



Protokoll 5/2026

fört vid Södermalms stadsdelsnämnds sammanträde
torsdagen den 23 april 2026 kl. 17:30-19:15, Virkesvägen 3
D, plan 4, rum Tantolunden

Ledamöter

Anders Göransson (S) Ordförande
Lars Rottem Krangnes (C) 1:e vice ordförande
Magnus Palm (MP) 2:e vice ordförande
Jörgen Gyllenblad (S) från § 15
Anna-Karin Lindahl (S)
Frida Nehrfors Hultén (V)
Anki Almqvist (V)
Jonas Nilsson (M) från § 15
Mikael Igelström (M)
Therese Lindström (M)
Martin Westmont (SD)
Anne-Lie Elfven (L)
Amanda Hansson Åkerlind (S) ersätter Britten Lagerkvist Tranströmer (S)
Vidar J Lindgren (S) tjänstgörande t.o.m. § 14
Bo Strömberg (M) tjänstgörande t.o.m. § 14

Ersättare

Kerstin Axelsson (S)
Charlotta Ström (V)
Carin Hellström (MP)
Anna Roos (M)
Ulf Wester (SD)
Johan Lisspers (L)
Stefan Carneros (KD)

Övriga närvarande

Kerstin Andersson Stadsdelsdirektör
Maria Klemets Hellberg Avdelningschef
Lena Kullberg Boman Avdelningschef från § 15
Odini Nzeribe Avdelningschef från § 15
Snorre Berglund Avdelningschef från § 15
Emma Liljenberg Avdelningschef från § 15
Sara Svalander Tjänsteman från § 15
Christin Bjuggren Nämndsekreterare
Johanna Holmgren Tjänsteman från § 15

Justerare

Lars Rottem Krangnes

Datum för justering

2026-04-24



Paragraf

§24

Sekreterare

Christin Bjuggren

§ 24**Ny förskola i fastigheten Persikan 6**

SÖD 2025/1130

Beslut

1. Södermalms stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag till förhyrning av en förskolelokal på adress Hennings gata 23–25 i fastigheten Persikan 6 till en årshyra år ett om 2,7 miljoner kronor med en hyrestid om 10 år.
2. Södermalms stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande av förhyrning av en förskolelokal på adress Hennings gata 23–25 i fastigheten Persikan 6 till en årshyra år ett om 2,7 miljoner kronor med en hyrestid om 10 år.
3. Stadsdelsdirektören får i uppdrag att teckna hyresavtal om 10 år med hyresvärden AB Stockholms hem (org.nr 556035-9555) under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner hyresperioden och tillkommande årshyra.
4. Nämnden justerar beslutet omedelbart.
5. Södermalms stadsdelsnämnd godkänner avsteg från lekvärdesriktlinjerna.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen för kvarteret Persikan på östra Södermalm antogs av kommunfullmäktige den 6 mars 2017. Sedan dess har staden tillsammans med byggaktörerna genomfört utbyggnaden av området. Totalt har sju nya bostadskvarter med ca 1 240 lägenheter. Förvaltningens planering utgick från 2017 års budget där angivet riktvärde om minst 25 förskoleplatser per 100 nya lägenheter, med viss anpassning efter lokala förutsättningar. Detta har lett till att två nya förskolor med totalt nio avdelningar har etablerats. Dessa förskolor planeras att drivas i kommunal regi och utgör en viktig del av områdets sociala infrastruktur.

Handlingar i ärendet

- SÖD 2025/1130-1 Tjänsteutlåtande Ny förskola kv Persikan
- SÖD 2025/1130-1.1 Bilaga Hyresavtal förskolan Persikan 2026-08-05

Signerat av

Protokollet har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Anders Göransson	2026-04-27
Lars Rottem Krangnes	2026-04-24

Handläggare
Vanessa Soto
Telefon: 08-508 12 087**Till**
Södermalms stadsdelsnämnd
2026-04-23

Ny förskola kv Persikan 6

Inriktning- / genomförandebeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Södermalms stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag till förhyrning av en förskolelokal på adress Hennings gata 23–25 i fastigheten Persikan 6 till en årshyra år ett om 2,7 miljoner kronor med en hyrestid om 10 år.
2. Södermalms stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande av förhyrning av en förskolelokal på adress Hennings gata 23–25 i fastigheten Persikan 6 till en årshyra år ett om 2,7 miljoner kronor med en hyrestid om 10 år.
3. Stadsdelsdirektören får i uppdrag att teckna hyresavtal om 10 år med hyresvärden AB Stockholms hem (org.nr 556035-9555) under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner hyresperioden och tillkommande årshyra.
4. Nämnden justerar beslutet omedelbart.
5. Södermalms stadsdelsnämnd godkänner avsteg från lekvärdesriktlinjerna.

Sammanfattning

Förvaltningen föreslår att nämnden godkänner hyresavtalet för den nya förskolan i kvarteret Persikan 6, vilket möjliggör en planerad öppning i augusti 2026 och säkerställer långsiktigt ändamålsenliga lokaler för verksamheten.

Detaljplanen för kvarteret Persikan på östra Södermalm antogs av kommunfullmäktige den 6 mars 2017. Sedan dess har staden tillsammans med byggaktörerna genomfört utbyggnaden av området. Totalt har sju nya bostadskvarter med ca 1 240 lägenheter. Förvaltningens planering utgick från 2017 års budget där angivet riktvärde om minst 25 förskoleplatser per 100 nya lägenheter, med viss anpassning efter lokala förutsättningar. Detta har lett till att två nya förskolor med totalt nio avdelningar har etablerats. Dessa förskolor planeras att drivas i kommunal regi och utgör en viktig del

av områdets sociala infrastruktur.

Detta ärende gäller förskolan i kvarteret Persikan 6. Lokalerna är nyproducerade och anpassade för förskoleverksamhet enligt gällande krav på miljö, brandskydd och tillgänglighet.

Hysesavtalet har förhandlats fram i enlighet med stadens riktlinjer för lokalhyror och förvaltningen bedömer att avtalet ger långsiktig trygghet för verksamheten och säkerställer tillgång till ändamålsenliga lokaler.

Hysesnivån är marknadsmässig och avtalet innehåller sedvanliga klausuler om indexreglering, fastighetsskatt och driftskostnader. Genomförandet innebär att förvaltningen kan planera för öppning av ny förskola i augusti 2026.

Hyreskontraktet stäcker sig över en tioårsperiod och beräknas gälla från 2026-08-05 till 2036-08-31.

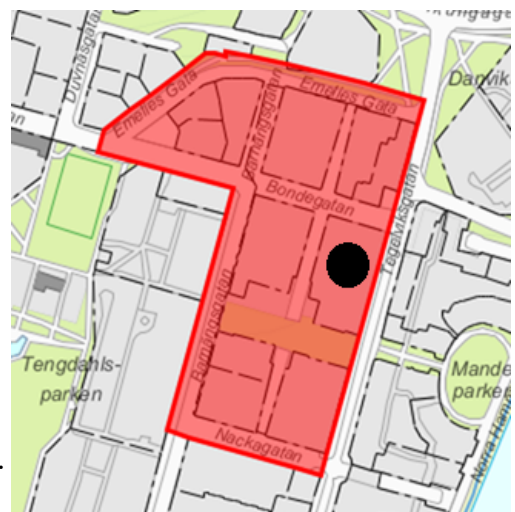
Nämndens hyreskostnad beräknas uppgå till 2,7 miljoner kronor per år och finansieras inom ramen för stadsdelsnämndens budget för förskoleverksamhet.

Tillkommande kostnader för drift, avfallshantering och visst underhåll regleras enligt bifogade handlingar och bedöms kunna hanteras inom ramen för ordinarie verksamhetsbudget.

Ärendet

Våren 2015 var det samråd om detaljplanen och de synpunkter som kom in redovisades för stadsbyggnadsnämnden i november 2015. Förslaget omarbetades något och under perioden 31 augusti - 28 september 2016 var det omarbetade förslaget ute på granskning. Stadsbyggnadsnämnden godkände planen den 8 december 2016. Planen antogs i kommunfullmäktige den 6 mars 2017.

Efter antagandet överklagades planen till mark- och miljödomstolen som avslog överklagandena i oktober 2017. Beslutet överklagades därefter till mark- och miljööverdomstolen. Den 18 januari 2018 beslutade domstolen att inte bevilja prövningstillstånd, vilket innebär att detaljplanen därmed har vunnit laga kraft.



Planritning, den svarta punkten visar förskolan Persikans placering.

Staden har, i samarbete med byggaktörerna, låtit uppföra sju nya bostadskvarter omfattande totalt cirka 1 240 lägenheter. Dessa färdigställs etappvis med start från 2025, och den sista etappen beräknas stå klar för inflytt under 2027. Fördelningen blir 550 hyreslägenheter och 690 bostadsrättslägenheter.

2017 års budget angav ett riktvärde om minst 25 förskoleplatser per 100 nya lägenheter, med viss anpassning efter lokala förutsättningar samt Sweco beräkningsverktyg visar att prognosen för befolkningen i de nybyggda bostäderna innebär en kontinuerligt hög andel barn i förskoleålder under hela perioden 2025–2034. Redan från inflyttningsstart uppstår ett betydande behov av förskoleplatser, och behovet kvarstår på en nivå som överstiger vad befintlig kapacitet i området kan hantera. Även om behovet minskar något efter 2035 bedöms det vara nödvändigt att säkerställa en långsiktigt hållbar förskolestruktur. Genom den föreslagna införhyrningen kan staden säkerställa att barnfamiljer erbjuds plats i närområdet, att belastningen på befintliga förskolor inte ökar, att skollagens krav på tillgänglighet och rimliga avstånd uppfylls samt att området utvecklas med en social infrastruktur som motsvarar den förväntade befolkningsökningen.

