

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd

Namn	Personnr/orgnr
Kantjärnet 4 AB	556822-2342

2. Hyresgäst

Namn	Personnr/orgnr
Stockholms stad gm Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning	212000-0142

Aviseringsadress
Skebokvarnsvägen 370, 124 50 Bandhagen

3. Lokalens adress m.m

Kommun	Fastighetsbeteckning	
Stockholm	Stockholm Kantjärnet 4	
Gata	Trappor/hus	Lokalens nr
Skebokvarnsvägen 370		

4. Lokalens användning

Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till
Fritidsbank, sport- och friluftsutrustning

<input checked="" type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.	Bilaga
---	--------

5. Hyrestid

Från och med den	Till och med den
2026-06-01	2029-05-31

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.

<input type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll.	Bilaga
---	--------

8. Lokalens storlek och omfattning

Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²	Total area
Butik	1	350				350
Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²	

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

<input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).	Bilaga	1
---	--------	---

<input checked="" type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- <input type="checkbox"/> Plats för <input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/ <input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) <input type="checkbox"/> Garageplats(er) <input type="checkbox"/>	för <input type="text"/> bil(ar)	för <input type="text"/> bil(ar)
och urlastning	skylt	automat

9. Inredning

Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga	Bilaga
---	--------

10. Hyra

Kronor	675 000	per år exklusive nedan markerade tillägg
--------	---------	--

11. Index

<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.	Bilaga	2
--	--------	---

12. Fastighetsskatt

<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. <input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.	Bilaga	2
---	--------	---

13. Driftskostnader

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

Betalning

Hyresgästen har eget abonnemang Ingår i hyran Ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul

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

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

- införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller
- 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 6,30 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 agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.

19. Hyrans betalning

Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje

☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på

PlusGiro nr

BankGiro nr

5592-0425

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.

☐ Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler.

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

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

Bilaga

22. Underhåll

- ☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.
- ☐ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.
- ☒ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga. Bilaga 2,3
- Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.

Allmänna och gemensamma utrymmen

- Om inte annat överenskommits mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.
- ☐ Annan överenskommelse enligt bilaga Bilaga

23. Ledningar för telefoni och data-kommunikation

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

24. Skyltar, markiser m.m.

- Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick.
- Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och 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 miljöklauul. Bilaga
- ☒ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga. Bilaga 5

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 4

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 skaffar 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 2

Byggvarudeklaration

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

32. Säkerhet

- Hyresgästen ska till hyresvärden senast den lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom
- ☐ borgen ställd av ☐ bankgaranti intill ett belopp om ☐ annan säkerhet i form av Bilaga
- Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.

33. Försäkringar

Hyresvärden är skyldig att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen ligger. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring som innehåller egendomsskydd, avbrottsskydd och ansvar för den egna verksamheten.

☐ Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga.

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 2

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 2

39. Särskilda bestämmelser

Ritning	Bilaga	1
Särskilda bestämmelser	Bilaga	2
Gransdragningslista underhåll	Bilaga	3
Gransdragningslista SBA	Bilaga	4
Grön bilaga	Bilaga	5
	Bilaga	
	Bilaga	

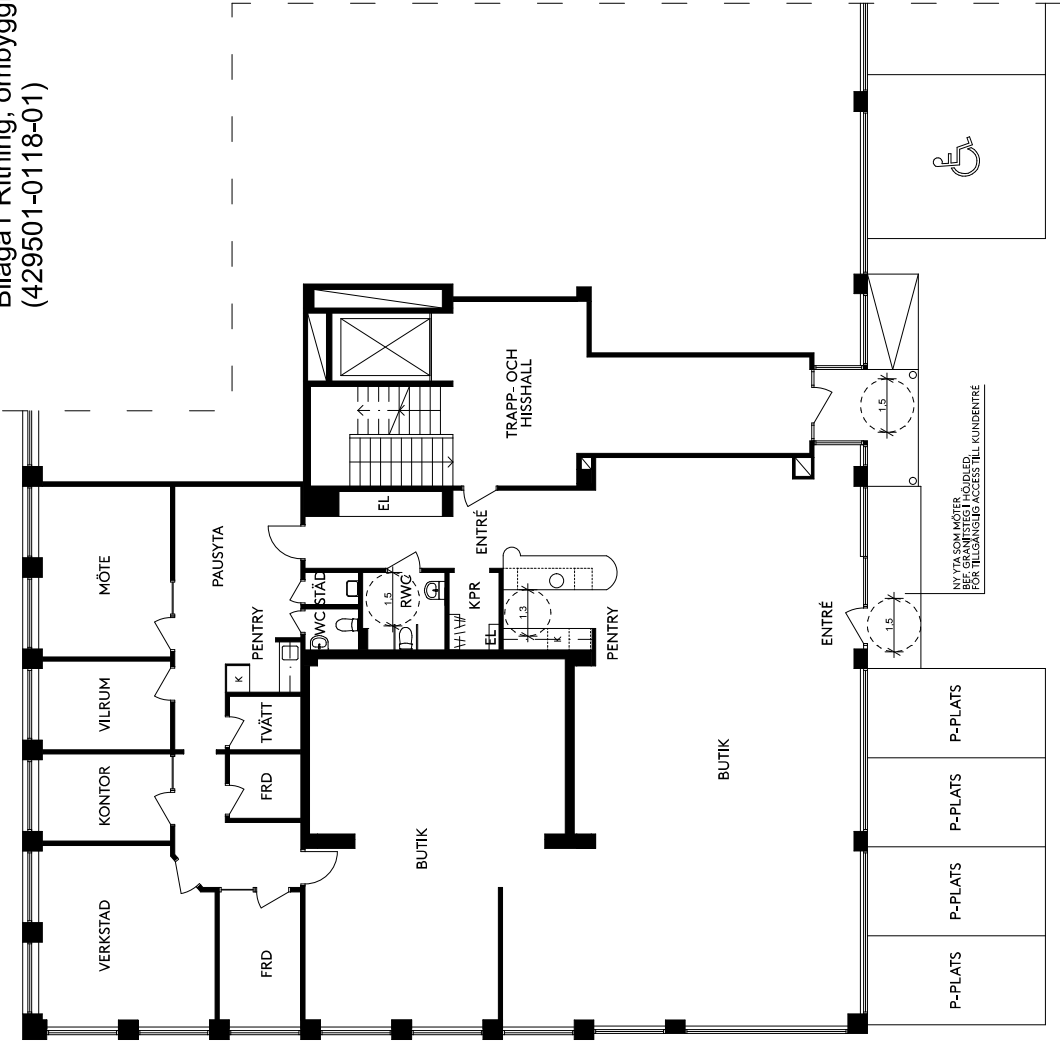
40. Underskrift

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

Ort/datum Stockholm 2026-	Ort/datum Stockholm 2026-
Hyresvärdens namn Kantjärnet 4 AB	Hyresgästens namn Stockholms Kommun
	gm Enskede-Årsta-Vantörs SDN
Namnteckning(firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare	Namnteckning(firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare
<input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	<input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande Mia Idre / Lars Eric Muth	Namnförtydligande

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

Bilaga1 Ritning, ombyggnad
(429501-0118-01)



FÖRKLARINGAR

Mått anges i meter.



Vardnått rullstol 1,5m.



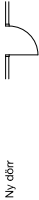
Vardnått rullstol 1,3m.



