägg betalas för elen medan ett självkostnadsanknutet hyrestillägg betalas för värmen.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser

Hyreskontrakt nr  
021006-802-05Fastighetsbeteckning  
Ladugårdsgärdet 1:4

Hyresvärd

Namn  
Stockholms Hamn ABPersonnr/orgnr  
556008-1647

Hyresgäst

Namn  
Stockholm Stad genom ServicenämndenPersonnr/orgnr  
212000-0142

### 1. Fast hyrestillägg

Hyresgästen ska genom årliga fasta hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärden. Tilläggen utgår med följande belopp:

<input type="checkbox"/> el	<input checked="" type="checkbox"/> va	<input checked="" type="checkbox"/> värme
kr per år	kr per år 72 000	kr per år 72 000
<input checked="" type="checkbox"/> varmvatten	<input type="checkbox"/> kyla	<input checked="" type="checkbox"/> ventilation
kr per år 72 000	kr per år	kr per år 72 000
Summa årligt fast hyrestillägg: 288 000 kronor		

☒ Ändring av de fasta hyrestilläggen sker i enlighet med bifogad indexklausul.

Bilaga 4

### 2. Självkostnads- anknutet hyrestillägg

Hyresgästen ska genom årliga preliminära hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärden. Tilläggen utgår med följande belopp:

<input type="checkbox"/> el	<input type="checkbox"/> va	<input type="checkbox"/> värme
kr per år	kr per år	kr per år
<input type="checkbox"/> varmvatten	<input type="checkbox"/> kyla	<input type="checkbox"/> ventilation
kr per år	kr per år	kr per år

Summa årligt preliminärt hyrestillägg: kronor

Avstämning av det preliminära hyrestillägget ska göras med dels hyresvärdens faktiska kostnader för tillhandahållandet, dels hyresgästens förbrukning.

Avstämningen ska översändas till hyresgästen senast tre månader efter varje kalenderårs utgång. Hyresvärden måste framställa eventuella anspråk med anledning av avstämningen senast två år efter den dag som avstämning enligt föregående mening senast skulle ha översänts till hyresgästen. Annars förfaller hyresvärdens rätt till eventuell mellanskillnad som framgår av avstämningen. Om hyresavtalet upphör ska en slutlig avstämning översändas till hyresgästen senast tre månader efter dagen för avtalets upphörande. Hyresgästen har alltid rätt att ta del av hyresvärdens underlag för avstämningen.

Saknas mätare görs avstämningen med utgångspunkt i lokalens andel av fastigheten. Lokalens andel ska anses vara procent. Har andelen inte angetts fördelas kostnaden i förhållande till hyresgästens förhyrda yta av den totala uthyrningsbara ytan.

Om hyresvärdens faktiska kostnader för hyresgästens förbrukning skulle överstiga det preliminära hyrestillägget, ska hyresgästen, efter begäran från hyresvärden, betala det överskjutande beloppet. Skulle hyresvärdens faktiska kostnader understiga det preliminära hyrestillägget, har hyresgästen rätt att få tillbaka mellanskillnaden.

Underskrift

Ort/datum  
Signeras digitalt, se certifikatHyresvärdens namn  
Stockholms Hamn AB

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☒ Firmatecknare☐ Ombud enligt  
fullmaktNamnförtydligande  
Magdalena Bosson / Johan WallénOrt/datum  
Signeras digitalt, se certifikatHyresgästens namn  
Stockholm Stad genom Servicenämnden

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☒ Firmatecknare☐ Ombud enligt  
fullmaktNamnförtydligande  
x

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



# BRANDSKYDDSKLAUSUL FÖR LOKALHYRESAVTAL

1 (1)

Bilaga nr 7

Avser

Hyreskontrakt nr  
021006-802-05Fastighetsbeteckning  
Ladugårdsgärdet 1:4

Hyresvärd

Namn  
Stockholms Hamn ABPersonnr/orgnr  
556008-1647

Hyresgäst

Namn  
Stockholm Stad genom ServicenämndenPersonnr/orgnr  
212000-0142

Klausul

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

Enligt lagen om skydd mot olyckor ska fastighetsägare eller nyttjanderättshavare i skälig omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka. Samma lag föreskriver att ägare och nyttjanderättshavare i övrigt ska vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand.