Stockholmshem uppför i kvarteret Persikan 6, på det tidigare industriområdet där SL:s bussdepå låg, ett kvartershus med 151 hyreslägenheter, inklusive fyra servicelägenheter och ett gruppboende inom LSS. I bottenvåningen av en byggnad uppförs förskolan Persikan, bestående av fem avdelningar med tillhörande gårdsyta orienterad mot söder.



Kvarter 5. Byggherre: Stockholmshem. Illustration: ÅWL arkitekter.

Tidsplan

2015 Planarbete

2017 Planen antas i KF samt vunnit laga kraft

2019 Planering och projektering
2020-2026 Projektering och produktion
2026 Avtalsstart, uppstart av förskolan Persikan

Verksamhet

Lokalen är belägen i ett flerfamiljshus med tillhörande förskolegård och byggs med ett storkök för egen matlagning samt för tillagning av måltider till förskolan Mangon, som utgör den andra kommunala förskolan i det nybyggda området.

Lokalens totalarea uppgår till ca 656 kvadratmeter, i den ytan ingår storkök, barn-, personal- samt övriga ytor.

Förskolan kommer att kunna ta emot sammanlagt 72 antal barn, vilket motsvarar fyra avdelningar. Effektiv area där barn vistas uppgår till ca 9,1 kvadratmeter.

Förskolegården är ca 602 kvadratmeter invid Tvätt-Malins park och andra grönområden. Friytan beräknas till 8,3 kvadratmeter per barn på förskolegården.

Förskolan Persikan kommer att bidra till att möta det behovet av förskoleplatser och samtidigt möjliggör etableringen att mindre ändamålsenliga och kostsamma förskolelokaler kan planeras att på sikt avvecklas.

Förskolan blir en viktig del i att skapa ett levande kvarter med service och trygghet för barnfamiljer.

Förskolan stärker områdets sociala infrastruktur och bidrar till att skapa ett attraktivt och hållbart stadskvarter.

Befolkningstendensen visar på en minskning av antalet barn i förskoleålder. Från år 2027 till år 2034 minskar befolkningen i förskoleålder med drygt 499 barn på Södermalms stadsdelsområde. Enligt nämndens lokalförsörjningsplan planeras förskolor i kommunal regi att avvecklas till följd av en minskande befolkning i förskoleålder.

I detta utvecklingsområde, där många nya bostäder tillkommer och inflyttningen ökar, bedöms dock behovet av denna förskola kvarstå även på längre sikt. En förhyrning av förskolan Persikan lokal ingår i nämndens långsiktiga lokalförsörjningsplan.

Ekonomi

Södermalms stadsdelsförvaltning har tillsammans med AB Stockholms hem förhandlat om ett hyreskontrakt för lokaler i fastigheten Persikan 6, Hennings gata 23–25. Lokalerna ska användas för förskoleverksamhet med tillhörande storkök och teknikutrymmen, och den totala ytan som hyrs uppgår till cirka 656 kvadratmeter.

Hyresavtalet gäller från och med 2026-08-05 till och med 2036-08-31 med en årlig hyra om cirka 2,7 miljoner kronor inklusive tillägg för drift och fastighetsskatt. Hyresgästen ansvarar för momspliktig verksamhet, avfallshantering, vissa driftskostnader samt visst underhåll enligt särskilda bilagor.

Lokal area (LOA)	656 kvm
Kr per kvm	4 116 kr/kvm inkl tillägg
Förskolegård, area	601,7 kvm
Förskolegård, friyta per barn	Ca 8,3 kvm/barn
Kapacitet, antalet barn	72
Antalet barngrupper	4
Årshyra inkl tillägg/ kr per barn	37 500 kr/barn
Lokal area verksamhetslokaler / kvm per barn	Ca 9,1 kvm/barn

Ärendets beredning

Ärendet har beretts i samverkan mellan ekonomiavdelningen och förskoleavdelningen. Ärendet har behandlats av stadsledningskontoret och samråd har genomförts. Ärendet har även behandlats i förvaltningsgruppen och pensionsrådet.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden ger stadsdelsdirektören i uppdrag att teckna ett nytt tioårigt hyresavtal med hyresvärden, AB Stockholmshem under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner införhyrningen.

Förvaltningen bedömer att det framförhandlade hyresavtalet och tillhörande villkor ryms inom nämndens ekonomiska ramar.

Den genomsnittliga årshyran beräknas uppgå till 4 116 kronor per kvadratmeter, vilket bedöms vara en acceptabel nivå.

Stadsdelsnämnden har dessutom ytterligare fyra ny- eller ombyggda förskolelokaler som från och med 2026 kommer att ha en årshyra som överstiger 4 000 kronor per kvadratmeter.

Beräkningsverktyget för lekvärdesfaktorer LYF visar att det inte finns förutsättningar att uppnå LYF på platsen eftersom förskolan är belägen i ett tätbebyggt innerstadsområde. Staden har ett ansvar att erbjuda barn en förskoleplats nära hemmet, även i områden där markbrist och befintlig bebyggelsestruktur begränsar möjligheterna att nå en godkänd LYF. I detta fall är ett avsteg nödvändigt för att säkerställa tillgången till förskoleplatser i området.

Vidare bedömer förvaltningen att stadsdelsområdet och stadsdelen är i behov de förskoleplatser införhyrningen av förskolan Persikan genererar. Införhyrningen ingår i förvaltningens långsiktiga lokalförsörjningsplan och balanserar planerad förskolekapacitet med behovet av platser i stadsdelsområdet.

I detta ärende föreslås ett avsteg från LYF då förskolan är belägen i ett tätbebyggt innerstadsområde där stadens möjligheter att uppnå samtliga riktvärden är begränsade.

Jämställdhetsanalys

Förvaltningens bedömning är att detta ärende varken innebär direkta eller indirekta konsekvenser för kvinnor respektive män och någon ytterligare jämställdhetsanalys behöver inte göras.

Barnkonsekvensanalys

I området kommer barnfamiljer att flytta in och ett behov finns av förskoleplats. Barnens rätt till en förskola i deras närhet uppfylls på så vis när förskolan tas i bruk.

Expedieras till

Kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott.

Kerstin Andersson
Stadsdelsdirektör
Södermalms
stadsdelsförvaltning

Lena Kullberg Boman
Avdelningschef
Södermalms
stadsdelsförvaltning

Bilagor

2321-9005 Hyresavtal förskolan Persikan 2026-08-05

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Kerstin Andersson, Stadsdelsdirektör	2026-04-08
Lena Kullberg Boman, Avdelningschef	2026-04-08

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd

Namn	Personnr/orgnr
AB Stockholmshem	556035-9555

2. Hyresgäst

Namn	Personnr/orgnr
Stockholms Stad Södermalms Stadsdelsförvaltning	212000-0142
Aviseringsadress	
Ref 920, Kund-id STH712, Box 90111 120 21 Stockholm	

3. Lokalens adress m.m

Kommun	Fastighetsbeteckning	
Stockholm	Persikan 6	
Gata	Trappor/hus	Lokalens nr
Hennings gata 23-25		2321-9005

4. Lokalens användning

Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till

Förskola

☐ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga

5. Hyrestid

Från och med den	Till och med den
2026-08-05	2036-08-31

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 9

8. Lokalens storlek och omfattning

Areatyp	Plan	ca m²	Areatyp	Plan	ca m²	Total area
Teknik	09	14	Förskola	11	523	
Areatyp	Plan	ca m²	Areatyp	Plan	ca m²	
Storkök	10	119	Förskolegård			Ca 656 kvm

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 1,2

☐ Tillfart för bil för i- och urlastning

☐ Plats för skylt

☐ Plats för skyltskåp/ automat

☐ Parkeringsplats(er) för bil(ar)

☐ Garageplats(er) för bil(ar)

9. Inredning

Lokalen uthyrs ☐ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☒ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga Bilaga 9,10

10. Hyra

Kronor per år exklusive nedan markerade tillägg

11. Index

☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga 3

12. Fastighetsskatt

☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.

☐ Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga 4

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	☒	☐	☐	Bilaga
VA	☐	☒	☐	Bilaga
Värme	☐	☒	☐	Bilaga
Varmvatten	☐	☒	☐	Bilaga
Kyla	☐	☒	☐	Bilaga
Ventilation		☒	☐	Bilaga

14. Mätare

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

☒ hyresvärden

☐ hyresgästen

15. Avfallshantering

☒ Hyresvärden

☐ Hyresgästen

ordnar med avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme.

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

☒ Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen. Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall.

☐ Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till kronor per år.

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

☒ Särskild reglering enligt bilaga

Bilaga11

16. Snöröjning och sandning

☐ ingår i hyran

☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen

☒ annan reglering enligt bilaga

Bilaga5

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 procent.

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

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

18. Mervärdesskatt (moms)

Hyresgästens momsplikt

☒ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.

☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.

Hyresvärdens momsplikt

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

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

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

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

19. Hyrans betalning

Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje

☐ kalendermånads början

☒ kalenderkvartals början genom insättning på

PlusGiro nr

820100-6

BankGiro nr

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

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 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

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 åter uppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden.

Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakarande 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 6

☐ 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 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.

33. Försäkringar

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

☐ Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga.

