

**§ 22****Nytt hyresavtal för Kolargatan, boende för hemlösa**

SOF 2025/250

**Beslut**

1. Socialnämnden godkänner tjänsteutlåtandet och föreslaget hyresavtal mellan socialnämnden och Stiftelsen Svenska Frälsningsarmén.
2. Socialnämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott (KSEKTU) om godkännande att hyra boende för hemlösa på Kolargatan 2A med en årshyra år 1 om 4 743 000 kr.

**Sammanfattning av ärendet**

Socialförvaltningen har av Stiftelsen Svenska Frälsningsarmén, sedan 2024-09-03, förhyrt ett boende beläget på fastigheten Jägarbacken 5, adress Kolargatan 2 A, tidigare det så kallade Värtahemmet. Initialt förhyrdes byggnaden för eventuell evakuering av verksamheten Hvilan. Förflyttningen av Hvilan kom ej till stånd och nuvarande hyresavtal för boendet på Kolargatan löper till och med 2025-08-31. Förvaltningen sökte initialt lokaler i stadens egna bestånd dock utan resultat varför förhyrning av Frälsningsarméns lokaler blev aktuellt.

Förvaltningen önskar fortsatt förhyra byggnaden då det finns potential för annan verksamhet för akut hemlösa samtidigt som ett av uppdragen i kommunfullmäktiges budget är att under året öppna ett nytt boende för hemlösa med missbruksproblematik. Förvaltningen ser även ett fortsatt behov av boenden för hemlösa för lång tid framåt. Byggnaden, om totalt 2 221 kvm, är nyrenoverad och består av 38 fullt utrustade lägenheter för självhushåll om mellan ett och två rum och kök fördelade på fem våningsplan. Förvaltningen vill nyttja byggnaden för att ta emot män, kvinnor och par som kan ha en aktiv beroendeproblematik, psykisk ohälsa och tidigare levt under utsatta förhållanden. Om nämnden godkänner förvaltningens förslag beräknas inflyttning av brukare under våren 2025.

Årshyran är 4 743 000 kr vilket får ses som en rimlig hyra utifrån läge och standard. Byggnadens livscykel bedöms som långvarig. Huset är i mycket gott skick med en potential för fortsatt och längre förhyrning då det genomgått en renovering under år 2021. Den föreslagna avtalstiden för fortsatt förhyrning är till och med 2030-08-31. Ärendet har samverkats med stadsledningskontoret som gör samma bedömning av ärendet. Med tanke på beloppsgränsen måste ärendet vidare till kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott

(KSEKTU) för beslut om årshyran för år 1. Förvaltningen föreslår därför att socialnämnden godkänner förvaltningens förslag till beslut för att därefter skicka ärendet vidare till KSEKTU för slutligt ställningstagande och beslut.

**Handlingar i ärendet**

- SOF 2025/250-1 Tjänsteutlåtande - Nytt hyresavtal för Kolargatan, boende för hemlösa
- SOF 2025/250-1.1 Bilaga - Hyreskontrakt Stockholm stad - Kolargatan

## Signerat av

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Jan Oskar, Jönsson	2025-04-24
Johan Alexander Emanuel, Ojanne	2025-04-24
Carl Magnus, Hillborg	2025-04-24

**Handläggare**  
Jens Barlas  
Telefon: 08-50825135**Till**  
Socialnämnden  
2025-04-22

## Nytt hyresavtal för Kolargatan 2 A, boende för hemlösa

### Förvaltningens förslag till beslut

1. Socialnämnden godkänner tjänsteutlåtandet och föreslaget hyresavtal mellan socialnämnden och Stiftelsen Svenska Frälsningsarmén.
2. Socialnämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott (KSEKTU) om godkännande att hyra boende för hemlösa på Kolargatan 2A med en årshyra år 1 om 4 743 000 kr.

### Sammanfattning

Socialförvaltningen har av Stiftelsen Svenska Frälsningsarmén, sedan 2024-09-03, förhyrt ett boende beläget på fastigheten Jägarbacken 5, adress Kolargatan 2 A, tidigare det så kallade Värtahemmet. Initialt förhyrdes byggnaden för eventuell evakuering av verksamheten Hvilan. Förflyttningen av Hvilan kom ej till stånd och nuvarande hyresavtal för boendet på Kolargatan löper till och med 2025-08-31. Förvaltningen sökte initialt lokaler i stadens egna bestånd dock utan resultat varför förhyrning av Frälsningsarméns lokaler blev aktuellt.

Förvaltningen önskar fortsatt förhyra byggnaden då det finns potential för annan verksamhet för akut hemlösa samtidigt som ett av uppdragen i kommunfullmäktiges budget är att under året öppna ett nytt boende för hemlösa med missbruksproblematik. Förvaltningen ser även ett fortsatt behov av boenden för hemlösa för lång tid framåt. Byggnaden, om totalt 2 221 kvm, är nyrenoverad och består av 38 fullt utrustade lägenheter för självhushåll om mellan ett och två rum och kök fördelade på fem våningsplan. Förvaltningen vill nyttja byggnaden för att ta emot män, kvinnor och par som kan ha en aktiv beroendeproblematik, psykisk ohälsa och tidigare levt under utsatta förhållanden. Om nämnden godkänner förvaltningens förslag beräknas inflyttning av brukare under våren 2025.

