

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd

Namn	Personnr/orgnr
Söderport Fenix 5 AB	556920-2798

2. Hyresgäst

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

Aviseringsadress
STH 714, Box 90111, 12021 Stockholm.

3. Lokalens adress
m.m

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

4. Lokalens
användning

Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till
Lager och kontor för Stockholms stad gm Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltnings verksamhet

Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga 2

5. Hyrestid

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

6. Uppsägningstid/
Förlängningstid

Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 12 månader före den avtalade hyrestidens utgång.

I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med 5 år månader

7. Lokalens skick

Lokalen hyrs ut i befintligt skick.

En beskrivning av lokalens skick vid detta kontraktets 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
Lager & Kontor	BV	1 109				
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.

Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga 1

Tillfart för bil för i- Plats för Plats för skyltskåp/ Parkeringsplats(er) Garageplats(er)
och urlastning skylt automat för bil(ar) för bil(ar)

9. Inredning

Lokalen uthyrs utan särskild för verksamheten avsedd inredning med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga Bilaga

10. Hyra

Kronor 1 940 750 per år exklusive nedan markerade tillägg

11. Index

Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga 2

12. Fastighetsskatt

Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga 2

13. Driftskostnader

I lokalen finns tillgång till EI VA Värme Varmvatten Kyla Ventilation

Betaling

	Hyresgästen har eget abonnemang	Ingår i hyran	Ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul	
EI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bilaga 2
VA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bilaga 2
Värme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bilaga 2
Varmvatten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bilaga 2
Kyla	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bilaga
Ventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bilaga 2

14. Mätare

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

hyresvärden hyresgästen

15. Avfallshantering

Hyresvärden Hyresgästen

ordnar med avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme.

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

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

Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.

Särskild reglering enligt bilaga

Bilaga

16. Snöröjning och sandning

ingår i hyran ombesörjs och bekostas av hyresgästen annan reglering enligt bilaga

Bilaga 2

17. Oförutsedda kostnader

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

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

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

Lokalens andel ska under hyrestiden anses vara 31,8 procent.

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

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

18. Mervärdesskatt (moms)

Hyresgästens momsplikt

Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.

Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.

Hyresvärdens momsplikt

Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.

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

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

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

19. Hyrans betalning

Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje

kalendermånads början kalenderkvartals början genom insättning på

PlusGiro nr

enl.avi

BankGiro nr

enl.avi

20. Ränta, betalningspåminnelse

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

21. Nedsättning av hyra

Avtalat skick m.m

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.

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

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

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

Bilaga 2

22. Underhåll

- Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.
- Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av yttsikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.

Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga. Bilaga 2,5

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

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

Annan överenskommelse enligt bilaga Bilaga 3

Allmänna och gemensamma utrymmen

23. Ledningar för telefoni och data-kommunikation

- Hyresvärden Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.
- Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga. Bilaga 3

24. Skyltar, markiser m.m.

Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflytning 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 3

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

26. Revisionsbesikningar

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

27. Tillgänglighet till vissa utrymmen

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

28. PBL-avgifter

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

29. Brandskydd

Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul. Bilaga 3

30. Myndighetskrav m.m.

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

31. Ombyggnads- och ändringsarbete

Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt.

Om inte annat framgår av hyresvärdens skriftliga tillstånd ska hyresgästen ansvara för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör.

Hyresgästen ska bereda hyresvärden insyn i ombyggnadsprojektet, bjuda in hyresvärden till byggmöten och när hyresvärden begär det, ge hyresvärden tillträde till lokalen under ombyggnadstiden. Hyresgästen svarar för att hyresgästens arbeten i lokalen inte skadar byggnaden eller stör den verksamhet som andra hyresgäster i byggnaden bedriver och är skyldig att i skälig omfattning ersätta hyresvärden om krav på nedsättning av hyra riktas mot denne med anledning av hinder eller men i annans nyttjanderätt.

Om parterna kommer överens om och genomför en ombyggnation eller omdisponering av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen.

Annan överenskommelse enligt bilaga. Bilaga

Byggarvudeklaration

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

32. Säkerhet

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

borgen ställd av _____ bankgaranti intill ett belopp om _____ annan säkerhet i form av _____ Bilaga _____

Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.

33. Försäkringar

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

Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga.