Bilaga

34. Yttre åverkan

☐ Hyresvärden

☒ Hyresgästen

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

35. Låsanordningar

☐ Hyresvärden

☒ Hyresgästen

ska utrusta lokalerna med sådana lås- och 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 8

39. Särskilda
bestämmelser

Särskilda bestämmelser	Bilaga	11
	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	Ort/datum
Stockholm 2026	Stockholm 2026
Hyresvärdens namn	Hyresgästens namn
AB Stockholmshem	Stockholms Stad Södermalms Stadsdelsförvaltning
Namnteckning(firmatecknare/ombud)	Namnteckning(firmatecknare/ombud)
☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande
Cecilia Liljedahl Torhult/Åsa Leverén Wigfeldt	Kerstin Andersson
☒ 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.	

BILAGOR

Bilaga 1, Bilaga 1, FÖRSKOLA LOA.pdf

Bilaga 2, Bilaga 2 Förskolegård 250409.pdf

Bilaga 3, Indexklausul för lokal

Bilaga 4, Fastighetsskatteklausul för lokal

Bilaga 5, Gränsdragningslista DoU förskola - rev.20260323.pdf

Bilaga 6, Bilaga 6 Miljöbilaga Barnomsorg.pdf

Bilaga 7, Brandskyddsklausul för lokalhyresavtal

Bilaga 8, Personuppgiftsklausul för lokal

Bilaga 9, Bilaga 9 Rumsb Förskola..pdf

Bilaga 10, Bilaga XX särkostnader 2026-03-23.pdf

Bilaga 11, Särskilda bestämmelser

FÖRKLARINGAR

VUK: VATTENUTKASTARE

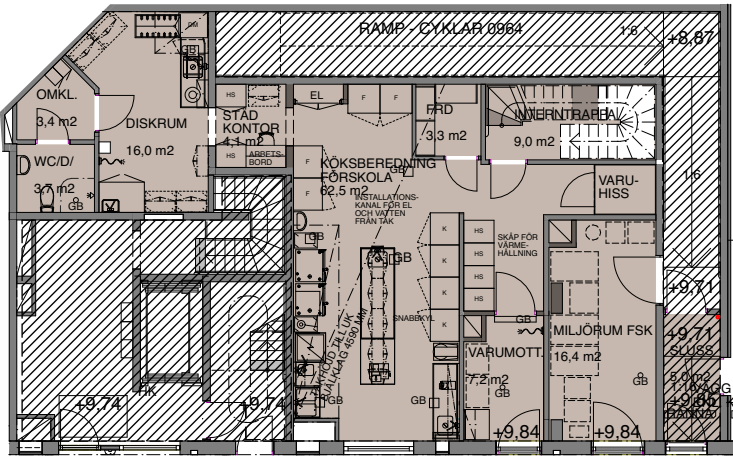
FÖRSKOLA PLAN 11: GENERELL RUMSHÖJD: 2,7 m, RESERVATION: LOKALT FÖREKOMMER ÄVEN RUMSHÖJD 2,4 m.

HUSHÅLLSSOPOR SLÄNGS I SOPSUG I PORTIK MED ENTRÉ FRÅN BOSTADSGÅRD

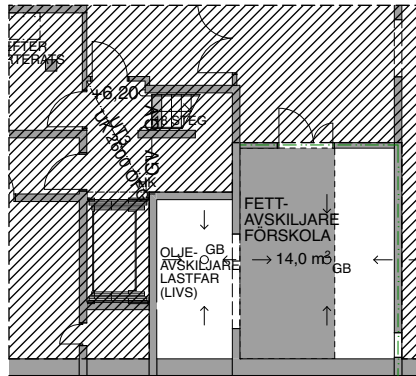
FÖRPACKNINGSÅTERVINNING/ SOPSORTERING SKER I MILJÖRUM MED INGÅNG FRÅN TEGELVIKSGATAN (DELAS MED FÖRSKOLANS STORKÖK) ÅTKOMST VIA UTSIDA BYGGNAD.

LÖS INREDNING RESPEKTIVE LÖS UTRUSTNING INGÅR EJ.

NORMAL TILLGÅNGLIGHET GÄLLER FÖR LOKALEN.



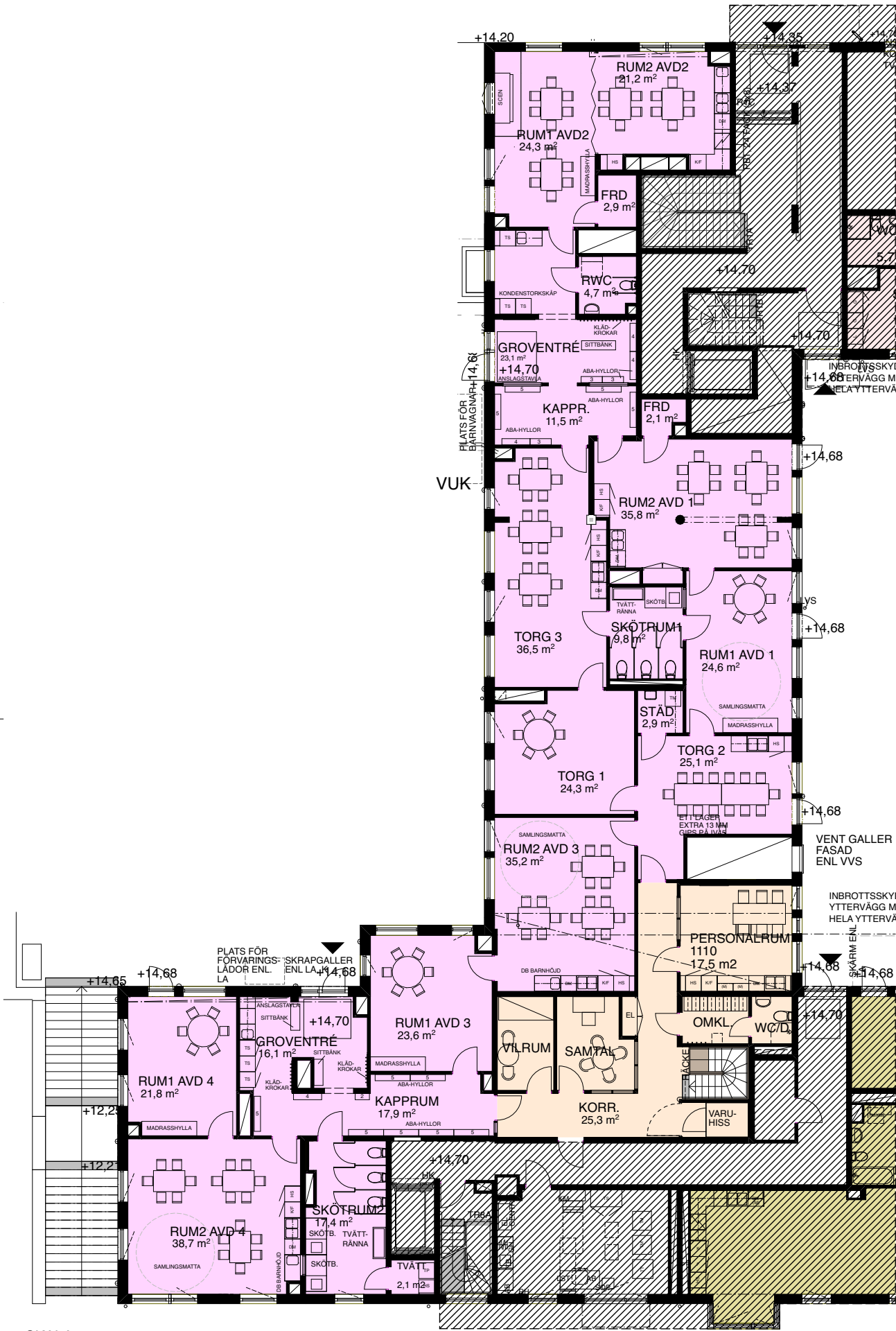
PLAN 10 STORKÖK FÖRSKOLA



PLAN 09 FETTAVSKILJARE

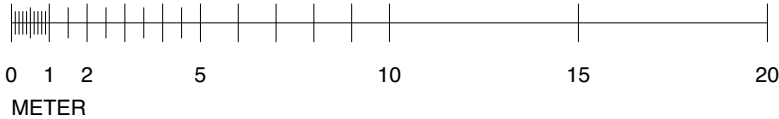
LOA: GOLVYTA INNANFÖR LOKALENS YTTRE SKAL, GOLVYTA INNÄRVÄGGAR INKLUDERADE, SCHAKT EJ INKLUDERADE

	LOA VERKSAMHETSLOKALER	443,6 m ²
	LOA PERSONALUTRYMMEN	79,6 m ²
	LOA STORKÖK	118,5 m ²
	LOA FETTAVSKILJARE VENT.UTRYMME	14 m ²
TOTAL HYRD LOA = 655,7 m ²		



SKALA 1:200

PLAN 11 FÖRSKOLA

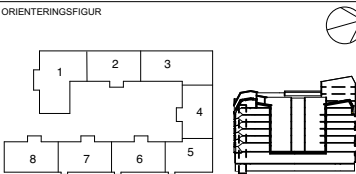


B	ÄNDRINGAR INREDN.	JD	250610
A	ÄNDRING DM	JD	240321

KONTRAKTSHANDLING

Stockholmshem

ÅWL



KV PERSIKAN 6

KONSULT A AWL ARKITEKTER	TEL 08-55578600
KONSULT E WSP SYSTEMS	TEL 010-7228515
KONSULT K WSP SVERIGE	TEL 010-7225000
KONSULT V INCOORD	TEL 08-62202000
KONSULT VS INCOORD	TEL 08-62202000

UPPDRAG NR P 14155	RITAD AV JD	HANDLÄGGARE ANJO/JEDI
DATUM 2022-05-15	ANSVARIG HARU	OMRÅDESNUMMER

Persikan 6
Stockholm
Kontraktshandling
Förskola LOA

SKALA 1:200 (A3)	NUMMER 9005-1	BET B
------------------	---------------	-------

Bilaga 2

FÖRESKRIFTER

ALLA MÅTT I mm OM EJ ANNAT ANGES.