Årshyran är 4 743 000 kr vilket får ses som en rimlig hyra utifrån läge och standard. Byggnadens livscykel bedöms som mångårig. Huset är i mycket gott skick med en potential för fortsatt och längre

förhyrning då det genomgått en renovering under år 2021. Den föreslagna avtalstiden för fortsatt förhyrning är till och med 2030-08-31. Ärendet har samverkats med stadsledningskontoret som gör samma bedömning av ärendet. Med tanke på beloppsgränsen måste ärendet vidare till kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott (KSEKTU) för beslut om årshyran för år 1. Förvaltningen föreslår därför att socialnämnden godkänner förvaltningens förslag till beslut för att därefter skicka ärendet vidare till KSEKTU för slutligt ställningstagande och beslut.

### **Bakgrund**

Socialförvaltningen har av Stiftelsen Svenska Frälsningsarmén, sedan 2024-09-03, förhyrt ett boende beläget på fastigheten Jägarbacken 5, adress Kolargatan 2, tidigare det så kallade Värtahemmet. Initialt förhyrdes byggnaden för eventuell evakuering av verksamheten Hvilan som är ett skyddat boende för kvinnor. Förflyttningen av Hvilan kom ej till stånd och nuvarande hyresavtal för boendet på Kolargatan löper till och med 2025-08-31. Förvaltningen sökte initialt lokaler i stadens egna bestånd dock utan resultat varför förhyrning av Frälsningsarméns lokaler blev aktuellt.

Förvaltningen önskar fortsatt förhyra byggnaden då det finns potential för annan verksamhet för akut hemlösa samtidigt som ett av uppdragen i kommunfullmäktiges budget är att under året öppna ett nytt boende för hemlösa med missbruksproblematik.

Förvaltningen ser även ett fortsatt behov av boenden för hemlösa för lång tid framåt. Byggnaden, om totalt 2 221 kvm, är nyrenoverad och består av 38 fullt utrustade lägenheter för självhushåll om mellan ett och två rum och kök fördelade på fem våningsplan. Förvaltningen vill nyttja byggnaden för att ta emot män, kvinnor och par som kan ha en aktiv beroendeproblematik, psykisk ohälsa och tidigare levt under utsatta förhållanden. Om nämnden godkänner förvaltningens förslag beräknas inflyttning av brukare under våren 2025.

Årshyran är 4 743 000 kr år 1 vilket får ses som en rimlig hyra utifrån läge och standard. Byggnadens livscykel bedöms som mångårig. Huset är i mycket gott skick med en potential för fortsatt och längre förhyrning då det genomgått en renovering under år 2021. Den föreslagna avtalstiden för fortsatt förhyrning är till och med 2030-08-31.

### **Ärendet**

Förvaltningen önskar fortsatt förhyra byggnaden på fastigheten Jägarbacken 5 som boende för akut hemlösa.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts vid socialförvaltningen, avdelningen för beredskap och administration. Ärendet har varit i samråd med

stadshusets lokalenhet. Förvaltningsgruppen har behandlat ärendet den 16 april 2025. Rådet för funktionshinderfrågor har haft möjlighet att behandla ärendet den 16 april 2025.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Förvaltningen önskar fortsatt förhyra Stiftelsen Svenska Frälsningsarméns byggnad då det finns potential för verksamhet för hemlösa i ett hus med mycket god standard. Förvaltningen föreslår därför att

1. Socialnämnden godkänner tjänsteutlåtandet och föreslaget hyresavtal mellan socialnämnden och Stiftelsen Svenska Frälsningsarmén.
2. Socialnämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott (KSEKTU) om godkännande att hyra boende för hemlösa på Kolargatan 2A med en årshyra år 1 om 4 743 000 kr.

Veronica Carstorp Wolgast  
Socialdirektör  
Socialförvaltningen

Anna Mattsson  
Avdelningschef  
Socialförvaltningen

### **Bilaga**

1. Hyreskontrakt Stockholm stad - Kolargatan

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Veronica Carstorp Wolgast, Socialdirektör	2025-04-15
Anna Mattsson, Avdelningschef	2025-04-15



# HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

1 (4)

Nr 863.02A.3001-003

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

**1. Hyresvärd**

Namn	Personnr/orgnr
Svenska Stiftelsen för Frälsningsarmén	802001-1071

**2. Hyresgäst**

Namn	Personnr/orgnr
Stockholm stad - Socialförvaltningen	212000-0142

Aviseringsadress

**3. Lokalens adress  
m.m**

Kommun	Fastighetsbeteckning
Stockholm	Jägarbacken 5

Gata	Trappor/hus	Lokalens nr
Kolargatan 2A		863.02A.3001

**4. Lokalens  
användning**Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till  
Stödboende☒ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga 1**5. Hyrestid**