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

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

Bilaga 3,8

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

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

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

### Systematiskt brandskyddsarbete

Parterna åtar sig att bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete i enlighet med de allmänna råd som behörig myndighet meddelat. Vardera part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.

Hyresgästen förbinder sig att se till

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

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

att branddörrar hålls stängda och brandceller är intakta

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

Underskrift

Ort/datum  
Signeras digitalt, se certifikatOrt/datum  
Signeras digitalt, se certifikatHyresvärdens namn  
Stockholms Hamn ABHyresgästens namn  
Stockholm Stad genom Servicenämnden

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☒ Firmatecknare

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☒ Firmatecknare☐ Ombud enligt  
fullmakt☐ Ombud enligt  
fullmaktNamnförtydligande  
Magdalena Bosson / Johan WallénNamnförtydligande  
x

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

# Gränsdragningslista för ansvar, skötsel och underhåll av lokalen och byggnadens brandskydd

Detta dokument är upprättat som ett komplement till det gällande hyresavtalet mellan

Hyresvärd: Stockholms Hamn AB

Hyresgäst: Stockholm Stad genom Servicenämnden

## Syfte

Gränsdragningslistan syftar till att visa alla brandskyddstekniska installationer i lokalen och byggnaden på ett överskådligt sätt och tydliggöra vem som har ansvaret för hantering, skötsel och underhåll av installationerna.

## Ansvarsfördelning

Detta dokument upprättas gemensamt av hyresvärderna och hyresgästen.

Dokumentet har till uppgift att tydliggöra hyresvärdens och hyresgästens kontrollansvar, åtaganden, arbetsuppgifter och rapporteringsansvar för de brandskyddstekniska installationerna. Detta för att kunna upprätthålla hela fastighetens skyddsstatus över tiden i enlighet med de krav som ställs i Lagen om skydd mot olyckor, SFS 2003:778.

## Systematiskt brandskyddsarbete - SBA

Gränsdragningslistan ligger till grund för upprättande av hyresvärdens respektive hyresgästens dokumenterade systematiska brandskyddsarbete (SBA) med därtill hörande checklistor i enlighet med kraven i Lag om skydd mot olyckor SFS 2003:778.

## Räddningstjänstens tillsyn

Vid räddningstjänstens tillsyn tydliggör denna gränsdragningslista omfattningen av hyresvärd respektive hyresgäst systematiska brandskyddsarbete. Gränsdragningslistan kan även användas som grund för den skriftliga redogörelsen till kommunens tillsynsmyndighet (räddningstjänsten).

Hyreskontrakt 021006-815-02 Bilaga 7 Sid 2 (3)					
Installation	Hyresvärd		Hyresgästen		Kommentar
	Ansvarar för	Kontrolleras av	Ansvarar för	Kontrolleras av	
Automatiskt brandlarm/utrymningslarm					
Underhåll/ revisionsbesiktning	X	X			
Larmtryckknappar	X	X			
Larmdon	X	X			
Nödström för drift	X	X			
Orienteringsritningar för larmet	X	X			
Överföring till räddningstjänsten	X	X			
Centralapparat/ UC	X	X			
Utrymningsskyltar					
Genomlysta/ belysta utrymningsskyltar			X	X	
Nödströmsförsörjning utrymningsskyltar			X	X	
Efterlysande utrymningsskyltar			X	X	
Återsamlingsplats					
Utrymningsväg (fri framkomlighet)			X	X	
Utrymningsplaner					
Upprättande			X	X	
Brandsläckningsutrustning					
Handbrandsläckare			X	X	
Nödbelysning					
Underhåll & kontroll			X	X	
Elrevisionsbesiktning	X	X			

Hyreskontrakt 021005-126-02 Bilaga 7 Sid 3 (3)					
<b>Installation</b>	<b>Hyresvärd</b>		<b>Hyresgästen</b>		<b>Kommentar</b>
	<b>Ansvarar för</b>	<b>Kontrolleras av</b>	<b>Ansvarar för</b>	<b>Kontrolleras av</b>	
<b>Brandcellsgränser</b>					
Branddörrar					
Dörrhållarmagneter					
Automatiska dörrstängare					
Genomföringar					
<b>Brandventilation</b>					
Luckor/fönster för brandventilation	X	X			Vid förekommandefall
Manöver för brandventilation	X	X			Vid förekommandefall
Ritningar över brandventilationen	X	X			Vid förekommandefall
Brandgasfläktar	X	X			Vid förekommandefall
Styrningar för brandventilationen	X	X			Vid förekommandefall
Nödkraft för brandventilation	X	X			Vid förekommandefall
<b>Evenemang</b>					
Utrymningstrygghet			X	X	
Skriftliga instruktioner			X	X	



# GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL

## FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

1 (4)

Bilaga nr 9

Avser	Hyreskontrakt nr 021006-802-05	Fastighetsbeteckning Ladugårdsgärdet 1:4
Hyresvärd	Namn Stockholms Hamn AB	Personnr/orgnr 556008-1647
Hyresgäst	Namn Stockholm Stad genom Servicenämnden	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.

### Hur gränsdragningslistan ska fyllas i

1. Gränsdragningslistan rör bara objekt som ingår i upplåtelsen enligt hyresavtalet.
2. Markera underhålls- och utbytesansvar med X vid varje punkt nedan. Var noggrann med att gå igenom hela gränsdragningslistan. Markera även om utrustning saknas, genom anteckning eller strykning av punkten. Detta är viktigt för att undvika framtida tvister mellan parterna.
3. Parterna kan, till ledning för ett ställningstagande när en viss utrustning bör bytas, göra en anmärkning om den förväntade återstående användningstiden med hänsyn till t.ex. teknisk eller ekonomisk livslängd.
4. Om ett särskilt underhållsansvar krävs för viss utrustning, exempelvis att serviceavtal ska tecknas, bör en anmärkning göras om detta.
5. Om en part har underhållsansvar men kostnaden ska bäras av den andra parten, bör en anmärkning göras om detta.

### Definitioner

#### 1. Underhåll

Åtgärder vilka syftar till att löpande upprätthålla funktionen hos ett objekt så att objektet uppnår normal livslängd. Den funktion som ska upprätthållas är den för objektet avsedda med hänsyn till objektets skick vid hyresförhållandets början, objektets ålder och prestanda. Åtagandet omfattar planerad skötsel av objektet såväl som reparation och byte av engångsartiklar och förslitningsdetaljer. Åtgärder ska utföras fackmässigt.

#### 2. Utbyte

Med utbyte avses att byta ut ett nedan markerat objekt i sin helhet. Utbyte ska ske när livslängden uppnåtts, när underhåll inte längre kan utföras eller inte längre kan utföras till en skäligen kostnad.

### ALLMÄNT

#### Lokalen, utvändigt

	Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
	Hv	Hg	Hv	Hg	
Entré- och andra dörrar som leder till eller från lokalen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dörröppnare och dörrstängare	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Skyltar, skyltskåp	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Vid förekommande fall
Fönster och karmar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Markiser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Lastintag/-kaj	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Belysningsarmaturer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Skyltbelysning	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Vid förekommande fall
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

#### Lokalen, invändigt

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"/>	
Ytskikt golv	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Innerdörr, inklusive beslag, dörrstängare	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dörröppnare och dörrstängare	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Fönster och karmar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Sign

Sign



# GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL

## FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

2 (4)

Bilaga nr 9

ALLMÄNT forts.

Lokalen, invändigt forts.

Våtrum

Toalett

Pentry

Inredning som  
hyresvärden särskilt  
tillhandahåller för  
verksamhetenINSTALLATIONER  
Värme

		Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
		Hv	Hg	Hv	Hg	
Lokalen, invändigt forts.	Glaspartier i lokalen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Skyltar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Vid förekommande fall
	Rulljalusier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Vid förekommande fall
	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"/>	
Våtrum	Sanitetsporslin	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Duschar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Ytskikt golv	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Ytskikt väggar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Ytskikt tak	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Toalett	Sanitetsporslin	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Ytskikt golv	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Ytskikt väggar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Ytskikt tak	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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"/>	
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"/>	
		<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"/>	
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"/>	
		<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"/>	Vid förekommande fall
	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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Vid förekommande fall

Sign

Sign



# GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL

## FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

3 (4)