Tillgänglighetsanpassad parkering



Beifällig dörr



Ny dörr

FÖRESKRIFTER

GENERELLA

Byggnad avses: Ändrad användning
Ny användning: Butikskada om ca 350m

BET	ANT	ÄNDRINGEN ANSÖR	DATUM	SEGN
-----	-----	-----------------	-------	------

BYGGLOVSHANDLING

KV KANTJÄRNET 4
BANDHAGEN, STOCKHOLM



PROJEKTNUMMER	DATUM	ANSVARIG I BILLAGEN
---------------	-------	------------------------

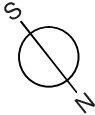
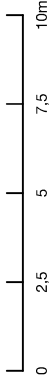
PLAN

ENTRÉPLAN

SKALA A3	NUMMER	BET
----------	--------	-----

1:150 A-40-01-01

SKALA 1:150 (A3)



Särskilda bestämmelser

Hyresvärd: Kantjärnet 4 AB

Org.nr: 556822-2342

Hyresgäst: Stockholms stad

Org.nr: 212000-0142

Fastighet: Stockholm Kantjärnet 4

Hyresavtal: 429501-0118-01

1 Inledning

Förhyrningen regleras i formulärblankett för hyreskontrakt utformad av Fastighetsägarna Sverige, formulär 12B.3, ("**Formuläret**") inklusive tillhörande bilagor ("**Hyresavtalet**"). Dessa särskilda bestämmelser innehåller tillägg till och ändringar av Formuläret. Vad som hyrs ut enligt Hyresavtalet benämns i fortsättningen "**Lokalen**".

2 Lokalens omfattning, skick och användningsändamål

2.1 Lokalens omfattning och skick

Lokalens omfattning framgår av bifogad Ritning - Bilaga 1. Ritningens skalenlighet kan inte garanteras. Eventuella på planlösningen inritade möbler eller annan utrustning ingår ej.

Hyresvärden ska utforma lokalen i enlighet med bifogad ritning. Entrédörrar till lokalen ska förses med automatisk dörröppnare, radar och armbågskontakt samt utrymme där dörr slås upp markeras. Samtliga dörröppningar ska ha fritt passagemått på minst 0,8 m och förses med tröskelplatta förutom för Wc, städ och tvättstuga. Avskiljande dörrar monteras mellan butiks- och kontorsdel, låskista ska vara anpassad för montage av kodlåshandtag. Parkettgolv i butiksdel bibehålles och ilagas med luckor i trä efter borttagna skåp och mellanväggar. Textilmattor i kontorsdel byts ut mot linoleummatta. Belysning i butiksdel förses med LED belysning motsvarande 500 lux och kontor 300 lux. Toaletter, städ etc 200 lux. RWC förses med draghandtag, nödsignal och rwc-blandare.

Ny tvättstuga byggs med golvbrunn. Plastmatta på golv och våtrumsmålade väggar. Utrymmet förses med kallvatten samt el-anslutning förberett för tvättmaskin och torktumlare.

Utvändigt tillses att anslutande mark alternativt ramp till butiksentré har en lutning på högst 1:12. Funktion på sol-och vindstyrd utvändig persienn säkerställs mot Rågsvedsvägen och de fem fönstren mot Högdalens C.

I övrigt hyr hyresgästen Lokalen i befintligt och av hyresgästen godkänt skick. I samband med tillträdet ska en gemensam syn ske utav lokalerna. Synen ska protokollföras och undertecknas av parternas representanter.

Hyresvärden har alltid rätt att utföra sådana ändringar i förhållande till vad som anges ovan som krävs till följd av konstruktionstekniska, byggnadstekniska eller säkerhetsmässiga skäl eller liknande skäl eller som krävs för erhållande av myndighetstillstånd. Hyresvärden ska vid sådan ändring samråda med hyresgästen.

Hyresgästen är medveten om och accepterar att vissa mindre kompletteringsarbeten som är normala i samband med inflytt kan komma att kvarstå efter Tillträdesdagen för iordningsställande av Lokalen varför Lokalen vid hyrestidens början kan komma att vara i sämre skick eller inte fullt tillgänglig jämfört med vad som anges i Hyresavtalet. Parterna är överens om att Lokalen ska anses inflyttningsklar trots att nämnda arbeten kvarstår på Tillträdesdagen och att hyresgästen inte ska ha rätt till nedsättning av hyra eller andra påföljder därav. För tid under vilken hyresvärden utför sådana arbeten har hyresgästen inte rätt till nedsättning av hyran eller annan ersättning av vad slag det vara må.

Ventilation tillhandahålls genom befintlig anläggning. Hyresgästen är medveten om och accepterar att Lokalens temperatur kan variera bl.a. med hänsyn till utomhustemperaturen. Hyresgästen ansvarar för att antalet personer som vistas i Lokalen inte överskrider de begränsningar som följer av vid var tid gällande lag, författning eller andra rekommendationer eller bestämmelser utfärdade av myndighet, till exempel vad gäller OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll).

För det fall det finns inritade möbler på ritningen är ventilationen dimensionerad för- och fastställd med hänsyn till Lokalens utformning och användning vid tillträdet. Hyresgästen är därav medveten om och accepterar att ventilationen eventuellt inte kommer att vara tillfredsställande om Lokalen används för annan användning än det angivna ändamålet, vid annan möblering eller efterhyresgästens anpassning av Lokalen.

2.2 Lokalens användningsändamål

Lokalens användningsändamål framgår av Formuläret. Utöver vad som följer av lag får hyresgästen inte bedriva sin verksamhet på sådant vis att det stör omgivningen, exempelvis andra hyresgäster inom fastigheten, kringboende och verksamheter i intilliggande byggnader genom exempelvis buller eller andra störande ljud, vibrationer eller lukt. Hyresgästen är vidare skyldig att följa vid var tid gällande ordningsregler och anvisningar för fastighetens nyttjande, drift och skötsel som hyresvärden meddelar. Dessa regler kan omfatta t.ex. förvaring av cyklar, var husdjur får vara, leveranser och transporter till fastigheten och avfallshantering.

3 Tillträdesdag, hyrestid m.m.

3.1 Tillträdesdag och hyrestid

Hyrestidens första dag benämns **"Tillträdesdagen"**. Hyrestiden löper från tillträdesdagen till och med den dag som inträffar 3 år från Tillträdesdagen.

Parterna är överens om att Tillträdesdagen vid tidpunkten för Hyresavtalets tecknande inte är bestämd, men att den preliminära tillträdesdagen är det datum som anges i Formuläret. Hyresgästen är införstådd med och accepterar att avvikelse från den preliminära tillträdesdagen kan inträffa och att detta inte medför annan konsekvens än att tidpunkten för hyrestidens början, hyrestidens slut och första hyrans betalning därmed förskjuts. Hyrestidens slut ska dock alltid infalla den sista dagen i månaden så om Tillträdesdagen infaller på annan dag än den första dagen i månaden ska följaktligen hyrestidens slut infalla den sista dagen i det månadsskifte som infaller 3 år efter Tillträdesdagen.

Hyresvärden ska meddela hyresgästen fastställd tillträdesdag senast 14-dagar månad före det att tillträde ska ske. Tillträdesdagen och eventuell justering av hyrestidens slut ska dokumenteras skriftligt av parterna.

Om det, efter att hyresvärden har meddelat fastställd tillträdesdag uppstår förseningar som beror på hyresgästen, eller som är utom hyresvärdens kontroll (inklusive men inte begränsat till försening i erhållande av slutbesked eller interimistiskt slutbesked), har hyresvärden rätt att meddela ny fastställd tillträdesdag. Om Tillträdesdagen senareläggs på grund av sådan omständighet ska hyresgästen inte ha rätt till någon ersättning för skada orsakad av senareläggningen.