MARKPLANERING, PLANTERINGAR OCH VAL AV UTRUSTNING KAN KOMMA ATT ÄNDRAS. FÖRESKRIVNA PRODUKTER KAN KOMMA ATT ÄNDRAS OCH BYTAS UT MED HÄNSYN TILL EVENTUELLA ANMÄRKNINGAR ENL BESIKTNINGSUTLÅTANDE.

KOORDINATSYSTEM: PLAN SWEREF 99 18 00 HOJDSYSTEM I HOJD RH 2000.

HÄNVISNINGAR

MARKPLANERINGSPLAN DEL 2, L-31-1-02 UTRUSTNINGSPLAN DEL 2, L-32-1-02 PLANTERINGSPLAN DEL 2, L-32-1-04 VÄXT- OCH UTRUSTNINGSFÖRTECKNING, L-32-1-06

UTRUSTNINGSFÖRTECKNING FÖRSKOLEGÅRD

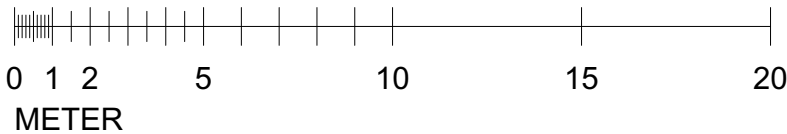
#	BESK.	NAMN	FABRIKAT	PRODUKTNUMMER	KULÖR/MATERIAL	FUNDAMENT
U2c	FÄTÖLJ	SOFIERO	HAGS	8075871-1	FURU BARKBRUN/BRUNT STÅL NCS S 1070 Y10R	FASTBULTNING I MARK
U10	SANDLÄDEBORD	ENKLA, HÖJD 75 cm	KPLN DESIGN	ORGANO-NG1121A-75	FURU AV ORGANOWOOD, STRYKES MED TRÄOLJA	INFÄSTNING I TRÄDÄCK
U20	PICKNICKBORD, VUXENSTORLEK	MALUS VALLDA PICKNICKMÖBEL	MALUS	107M	FSC CERTIFIERAD FURU BEHANDLAD MED VATTENBUREN LASYR, VARMFÖRZINKAT STÅL	FRISTÄENDE
U21	PICKNICKBORD, BARNSTORLEK	MALUS VALLDA PICKNICKMÖBEL	MALUS	106M	FSC CERTIFIERAD FURU BEHANDLAD MED VATTENBUREN LASYR, VARMFÖRZINKAT STÅL	FRISTÄENDE
U22	FÖRSKOLEGRIND	SMIDESGRIND	-	BREDD ca 1,8 m	FÖRZINKAT OCH LACKERAT I RAL 9005 GRINDLÅS: CITYNOX	ENL RITNING L-31-6-13
U23	RUTSCHKANA	RUTSCHKANA h:1m b:1m	ELVERDAL	ORG15006XY	ROSTFRITT STÅL	NEDGJUTNING
U24a	EKSTOCK	AVBARKAD EKSTOCK HÖJD 600 mm, Ø 200-400 mm	TILLHANDAHÅLLS AV BESTÄLLARE	-	TRÄ	MONTERAS STÄENDE GRÄVS NER TILL HÄLFTEN
U24b	EKSTOCK	AVBARKAD EKSTOCK HÖJD 600 mm, Ø 400-600 mm	TILLHANDAHÅLLS AV BESTÄLLARE	-	TRÄ	MONTERAS STÄENDE GRÄVS NER TILL HÄLFTEN
U24c	EKSTOCK	AVBARKAD EKSTOCK LÄNGD ENL. PLAN, Ø 400-600 mm	TILLHANDAHÅLLS AV BESTÄLLARE	-	TRÄ	MONTERAS LIGGANDE FÖRANKRAS I MARK
U24d	FAUNADEPÅ/TRÄSTOCKAR	STOCKAR	TILLHANDAHÅLLS AV BESTÄLLARE	-	TRÄ	MONTERAS LIGGANDE I HÖG
U25	LEKHUS	TRUE NATURE SKJULET LEKHUS	TRESS	713223	TRÄ; LÄRK	ENL. LEVERANTÖRENS ANV.
U26	PILKOJA	-	-	-	STICKLINGAR AV PIL	STICKS NED I MARKEN I CIRKEL ENL. PLAN
U30	FÄGELHOLK	NYBY SADELTAK ø32mm	GRANNGÅRDEN	-	MÅLAS I NCS 0580-Y10R	MONTERAS MED GUMMI-BAND PÅ BELYSNINGS-STOLPE, H=1,5 m FRÅN MARK
U31	ASFALTSDEKOR	MOTIVMÅLNING SAMRÅD MELLAN BESTÄLLARE OCH LEVERANTÖR	TRESS	-	-	-
U32	ODLINGSLÅDA	PALLKRAGE DEROME SVART 120x80 cm, HELPALLSFORMAT, HÖJD 400 mm (2 KRAGAR)	GRANNGÅRDEN	1270637	SVART	FRISTÄENDE, MONTERAS PÅ EUROPA-PALL FÖR ATT KUNNA FLYTTAS
U33	FÖRVARINGSLÅDA	FÖRVARINGSLÅDA I LÄRK	SV. NATURLEKPLATSER	QRT. NR 2000-112	STRYKES MED TRÄOLJA	FRISTÄENDE
DY4	BELYSNINGSSTOLPE 2 LJUSKÄLLOR	ENL. E-HANDLING	-	-	-	FÖRTILLV. ENL. EL-HANDLING
DY5	BELYSNINGSSTOLPE 4 LJUSKÄLLOR	ENL. E-HANDLING	-	-	-	FÖRTILLV. ENL. EL-HANDLING
DY6	BELYSNINGSSTOLPE 5 LJUSKÄLLOR	ENL. E-HANDLING	-	-	-	ENL. RITNING L-31-2-02
DY7	BELYSNING I HANDELDARE	ENL. E-HANDLING	-	-	-	-

VÄXTFÖRTECKNING FÖRSKOLEGÅRD

Levererade träd, buskar, perenner och klätterväxter ska följa GRO:s kvalitetsangivelser för plantskoleväxter. Vid behov får växter ersättas med annan art eller kvalitet, liknande det som föreskrivs nedan. Detta sker i så fall i samråd med Stockholmshem.

Latinskt namn	svenskt namn	kvalitet	c-c
TRÄD			
T21	Acer tataricum ssp Ginnala	Ginnalalönn	fierstam 3x K 18-20
T22	Acer platanoides f.ck Ulluna E	Skogslönn	Högstam 18-20
T23	Pinus sylvestris f.ck Velkonmäki	Tall	högstam 5x 25-30
T24	Prunus sargentii 'Rancho'	Bergskörbär	Högstam 3x 16-18
T25	Sorbus aucuparia	Rönn	fierstam 4x K 18-20
BUSKAR			
B21	Diervilla sessilifolia 'Butterfly'	Kantgetris	busk C 3,5
B22	Cornus mas	körbärskornell	Sol 150-200 k
B23	Fargesia Red Zebra ('Japo 51')	Bambu	Sol 125-150 Co
B24	Fargesia murielae MAASAI ('JAN W9')	Bergbambu	Sol100-125 Co
B25	Fargesia murielae 'Simba'	Bergbambu	Sol 80-100 K
B26	Fargesia nitida 'Great Wall'	Giantbambu	Sol 125-150 K
B27	Fargesia rufa	Björnbambu	Sol 125-150 Co
B28	Fragaria vesca 'Rugen'(CAC)	Smultron	A-kval
B29	Fragaria vesca (CAC)	Smultron	A-kval
B30	Lonicera caerulea var. kamtschatica ANJA	Blåbärstry	busk C 3,5
B31	Ribes nigrum 'Ben Gairn'	Svarta vinbär	A-kval, lägstam c10, 2år
B32	Ribes 'Röda Holländska'	Röda vinbär	A-kval, lägstam c10, 2år
B33	Rubus Hallon-gruppen 'Mormorhallon'	Hallon	A-kval, lägstam c10, 2år
B34	Rubus laciniatus 'Thornless Evergreen'	Flikbjörnbär	A-kval, lägstam c10, 2år
B35	Paeonia Nordia 'E Rotåta Cert Busk C3,5	Buskkrönsbär	busk C 3,5
B36	Phyllostachys aureosulcata f. Spectabilis	Sicksackbambu	Sol 150-200 Co
B37	Primula veris	Gulviva	A-kval semibarrot
B38	Syringa vulgaris	Bondsyrén	Sol 175-200 k
B39	Salix purpurea 'Nana'	Litet rödvide	busk C 3,5
KLÄTTERVÄXTER			
K21	Hedera helix GRAFIK E ('Edvin' TM)	Murrgröna	Marktäckare Co
K22	Clematis Atragene-Gruppen 'Riga' E	Klematis	A-kval co
K23	Clematis Atragene-Gruppen 'Violet purple' E	Klematis	A-kval co
K24	Clematis (Viticella-Gruppen) 'Carmenita' E	Klematis	A-kval co
LÖK			
L11	Scilla siberica	Rysk blåstjärna	sätts i grupper om 30 lökar
L12	Crocus tommasinianus	Snö krokus	sätts i grupper om 10 lökar
L13	Lökmix Crocus vernus	Vår krokus	sätts i grupper om 10 lökar
L14	Muscari armeniacum	Armenisk pärlhyacint	sätts i grupper om 30 lökar
L15	Anemone blanda 'Blue shades'	Balkansippa	sätts i grupper om 10 lökar