Bilaga nr 9

### INSTALLATIONER forts.

		Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
		Hv	Hg	Hv	Hg	
Värme forts.	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Mätare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Golvbrunnar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Vid förekommande fall
	Till- och frånluftsdon	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Kylaggregat till data- och/eller serverrum	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Vid förekommande fall
	Kylaggregat till förvarings- och avfallsrum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Andra fläktanordningar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vid förekommande fall
	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"/>	
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"/>	
	Monitorer och detektorer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Övervakningskameror	<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"/>	
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Monitorer och detektorer	<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"/>	

Sign

Sign



# GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

4 (4)

Bilaga nr 9

## INSTALLATIONER forts.

### Hissar och rulltrappor

	Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
	Hv	Hg	Hv	Hg	
Personhissar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Gods-/varuhissar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Rulltrappor	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Andra flyttanordningar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lyftbord vid lastkaj
	<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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Vid förekommande fall
Anordningar för trådlös tv	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Vid förekommande fall
	<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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

### Underskrift

Ort/datum	Ort/datum
Signeras digitalt, se certifikat	Signeras digitalt, se certifikat
Hyresvärdens namn	Hyresgästens namn
Stockholms Hamn AB	Stockholm Stad genom Servicenämnden
Namnteckning (firmatecknare/ombud)	Namnteckning (firmatecknare/ombud)
<input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare	<input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare
<input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	<input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande
Magdalena Bosson / Johan Wallén	x

☒ 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.



# PERSONUPPGIFTSKLAUSUL FÖR LOKAL

1 (1)

Bilaga nr 10

Avser

Hyreskontrakt nr  
021006-802-05Fastighetsbeteckning  
Ladugårdsgärdet 1:4

Hyresvärd

Namn  
Stockholms Hamn ABPersonnr/orgnr  
556008-1647

Hyresgäst

Namn  
Stockholm Stad genom ServicenämndenPersonnr/orgnr  
212000-0142

## Information om behandling av personuppgifter

### Behandling av personuppgifter

Vi behandlar alltid personuppgifterna på ett ansvarsfullt sätt och i enlighet med gällande lag. I det här dokumentet ger vi närmare information om behandlingen och uppmanar därför hyresgästen och dennes kontaktperson att läsa igenom dokumentet noggrant.

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

### Personuppgiftsansvarig

Vi är personuppgiftsansvariga för den behandling som utförs av oss eller för vår räkning. Det innebär att vi ansvarar för de personuppgifter vi har och för hur vi behandlar dem. Vid frågor om behandlingen av personuppgifter, är du välkommen att kontakta oss.

### Vilka personuppgifter behandlar vi?

En personuppgift är all information som kan kopplas till en individ. Inom ramen för ett hyresförhållande är det främst personuppgifter för kontaktpersoner och hyresgäster (som är enskild firma eller privatperson) som vi behandlar. Sådana uppgifter kan t.ex. omfatta namn, adress, kontaktuppgifter, personnummer och information om lokalen. I vissa fall inhämtar vi även en kreditupplysning för att säkerställa att det finns ekonomiska förutsättningar att erlägga hyra för lokalen.

### För vilka syften behandlar vi personuppgifterna?

Personuppgifterna behandlas i syfte att:

- Fullgöra och administrera våra rättigheter och skyldigheter enligt hyresavtalet, vilket bl.a. inkluderar hyresaviseringar och hyresförhandlingar.
- Utföra löpande förvaltning och underhåll av lokalen, vilket bl.a. inkluderar kommunikation med kontaktperson.
- Fastställa eller styrka eventuella rättsliga anspråk, exempelvis genom kontroller under hyreshållandet i syfte att säkerställa att lokalen används i enlighet med tillämplig lag och i enlighet med hyresavtalet.
- Skicka information och marknadsföring till kontaktperson via de kontaktuppgifter som vi har tillgång till.
- Skicka information och marknadsföring till kontaktperson om andra företags produkter/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet t.ex. försäkringsbolag.
- Ta fram statistik, göra kundundersökningar och följa upp interna rutiner och policy.

### När raderar vi personuppgifterna?

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

För det fall vi erhåller uppgifter om störningar i lokalen och inte vidtar någon åtgärd, kommer sådana uppgifter som regel att sparas två år, varefter radering sker. Detsamma gäller uppgifter om otillåten andrahandsuthyrning eller överlåtelse av lokalen. Uppgifter om betalning av hyra sparas under sju år (utöver innevarande år) då detta krävs enligt bokföringsregler. Övriga uppgifter raderas när de inte längre är relevanta/korrekta, vilket innebär att de som regel bevaras under den tid som hyresförhållandet består.