4 Hyra och tillägg till hyra

4.1 Hyra

Från och med Tillträdesdagen utgår hyra och tillägg till hyra. Samtliga hyrestillägg är att anse som hyra och ska betalas på motsvarande vis som hyran.

4.2 Indexuppräknings

Bashyra enligt denna klausul utgörs av **80 %** av det hyresbelopp som angetts i Formuläret, dvs 675 000 kronor. Under hyresförhållandet ska indextillägg utgå med hänsyn till dels förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 2020 som basår).

Bashyran tillsammans med vid var tid utgående indextillägg enligt denna punkt benämns **"Utgående hyra"**. Utgående hyra justeras årligen den 1 januari enligt följande. Föregående års Utgående hyra räknas upp med det procenttal varmed det senast fastställda indextalet för oktober månad har stigit i förhållande till indextalet för oktober månad året dessförinnan.

Indextillägget utgår första gången den 1 januari 2027. För bestämmande av ändringar i konsumentprisindex vid beräkningen av första indextillägget jämförs indextalet för oktober månad föregående år, d v s 2026, med indextalet för oktober månad dessförinnan, d v s 2025.

4.3 Tillägg för driftkostnader

Hyresgästen ska som hyrestillägg för detta erlägga ersättning till hyresvärden för driftkostnader, eventuell avfallshantering enligt nedan.

Drift	Mätare	Årligt hyrestillägg (SEK, exklusive moms)
Vatten	Nej	Ingår i normal kontorsförbrukning
Värme, varmvatten	Nej	38 500 kronor

Ovanstående hyrestillägg ska till **100 %** indexuppräknas enligt grunderna för indexanpassning av hyran. Samma indexeringsuppräknings gäller som bashyran (se punkt 4.2)

4.3.1 Hyresgästens el

Hyresgästens förbrukning mäts via undermätare för lokalen kopplat till hyresvärdens el-abonnemang i fastigheten.

Hyresgästen ska erlægga ett preliminärt á conto baserat på uppskattad elanvändning med **26 250 kronor per år**. Avräkning mellan preliminärt debiterat hyrestillägg och faktisk kostnad för hyresgästens tillgång till och användning av el hänförlig till Lokalen sker årsvis i efterskott utifrån hyresvärdens kostnad (abonnemangskostnader, elhandel, elöverföring, energiskatt, effektaavgift och dylikt) och efter ett påslag om 10 procent för hyresvärdens hantering, dvs fasta kostnader och administration.

Justering av á contot kan ske till nästkommande år för att motsvara förväntad årskostnad.

4.3.2 Övriga driftkostnader

Fastighetens grundinstallationer avseende ventilation som hyresvärden tillhandahåller är i drift under tiden **kl 08.00 till kl 17.00 på vardagar** och **med förlängd drift kvällar & helger genom tryckknapp placerad i lokalen** med undantag för reparations- och servicearbeten. Vid behov av utökad drift ska hyresgästen meddela hyresvärden samt ersätta hyresvärden för de merkostnader (inklusive mätare) som detta medför. '

4.4 Fastighetsskatt

Som tillägg till hyran ska hyresgästen samtidigt med hyran erlægga på Lokalen belöpande andel av vid varje tillfälle gällande fastighetsskatt för lokaler (och tillhörande mark). Enligt de regler som gäller vid Hyresavtalets tecknande uppgår ersättningen vid hyrestidens början till **23 984 kronor per år**.

Lokalens andel ska anses vara **6,30 %** och är beräknad utifrån Lokalens area i förhållande till den totala uthyrningsbara arean i den byggnad /de byggnader som för närvarande ingår i samma taxeringsenhet. Lokalens andel ska vara oförändrad under hyrestiden.

4.5 Mervärdesskatt (moms) m.m.

Om hyresvärden är, eller blir, skattskyldig för moms för uthyrning av Lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlægga vid varje tillfälle gällande moms.

Om hyresvärden på grund av ändrad bedömning av hyresgästens skattskyldighet blir justeringsskyldig för moms eller på annat sätt förlorar avdragsrätt för moms till följd av reglerna i mervärdesskattelagen eller på annat sätt begränsas i sin möjlighet att ta ut moms enligt denna bestämmelse ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för skadan. Hyresgästen ska även framgent hålla hyresvärden skadeslös i förhållande till den kostnadsökning hyresvärden drabbas av på grund av den ändrade skattskyldigheten avseende hyresgästen. Hyresgästens ansvar för skada omfattar även hyresvärdens eventuella kostnader för att återinföra skattskyldighet för moms för uthyrningen. Om hyresgästen blir ersättningsskyldig för hyresvärdens förlorade avdragsrätt för moms ska hyresgästen utan dröjsmål ställa godtagbar säkerhet för denna betalningsskyldighet om hyresvärden så begär.

Hyresgästen är skyldig att på begäran av hyresvärden lämna meddelande om ny-, till- eller ombyggnad i Lokalen där kostnaden för åtgärden kan komma att omfattas av 15 kap mervärdesskattelagen om s.k. investeringsmoms och som utförts av hyresgäst under den senaste tolv månadersperioden före hyresvärdens begäran eller som hyresgästen planerar att utföra under den närmaste tolv månadersperioden efter sådan begäran. För redan utförda åtgärder ska meddelandet innehålla uppgift om tidpunkten för gjort avdrag för moms och om avdragets storlek.

Oavsett vad som i övrigt gäller beträffande hyresgästens skyldighet att erlægga moms, ska hyresgästen erlægga vid varje tillfälle gällande moms på hyrestillägg för drift som baseras på uppmätt förbrukning.

5 Lokalens användning

5.1 Butiksentré

Butiksentrén får ej ställas upp vintertid d v s under perioden oktober - mars då det inte är miljömässigt hållbart. Se även bifogad Grön Bilaga - Bilaga 5.

5.2 Lås och larm

I tillägg till vad som följer av punkten "Låsanordningar" i Formuläret ansvarar hyresgästen för att Lokalen är utrustad med för verksamheten erforderliga lås-, larm,- och säkerhetssystem. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan installation vidtas. Hyresgästen ska följa de säkerhetsföreskrifter som hyresvärden utfärdar avseende låsning av dörrar m.m. Hyresgästen ansvarar under hyresförhållandet för säkert handhavande av nycklar och eventuella passerkort till Lokalen och fastigheten. Hyresgästen ska bekosta alla eventuella kostnader på grund av förlust av nycklar eller passerkort eller bristande handhavande i övrigt, inkluderat låsbyte.

5.3 Underhåll m.m.

Ansvaret för Lokalens skick och underhåll fördelas mellan parterna enligt vad som anges i Gränsdragningslista underhåll – Bilaga 3. Framgår det inte av gränsdragningslistan eller annan överenskommelse vem som har underhålls- eller utbytesansvar gäller följande.

Hyresgästen ansvarar för och bekostar erforderligt inre underhåll och drift (tillsyn och skötsel) av Lokalen med vad därtill hör, inkluderat ytskikt på golv, väggar, tak, innerdörrar, dörrfoder och snickerier samt i förekommande fall av hyresvärden tillhandahållen egendom. I övrigt åligger underhållsansvaret för sådant som enligt jordabalkens bestämmelser utgör fastighets- och byggnadstillbehör hyresvärden. Hyresgästen ansvarar dock 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. Med underhållsansvar avses även ansvar för utbyte.

Hyresgästen ansvarar på egen bekostnad för utbyte av ljuskällor, batterier och annat liknande förbrukningsmaterial.