Från och med den	Till och med den
2025-09-01	2030-08-31

**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 1**8. Lokalens storlek  
och omfattning**

Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>	Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>	Total area
Boarea	1-5	1 497	Biarea	0-1	197	2 221
Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>	Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>	
Lokalarea	0	85	Övriga area	0-5	442	

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

☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga 2☒ Tillfart för bil för i- och urlastning ☐ Plats för skylt ☐ Plats för skyltskåp/automat ☒ Parkeringsplats(er) för 5 bil(ar) ☐ Garageplats(er) för bil(ar) ☒ Asfalterad yta**9. Inredning**Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga Bilaga**10. Hyra**

Kronor 4 743 000 per år exklusive nedan markerade tillägg

**11. Index**☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga 9**12. Fastighetsskatt**☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga 3**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 1
VA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bilaga 1
Värme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bilaga 1
Varmvatten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bilaga 1
Kyla	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bilaga
Ventilation		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bilaga 1

Sign

Sign





# HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

2 (4)

Nr 863.02A.3001-003

## 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  1,8

## 17. Oförutsedda kostnader

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

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

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

Lokalens andel ska under hyrestiden anses vara  100  procent.

Har andelen inte angetts utförs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående hyrorna (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter. För lokaler och bostadslägenheter som inte är uthyrda görs därvid en uppskattning av marknadshyran respektive 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  750-9680

## 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



# HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

3 (4)

Nr 863.02A.3001-003

## 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 4,5
- Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.

## Allmänna och gemensamma utrymmen

- Om inte annat överenskommits mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.
- ☒ Annan överenskommelse enligt bilaga Bilaga 4,5

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

## 26. Revisionsbesiktningar

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

## 27. Tillgänglighet till vissa utrymmen

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

## 28. PBL-avgifter

Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar avseende lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.

## 29. Brandskydd

- ☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul. Bilaga 6,7

## 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 863.02A.3001-003

## 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 överkan

☐ Hyresvärden

☒ Hyresgästen

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

## 35. Låsanordningar

☐ Hyresvärden

☒ Hyresgästen

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

## 36. Återställande vid avflyttning

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

☐ Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.

Bilaga

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

## 37. Force majeure

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

## 38. Hantering av personuppgifter

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

Bilaga

## 39. Särskilda bestämmelser

	Bilaga
	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 Stockholm 2025-	Ort/datum Stockholm 2025-
Hyresvärdens namn Svenska Stiftelsen för Frälsningsarmén	Hyresgästens namn Stockholm stad
	gm Socialförvaltningen
Namnteckning(firmatecknare/ombud) <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande Elisabeth Beckman	Namnförtydligande Veronica Wolgast Carstorp
<input checked="" type="checkbox"/> 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.	



# TILLÄGG

1 (2)

Särskilda bestämmelser

Bilaga nr 1

Avser

Hyreskontrakt nr  
863.02A.3001-003

Fastighetsbeteckning  
Jägarbacken 5

Hyresvärd

Namn  
Svenska Stiftelsen för Frälsningsarmén

Personnr/orgnr  
802001-1071

Hyresgäst(er)

Namn  
Stockholm stad - Socialförvaltningen

Personnr/orgnr  
212000-0142

Tillägg

Hyresvärden är en del av en kristen kyrka med stort samhällsengagemang. Vi inleder inte samarbete med företag som har sin huvudverksamhet inom vapen för krigföring, pornografi, alkohol, tobak eller penningsspel. Det är av synnerlig vikt för oss att hyresgästens verksamhet inte bedrivs i strid med ovanstående.

## LOKALENS ANVÄNDNING:

Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till stödboende, som skall drivas av Stockholm Stad.

Verksamheten skall rikta sig till hemlösa personer med missbruk/ samsjuklighet, som bor i lägenhet med målet att gå vidare till egen lägenhet. Drogtolerant boende.

Verksamheten kommer att bemannas med egen personal dagar, kvällar och helger, samt med inhyrd vakt dygnet runt.

Det är hyresgästens ansvar att se till att de boende inte erhåller besittningsskydd, samt att i övrigt ansvara för att lokalen vårdas väl och att sundhet, ordning och gott skick bevaras i lokalen.

Om personer som saknar uppehållstillstånd placeras inom verksamheten eller av annat skäl vistas i lokalen skall detta anmälas till hyresvärden, på grund av dennes informationsplikt till försäkringsgivaren.

## LOKALENS SKICK:

Byggnaden har totalrenoverats åren 2018-2019. vilket kortfattat innebar:

Invändigt - som ny, tekniska försörjningssystem - nya, taket - nytt, fasaden -renoverad.

Efter 4,5 års uthyrning är lokalen välvårdad och i mycket gott skick. Invändig ytskiktsrenovering har skett under sommaren 2024.

## DRIFTSKOSTNADER:

### VA:

Hyresvärden har endast ett VA-abonnemang avseende hela fastigheten. På fastigheten finns tre byggnader, halvvägshuset, verkstadshuset och Myrorna, och varje byggnad har sin kallvattenmätare.