När hyresförhållandet upphör raderar vi merparten av uppgifterna. Men om det finns några kvarstående rättsliga anspråk, t.ex. hyresfordringar, kommer vi att bevara de uppgifter som krävs för att kunna driva anspråket. Sådana uppgifter sparas med hyresavtalet som rättslig grund. Vi sparar dessa uppgifter, samt uppgifter om eventuell misskötsamhet, som bidragit till att uppsägning skett, i två år efter att hyresförhållandet upphört.

### Laglig grund för behandlingen av personuppgifterna

Vår behandling av personuppgifter sker i huvudsak för att fullgöra och administrera våra skyldigheter enligt hyresavtalet med hyresgästen. För det fall hyresgästen är en privatperson eller enskild firma, sker denna behandling med stöd av den rättsliga grunden fullgörande av avtal medan behandlingen sker med stöd av ett berättigat intresse om hyresgästen är en juridisk person. För annan behandling som utförs har vi ett berättigat intresse av att behandla personuppgifterna, t.ex. för att skicka information, göra kundundersökningar och marknadsföring samt tillhandahålla tjänster som är relaterade till uthyrningen.

### Vilka får ta del av personuppgifterna?

Inom ramen för hyresförhållandet, kan vi komma att lämna ut personuppgifter till andra bolag som tillhandahåller tjänster till oss (t.ex. IT-tjänster eller förvaltningstjänster) eller bolag som tillhandahåller varor/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet (t.ex. försäkringsbolag). Om uppgifterna överförs till ett land utanför EU/EES, säkerställer vi att sådan överföring är laglig, t.ex. genom att avtal innehåller de standardiserade modellklausuler för dataöverföring som antagits av EU-kommissionen och som finns tillgängliga på EU-kommissionens webbplats.

Om det förekommer störningar, betalningsförsummelser eller andra överträdelse av hyresavtalet eller tillämpliga bestämmelser kan vi komma att lämna ut uppgifter till berörda myndigheter. Vi lämnar även ut personuppgifter om det följer av lag eller myndighetsbeslut.

### Rättigheter enligt dataskyddslagstiftningen

Individer har vissa rättigheter vid behandling av dennes personuppgifter.

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

Vissa av rättigheterna gäller enbart i vissa situationer. För det fall kontaktpersonen skulle vilja utöva någon av rättigheterna kan denne kontakta oss via de kontaktuppgifter som framgår på vår webbplats och ovan.