Arbetet ska utföras fackmässigt och hyresgästen är skyldig att följa hyresvärdens vid var tid gällande miljö- och hållbarhetskrav kopplat till material och produkter. Om hyresgästen ansvarar för besiktningskopier ska kopior på godkända protokoll översändas till hyresvärden i samband med utförd besiktning.

5.4 Brandskyddsansvar

Ansvarsfördelning mellan parterna avseende brandskydd fördelas enligt nedan, om annat inte särskilt anges i Gränsdragningslista SBA – Bilaga 4.

Hyresvärden ansvarar på egen bekostnad för fastighetens brandskydd, dvs. brandskyddsanordningar och brandskyddsåtgärder som betjänar hela eller delar av fastigheten, men som inte enbart betjänar Lokalen.

Hyresgästen ansvarar för att antalet personer som vistas i Lokalen inte överskrider vad som tillåts enligt vid var tid gällande lag, förordning eller myndighetsbestämmelser avseende brandskydd, eller vad som följer av beslut eller anvisning från tillsynsmyndighet för brandskydd.

Hyresgästen ansvarar vidare på egen bekostnad för Lokalens brandskydd, dvs. brandskyddsanordningar och brandskyddsåtgärder som enbart betjänar/berör Lokalen, inkl. den brandskyddsutrustning som krävs för verksamheten i Lokalen. Hyresgästen ansvarar, på egen bekostnad för att införskaffa och montera utrymningsplan, brandsläckare och sådant särskilt brandskydd som krävs för hyresgästens verksamhet.

Hyresgästen förbinder sig även att inte på något sätt blockera eller inverka på fastighetens utrymningsvägar eller andra installerade brandtekniska system och tillåter att fastighetens övriga hyresgäster nyttjar eventuella i Lokalen belägna utrymningsvägar vid nödsituationer. Om hyresgästen gör genomföringar i brandcell ansvarar hyresgästen för att denna förses med varaktiga brandtätningar motsvarande brandteknisk klass som brandcellsgräns i övrigt. Hyresgästen ansvarar vidare för att Lokalen nyttjas i enlighet med vid var tid gällande brandskydds krav för Lokalen och gällande regelverk för brandtekniska system.

Parterna är skyldiga att löpande vidta det systematiska brandskyddsarbetet, inklusive de organisatoriska åtgärder som behövs för att minska risken för brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand.

Hyresgästen ansvarar för att löpande kontrollera funktionen av egen installerad brandskyddsutrustning eller anordning för brandskydd och ansvarar för skador till följd av brister i utrustningen, eller som i annat fall inträffar på grund av att hyresgästen inte har utfört en åtgärd avseende brandskydd som hyresgästen varit skyldig att vidta enligt detta avtal.

5.5 Avfallshantering

Hyresgästen ska på egen bekostnad ansvara för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i Lokalen. Hyresvärden tillhandahåller erforderligt avseende kommunalt avfall (hushållsavfall och matavfall)

Hyresgästen är skyldig att hantera avfall i enlighet med vid varje tid gällande bestämmelser meddelade enligt författning, kommunala föreskrifter eller av hyresvärden.

Hyresgästen svarar för eventuella kostnader för anpassning av sophanteringssystem till följd av verksamheten i Lokalen. Hyresgästen ska placera avfall i avsedda kärl, hålla god ordning och sköta sin hantering av avfall så att det inte orsakar olägenheter för andra hyresgäster eller tredje man. Hyresgästen ska informera sina anställda och anlita entreprenörer om gällande avfalls- och miljöbestämmelser.

Som en del i hyresvärdens hållbarhetsarbete samverkar hyresvärden med hyresgäster och leverantörer för att minska mängden avfall, för att skapa förutsättningar för återvinning av avfall och hantera avfallet för att minska påverkan på miljön. Hyresgästen ska som ett led i detta arbete medverka till förändringar av avfallsrutinerna och hantering av avfall under hyresförhållandet.

5.6 Tillträde till vissa utrymmen

I tillägg till vad som framgår av punkten "Tillgänglighet till vissa utrymmen" i Formuläret gäller att hyresgästen ska ge hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande tillträde till Lokalen eller andra utrymmen, för skötsel och drift av fastigheten eller fastighetsinstallationer.

5.7 Skyltar m.m.

Med justering av vad som följer av första meningen i punkten "Skyltar markiser m.m." i Formuläret gäller att hyresgästen endast efter skriftlig överenskommelse med hyresvärden har rätt att nyttja fasad eller annan yta inom eller på byggnaden/fastigheten för skylt, ljusreklam, annan skyltning, markiser, antenn, parabol eller dylikt.

I tillägg till vad som följer av punkten "Skyltar och markiser m.m." i Formuläret gäller följande. Hyresgästen ska lämna skriftligt förslag till utförande för hyresvärdens granskning. Förslaget ska i förekommande fall följa för fastigheten gällande skyltprogram samt beakta krav som följer av aktuell hållbarhetscertifiering för fastigheten. Skylt på fasad kräver normalt bygglov, vilket söks och bekostas av hyresgästen. Om Hyresgästens skylt ska vara belyst ombesörjer och bekostar hyresgästen denna installation med anslutning till hyresgästens elmätare. Är detta inte möjligt ska annan anslutning i förväg godkännas av hyresvärden och bekostas av hyresgästen. Hyresgästen ansvarar för att skylten monteras på ett fackmässigt sätt. Hyresgästen ansvarar för skada på fastigheten, person eller annans egendom till följd av bristande snöröjning eller att skylten lossnar från sin infästning eller tappar istappar. Hyresgästen ska fortlöpande tillse att skylten inte förfular fastigheten genom att eventuell belysning inte fungerar eller att skylten är trasig. Om skylten är störande eller annars inverkar menligt på annan hyresgästs verksamhet ska den avskärmas på ett tillfredsställande sätt eller nedmonteras. Om hyresgästen inte nedmonterat skylten, senast vid hyresförhållandets upphörande, äger hyresvärden nedmontera skylten och återställa fasaden på hyresgästens bekostnad.

5.8 Ändringsarbeten

I tillägg till vad som följer av punkten "Ombyggnads- och ändringsarbete" i Formuläret gäller följande.

Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga tillstånd eller ingående av ett särskilt tilläggsavtal med hyresvärden genomföra ombyggnads-, ändrings-, eller installationsarbeten (inkl. arbeten i befintliga installationer för exempelvis el, värme, ventilation eller kyla) eller installera fast inredning. I övrigt omfattas även arbeten som berör eller kan beröra bärande byggnadsdelar eller tekniska installationer inom fastigheten eller dess funktion.

När hyresgästen ska utföra sådana åtgärder som avses i denna punkt, ska hyresgästen anlita av hyresvärden godkänd entreprenör samt innan påbörjandet till hyresvärden överlämna ritningar och beskrivning av arbetena. Efter färdigställandet ska hyresgästen på hyresvärdens begäran överlämna intyg på att samtliga gällande lagar, byggnormer, regler och myndighetskrav har följts.

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

Hyresvärden har rätt att vid behov ta fram uppdaterade relationshandlingar, ventilations- och eldokument (inklusive elritningar) etc. på hyresgästens bekostnad om inte hyresgästen överlämnar sådana till hyresvärden omgående. Medför hyresgästens ändrings- och inredningsarbeten kostnader för hyresvärden hänförliga till lagstadgade åtgärder för godkänd obligatorisk ventilationskontroll (OVK) svarar hyresgästen för sådana kostnader. Hyresgästen ska även säkerställa att arbetena inte medför ökade drift-, underhålls- och/eller ombyggnadskostnader för hyresvärden.