Hyresvärden kommer att fakturera hyresgästen för kallvattenförbrukningen baserat på verklig förbrukning. Preliminärdebitering sker månadsvis, och avräkning sker årligen efter mätaravläsning

### El och fjärrvärme:

Hyresvärden har ett gemensamt elabonnemang och ett gemensamt fjärrvärmeabonnemang för halvvägshuset och verkstadshuset, men båda byggnaderna har separata undermätare.

Hyresvärden kommer att fakturera hyresgästen för el och fjärrvärme baserat på verklig förbrukning. Preliminärdebitering sker månadsvis, och avräkning sker årligen efter mätaravläsning.

### Ventilation:

Sign

Sign



## Tillägg

Hyresgästen betalar elkostnaden för ventilationen. Debitering sker enligt punkten El och fjärrvärme.

**SNÖRÖJNING OCH SANDNING:**

Takskottningen ombesörjs och bekostas av hyresvärden. All övrig snöröjning och sandning ombesörjs av hyresvärden, men bekostas till 41% av hyresgästen. Området som ska snöröjas och sandas framgår av bilaga 9.

**TOMTRÄTT:**

Hyresgästen är informerad om att hyresvärden inte äger fastigheten Jägarbacken 5. Den upplåts med tomträtt av Stockholms stad. Om Stockholms stad skulle besluta sig för att inte längre förlänga tomträttsavtalet, upphör även detta hyreskontrakt till samma datum. Hyresgästen är medveten om att några skadeståndskrav inte kan riktas mot hyresvärden om denna situation skulle uppstå. Nuvarande tomträttsavtal gäller t o m 2025-10-01, men förlängs med 10 år.

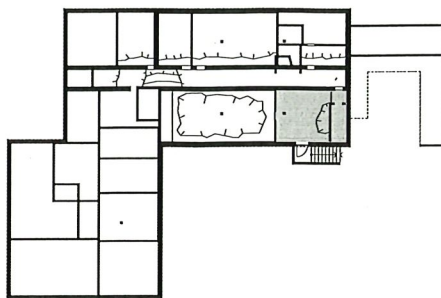
**TOMTRÄTTSAVGÄLD:**

Hyresgästen ska utöver i kontraktet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående tomträttsavgäld för fastigheten. Hyresgästens andel uppgår till 41%. Enligt de regler som gäller vid kontraktets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början 237 103 kronor per år, och fr o m 2025-10-01 höjs den till 405 900 kronor per år.

## Underskrift

Ort/datum Stockholm 2025-	Ort/datum Stockholm 2025-
Hyresvärdens namn Svenska Stiftelsen för Frälsningsarmén	Hyresgästens namn Stockholm stad
gm Socialförvaltningen	
Namnteckning (firmatecknare/ombud) <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande Elisabeth Beckman	Namnförtydligande Veronica Wolgast Carstorp

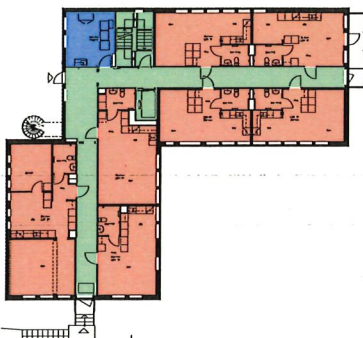
☒ Tillägget har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av tillägget med tillhörande signaturcertifikat.