Övrigt



Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Avser	Hyreskontrakt nr 021006-802-05	Fastighetsbeteckning Ladugårdsgärdet 1:4
2. Hyresvärd	Namn Stockholms Hamn AB	Personnr/Orgnr 556008-1647
3. Hyresgäst	Namn Stockholm Stad genom Servicenämnden	Personnr/Orgnr 212000-0142
4. Instruktioner	Denna avtalsbilaga till ett lokalhyresavtal innehåller villkor som gör avtalet till ett grönt hyresavtal. När avtalet ingås ska parterna gemensamt gå igenom bilagans alla punkter. Det åligger hyresvärden att besvara hyresgästens frågor om villkorens innebörd. Avtalet inleds med en allmän avsiktsförklaring som beskriver parternas samverkan. Efterföljande avsnitt utgör avtalsvillkor som kompletterar hyresavtalet. Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller. En handledning finns till bilagan.	
5. Avsiktsförklaring	<p>Hyresavtalet är ett grönt hyresavtal. Det innebär att parterna förbinder sig att samverka för ett miljömässigt hållbart hyresförhållande. Det åligger båda parterna att ta initiativ till åtgärder och aktiviteter som kan minska hyresförhållandets miljöpåverkan samt förbättra miljö och hälsa i lokalen. Parterna förbinder sig vidare att gemensamt sätta mål och hitta former för den löpande samverkan som passar bäst för parterna och som behövs för att nå dessa mål.</p> <p>Parterna ska samverka för minskad klimatpåverkan och resursanvändning. Det innefattar att optimera uppvärmning, kylning och ventilation i lokalen utifrån hur den används. Det innebär också att hitta lösningar för ökat återbruk, återvinning och delande. Miljöanpassade och icke hälsovådliga material ska användas i byggnad och inredning. Hyresgäst och hyresvärd ska genomföra aktiviteter och åtgärder som möjliggör och driver hållbara beteenden.</p> <p><input type="checkbox"/> Ytterligare ambitioner och mål för parternas samverkan framgår av bilaga. Bilaga</p>	
6. Information om hållbar lokal-användning	<p>Hyresvärden ska förse hyresgästen med skriftlig information om hur hyresgästen under hyresförhållandet kan bidra till att minska lokalens och fastighetens miljöpåverkan. Informationen ska lämnas i samband med tillträdet av lokalen eller vid tidpunkt som parterna skriftligen kommit överens om. Därefter ska uppdaterad information hållas tillgänglig t.ex. i husbok, webbsida eller kundplattform. Informationen ska minst omfatta områdena:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• avfallshantering och återvinning från hyresgästens verksamhet</li><li>• energieffektiv användning av lokalen</li><li>• funktionalitet för inomhusklimat t ex solavskärmning och ventilation</li><li>• lösningar som bidrar till en resurseffektiv användning av ytor och andra faciliteter t ex samnyttjande av mötesrum, omklädningsrum m m</li><li>• bevarande och minimering av ombyggnationer</li><li>• återbruk, materialval och avfallshantering i samband med underhåll och ombyggnationer</li><li>• gröna transporter och mobilitet.</li></ul>	
7. Miljöcertifiering	<p><input type="checkbox"/> Byggnaden/lokalen ska omfattas av ett miljöcertifieringssystem för byggnader.</p> <p><input type="checkbox"/> Vid tecknandet av denna överenskommelse finns miljöcertifieringssystem för byggnaden/lokalen.</p> <p><input type="checkbox"/> Senast den ska byggnaden/lokalen omfattas av ett miljöcertifieringssystem.</p> <p><input type="checkbox"/> Befintligt/planerat miljöcertifieringssystem <input checked="" type="checkbox"/> Befintligt/planerat miljöcertifieringssystem Motsv. Miljöbyggnad iDrift</p> <p>Hyresvärden ska informera hyresgästen om ändringar av miljöcertifieringssystem samt erhållen nivå i miljöcertifieringssystem.</p> <p>Om miljöcertifiering innebär krav på hyresgästens verksamhet ska kraven framgå av bilaga. Bilaga</p>	
8. Energislag och utsläpp	<p>Hyresvärden och hyresgästen ska endast köpa ursprungsmärkt förnybar el för användning i lokalen och fastigheten.</p> <p>Hyresvärd/hyresgäst ska inte använda fossila bränslen (direkta inköp) för egen uppvärmning av byggnaden.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärd/hyresgäst ska endast köpa förnybar eller klimatneutral energi för <input type="checkbox"/> kylning <input checked="" type="checkbox"/> uppvärmning</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> från tillträdet <input type="checkbox"/> snarast med hänsyn till ingångna avtal, dock senast (datum)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden har egenproducerad förnybar energi som förser fastigheten med energi från</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> sol <input type="checkbox"/> vind</p>	
9. Datainsamling och informationsutbyte	<p>Hyresvärden ska samla in och dela data som behövs för att analysera och kartlägga lokalens och byggnadens miljöpåverkan enligt villkoren i detta avsnitt.</p> <p>Hyresvärden ska minst årligen informera hyresgästen om hyresgästens användning av nedanstående resurser. Information om användning ska i första hand baseras på mätning och i andra hand, om mätutrustning saknas, genom andel av totalförbrukning.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> verksamhetsel (hyresgästens) <input checked="" type="checkbox"/> fastighetsel (lokalens andel) <input checked="" type="checkbox"/> fjärrvärme <input type="checkbox"/> fjärrkyla</p> <p><input type="checkbox"/> Särskild kyla/processkyla (hyresgästens) <input type="checkbox"/> vatten (hyresgästens) <input type="checkbox"/> återvinning och avfall</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresvärden ska tillgängliggöra/presentera statistik om utsläpp av växthusgaser från energianvändning</p>	

Hyresgästens  
lämnade av data

I den mån hyresgästen har eget abonnemang är hyresgästen skyldig att lämna information om användningen av följande resurser:

☐ verksamhetsel ☐ fastighetsel ☐ fjärrvärme ☐ fjärrkyla ☐ vatten ☒ avfall ☐

Informationen lämnas

☐ genom inrapportering efter hyresgästens avläsning av egen mätare var :e månad

☐ genom att hyresgästen lämnar hyresvärden fullmakt att hämta ut den information som behövs för uppföljning. Fullmakt, bilaga

Syftet med insamlingen av data ska vara att möjliggöra uppföljning av resursanvändning och utsläpp, och för att identifiera förbättringsåtgärder med avseende på energieffektivisering, ekonomi samt klimatpåverkan. Data ska även kunna användas för att genomföra energideklarationer och miljöcertifieringar.