Om hyresgästen under hyrestiden bryter mot vad som angetts ovan i denna punkt ska hyresgästen på hyresvärdens begäran omedelbart återställa genomförda åtgärder och ändringar. Om så ej sker, har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad under löpande hyrestid låta utföra de arbeten som erfordras för att återställa Lokalen. Hyresgästen ansvarar för eventuella skador på Lokalen eller inom fastigheten i övrigt till följd av åtgärderna och ska svara för de eventuella ökade driftskostnader som uppkommer till följd av hyresgästens ombyggnad. Hyresgästen svarar även för eventuella ersättningsanspråk från övriga hyresgäster eller nyttjanderättshavare med anledning av de åtgärder som vidtas av hyresgästen i Lokalen.

Parterna är överens om att, om inte annat särskilt skriftligen avtalats, sådan egendom som hyresgästen med hyresvärdens godkännande låter installera i fastigheten (som till sin natur kan vara fastighets-, eller byggnadstillbehör), om hyresvärden så påfordrar ska bli hyresvärdens egendom och sålunda kvarlämnas i fastigheten då hyresförhållandet upphör.

6 Ansvar

6.1 Hyresgästens ansvar för skador

Det åligger hyresgästen att väl vårda Lokalen och vad därtill hör samt att löpande utöva noggrann tillsyn. Med skada avses i denna bestämmelse även förekomst av ohyra.

Hyresgästen är oavsett vållande ansvarig all skada som uppkommer på och inom Lokalen, inklusive följdskador därav, till den del skadan inte har orsakats av hyresvärden, annan nyttjanderättshavare inom fastigheten eller av annan utanför Lokalen som hyresgästen inte svarar för enligt vad som i övrigt anges nedan.

Hyresgästen ansvarar vidare för alla skador som uppkommer inom fastigheten, genom vållande, vårdslöshet eller försummelse av hyresgästens personal, besökare, kunder, annan som hyresgästen berett tillträde till fastigheten eller Lokalen, den som för hyresgästens räkning transporterar varor eller som inom fastigheten utför arbeten för hyresgästens räkning. Hyresgästen svarar även för skador på fastigheten som uppkommer på grund av, eller som en direkt följd av, brottsligt angrepp mot hyresgästen, hyresgästens verksamhet eller Lokalen, t.ex. inbrottsförsök, anlagd brand eller sprängning.

6.2 Ansvar för åtaganden m.m.

Utöver vad som i övrigt anges i Hyresavtalet gäller att om hyresgästen åsidosätter sina åtaganden enligt detta Hyresavtal och inte efter anmaning vidtar rättelse utan dröjsmål har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.

6.3 Återställande vid avflyttning m.m.

Hyresgästen är skyldig att senast på dagen för hyresförhållandets upphörande på egen bekostnad återlämna Lokalen i godtagbart skick samt återlämna Lokalen tömd och väl rengjord. Hyresgästen ska om inte annat överenskomms medta och bortforsla sin egendom (även inkluderat data- och telekablage) samt tillse att eventuell egendom tillhörande annan (såsom leasad egendom, egendom med återtagandeförbehåll eller dylikt) inte lämnas kvar i Lokalen. Hyresgästen ska reparera eventuell uppkommen skada på Lokalen eller byggnaden och fastigheten i övrigt som hyresgästen svarar för. Hyresgästen ska senast vid avflyttning utan ersättning överlämna samtliga port- och dörrnycklar/brickor eller motsvarande till hyresvärden (inklusive de som anskaffats av hyresgästen).

Egendom som hyresgästen har fogat till Lokalen på sådant sätt att den införlivas med fastigheten (accession) ska kvarlämnas om hyresvärden påfordrar det och tillfalla hyresvärden utan särskild ersättning.

Hyresgästen är skyldig att låta hyresvärden visa Lokalen för ny potentiell hyresgäst och hyresvärden har rätt att få tillträde till Lokalen för att utöva nödvändig tillsyn och för att skaffa sig en uppfattning om Lokalens skick och utformning inför framtida uthyrning. Parterna ska före avflyttning genomföra en avflyttningsbesiktning av Lokalen. Avflyttningsbesiktningen ska protokollföras av hyresvärden varvid brister ska noteras.

Brister hyresgästen i sina åtaganden enligt denna bestämmelse har hyresvärden rätt att omgående åtgärda bristen på hyresgästens bekostnad. Hyresvärden har även rätt att tillgodogöra sig av hyresgästen kvarlämnad egendom eller göra sig av med denna på hyresgästens bekostnad. Vidare har hyresvärden rätt till ersättning för eventuell skada till följd av bristen, såsom hyresförlust eller kostnad för återställande, förvaring eller låsbyte m.m.

7 Övriga villkor

7.1 Hållbarhet

Om hyresgästen har eget elabonnemang förbinder sig hyresgästen att under hela hyrestiden köpa produktionsspecifierad förnybar el för Lokalen. Hyresgästen förbinder sig att enbart använda s.k. miljömärkta rengöringsprodukter vid rengöring och städning i Lokalen, t.ex. Svanen eller Bra Miljöval.

Parterna har som gemensam målsättning att minska fastighetens och Lokalens miljöpåverkan och resursanvändning och därmed bidra till ett hållbart samhälle. Hyresgästen ska informera hyresvärden om förändrade kontorstider så att hyresvärden kan driftoptimera fastighetens energianvändning från ett miljöperspektiv.

Genom undertecknandet av Hyresavtalet ger hyresgästen hyresvärden fullmakt att kontakta hyresgästens leverantör av värme, kyla, gas, el, vatten samt återvinnings- och avfallshantering för att få information om och hämta statistik kopplat till hyresgästens avtal och abonnemang. Syftet är att möjliggöra uppföljning av resursanvändning och utsläpp, identifiera förbättringsåtgärder för energieffektivisering, ekonomi, klimatpåverkan och för att kunna genomföra energideklarationer och hållbarhetscertifieringar.

Hyresgästen ger även hyresvärden rätt att lagra och hantera hyresgästens mätvärden för vidare distribution till bolag inom Castellumkoncernen.

Vid ombyggnationer och underhållsarbete i Lokalen ska hållbara materialval eftersträvas. Är byggnaden som Lokalen är belägen i hållbarhetscertifierad ska parterna följa krav som följer av tillämplig hållbarhetscertifiering för byggnaden och Lokalen. Material ska vara kontrollerade i Byggvarubedömningen eller motsvarande system och vara klassade enligt Rekommenderas eller Accepteras.

7.2 Framdragning av ledningar

Hyresvärden har rätt att genom Lokalen framdraga erforderliga ledningar för t.ex. värme, ventilation, kyla, vatten, avlopp och el. Vid sådan ledningsdragning ska hyresvärden i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när arbetet kommer utföras. Arbetet ska utföras med skyndsamhet och på ett sätt som undviker onödig olägenhet för hyresgästen. Förutsatt att hyresvärden iakttar vad som föreskrivs ovan ska hyresgästen inte vara berättigad till nedsättning av hyran för det eventuella intrång som arbetet medför.

7.3 Nedsättning av hyra

I tillägg till vad som följer av punkten "Nedsättning av hyra" i Formuläret gäller följande.

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll, hyresgästanpassningar eller andra normala ombyggnationer inom fastigheten.

Hyresvärden åtar sig dock att i god tid underrätta hyresgästen om arbetenas art och omfattning samt när och under vilken tid arbetena ska utföras.

Tillfälligt avbrott i försörjning av vatten, avlopp, värme, ventilation, el eller dylikt medför inte rätt till nedsättning av hyra eller skadestånd.