Bilaga 3

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 3

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 3

39. Särskilda bestämmelser

Ritning Bilaga 1

Särskilda bestämmelser Bilaga 2

Allmänna Bestämmelser Bilaga 3

Rumsbeskrivning Bilaga 4

Gränsdragningslista Bilaga 5

Bilaga

Bilaga

40. Underskrift


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


Ort/datum Stockholm 2025-	Ort/datum Stockholm 2025-
Hyresvärdens namn Söderport Fenix 5 AB	Hyresgästens namn Stockholm stad gm Enskede Årsta Vantör
	stadsdelsförvaltning
Namnteckning (firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande


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

inhägnad gård



 BV 1 109 kvm LOA

 hyresgästens egen utrustning

 ALLMÄN YTA TRAPPHUS OCH
TEKNIK

AB | SAGAX

FILMKAMERAN 3
KONTRAKTSBILAGA
PLAN 1
2025 03 12

Hyresvärd: Söderport Fenix 5 AB ("Hyresvärden")

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

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

1. HYRESOBJEKTETS UTFORMNING OCH SKICK

1.1 Hyresobjektets omfattning

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

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

1.2 Hyresobjektets skick

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

1.3 Ändringar före tillträdesdagen

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

2. HYRESOBJEKTETS ANVÄNDNING

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

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

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

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

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

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

3. TILLTRÄDESDAGEN

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

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

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

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

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

utgå från den i hyreskontraktet angivna dagen för hyrestidens början.

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

4. HYRA

4.1 Bashyra och hyrestillägg

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

4.2 Index

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

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

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

Första indexering av bashyran sker januari 2026.

4.3 Driftskostnader

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

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

entréer och lastkajer/lastportar.

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

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

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

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

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

4.4 El

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

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

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

4.5 Fastighetsskatt

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

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

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

4.6 Tomträttsavgäld

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

5. UNDERHÅLL

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

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

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

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

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

6. HYRESVÄRDENS RÄTT ATT VIDTA ÅTGÄRD PÅ HYRESGÄSTENS BEKOSTNAD

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

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

7. ERSÄTTNING FÖR KOSTNADER VID FÖRSENAD HYRESBETALNING

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

8. FÖRETRÄDE MELLAN KONTRAKTSHANDLINGAR

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

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

9. ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

10. VILLKOR FÖR AVTALETS GILTIGHET

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

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

Stockholm 2025-

Söderport Fenix 5 AB

Namnförtydligande

Stockholm 2025-

**Stockholm stad gm Enskede
Årsta Vantör
stadsdelsförvaltning**

Namnförtydligande

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER SAGAX

1. HYRESOBJEKTETS UTFORMNING OCH SKICK

1.1 Drift av ventilation och kylanläggning

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

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

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

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

1.2 Drift m.m. av säkerhetsanordning

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

1.3 Ledningar för telefoni och datakommunikation

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

Ansvaret och kostnaden för drift och underhåll härav åvilar Hyresgästen.

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

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

1.4 Avbrott mm

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

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

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

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

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

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

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

1.5 Skyltar

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

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

1.6 Brandskydd och utrymningsvägar

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

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

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

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

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

Hyresgästen förbinder sig att se till att räddnings- och utrymningsvägar alltid hålls öppna och inte vare sig helt eller delvis blockeras; att funktionen av sprinkler- och andra brandskyddsanordningar aldrig försämras genom t.ex. förbyggnad eller uppställning av föremål; att branddörrar hålls stängda och brandceller är intakta; att plomberingar av handtag aldrig bryts annat än i händelse av brand eller brandövning.

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

2. NYTTJANDET AV HYRESOBJEKTET

2.1 Ansvar för anställda m.fl.

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

2.2 Gemensamma utrymmen

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

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

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

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

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

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

2.3 Miljöpåverkan

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

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

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

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

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

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

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

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

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

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

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

2.4 Skadliga produkter mm

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

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

2.5 Överbelastning och frysskador

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

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

2.6 Övriga ordningsregler

2.6.1 Rökförbud

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

2.6.2 Nyttjande av objektet

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

2.6.3 Miljö och trevnad

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

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

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

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

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

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

3. KOMPLETTERANDE BESTÄMMELSER

3.1 Ombyggnader under hyrestiden

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

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

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

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

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

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

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

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

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

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

3.2 Tillgänglighet till vissa utrymmen mm

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

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

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

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

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

3.3 Miljöarbete

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

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

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

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

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

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

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

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

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

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

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

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

3.4 Försäkringar och skador

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

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

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

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

verksamheten föranleder förhöjd försäkringspremie ska Hyresgästen ersätta Hyresvärdens merkostnader.