SKALA 1:200



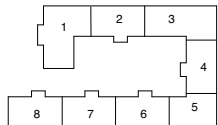
REV. 2025-04-09

KONTRAKTSHANDLING

Stockholmshem

ÅWL

ORIENTERINGSFIGUR



PERSIKAN 6

☐ KONSULT A AWLARKITEKTER	TEL 08-55578600
☐ KONSULT E WSP SYSTEMS	TEL 010-7228515
☐ KONSULT K WSP SVERIGE	TEL 010-7225000
☐ KONSULT V INCOORD	TEL 08-62202000
☐ KONSULT VS INCOORD	TEL 08-62202000
☒ KONSULT LA AWLARKITEKTER	TEL 08-55578600

UPPDAG NR P 14155	RITAD AV FRHA	HANDLÄGGARE EMLI
DATUM 2024-10-28	ANSVARIG LIAN	OMRÅDESNUMMER

Persikan 6 FAST.NR:
Stockholm

KONTRAKTSHANDLING
FÖRSKOLEGÅRD

SKALA 1:200 (A3)	NUMMER 9005-2	BET -
---------------------	------------------	----------

Avser

Hyresvärd

Hyresgäst

Klausul

Hyreskontrakt nr 2321-9005	Fastighetsbeteckning Persikan 6
-------------------------------	------------------------------------

Namn AB Stockholmshem	Personnr/orgnr 556035-9555
--------------------------	-------------------------------

Namn Stockholms Stad Södermalms Stadsdelsförvaltning	Personnr/orgnr 212000-0142
---	-------------------------------

Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor 2 399 140 ska 80 %

eller 1 919 312 kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex

(totalindex med 2020 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 2026 .

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.

Om bastalet utgörs av indextal för månad med faställt indextal med basår 1980 (oktober månad t.o.m. år 2025) ska indextalet omräknas till index med basår 2020 enligt instruktionerna om "omräkning av indextal vid byte av basår" på sidan 2 innan föregående stycke tillämpas.

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 2026	Ort/datum Stockholm 2026
Hyresvärd AB Stockholmshem	Hyresgäst Stockholms Stad Södermalms Stadsdelsförvaltning
Namnteckning(firmatecknare/ombud) ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande Cecilia Liljedahl Torhult/Åsa Leverén Wigfeldt	Namnförtydligande Kerstin Andersson

☒ 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

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.

Omräkning av indextal vid byte av basår

Från och med 2026 byter KPI, som publiceras av Statistiska Centralbyrån (SCB), basår från 1980 till 2020. Det innebär att en ny indexserie ersätter den tidigare.

För indexklausuler med bastal som utgörs av oktoberindex för år innan 2026 behöver därför det fastställda indextalet med basår 1980 omräknas till motsvarande indextal med basår 2020. Det sker på följande sätt.

Bastalet divideras med medelvärde av KPI för 2020 (335,92 med basår 1980). Kvoten multipliceras därefter med 100. Resultatet avrundat till två decimaler utgör det omräknade bastalet med basår 2020.

Exempel

Om bastalet utgörs av indextal för oktober 2024 (415,51 med basår 1980) görs följande beräkning:

$$415,51/335,92 \cdot 100 = 123,69$$

Det bastal som ska användas i uträkningen av tillägget är därmed 123,69.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser

Hyreskontrakt nr
2321-9005

Fastighetsbeteckning
Persikan 6

Hyresvärd

Namn
AB Stockholmshem

Personnr/orgnr
556035-9555

Hyresgäst

Namn
Stockholms Stad Södermalms Stadsdelsförvaltning

Personnr/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 21,2 * procent Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början 285 746 *) 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:

Lokalens utgående hyra i förhållande till fastighetens totalt utgående hyror för uthyrningsbara lokaler.

*) Lokalens andel har inte kunnat fastställas i samband med detta hyresavtals tecknande. Andelen är preliminär och ett preliminärt belopp har räknats fram, vilka ska fastställas vid ett senare tillfälle.

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift

Ort/datum Stockholm 2026	Ort/datum Stockholm 2026
Hyresvärdens namn AB Stockholmshem	Hyresgästens namn Stockholms Stad Södermalms Stadsdelsförvaltning
Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande Cecilia Liljedahl Torhult/Åsa Leverén Wigfeldt	Namnförtydligande Kerstin Andersson

☒ 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.

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 DRIFT OCH UNDERHÅLL - FÖRSKOLA

Bilaga nr: 5

Framgår det inte av gränsdragningslistan eller annan överenskommelse vem som har ansvar för drift, underhåll eller utbyte gäller följande:

- 1) Fastighetsägaren/hyresvärden (**HV**) ansvarar för allt som enligt jordabalkens bestämmelser kan hänföras till fastighets- eller byggnadstillhör, ex.vis fasad, hängrännor, portar/dörrar i fasad, tak, stolpar, fönsterpartier mm.
- 2) Hyresgästen (**HG**) ansvarar för all lös egendom. Hyresgästen ansvarar 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 byggnadstillhör.

Definitioner

Ägare. Anger vem som äger byggnadsdelen, installationen eller föremålet.

D&U=drift och underhåll. Avser åtgärder med förväntat intervall mindre än ett år vilka, syftar till att upprätthålla funktionen hos ett föremål. Byte av förbrukningsmaterial som innebär att funktionen återställs till ursprunglig nivå ska också hänföras till drift. Den funktion som ska upprätthållas är den för tillfället möjliga med hänsyn till slitage, objektets ålder och prestationsförmåga. Underhåll omfattar arbetsprestation, hjälpmedel och utbyte av material, vara eller komponent, omfattar också övrigt felavhjälpande underhåll. Åtgärderna innefattar även tillsyn och skötsel. Generellt gäller att Hyresgästen ansvarar och bekostar åverkan utöver normalt slitage.

Utbyte. Med utbyte avses att byta ut ett markerat objekt när underhåll inte längre kan utföras eller inte längre kan utföras till en skälig kostnad.

Utvändigt lokalen	Ägare		D&U		Utbyte		Kommentar
	HV	HG	HV	HG	HV	HG	
Yttertak och fasader	x		x		x		
Bjälklag inkl avjämning	x		x		x		
Fönsterkarmar/-bågar	x		x		x		
Entré-/ytterdörrar och karmar	x		x		x		
Glas i fönster och ytterdörrar	x		x		x		
Solskydd, markiser och liknande	x		x		x		
Skyltar (inkl belysning) - HG:s		x		x		x	HG:s skyltar, som HV ska godkänna
Fasadbelysning	x		x		x		HG ansvarar för verkssamhetsanpassad
Gård med lekredskap, staket och grindar etc	x		x		x		
Invändigt lokalen	Ägare		D&U		Utbyte		Kommentar
	HV	HG	HV	HG	HV	HG	
Ytskikt på golv, väggar och tak (inkl socklar/foder)	x		x		x		Gäller även undertak och våtrum
Innerdörrar och -fönster	x		x		x		
Dörröppnare-/stängare och klämskydd	x		x		x		
Fast installerad köks- och pentryutrustning		x		x		x	
Vitvaror	x		x		x		
Lös inredning inkl lös pentryutrustning		x		x		x	
Sanitetsporslin, speglar, toalettskåp och tillbehör	x		x		x		

GRÄNSDRAGNINGSLISTA DRIFT OCH UNDERHÅLL - FÖRSKOLA

Installationer	Ägare		D&U		Utbyte		Kommentar
	HV	HG	HV	HG	HV	HG	
Rörledningar för värme, vatten och avlopp inkl värmeradiatorer	x		x		x		
Allmänventilation inkl aggregat, rör/kanaler, filter, styr/regler, o dyl	x		x		x		Typ och kapacitet framgår av särskilda bestämmelser
Komfortkyla	x		x		x		Installerad av HV
Elinstallationer inkl elcentral och kablage	x		x		x		
Strömbrytare och vägguttag för el, tele och data	x		x		x		
Data/tele (gemensam fiber)	x		x		x		HV fiber till anslutningspunkt (HG abonnemang)
Data/tele övrigt		x		x		x	
Grundbelysning, armaturer	x		x		x		Ej verksamhetsanpassad
Verksamhetsbelysning		x		x		x	
Ljuskällor, glimtändare, säkringar och dylikt		x		x		x	
Hissar, lyftbord som enbart betjänar lokalen	x		x		x		HV utför besiktning, service och underhåll. HG har (efter 5 år) kostnadsansvar gällande drift och underhåll
Fettavskiljare	x			x		x	HG tecknar avtal om tömning och spolning
Imkanal/svartplåt	x			x		x	HV utför och vidarefakturerar enligt gällande Hyresavtal.
Storkök och storköksutrustning		x		x		x	
Service och förvaltning	Ägare		D&U		Utbyte		Kommentar
	HV	HG	HV	HG	HV	HG	
Service på läckande toaletter och kranar (jfr sanietsporslin)			x				Ej HG:s installationer
Avloppsstopp under vattenlås/golvbrunn			x				
Avloppsstopp i och över vattenlås/golvbrunn				x			
Tätning av fönster			x				
Fönstervred	x		x		x		
Klotter på fönster, dörrar mm tillhörande lokalen				x			
Klotter på fasad i övrigt			x				
Översvämning/vattenskada			x				Orsakad av fel i fastigheten
Översvämning/vattenskada				x			Orsakad av HG:s försumlighet
Snöröjning/sandning fram till lokalens entré inkl ev. trappor, plan och ramper			x				Ej snöröjning /sandning av förskolegårdar, endast entréer och ramper
Skadedjur			x				HG skyldig att felanmäla förekomst av skadedjur
Lås och säkerhet	Ägare		D&U		Utbyte		Kommentar
	HV	HG	HV	HG	HV	HG	
Larm - verksamhet		x		x		x	Överfalls-, inbrottslarm
Utrymningslarm		x		x		x	
Utrymningsplan		x		x		x	
Magnetuppställning, 2 st branddörrar.		x		x		x	