7.4 P-platser

För eventuella bilplatser tecknas separat avtal

7.5 Överlåtelse, upplåtelse i andra hand och ändrad verksamhet

Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande eller hyresnämndens tillstånd överlåta hyresrätten enligt Hyresavtalet eller upplåta Lokalen i andra hand. Hyresgästen ska alltid informera hyresvärden om annan än hyresgästen ska bedriva verksamhet i Lokalen.

Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande eller hyresnämndens tillstånd ändra verksamheten i Lokalen. Detta omfattar även verksamhet som eventuell andrahandshyresgäst eller annan bedriver i Lokalen.

7.6 Pantsättning och inskrivning

Hyresgästen får inte upplåta panträtt till Lokalen eller på annat sätt ställa hyresrätten som säkerhet. Detta Hyresavtal får inte inskrivas.

7.7 Information om behandling av personuppgifter

Hyresvärden behandlar personuppgifter främst i syfte att kunna fullgöra och administrera hyresvärdens rättigheter och skyldigheter enligt Hyresavtalet, men även för andra specifika ändamål såsom till exempel kundundersökningar och marknadsföring, och är personuppgiftsansvarig för behandlingarna. Inom ramen för hyresförhållandet är det främst personuppgifter för kontaktpersoner och hyresgäster (som är enskild firma eller privatperson) som behandlas. För fullständig information om vilka personuppgifter hyresvärden behandlar, ändamål med behandlingarna, laglig grund för behandlingarna, hur uppgifterna gallras och den registrerades rättigheter hänvisas till hyresvärdens hemsida (för närvarande www.castellum.se). Hyresgästen ansvarar för att denna information lämnas till kontaktpersoner, representanter eller andra individer vars personuppgifter kan komma att behandlas under hyresförhållandet.

7.8 Villkor för Hyresavtalet

Hyresvärden är bunden av Hyresavtalet om följande villkor uppfylls.

Hyresvärden senast den 2026-03-31 erhåller erforderligt myndighetstillstånd för ändrad verksamhet av lokalens nyttjande.

Om ovanstående villkor inte uppfylls i har Hyresvärden rätt att frånträda Hyresavtalet genom skriftligt meddelande till Hyresgästen och Hyresavtalet ska då anses förfallet varvid eventuella prestationer parterna utgivit ska återgå. Ingen av parterna har rätt till ersättning av något slag oavsett skälen därtill.

7.9 Aviseringsadress

Aviseringsadress till hyresgästen är den på Formulärets första sida angivna aviseringsadressen.

7.10 Bilageförteckning och Företrädesordning

Till Hyresavtalet hör följande bilagor.

- 1) Ritning
- 2) Särskilda bestämmelser
- 3) Gränsdragningslista underhåll
- 4) Gränsdragningslista SBA
- 5) Grön bilaga

Om det förekommer motstridiga uppgifter mellan Formuläret och dess bilagor ska bilagorna äga företräde. Principiellt gäller att en mer detaljerad reglering har företräde framför en generell reglering.

7.11 Fullständighet, ändringar och tillägg

Hyresavtalet utgör parternas fullständiga reglering av alla frågor som Hyresavtalet berör. Alla eventuella skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser som föregår/föregått Hyresavtalet ersätts av innehållet i Hyresavtalet.

Eventuella ändringar och tillägg till Hyresavtalet ska vara skriftliga och undertecknade av behöriga företrädare för parterna för att vara bindande.

Gränsdragningslista underhåll

Hyresvärd: Kantjärnet 4 AB

Org.nr: 556822-2342

Hyresgäst: Stockholms stad

Org.nr: 212000-0142

Fastighet: Stockholm Kantjärnet 4

Hyresavtal: 429501-0118-01

Gränsdragningslistan avser ägande samt arbets- och kostnadsfördelning för drift och underhåll m.m. under hyresförhållandet. Gränsdragningslistan avser ansvarsfördelning enligt vad som nu sagts och innebär inte att ansvarsobjekt som upptagits i listan ska tillhandahållas av hyresvärden. Mediaförbrukning och avfallshantering regleras i särskilda bestämmelser som är en bilaga till Hyresavtalet.

Om ansvarsfördelningen inte framgår av nedanstående gäller beträffande ansvar för drift, underhåll och utbyte under hyresförhållandet att hyresvärden svarar för och bekostar utvändigt underhåll av fastigheten samt för underhåll av fastighetens grundinstallationer, såsom avseende värme, ventilation och avlopp. Hyresgästen svarar för och bekostar erforderligt inre underhåll och skötsel av Lokalen med vad därtill hör samt egen inredning och utrustning i Lokalen. Ljuskällor, batterier och annat förbrukningsmaterial utbytes av hyresgästen. Hyresgästens underhållsansvar omfattar även återanskaffning och utbyte av utav hyresvärden tillhandahållen inredning och utrustning som skadas eller av annan orsak blir obrukbar. Hyresvärdens godkännande ska inhämtas före återanskaffning och utbyte.

Definitioner:

Ägare: Äger tillgången.

Drift: Åtgärder med förväntat intervall mindre än ett år vilka syftar till att upprätthålla funktionen. Drift innefattar medieförsörjning, tillsyn och skötsel.

Tillsyn: Driftåtgärder som omfattar tillsyn av objektets funktion och rapportering av eventuella avvikelser.

Skötsel: Justering, vård samt renhållning. I förekommande fall även byte eller tillsyn av förbrukningsmaterial och förslitningsdetaljer i tekniska anordningar.

Underhåll: Åtgärder som syftar till att återställa funktionen, inklusive planerat underhåll.

Utbyte: Utbyte av byggnadsdel/installation p.g.a. utsliten eller uttjänt (teknisk livslängd uppnådd).

Åtgärder ska alltid utföras fackmässigt. Om hyresgästen brister i sina åtaganden har hyresvärden rätt att låta åtgärda detta på hyresgästens bekostnad.

	Ägare	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
BYGGNAD					
Fasadytor	HV	HV	HV	HV	Drift inkluderar klottersanering
Entrédörrar, dörrar till garage och dylikt inkl. karmar, bågar, foder, ev. brytskydd och trösklar samt automatik till allmänna byggnaden	HV	HV	HV	HV	
Hiss	HV	HV	HV	HV	
Entrédörrar, -portar, inkl. karmar, bågar, foder, ev. brytskydd och trösklar samt automatik till lokalen	HV	HG	HG	HV	Vid åverkan HG
Glaspartier till förhyrd lokal	HV	HG	HG	HV	Vid åverkan HG.Se rengöring nedan
Fönsterkarm, fönsterfoder, fönsterdörrar invändigt	HV	HG	HV	HV	
Fönsterglas inre	HV	HG	HG	HG	Se rengöring nedan
Hyresgästens passersystem inom byggnaden/till lokalen	HG	HG	HG	HG	Återställning vid avflytt
Hyresvärdens passersystem till byggnaden (entréer, garage, trapphus etc.)	HV	HV	HV	HV	
Solavskärmning invändigt (t ex persienner)	HV	HG	HG	HG	
Skyltar på fasader, inkl. skyltbelysning	HG	HG	HG	HG	Avser HG:s skyltar
Solavskärmning utvändigt (t ex markiser inkl. automatik)	HV	HV	HV	HV	
Belysningsarmaturer på fasad	HV	HV	HV	HV	
Lampor, lysrör och dylikt utvändigt	HV	HV	HV	HV	
Lokalen					
Golvbeläggning	HV	HG	HG	HG	Se rengöring nedan
Väggar, invändiga partier	HV	HG	HG	HG	
Tak, undertak	HV	HG	HG	HG	
Dörrar inkl. dörrstängare, dörrautomatik och glaspartier inom lokalen	HV	HG	HG	HG	
Låssystem utvändigt och invändigt för lokalen (inkl. lås, låskista, cylinder, magnet, motorlås, utrymningsvred, kort och nycklar	HG	HG	HG	HG	
Receptionsdisk	HG	HG	HG	HG	
Kök/Pentry					
Kökstommar, luckor, bänkskivor	HV	HG	HG	HG	
Kyl, diskmaskin och övriga vitvaror	HV	HG	HG	HG	