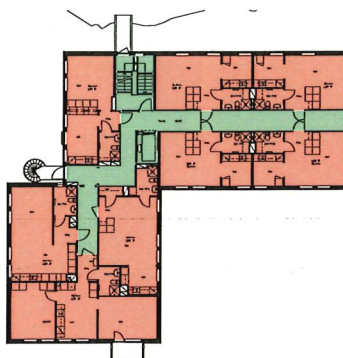
plan -1



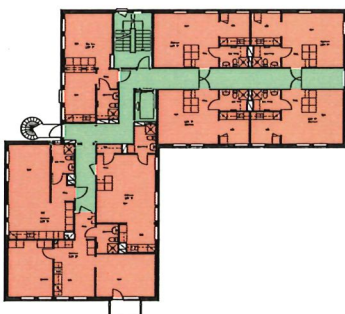
plan 0



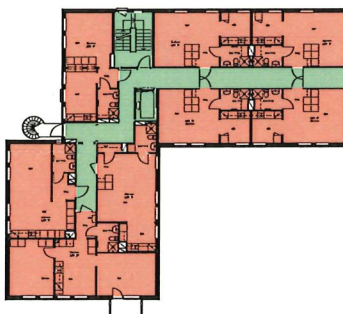
plan 1



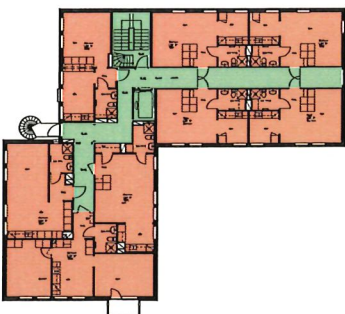
plan 2



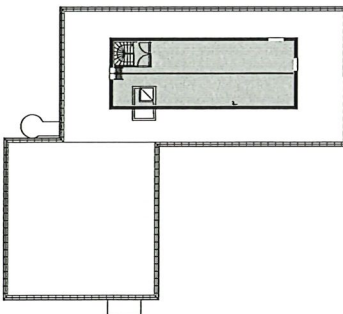
plan 3









plan 4



plan 5



plan 6

BRA BRUKSAREA	plan -1	plan 0	plan 1	plan 2	plan 3	plan 4	plan 5	plan 6	summa	 Kv Jägarbacken 5 Kolargatan 2 <b>Värtahemmet</b> upprättad enligt SS 021053-2009 Caspar v Vegesack 08 664 15 45 Metropolis arkitekter ab
BOA 	-	-	267,4	307,5	307,5	307,5	307,5	-	1497	
BIA 	-	180,1	16,9	-	-	-	-	-	197	
LOA 	-	84,7	-	-	-	-	-	-	85	
ÖVA 	-	86,7	84,1	67,7	67,7	67,7	67,7	-	442	
ÖVA <sub>(F)</sub> 	24,0	34,2						77,7	136	
BRA	24	387	368	375	375	375	375	78	2357	

ÖVA<sub>(F)</sub> = Utrymmen för fastighetsägaren. ej hyresgrundande.



# FASTIGHETSSKATTEKLAUSUL FÖR LOKAL

1 (2)

Bilaga nr 3

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser

Hyreskontrakt nr  
863.02A.3001-003Fastighetsbeteckning  
Jägarbacken 5

Hyresvärd

Namn  
Svenska Stiftelsen för FrälsningsarménPersonnr/orgnr  
802001-1071

Hyresgäst

Namn  
Stockholm stad - SocialförvaltningenPersonnr/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 100 procent  
Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början  
0 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:

100% av den fastighetsskatt som belöper på den uthyrda byggnaden.

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift

Ort/datum  
Stockholm 2025-Ort/datum  
Stockholm 2025-Hyresvärdens namn  
Svenska Stiftelsen för FrälsningsarménHyresgästens namn  
Stockholm stad

gm Socialförvaltningen

Namnteckning(firmatecknare/ombud)

☒ Firmatecknare

Namnteckning(firmatecknare/ombud)

☐ Firmatecknare☐ Ombud enligt  
fullmakt☒ Ombud enligt  
fullmaktNamnförtydligande  
Elisabeth BeckmanNamnförtydligande  
Veronica Wolgast Carstorp

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

Sign

Sign





# FASTIGHETSSKATTEKLAUSUL FÖR LOKAL

2 (2)

Bilaga nr 3

## 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 vari bl a 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.





# GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL

## FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

Avser	Hyreskontrakt nr 863.02A.3001-003	Fastighetsbeteckning Jägarbacken 5
Hyresvärd	Namn Svenska Stiftelsen för Frälsningsarmén	Personnr/orgnr 802001-1071
Hyresgäst	Namn Stockholm stad - Socialförvaltningen	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 skälig kostnad.

ALLMÄNT

	Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
	Hv	Hg	Hv	Hg	
Lokalen, utvändigt	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"/>
	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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Tak, fasad	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lokalen, invändigt	Brunnar, asfaltytor, gräsmattor	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Ytskikt väggar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Ytskikt tak	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



# GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL

## FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

2 (4)

Bilaga nr 4

ALLMÄNT forts.

Lokalen, invändigt forts.

Våtrum

Toalett

Pentry

Inredning som  
hyresvärden särskilt  
tillhandahåller för  
verksamhetenINSTALLATIONER  
Värme

	Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
	Hv	Hg	Hv	Hg	
Glaspartier i lokalen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Skyltar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Saknas
Rulljalusier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Saknas
Fast belysning	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Särskilt anpassad belysning för verksamheten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Saknas
Garderober	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Allmänna och gemensamma utrymmen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Se bilaga 5
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Se bilaga 5
Ytskikt väggar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Se bilaga 5
Ytskikt tak	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Se bilaga 5
Blandare	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Brunnar / Vattenlås	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hg: Tillsyn, skötsel, rensning
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Se bilaga 5
Ytskikt väggar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Se bilaga 5
Ytskikt tak	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Se bilaga 5
Blandare	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Brunnar / Vattenlås	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hg: Tillsyn, skötsel, rensning
Maskiner i kök och pentry	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	+ Fast köksinredning
Blandare	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Brunnar / Vattenlås	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hg: Tillsyn, skötsel, rensning
	<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"/>	
Luftvärme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Värmecentraler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Värmeväxlare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Värmeåtervinningssystem	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Övriga värmeanläggningar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Saknas

Sign

Sign



# GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL

## FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

3 (4)