GRÄNSDRAGNINGSLISTA DRIFT OCH UNDERHÅLL - FÖRSKOLA

Låssystem inklusive cylinder, nycklar, låskista, trycken och vred	x			x		x	
--	---	--	--	---	--	---	--

Miljöbilaga för Barnomsorg

Lagstiftningen i miljöbilagan är uppdaterad t.o.m. **2025-11-15**

Lagstiftning i fulltext finns i svensk författningssamling på www.riksdagen.se

Läs mer i:

Miljöbalken 2 kap. 5 §, 15 kap. 1, 3, 20-20 a §§
(SFS 1998:808)
Senaste ändring:
SFS 2025:976

Avfallsförordningen
2 kap. 1-3 §§
4 kap. 16-17 §§
5 kap. 1-2, 4, 7-9 §§
6 kap. 1, 6, 21 §
(SFS 2020:614)
Senaste ändring:
SFS 2025:820

Naturvårdsverkets
föreskrifter om transport av
avfall (NFS 2022:2), se
främst 4 §

Denna miljöbilaga innehåller miljöinformation till dig som planerar att driva eller driver en barnomsorgsverksamhet. En kort beskrivning av gällande miljölagstiftning följer nedan. AB Stockholmshem kan inte garantera att uppräkningsarna av de angivna lagarna och bestämmelserna är fullständiga eller helt aktuella.

Avfallshantering

Allmänt

Ni har som verksamhetsutövare inom barnomsorgen en allmän skyldighet att hushålla med naturresurser och försöka minimera mängden avfall, samt verka för återanvändning och återvinning. Samtliga verksamhetsutövare ska även ha kunskap om vilket avfall som uppstår i verksamheten och vilka egenskaper avfallet har. Vidare ska den som genererar avfall sortera ut avfallet korrekt.

Avfall från verksamhet kan i vissa fall klassas som kommunalt avfall och ska då som huvudregel transporteras bort av kommunen eller kommunens entreprenör om ni inte har kommit överens med hyresvärden om annat. Avfall som inte är klassat som kommunalt ska hanteras av er som verksamhetsutövare, t.ex. genom anlitande av avfallsentreprenör.

Det finns dock möjlighet att som verksamhetsutövare transportera bort en mindre mängd icke-farligt avfall, d.v.s. mindre än 10 ton eller 50 m³ per kalenderår, utan vare sig anmälan eller tillstånd. När det gäller transport av farligt avfall får transport av mindre mängd, d.v.s. mindre än 100 kg eller 100 liter per kalenderår, transporteras under förutsättning att en anmälan görs till länsstyrelsen.

Farligt avfall

Farligt avfall, t.ex. färg och limrester, får som huvudregel inte blandas med varandra. Förpackningar som innehåller avfall ska skiljas från innehållet, dock ej om förpackningen innehåller farligt avfall och förpackningen underlättar den praktiska hanteringen av avfallet.

Vid borttransport av farligt avfall ska detta vara väl emballerat och tydligt markerat med text om att innehållet är farligt avfall. Som verksamhetsutövare är man skyldig att föra anteckningar i kronologisk ordning om farligt avfall som genereras i verksamheten. Dessa anteckningar ska bevaras i minst tre år.

Sedan den 1 november 2020 gäller för verksamhetsutövare att de antecknade uppgifterna om det farliga avfallet även ska lämnas elektroniskt till Naturvårdsverkets avfallsregister.

Uppgifterna ska lämnas senast två arbetsdagar efter den tidpunkt när anteckningen ska göras.

Läs mer i:

Avfallsförordningen 3 kap
1–4 §§, 6–9 §§, 11 §, 16
§, 18 §
(SFS 2020:614)
Senaste ändring:
SFS 2025:820

Pappersavfall

Allt pappersavfall som genereras inom barnomsorgsverksamheten ska återvinnas. I de fall pappersavfallet är *returpapper*, d.v.s. tidningspapper, direktreklam etc. har ni en skyldighet att sortera ut detta och lämna i insamlingssystemet för returpapper.

Det är kommunen som ansvarar för att tillhandahålla ett system med lättillgängliga insamlingsplatser för insamling av det utsorterade returpappret, samt att hanteringen av returpappret möjliggör en okomplicerad materialåtervinning.

Förpackningsavfall

Alla förpackningar som genereras inom barnomsorgsverksamheten ska återvinnas. Ni har en skyldighet att sortera ut förpackningar och återlämna dem i de mottagningsplatser eller insamlingssystemen som finns för förbrukade förpackningar. Denna skyldighet gäller inte för förpackningar vars tidigare innehåll utgjorde farligt avfall, t.ex. kemikalier.

Förpackningsavfall som innehåller rester av farligt avfall ska i stället sorteras ut och hanteras som farligt avfall, se ovan.

Läs mer i:

Förordning om
producentansvar för
batterier 14–20 §§
(SFS 2008:834)
Senaste ändring:
SFS 2025:814

Hantering av kasserade batterier

Om det uppkommer batteriavfall inom er barnomsorgsverksamhet är det viktigt att ni separerar dessa från övrigt avfall.

Produkter som innehåller batterier eller lösa batterier ska återlämnas till leverantören eller lämnas till någon av producenternas insamlingssystem.

Brandskydd

Inom en barnomsorgsverksamhet är ni som nyttjanderättshavare skyldig att i skälig omfattning hålla utrustning för brandsläckning och för livräddning tillgänglig.

Läs mer i:

Lag om skydd mot olyckor
2 kap. 2 § (SFS 2003:778)
Senaste ändring:
SFS 2023:409

Läs mer i:

Lag om allmänna
vattentjänster 21 § (SFS
2006:412)

Senaste ändring:
SFS 2022:1249

Allmänna avlopp

Om ni använder er av allmänt avlopp är det viktigt att tänka på att ni använder detta på tillåtet sätt. Det innebär bl.a. att ni inte får spola ut färgrester eller annat som kan skada avlopps- eller reningsanläggningen.

Kemikalier

Barn är särskilt utsatta eftersom deras kroppar inte är färdigutvecklade. De befinner sig dessutom nära golvet (damm), smakar på mycket (inte enbart mat) och andas och äter mer i förhållande till sin kroppsvikt än vad vuxna gör. Det är därför bra att alltid använda sig av försiktighetsprincipen och välja det säkra före det osäkra.

Kemiska produkter som maskindiskmedel, tvättmedel, rengöringsmedel, lim, målarfärg m.m. kan vara mycket farliga för barnens hälsa vid ett olyckstillbud.

Farliga kemiska produkter har farosymboler eller faropiktogram. Det är viktigt att ha koll på vilka kemiska produkter som finns eller används på förskolan. De ska förvaras oåtkomligt för barn och det ska enligt lagkrav finnas säkerhetsdatablad och en uppdaterad kemikalieförteckning över dessa.

Kemikalier ska förvaras i sin originalförpackning och inte hållas i läskflaskor, muggar eller andra förpackningar som gör att de kan förväxlas med något drickbart.

Miljöbalken 2 kap. 2–4 §§
(SFS 1998:808)

Senaste ändring:
SFS 2025:976

Kemikalieinspektionens
föreskrifter om kemiska
produkter och biotekniska
organismer 2 kap. 3–6 §§
(KIFS 2017:7)

Senaste ändring:
KIFS 2024:2

Förordning om
verksamhetsutövares
egenkontroll 7 § (SFS
1998:901)

Senaste ändring:
SFS 2016:1132

Avser

Hyresvärd

Hyresgäst

Klausul

Hyreskontrakt nr 2321-9005	Fastighetsbeteckning Persikan 6
-------------------------------	------------------------------------

Namn AB Stockholmshem	Personnr/orgnr 556035-9555
--------------------------	-------------------------------

Namn Stockholms Stad Södermalms Stadsdelsförvaltning	Personnr/orgnr 212000-0142
---	-------------------------------

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 skäligen 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.

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 2026	Ort/datum Stockholm 2026
Hyresvärdens namn AB Stockholmshem	Hyresgästens namn Stockholms Stad Södermalms Stadsdelsförvaltning
Namnteckning(firmatecknare/ombud) ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande Cecilia Liljedahl Torhult/Åsa Leverén Wigfeldt	Namnförtydligande Kerstin Andersson
☒ 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.	