	Ägare	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
Microvågsugn	HG	HG	HG	HG	
Blandare och vattenlås	HV	HG	HV	HV	
Kaffemaskin, vattenmaskin	HG	HG	HG	HG	Av hyresgästen vattenanslutna maskiner som kaffe- och vattenmaskiner, ska förse med flödesvakt som automatiskt bryter flödet vid läckage eller slangbrott.
Toaletter					
Sanitetsporcelain, WC- och tvättstall (inkl. spolknapp, toalettstols, insatser, vattenlås och ventiler)	HV	HG	HV	HV	Utbyte av toalettstols samt åverkan generellt HG. Se rengöring nedan
Golvbrunn, golvränna	HV	HG	HV	HV	Se rengöring nedan
Pappershållare och tvålump	HV	HG	HG	HG	
Övrig fast monterad inredning, hyllor, beslag, speglar, papperskorg etc.	HV	HG	HG	HG	
Blandare och vattenlås för sanitetsporcelain	HV	HG	HV	HV	
Hand- eller hårtork	HG	HG	HG	HG	
Övrigt					
Hänvisningsskyltar/skyltsystem byggnaden	HV	HV	HV	HV	
Hyresgästskylt vid entrédörr	HG	HG	HG	HG	Återställning vid avflytt
VA OCH VENTILATION					
Kylanläggning för processkyla/serverkyla	HG	HG	HG	HG	Återställning vid avflytt
Vattenledningar/avloppsledningar inom lokalen	HV	HV/ HG	HV/HG	HV	HG ansvarar för stopp till stam, samt stopp längre ut och ev. Följdsador om stoppet beror på HG.
Reglerutrustning	HV	HV	HV	HV	
Fläktaggregat	HV	HV	HV	HV	
Filter (för luftbehandling)	HV	HV	HV	HV	
Värmeledningssystem	HV	HV	HV	HV	

	Ägare	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
Värmeväxlare	HV	HV	HV	HV	
Ventilationsdon	HV	HG	HG	HV	Se rengöring nedan
ELINSTALLATIONER					
Kraftledningar (även på tomt)	HV	HV	HV	HV	
Transformatorer (högspänningsanläggning)	HV	HV	HV	HV	
Elcentraler	HV	HG	HV	HV	
Eluttag utvändiga (HG:s terrasser eller skylt)	HV	HG	HG	HG	Se ändringsarbeten i SB
Eluttag, strömbrytare eller liknande invändiga. Avser HG:s lokal	HV	HG	HG	HG	Se ändringsarbeten i SB
Ringklocka till HG:s lokal	HG	HG	HG	HG	
Armaturer allmänbelysning (inkl HF-don)	HV	HG	HG	HG	
Armaturer platsbelysning (inkl HF-don)	HG	HG	HG	HG	
Lampor, lysrör, glimtändare, säkringar	HG	HG	HG	HG	
Reservkraft UPS eller liknande	HG	HG	HG	HG	
LARM					
Driftlarm	HV	HV	HV	HV	
Inbrottslarm	HG	HG	HG	HG	Återställning vid avflytt
RWC-larm	HV	HG	HG	HG	
BRAND					
Se separat gränsdragningslista systematiskt brandskyddsarbete					
TELE/DATA- OCH SÄKERHETSSYSTEM					
Kanalisation, el/tele/data inkl utrustning	HG	HG	HG	HG	Återställning vid avflytt
Ledningsnät, tele	HG	HG	HG	HG	Återställning vid avflytt
Ledningsnät, data/bredband	HG	HG	HG	HG	HV ansvarar till KK-rum. Återställning vid avflytt

	Ägare	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
STÄDNING, RENHÅLLNING OCH SNÖRÖJNING					
Städning invändigt inkl golvvård (t ex polishing eller vax beroende på golvtyp)		HG	HG		
Rengöring av allmänbelysning, radiatorer, ventilationsdon etc		HG	HG		
Rengöring av teknikutrymmen		HV	HV		
Rengöring av soprum		HV	HV		
Fönsterputs in- och utvändigt inom lokalen		HG	HG		
Rensning och rengöring av golvvbrunn inkl vattenlås		HG	HG		
Snöröjning		HV	HV		Se även SB och Hyreskontrakt
ÖVRIGT					
Verksamhetsrelaterade installationer		HG	HG		
Myndighetsbesiktningar som är verksamhetsrelaterade, inkl åtgärdande av besiktningsanmärkningar.		HG	HG		
Utföra el-rondering i lokalen (inkl eventuell motionering av jordfelsbrytare)		HG	HG		

Gränsdragningslista

- Systematisk brandskyddsarbete -

Hyresvärd: 556822-2342

Org.nr: 556822-2342

Hyresgäst: Stockholms stad

Org.nr: 212000-0142

Fastighet: Stockholm Kantjärnet 4

Hyresavtal: 429501-0118-01

1 Bakgrund

Enligt lagen om Skydd mot olyckor ska gränsdragningen av ansvar mellan hyresvärd och hyresgäst tydliggöras. Denna bilaga klargör vem som ansvarar för hantering, tillsyn och skötsel av utrustning och installationer nedan samt upprättandet av brandskydds-dokumentation. Dokumentet har till uppgift att tydliggöra hyresvärdens och hyresgästens kontrollansvar, åtaganden, arbetsuppgifter och rapporteringsansvar för de brandskyddstekniska installationerna. Detta för att kunna upprätthålla hela byggnadens skyddsstatus över tid i enlighet med de krav som ställs i lagen om Skydd mot olyckor. Vad som särskilt anges i denna bilaga gäller före eventuell annan motstridande reglering i Hyresavtalet avseende ansvar för brandskydd samt tillsyn och skötsel av utrustning som avses nedan. I övrigt gäller vad som framgår av Hyresavtalet om fördelning av ansvar för brandskydd.

2 Ansvar för åtagande

Hyresgästen ansvarar, utöver nedanstående gränsdragning, för att inte ställa saker eller skräpa ner i utrymningsvägar eller gemensamma ytor. Åsidosätter hyresgästen sina skyldigheter enligt denna bestämmelse har hyresvärden rätt att låta åtgärda detta på hyresgästens bekostnad.

3 Definitioner

HG: Hyresgäst

HV: Hyresvärd

Ägare: Äger tillgången.

Drift: Åtgärder med förväntat intervall mindre än ett år vilka syftar till att upprätthålla funktionen. Drift innefattar medieförsörjning, tillsyn och skötsel.

Tillsyn: Driftåtgärder som omfattar observation av funktion och rapportering av eventuella avvikelser.

Skötsel: Justering, vård samt renhållning. I förekommande fall även byte eller tillsyn av förbrukningsmaterial.

Underhåll: Åtgärder som syftar till att återställa funktionen.

Utbyte: Utbyte p.g.a. utsliten (teknisk livslängd uppnådd) byggnadsdel/installation.

Upprätta: Införskaffande eller upprättande (vilket även innefattar uppdatering av brandskyddsdokumentationen) om myndighet så kräver.