3.5 Andrahandsuthyrning och överlåtelse

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

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

3.6 Pantsättning, säkerhetsöverlåtelse och inskrivning

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

3.7 Mervärdesskatt (Moms)

Frivillig beskattning

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

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

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

Ny-, till- eller ombyggnation

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

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

3.8 Behandling av personuppgifter

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

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

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

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

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

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

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

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

3.9 Åtgärder vid avflyttning

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

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

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

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

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

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

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

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

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

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

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

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

Stockholm 2025-
Söderport Fenix 5 AB

Stockholm 2025-
Stockholm stad gm Enskede
Årsta Vantör
stadsdelsförvaltning

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

AB | SAGAX

Kv. Filmkameran 3,

Högdalens industriområde

Selaövägen 13, Bandhagen

**Hyresgästanpassning för
HG2 - Stockholms Stad**

**RUMSBESKRIVNING
KONTRAKTSHANDLING**

Rumsbeskrivning
Metropolis arkitekter AB
Stockholm den 28 februari 2025

Reviderad: **2025-03-12**
2025-05-09

Handläggare: Caspar v Vegesack

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

Generella föreskrifter

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

Förkortningar

G = Golv

S = Socklar

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

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

Ö = Övrigt, inredning, utrustning e d

B = Bredd

H = Höjd

ÖG = över golv

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

Kravställande

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

Branschregler

Arbeten med keramiska beklädnader och beläggningar ska utföras enligt Byggkeramikrådets

Branschregler för våtrum, BBV 15:1.

Tätskiktssystem ska vara provade och godkända enligt BBV.

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

Se www.bkr.se

Branschregler Säker Vatten 2016:1 ska tillämpas

Se www.sakervatten.se

Ljudkrav

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

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

Innerväggar

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

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

Innerdörrar av trä

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

Låshus: ASSA 310
Trycke: ASSA 6696

Innerdörrar av stål

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

Glaspartier

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

Befintliga dörrar och portar

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

Pentry

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

Toalett- och duschinredning

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

Övrigt material

Väggkrok	Base 200
Toalettpappershållare	BB3410
Reservhållare	Base 200
Toalettborstställ	Base 200

AB SAGAX	Dokument	Sidnr
	Rumsbeskrivning	Sida 4 (9)
		Handläggare
	Projektname	Caspar v Vegesack
		Projektnr
Datum		
Status	2025-02-28	
Kontraktshandling	Rev. datum	-

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

Städinredning

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

Golv

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

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

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

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

Betong Dammbundet betonggolv, Lithurin eller likvärdigt

Väggar

Målade väggar

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

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

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

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

Övriga väggar

Hyresgästsstiljande

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

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

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

Tak

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

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

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

Lister/Socket

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

Industriellt målade kulör NCS S 0500-N, vit

Nya sockellister i omfattning enligt rumsbeskrivning.

Nya foderlister monteras vid nya dörrar.

Ståldörrar utförs foderbildande.

El och VVS installationer

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

Omfattning enligt teknisk beskrivning El- och VVSkonsult.

Rivning

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

Ståldörrar i vägg mot verkstadshall demonteras och återanvänds.

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

Rumsbeskrivning

Entré och pausyta

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

Kontor för 12 personer

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

Matsal. 42 sittplatser

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

Pentry

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

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

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

Möte 6 personer

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

Vilrum

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

Förrum WC

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

WC x 2

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

RWC

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

Städ

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

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

Korridor

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

Omklädningsrum 30 pers

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

Dusch

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

WC

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

Tvättstuga

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

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

Verkstadshall 518 kvm

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

Förråd 80,2 kvm och 24,6 kvm

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

Förråd 42,6 kvm

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

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

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

1. Fastighetsägaren/hyresvärden ansvarar för allt som enligt jordabalkens bestämmelser kan hänföras till fastighets- eller byggnadstillbehör.
2. Hyresgästen ansvarar för all lös egendom. Hyresgästen ansvarar också för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna under pågående kontraktstid, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör.

Hur gränsdragningslistan ska fyllas i

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

Definitioner

1. Underhåll

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

2. Utbyte

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

ALLMÄNT

Lokalen, utvändigt

	Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
	Hv	Hg	Hv	Hg	
Entré- och andra dörrar som leder till eller från lokalen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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"/>	HG vid överkan
Markiser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Lasttag/-kaj	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Belysningsarmaturer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Skyltbelysning	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Markportar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Stängsel	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Lokalen, invändigt

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

ALLMÄNT forts.

Lokalen, invändigt forts.

Våtrum

Toalett

Pentry

Inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten

INSTALLATIONER
Värme

	Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
	Hv	Hg	Hv	Hg	
Gaspartier i lokalen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Skyltar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Rulljalousier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Fast belysning	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Särskilt anpassad belysning för verksamheten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sanitetsporclin	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Duschar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ytskikt golv	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ytskikt väggar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ytskikt tak	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sanitetsporclin	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ytskikt golv	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ytskikt väggar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ytskikt tak	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Maskiner i kök och pentry	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Sign

Sign

INSTALLATIONER
forts.

Underhållsansvar		Utbytesansvar	
Hv	Hg	Hv	Hg

Anmärkning

Värme forts.

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

Vatten, avlopp

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

EI

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

Kyla och ventilation

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

Lås och säkerhet, i lokalen

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

Lås och säkerhet, skalskydd

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

INSTALLATIONER
forts.

Hissar och rulltrappor

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

Tele- och datakommunikation

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

Särskilda underhållsavtal

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

Underskrift

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

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