Avser

Hyresvärd

Hyresgäst

Information om
behandling av
personuppgifter

Hyreskontrakt nr	Fastighetsbeteckning
2321-9005	Persikan 6
Namn	Personnr/orgnr
AB Stockholmshem	556035-9555
Namn	Personnr/orgnr
Stockholms Stad Södermalms Stadsdelsförvaltning	212000-0142

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

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

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

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

För vilka syften behandlar vi personuppgifterna?
Personuppgifterna behandlas i syfte att:

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

När raderar vi personuppgifterna?
Vi sparar uppgifter om kontaktperson så länge denne är registrerad som kontaktperson. Informationen uppdateras om hyresgästen anmäler annan kontaktperson.

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

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

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

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

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

Rättigheter enligt dataskyddslagstiftningen
Individer har vissa rättigheter vid behandling av dennes personuppgifter.

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

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

Övrigt

Stockholmshem

ÅWL
Arkitekter
—

**PERSIKAN 6
STOCKHOLM**

**Kontraktshandling
FÖRSKOLA**

RUMSBESKRIVNING

2022-05-15

ÅWL Arkitekter AB

Totalt antal sidor inkl denna: 16

REV	ÄNDR AVSER	DATUM	SIGN
A	Inredning	23-02-23	JD
B	Inredning	23-04-17	JD
C	Inredning	25-03-31	JD
D	Inredning ändring	25-05-15	JD
E.	Inredning ändring Gråmarkerad	25-06-10	JD
Utgående inredning gråmarkerad och överstruken			

Stockholms hem ÅWL Arkitekter —	Dokument RUMSBESKRIVNING		Sidnr 2 (17)	
			Handläggare JD	
	Projektamn PERSIKAN 6, SÖDERMALM, STOCKHOLM		Projektnr STOC 0084	
	FÖRSKOLA: FÖRSKOLEVERKSAMHET, PERSONALUTRYMMEN, STORKÖK		Datum 2022-05-15	
Status			Rev. datum 2025-06-10	

Del	Material	Kod	Målning	Kulör, Glans, Anmärkn	Rev
Denna beskrivning ansluter till AMA Hus					
Förklaringar: G = Golv S = Sockel V = Vägg inklusive pelare, smyggar, nischer o d. T = Tak inklusive balkar, inklädnader Ö = Övrigt FM = Fabriksmålad enhet					
<u>ALLMÄNT</u> Golvbeläggning: Golvbeläggning ska även utföras under och bakom alla lösa skåpsinredningar o.d. där ej annat anges. Målningsbehandling: Målning av väggar innefattar även målning av pelare, fönstersmygar, dörrsmygar och nischer, målningsbehandlas lika vägg. Målningsbehandling ska även utföras under, bakom och över alla lösa skåpsinredningar o.d. där ej annat anges. Målningsbehandling i tak innefattar även målning av balkar, inklädnader etc., målningsbehandlas lika tak.					

Stockholms hem ÅWL Arkitekter —	Dokument		RUMSBESKRIVNING		Sidnr	
					3 (17)	
					Handläggare	
					JD	
Status	Projektnamn		PERSIKAN 6, SÖDERMALM, STOCKHOLM		Projektnr	
					STOC 0084	
			FÖRSKOLA: FÖRSKOLEVERKSAMHET, PERSONALUTRYMMEN, STORKÖK		Datum	
						2022-05-15
						Rev. datum
						2025-06-10
Del	Material	Kod	Målning	Kulör,Glans,Anmärkn	Rev	
FÖRSKOLA (PL11 SAMT PL9 OCH PL10)						
Groventré (2 st)						
G	Granitkeramik					
S	Granitkeramik lika vägg, h=150mm					
V	Betong, målas					
	Gipsskiva, målas					
	Stänkskydd/ kakel ovan diskbänk					
T	Akustikundertak					
Ö	Fast inredning:					
	Infälld torkmatta					
	Sittbänkar					
	Hyllor kombinerade klädkrok/ skoställ typ "ABA", storlek och antal enligt planritning					
	Kroklister					
	Diskho					
	Bänkskåp					
	Öppna hyllor ovan diskbänk					
	3 st torkskåp/entré					
	Anslagstavla					
Kapprum (2 st)						
G	Granitkeramik					
S	Granitkeramik lika vägg, h=150mm					
V	Betong, målas					
	Gipsskiva, målas					

Stockholms hem ÅWL Arkitekter —	Dokument		Sidnr		
	RUMSBESKRIVNING		4 (17)		
	Projektnamn		Handläggare		
	PERSIKAN 6, SÖDERMALM, STOCKHOLM		JD		
Status	FÖRSKOLA: FÖRSKOLEVERKSAMHET, PERSONALUTRYMMEN, STORKÖK		Projektnr		
			STOC 0084		
		Datum		2022-05-15	
		Rev. datum		2025-06-10	
Del	Material	Kod	Målning	Kulör,Glans,Anmärkn	Rev
T	Akustikundertak				
Ö	Hyllor kombinerade klädkrok/ skoställ typ "ABA", storlek och antal enligt planritning				
Rum1 Avd1					
Rum1 Avd3					
Rum1 Avd4					
G	Akustikmatta linoleum				
S	Uppvik linoleum				
V	Betong, målas Gipsskiva, målas				
T	Akustikundertak				
Ö	Lös inredning: Hyllinredning skenor, hyllor på konsoler Samlingsmatta Dimbar belysning				
Rum1 Avd2					
G	Akustikmatta linoleum				
S	Uppvik linoleum				
V	Betong, målas Gipsskiva, målas				
T	Akustikundertak.				
Ö	Scen Vikvägg (utgår enligt möte) Lös inredning: Hyllinredning skenor, hyllor nsoler				

på konsoler

Dokumentidentifikation

Stockholms hem ÅWL Arkitekter —	Dokument				Sidnr		
	RUMSBESKRIVNING				5 (17)		
	Projektnamn				Handläggare		
	PERSIKAN 6, SÖDERMALM, STOCKHOLM				JD		
Status	FÖRSKOLA: FÖRSKOLEVERKSAMHET, PERSONALUTRYMMEN, STORKÖK				Projektnr		
					STOC 0084		
					Datum		
				2022-05-15		Rev. datum	
				2025-06-10			
Del	Material	Kod	Målning	Kulör,Glans,Anmärkn	Rev		
	Samlingsmatta						
	Dimbar belysning						
<u>Rum2 Avd 1</u>							
<u>Rum2 Avd 3</u>							
<u>Rum2 Avd 4</u>							
G	Akustikmatta linoleum						
S	Uppvik linoleum						
V	Betong, målas						
	Gipsskiva, målas						
	Kakel ovan bänkinredning						
T	Akustikundertak						
Ö	Diskbänk, normalhöjd						
	Diskbänkskåp med källsorteringskärl						
	Diskho						
	Diskmaskin						
	Högsåp						
	Kyl/ Frys						
	Bänkinredning						
	Skåp ovan diskbänk						
	Dimbar belysning						
<u>Rum2 Avd2</u>							
G	Akustikmatta linoleum						
S	Uppvik linoleum						
V	Betong, målas						

Stockholms hem	ÅWL Arkitekter —	Dokument	RUMSBESKRIVNING				Sidnr	6 (17)		
		Projektnamn	PERSIKAN 6, SÖDERMALM, STOCKHOLM FÖRSKOLA: FÖRSKOLEVERKSAMHET, PERSONALUTRYMMEN, STORKÖK				Handläggare	JD		
							Projektnr	STOC 0084		
							Datum	2022-05-15		
Status							Rev. datum	2025-06-10		
Del	Material	Kod	Målning	Kulör, Glans, Anmärkn	Rev					
	Gipsskiva, målas									
	Kakel ovan bänkinredning									
T	Akustikundertak									
Ö	Diskbänk, normalhöjd									
	Diskbänk, barnhöjd									
	Diskbänkskåp med källsorteringskärl									
	Diskho									
	Diskmaskin									
	Högsåp									
	Kyl/ Frys									
	Glaskeramikhäll									
	Varmluftsgn									
	Bänkinredning									
	Skåp ovan diskbänk									
	Dimbar belysning									
<u>Torg1</u>										
G	Akustikmatta linoleum									
S	Uppvik linoleum									
V	Betong, målas									
	Gipsskiva, målas									
T	Akustikundertak									
Ö	Dimbar belysning									
<u>Torg2</u>										
G	Akustikmatta linoleum									
S	Uppvik linoleum									

Stockholms hem ÅWL Arkitekter —	Dokument			Sidnr	
	RUMSBESKRIVNING			7 (17)	
	Projektnamn			Handläggare	
	PERSIKAN 6, SÖDERMALM, STOCKHOLM			JD	
Status	FÖRSKOLA: FÖRSKOLEVERKSAMHET, PERSONALUTRYMMEN, STORKÖK			Projektnr	
				STOC 0084	
			Datum		
			2022-05-15		
			Rev. datum		
			2025-06-10		
Del	Material	Kod	Målning	Kulör,Glans,Anmärkn	Rev
V	Betong, målas Gipsskiva, målas Kakel ovan bänkinredning				
T	Akustikundertak				
Ö	Diskbänk (normalhöjd) Diskho Diskbänkskåp med källsorteringskärl Högsåp Bänkinredning Skåp ovan diskbänk Dimbar belysning				
Torg3					
G	Akustikmatta linoleum				
S	Uppvik linoleum				
V	Betong, målas Gipsskiva, målas Kakel ovan bänkinredning				
T	Akustikundertak				
Ö	Diskbänk, normalhöjd Diskbänkskåp med källsorteringskärl Diskmaskin Diskho Högsåp Kyl/Frys Bänkinredning Skåp ovan diskbänk Dimbar belysning				