10. Inomhusmiljö/  
klimat

Parterna är överens om att styrningen av den operativa temperaturen i lokalen under användningstid ska utgå från den möbleringsplan hyresgästen tar fram inför tillträdet av lokalen och därefter överenskomna förändringar.

## Möblering/ inredning

Hyresvärden ska i samband med tecknandet av denna överenskommelse informera hyresgästen om lämplig inplacering av möbler och inredning för att erhålla ett gott inomhusklimat.

Hyresgästen ska senast vid tillträdet av lokalen delge hyresvärden en möbleringsplan som beaktar lokalens tekniska förutsättningar.

Hyresgästen ska löpande meddela hyresvärden om användningen av lokalen ändras på ett sätt som påverkar inomhusmiljön.

Inomhusmiljö-  
uppföljning

☐ Hyresvärden ska systematiskt samla in synpunkter kring inomhusmiljön som årligen följs upp tillsammans med hyresgästen.

11. Hyresgäst-  
anpassningar

Miljöhänsyn ska tas vid materialval. Återbrukat, återvunnet och/eller miljöanpassat byggmaterial ska användas i lokalen.

☐ Parterna ska ta fram klimtmål för ombyggnationer.

☒ Val av byggmaterial i lokalen ska utgå från en materialdatabas. Materialdatabas  
Byggvarubedomningen BVB

☒ Hantering (återanvändning, materialåtervinning, energiåtervinning och deponering) av demonterat och bortfört byggmaterial samt inredning i samband med hyresgäst Anpassning i befintlig lokal ska dokumenteras.

☒ Material ska dokumenteras i en loggbok som ägs och administreras av hyresvärden.

12. Val av inredning  
och utrustning

Parterna ska välja vitvaror med låg energianvändning i lokalen.

☒ Parterna ska välja en för ändamålet energieffektiv belysning i lokalen.

☒ Parterna ska där så är möjligt välja snålspolande utrustning i lokalen.

☒ Hyresgästen ska i första hand välja miljömärkt eller återanvänd inredning i lokalen.

☒ Hyresgästen ska inte köpa icke certifierad kontorsinredning av tropiskt trä.

13. Metodval vid  
underhåll, skötsel och  
drift

Hyresgästen ska vid utövande av sin vårdnadsplikt och underhållsskyldighet i lokalen ta miljöhänsyn vid val av metoder och välja miljömärkta/miljöklassade produkter där så är möjligt.

Hyresvärden ska ta miljöhänsyn vid val av metoder för underhåll, skötsel och drift i fastigheten och välja miljömärkta/miljöklassade produkter där så är möjligt.

14. Gröna transporter  
och mobilitet

Hyresvärden ska, på de villkor som framgår av bilagan, i anslutning till lokalen erbjuda tillgång till

Bilaga

☒ cykelparkering ☐ omklädningsrum ☐ gemensam cykelpool i eller i anslutning till fastigheten

☐ gemensam fordonspool i eller i anslutning till fastigheten ☒ laddningsplatser för eldrivna fordon

15. Övriga  
avtalspunkter

☐ Ytterligare avtalspunkter bifogas

Bilaga

## 16. Underskrift

Denna avtalsbilaga har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.

Ort/datum

Signeras digitalt, se certifikat

Hyresvärdens namn

Stockholms Hamn AB

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☒ Firmatecknare

☐ Ombud enligt  
fullmakt

Namnförtydligande

Magdalena Bosson / Johan Wallén

Ort/datum

Signeras digitalt, se certifikat

Hyresgästens namn

Stockholm Stad genom Servicenämnden

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☒ Firmatecknare

☐ Ombud enligt  
fullmakt

Namnförtydligande

x

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