Bilaga nr 4

### 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"/>
	Hela Värmeanläggningen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	t o m radiatortermostater
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Vatten, avlopp	Varmvattenberedare	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Utslagsbackar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Mätare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Golvbrunnar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Hg: Tillsyn, skötsel, rensning
	Ledningar för tappvatten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Se bilaga 5
	Avlopp	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	t o m brunnar och vattenlås
		<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"/>
	Elsystem	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	fram till eluttag, dosor och
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	strömbrytare
		<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"/>
	Till- och frånluftsdon	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Kylaggregat till data- och/eller serverrum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Kylaggregat till förvarings- och avfallsrum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Andra fläktanordningar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Mätare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Allmän ventilation	<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"/>
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"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lås och säkerhet, skalskydd	Dörrlås till entréer och andra dörrar som leder till eller från lokalen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Övervakningskameror	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Monitorer och detektorer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Sign

Sign



# GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

4 (4)

Bilaga nr 4

## 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"/>	Se bilaga 5
Gods-/varuhissar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Saknas
Rulltrappor	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Saknas
Andra flyttanordningar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Saknas
	<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"/>	
Anordningar för trådlös tv	<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"/>	

### Särskilda underhållsavtal

Underhållsavtal med extern leverantör fordras för följande utrustning/installation:	Avtal tecknas av		Anmärkning
	Hv	Hg	
Rulltrappor	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Saknas
Personhiss	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Varuhiss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Saknas
Kylaggregat	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	till kontor
Fjärrkyla	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Saknas
Ventilation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Allmän ventilation
Fastighetsskötsel, felanmälan	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Värmesystem	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

### Underskrift

Ort/datum Stockholm 2025-	Ort/datum Stockholm 2025-
Hyresvärdens namn Svenska Stiftelsen för Frälsningsarmén	Hyresgästens namn Stockholm stad
	gm Socialförvaltningen
Namnteckning(firmatecknare/ombud) <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande Elisabeth Beckman	Namnförtydligande Veronica Wolgast Carstorp
<input checked="" type="checkbox"/> 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.	



# TILLÄGG

1 (2)

Spec till gränsdragningslista

Bilaga nr 5

Avser

Hyreskontrakt nr  
863.02A.3001-003

Fastighetsbeteckning  
Jägarbacken 5

Hyresvärd

Namn  
Svenska Stiftelsen för Frälsningsarmén

Personnr/orgnr  
802001-1071

Hyresgäst(er)

Namn  
Stockholm stad - Socialförvaltningen

Personnr/orgnr  
212000-0142

Tillägg

## LOKALEN UTVÄNDIGT:

Brunnar, asfaltytor, gräsmattor:

Hyresgästen står för renhållning av mark samt gräsklippning.

## LOKALEN UTVÄNDIGT / LOKALEN INVÄNDIGT:

Fönster och karmar:

Hyresvärden står för utvändigt underhåll, dvs fr o m tätningslist och utåt.

Hyresgästen står för invändigt underhåll, samt yttre fönstertvätt.

Vidare står hyresgästen för underhåll och utbyte av eventuella persienner eller annat solskydd.

## LOKALEN INVÄNDIGT:

Allmänna och gemensamma utrymmen:

Hyresgästens underhålls- och utbytesansvar omfattar ytskikt golv väggar och tak. Dörrar inklusive beslag, dörröppnare och dörrstängare. Fönster och karmar, glaspartier samt maskiner i tvättstugan.

För fast belysning i allmänna och gemensamma utrymmen har hyresgästen underhållsansvar och hyresvärden utbytesansvar.

## VÅTRUM / TOALET:

Ytskikt golv, väggar och tak:

Hyresgästen ansvarar för ytskikt, dvs fr o m sättbruk och utåt. ( i kaklat rum )

Hyresvärden ansvarar för tätskikt, dvs innanför sättbruk och vidare in mot stomme. ( i kaklat rum )

Parterna är överens om att när våtrum/toaletter skall renoveras, så ska det ske efter samråd mellan parterna, genom hyresvärdens försorg, och kostnaden ska fördelas enligt gränsdragningslistan och enligt specifikationen ovan.

## PENTRY:

Maskiner i kök och pentry:

Maskiner i kök och pentry innefattar spisar, kyl och frys samt fläktar.

## VATTEN, AVLOPP:

Ledningar för tappvatten:

Hyresvärden ansvarar t o m närmaste avstängningsventil före respektive tappvattenställe.

## LÅS OCH SÄKERHET, I LOKALEN / SKALSKYDD:

Lås:

Hyresvärden har införskaffat ett låssystem.

Hyresvärden står för underhåll och utbyte av lås till fastighetens driftutrymmen.

Hyresgästen står för underhåll och utbyte av samtliga övriga lås.

## HISSAR:

Personhissar:

Hyresgästen bekostar underhåll och reparationer av ytskikt, skador på grund av åverkan, samt kostnader för driftstopp till följd av yttre påverkan av resenär.