4 Protokoll, kontaktperson m.m.

Hyresgästen ska till hyresvärden översända kopior av protokoll och liknande från lagstadgade besiktningar/egenkontroll som hyresgästen ansvarar för.

Hyresgästen förbinder sig att till hyresvärden inkomma med uppgift om kontaktperson som hos hyresgästen ansvarar för efterlevnaden av hyresgästens skyldigheter enligt denna bilaga.

5 Gränsdragning SBA

Den som ansvarar för ett moment bär samtidigt kostnaden för uppgiften.

Tillsynsobjekt	Ägare	Drift	Underhåll	Utbyte	Upprätta	Kommentar
Utrymningssäkerhet						
Utrymningsskyltar i lokalen	HG	HG	HG	HG	HG	
Utrymningsskyltar i gemensamma ytor och utrymningsvägar	HV	HV	HV	HV	HV	
Nödbelysning i gemensamma ytor och utrymningsvägar myndighetskrav	HV	HV	HV	HV	HV	
Nödbelysning i lokalen verksamhetskrav/myndighetskrav	HG	HG	HG	HG	HG	
Utrymningsplaner inom lokalen samt tydliggöra återsamlingsplats	HG	HG	HG	HG	HG	
Utrymningsplaner i gemensamma ytor och utrymningsvägar	HV	HV	HV	HV	HV	

Tillsynsobjekt	Ägare	Drift	Underhåll	Utbyte	Upprätta	Kommentar
Släckutrustning						
Handbrandsläckare i lokalen	HG	HG	HG	HG	HG	
Handbrandsläckare i gemensamma ytor och utrymningsvägar	HV	HV	HV	HV	HV	
Brandfilt	HG	HG	HG	HG	HG	
Utrymningsvägar						
Dörr, inkl. beslag, inom lokal	HV	HG	HG	HG	HG	
Dörr, inkl. beslag, i utrymningsväg och i gemensamma ytor	HV	HV	HV	HV	HV	
Brandskyddsdocumentation						
Upprättande av brandskyddsbeskrivning/ brandskyddsdocumentation för byggnaden	HV	HV	HV	HV	HV	
Upprättande av brandskyddsbeskrivning / brandskyddsdocumentation för verksamheten	HG	HG	HG	HG	HG	
Brand- och utrymningslarm mm						
Utrymningslarm som är verksamhets- / hyresgästkrav	HG	HG	HG	HG	HG	
Automatiskt brandlarm, verksamhets- /hyresgästkrav	HV	HG	HG	HG	HG	
Uppkoppling mot räddningstjänst enligt verksamhetskrav	HG	HG	HG	HG	HG	
Brandvarnare (Batteridrivna) inom HG:s lokal.	HG	HG	HG	HG	HG	
Brandtekniska installationer						
Annat fast släcksystem (punktsläcksystem)	HV	HG	HG	HG	HG	
Rökluckor/Brandgasventilation	HV	HV	HV	HV	HV	
Brandceller						
Vägg/dörrar (inkl. luckor, portar och fönster) i brandcellsgräns	HV	HV	HV	HV	HV	

Tillsynsobjekt	Ägare	Drift	Underhåll	Utbyte	Upprätta	Kommentar
Dörr (inkl. installationer, ex dörrstängare, dörrautomatik, beslag, etc.) i brandcellsgräns – inom/till verksamhet	HV	HG	HG	HG	HV	
Brandtätningar av genomföringar inom lokalen.	HV	HG	HG	HG	HV	
Brand-/brandgasspjäll i ventilationskanaler	HV	HV	HV	HV	HV	
Brandgasspjäll i ventilationskanaler	HV	HV	HV	HV	HV	
Imkanaler	HV	HG	HG	HG	HV	
Räddningstjänstens insatsmöjlighet						
Räddningsvägar och uppställningsplatser	HV	HV	HV	HV	HV	
Brandposter – tillgänglighet	HV	HG	HG	HV	HV	

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Avser

Hyreskontrakt nr

429501-0118-01

Fastighetsbeteckning

Stockholm Kantjärnet 4

2. Hyresvärd

Namn

Kantjärnet 4 AB

Personnr/Orgnr

556822-2342

3. Hyresgäst

Namn

Stockholms stad

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 hyresvärdens 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

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.

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.

☐ Ytterligare ambitioner och mål för parternas samverkan framgår av bilaga.

Bilaga

6. Information om hållbar lokal-användning

Hyresvärderna 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:

- avfallshantering och återvinning från hyresgästens verksamhet
- energieffektiv användning av lokalen
- funktionalitet för inomhusklimat t ex solavskärmning och ventilation
- lösningar som bidrar till en resurseffektiv användning av ytor och andra faciliteter t ex samnyttjande av mötesrum, omklädningsrum m m
- bevarande och minimering av ombyggnationer
- återbruk, materialval och avfallshantering i samband med underhåll och ombyggnationer
- gröna transporter och mobilitet.

7. Miljöcertifiering

☒ Byggnaden/lokalen ska omfattas av ett miljöcertifieringssystem för byggnader.

☐ Vid tecknandet av denna överenskommelse finns miljöcertifieringssystem för byggnaden/lokalen.
☐ Senast den ska byggnaden/lokalen omfattas av ett miljöcertifieringssystem.

☒ Befintligt/planerat miljöcertifieringssystem

BREEAM In-use

☐ Befintligt/planerat miljöcertifieringssystem

Hyresvärderna ska informera hyresgästen om ändringar av miljöcertifieringssystem samt erhållen nivå i miljöcertifieringssystem. Om miljöcertifiering innebär krav på hyresgästens verksamhet ska kraven framgå av bilaga.

Bilaga

8. Energislag och utsläpp

Hyresvärderna och hyresgästen ska endast köpa ursprungsmärkt förnybar el för användning i lokalen och fastigheten.

Hyresvärd/hyresgäst ska inte använda fossila bränslen (direkta inköp) för egen uppvärmning av byggnaden.

☒ Hyresvärd/hyresgäst ska endast köpa förnybar eller klimatneutral energi för

☐ kylning
☒ uppvärmning

☒ från tillträdet
☐ snarast med hänsyn till ingångna avtal, dock senast (datum)

☐ Hyresvärderna har egenproducerad förnybar energi som förser fastigheten med energi från

☐ sol
☐ vind

9. Datainsamling och informationsutbyte

Hyresvärdens lämnande av data

Hyresvärderna ska samla in och dela data som behövs för att analysera och kartlägga lokalens och byggnadens miljöpåverkan enligt villkoren i detta avsnitt.

Hyresvärderna 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.

☒ verksamhetsel (hyresgästens)
☒ fastighetsel (lokalens andel)
☒ fjärrvärme
☐ fjärrkyla

☐ Särskild kyla/processkyla (hyresgästens)
☐ vatten (hyresgästens)
☐ återvinning och avfall

☐ Hyresvärderna ska tillgängliggöra/presentera statistik om utsläpp av växthusgaser från energianvändning

**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 klimatmål för ombyggnationer.

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

Enligt senare överenskommelse

☐ 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

Stockholm 2026-

Ort/datum

Stockholm 2026-

Hyresvärdens namn

Kantjärnet 4 AB

Hyresgästens namn

Stockholms Kommun

Namnteckning (fimatecknare/ombud)

☐ Fimatecknare

Namnteckning (fimatecknare/ombud)

☐ Fimatecknare

☒ Ombud enligt
fullmakt

☒ Ombud enligt
fullmakt

Namnförtydligande

Mia Idre (Lars Eric Muth

Namnförtydligande

☒ 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.