Sign

Sign



Underskrift

## TILLÄGG

2 (2)

Spec till gränsdragningslista

Bilaga nr 5

Ort/datum Stockholm 2025-	Ort/datum Stockholm 2025-
Hyresvärdens namn Svenska Stiftelsen för Frälsningsarmén	Hyresgästens namn Stockholm stad
	gm Socialförvaltningen
Namnteckning (firmatecknare/ombud) <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande Elisabeth Beckman	Namnförtydligande Veronica Wolgast Carstorp

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



# BRANDSKYDDSKLAUSUL FÖR LOKALHYRESAVTAL

1 (1)

Bilaga nr 6

Avser

Hyreskontrakt nr  
863.02A.3001-003

Fastighetsbeteckning  
Jägarbacken 5

Hyresvärd

Namn  
Svenska Stiftelsen för Frälsningsarmén

Personnr/orgnr  
802001-1071

Hyresgäst

Namn  
Stockholm stad - Socialförvaltningen

Personnr/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 7

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

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

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

## Systematiskt brandskyddsarbete

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

Hyresgästen förbinder sig att se till

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

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

att branddörrar hålls stängda och brandceller är intakta

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

Underskrift

Ort/datum  
Stockholm 2025-

Ort/datum  
Stockholm 2025-

Hyresvärdens namn  
Svenska Stiftelsen för Frälsningsarmén

Hyresgästens namn  
Stockholm stad

gm Socialförvaltningen

Namnteckning(firmatecknare/ombud)

☒ Firmatecknare

Namnteckning(firmatecknare/ombud)

☐ Firmatecknare

☐ Ombud enligt  
fullmakt

☒ Ombud enligt  
fullmakt

Namnförtydligande  
Elisabeth Beckman

Namnförtydligande  
Veronica Wolgast Carstorp

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



# TILLÄGG

1 (2)

Spec till brandskyddsklausul

Bilaga nr 7

Avser

Hyreskontrakt nr  
863.02A.3001-003

Fastighetsbeteckning  
Jägarbacken 5

Hyresvärd

Namn  
Svenska Stiftelsen för Frälsningsarmén

Personnr/orgnr  
802001-1071

Hyresgäst(er)

Namn  
Stockholm stad - Socialförvaltningen

Personnr/orgnr  
212000-0142

Tillägg

Om bestämmelse i brandskyddsklausulen strider mot bestämmelse i denna spec, gäller i första hand denna spec.

## TEKNISKA BRANDSKYDDSÅTGÄRDER VID HYRESTIDENS BÖRJAN:

Hyresvärden ansvarar på egen bekostnad för att allt tekniskt brandskydd avseende fastighetens allmänna funktion uppfyller gällande krav. Hyresgästen ansvarar på egen bekostnad för att lokalen vid hyrestidens början uppfyller det krav på brandskydd som för avsedd användning av lokalen följer av gällande regler.

## TEKNISKA BRANDSKYDDSÅTGÄRDER UNDER HYRESTIDEN:

Hyresgästen ansvarar på egen bekostnad för nödbelysning, vägledande markering, dörrar i brandcellsgräns, dörrar i utrymningsväg, lås och beslag, släckningssystem, ytskikts brandklass samt brand- och utrymningslarm ( centraler, kanalisation, rökdetektorer, larmdon och eventuell larmöverföring ).

Hyresvärden ansvarar, på egen bekostnad, för brandgasventilation, rökluckor, skydd mot brand- och brandgasspridning via ventilation, stigarledningar, brandskydd av bärande stomme, övrigt passivt brandskydd i brandcellsgränser utöver dörrar mm enligt ovan, samt skydd mot brandspridning till intilliggande byggnader.

Part är skyldig att, på egen bekostnad, fortlöpande kontrollera funktion, underhålla, bekosta service, och utbyta tekniskt brandskydd i enlighet med ovanstående ansvarsfördelning.

Hyresgästen ansvarar för att på egen bekostnad tillse att eventuella tillkommande krav, efter avtalsdagen, på tekniskt brandskydd efterlevs. Om så ej sker har hyresvärden rätt att utföra åtgärden på hyresgästens bekostnad.

Part ansvarar, var och en för sin del, att tillse att nya genomföringar i brandcellsgränser förses med godkänd brandtätning.

## ORGANISATORISKA BRANDSKYDDSÅTGÄRDER:

Parterna är överens om att det ankommer på hyresgästen att för de delar som avser den egna verksamheten ansvara för organisation, utbildning, instruktioner och rutiner, dokumentation, drift och akut underhåll, kontroll och uppföljning samt tillbudsrapportering.





Underskrift

## TILLÄGG

2 (2)

Spec till brandskyddsklausul

Bilaga nr 7

Ort/datum Stockholm 2025-	Ort/datum Stockholm 2025-
Hyresvärdens namn Svenska Stiftelsen för Frälsningsarmén	Hyresgästens namn Stockholm stad
	gm Socialförvaltningen
Namnteckning (firmatecknare/ombud) <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande Elisabeth Beckman	Namnförtydligande Veronica Wolgast Carstorp
<input checked="" type="checkbox"/> Tillägget har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av tillägget med tillhörande signaturcertifikat.	

Urval (1)



Bokmä... Sök bokmärken

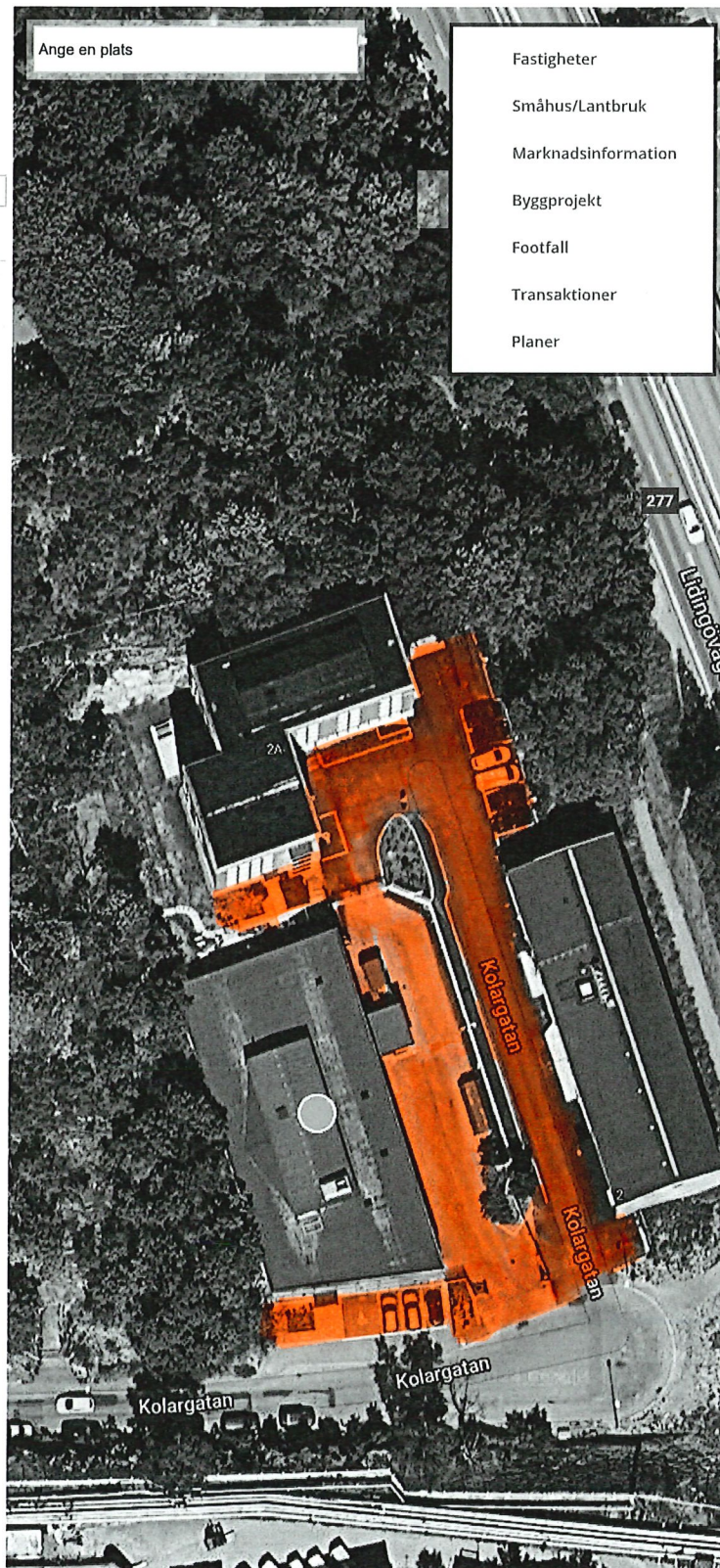


Visa allt



Grundurval

Rensa





INDEXKLAUSUL  
FÖR LOKAL

1 (2)

Bilaga nr 9

Avser

Hyreskontrakt nr  
863.02A.3001-003

Fastighetsbeteckning  
Jägarbacken 5

Hyresvärd

Namn  
Svenska Stiftelsen för Frälsningsarmén

Personnr/orgnr  
802001-1071

Hyresgäst

Namn  
Stockholm stad - Socialförvaltningen

Personnr/orgnr  
212000-0142

Klausul

Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor 4 743 000 ska 80 %

eller 3 794 400 kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder.

- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 - 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.
- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 - 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid.
- Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år 2024 .

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

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

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

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift

Ort/datum Stockholm 2025-	Ort/datum Stockholm 2025-
Hyresvärd Svenska Stiftelsen för Frälsningsarmén	Hyresgäst Stockholm stad
gm Socialförvaltningen	
Namnteckning(firmatecknare/ombud) <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande Elisabeth Beckman	Namnförtydligande Veronica Wolgast Carstorp

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

Hyresvärdens egna noteringar om bastal

Sign

Sign

## ANVISNINGAR TILL INDEXKLAUSUL FÖR LOKAL

### Bashyra

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

#### Exempel andelsberäkning

Om det angivna hyresbeloppet är 200 000 kr och 50 % ska räknas upp är bashyran 100 000 kr.

Om det angivna hyresbeloppet är 400 000 kr och 75 % ska räknas upp är bashyran 300 000 kr.

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

### Bastalet

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

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

### Beräkning av tillägget

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

#### Exempel

Beräkning av hyrestillägg för år 2023

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

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

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

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

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

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