Stockholms hem	Dokument		RUMSBESKRIVNING		Sidnr	
					8 (17)	
	Projektnamn		PERSIKAN 6, SÖDERMALM, STOCKHOLM		Handläggare	
			FÖRSKOLA: FÖRSKOLEVERKSAMHET, PERSONALUTRYMMEN, STORKÖK		JD	
Status				Projektnr		
				STOC 0084		
				Datum		
				2022-05-15		
				Rev. datum		
				2025-06-10		
Del	Material	Kod	Målning	Kulör,Glans,Anmärkn	Rev	
Skötrum1						
G	Klinker					
S	Kakel lika vägg					
V	Kakel					
T	Akustikundertak					
Ö	Skötbord					
	Papperskorg av ståltråd					
	Pappershanddukshållare					
	Tvålhållare					
	1 st låsbart förvaringsskåp					
	Tvättränna, 2-3 platser					
	Spegel ovan tvättränna					
	3 st wc-stolar, normalhöjd					
	1 st toalettappershållare per wc-bås					
	1 st reservappershållare per wc-bås					
	Toalettbas med skärmväggar					
	(Låsvred som möjliggör öppning från utsidan)					
	Lös inredning:					
	1 st hylla på vägg ovan skötbord					
Skötrum2						
G	Klinker					
S	Kakel lika vägg					
V	Kakel					

Stockholms hem	ÅWL Arkitekter —	Dokument	RUMSBESKRIVNING				Sidnr	9 (17)	
		Projektnamn	PERSIKAN 6, SÖDERMALM, STOCKHOLM FÖRSKOLA: FÖRSKOLEVERKSAMHET, PERSONALUTRYMMEN, STORKÖK				Handläggare	JD	
							Projektnr	STOC 0084	
							Datum	2022-05-15	
Status						Rev. datum	2025-06-10		
Del	Material	Kod	Målning	Kulör,Glans,Anmärkn	Rev				
T	Akustikundertak								
Ö	2 st Skötbord								
	Papperskorg av ståltråd								
	Pappershanddukshållare								
	Tvålhållare								
	1 st låsbart förvaringsskåp								
	Tvättränna, 2-3 platser								
	Spegel ovan tvättränna								
	3 st wc-stolar, normalhöjd								
	1 st toalett-pappershållare per wc-bås								
	1 st reserv-pappershållare per wc-bås								
	Toalett-bås med skärmväggar								
	(Låsvred som möjliggör öppning från utsidan)								
	Lös inredning:								
	1 st hylla på vägg ovan skötbord								
Tvätttrum									
G	Klinker								
S	Kakel lika vägg								
V	Kakel								
T	Akustikundertak								
Ö	Tvättpelare								
	Högsåp, låsbart								

Stockholms hem ÅWL Arkitekter —		Dokument			Sidnr	
		RUMSBESKRIVNING			10 (17)	
					Handläggare	
		Projektnamn			Projektnr	
Status		PERSIKAN 6, SÖDERMALM, STOCKHOLM			STOC 0084	
					Datum	
		FÖRSKOLA: FÖRSKOLEVERKSAMHET, PERSONALUTRYMMEN, STORKÖK			2022-05-15	
Rev. datum						
					2025-06-10	
Del	Material	Kod	Målning	Kulör,Glans,Anmärkn	Rev	
Städ						
G	Klinker					
S	Klinker					
V	Betong, målas med våtrumsfärg					
	Solid board, målas med våtrumsfärg					
T	Akustikundertak					
Ö	Utslagsback med stänkskydd och golvbrunn					
	1 st Städset					
	1 st Slanghållare dammsugare					
	1 st Handdukstork med timer					
	Tvättmaskin					
	Lös inredning:					
	Hyllinredning skenor,					
	hyllor på konsoler.					
Förråd						
G	Linoleum					
S	Uppvik linoleum					
V	Betong, målas med våtrumsfärg					
	Gipsskiva, målas med våtrumsfärg					
T	Akustikundertak					
Ö	Lös inredning:					
	Hyllinredning skenor, hyllor på konsoler.					

Stockholms hem ÅWL Arkitekter —	Dokument				Sidnr	
	RUMSBESKRIVNING				11 (17)	
	Projektnamn PERSIKAN 6, SÖDERMALM, STOCKHOLM				Handläggare	
					JD	
Status	FÖRSKOLA: FÖRSKOLEVERKSAMHET, PERSONALUTRYMMEN, STORKÖK				Projektnr	
					STOC 0084	
					Datum	
					2022-05-15	
					Rev. datum	
					2025-06-10	
Del	Material	Kod	Målning	Kulör,Glans,Anmärkn	Rev	
RWC entré						
G	Klinker					
S	Kakel lika vägg					
V	Kakel					
T	Akustikundertak					
Ö	Handfat					
	Tvättställsblandare hkp					
	WC hkp					
	Spegel					
	Toalettpappershållare					
	Reservpappershållare					
	Pappershanddukshållare					
	Sanitetspåshållare					
	Tvålkorg					
	Klädkrok					
	1 st Fällbart skötbord					
	Draghandtag insida dörr					
PERSONALUTRYMMEN						
Personalrum						
G	Akustikmatta linoleum					
S	Uppvik linoleum					
V	Betong, målas					
	Gipsskiva, målas					
T	Akustikundertak					

Stockholmshem ÅWL Arkitekter —	Dokument		RUMSBESKRIVNING		Sidnr	12 (17)
	Projekt PERSIKAN 6, SÖDERMALM, STOCKHOLM		FÖRSKOLA: FÖRSKOLEVERKSAMHET, PERSONALUTRYMMEN, STORKÖK		Handläggare	JD
					Projektnr	STOC 0084
					Datum	2022-05-15
Status					Rev. datum	2025-06-10
Del	Material	Kod	Målning	Kulör, Glans, Anmärkn	Rev	
Ö	2 st Micro Väggskåp ovan micro Kyl/frys Diskbänkskåp med diskho Diskmaskin Underskåp Partier med fönster mot korridor enl. A-ritning Dimbar belysning					
<u>Vilrum</u>						
G	Akustikmatta linoleum					
S	Uppvik linoleum					
V	Betong, målas Gipsskiva, målas					
T	Akustikundertak					
Ö	Dimbar belysning					
<u>Arbetsrum</u>						
G	Akustikmatta linoleum					
S	Uppvik linoleum					
V	Betong, målas Gipsskiva, målas					
T	Akustikundertak					
Ö	Partier med fönster mot korridor enl. A-ritning Dimbar belysning					

Stockholms hem ÅWL Arkitekter —	Dokument		RUMSBESKRIVNING		Sidnr	
					13 (17)	
					Handläggare	
					JD	
Status	Projektnamn		PERSIKAN 6, SÖDERMALM, STOCKHOLM		Projektnr	
					STOC 0084	
					Datum	
			FÖRSKOLA: FÖRSKOLEVERKSAMHET, PERSONALUTRYMMEN, STORKÖK		2022-05-15	
					Rev. datum	
					2025-06-10	
Del	Material	Kod	Målning	Kulör, Glans, Anmärkn	Rev	
Omklädning personal						
G	Linoleum					
S	Uppvik linoleum					
V	Betong, målas med våtrumsfärg Gipsskiva, målas med våtrumsfärg					
T	Akustikundertak					
Ö	Klädskåp, 16 st Papperskorg av ståltråd Spegel Kroklist					
WC/Dusch personal						
G	Klinker					
S	Kakel lika vägg					
V	Kakel					
T	Akustikundertak					
Ö	WC-stol Toalettpappershållare Reservpappershållare Spegel ovan handfat, säkrad i överkant Papperskorg av ståltråd Tvålaautomat Pappershanddukshållare Duschblandare Duschmunstycke med duschslang					

Stockholms hem ÅWL Arkitekter —	Dokument				Sidnr	
	RUMSBESKRIVNING				14 (17)	
	Projektnamn				Handläggare	
					JD	
Status	PERSIKAN 6, SÖDERMALM, STOCKHOLM FÖRSKOLA: FÖRSKOLEVERKSAMHET, PERSONALUTRYMMEN, STORKÖK				Projektnr	
					STOC 0084	
					Datum	
2022-05-15						
Rev. datum						
2025-06-10						
Del	Material	Kod	Målning	Kulör,Glans,Anmärkn		Rev
Lös inredning: Duschdraperistång						
Korridor						
G	Akustikmatta linoleum					
S	Uppvik linoleum					
V	Betong, målas Gipsskiva, målas					
T	Akustikundertak					
Ö	-					
STORKÖK						
Beredningskök / Frd						
G	Halkfria massagolv, fogfria					
S	Massagolv lika golv, H=150 mm					
V	Betong,målas Gipsskiva, målas Våtrumsskiva, målas Stänkskydd mellan köksbänk och överskåp					
T	Akustikundertak					
Ö	Utrustning o produkter enl. storköskonsult och A-handling					

Stockholms hem ÅWL Arkitekter —	Dokument				Sidnr	
	RUMSBESKRIVNING				15 (17)	
	Projektnamn				Handläggare	
					JD	
Status	PERSIKAN 6, SÖDERMALM, STOCKHOLM				Projektnr	
					STOC 0084	
	FÖRSKOLA: FÖRSKOLEVERKSAMHET, PERSONALUTRYMMEN, STORKÖK				Datum	
				2022-05-15		Rev. datum
						2025-06-10
Del	Material	Kod	Målning	Kulör,Glans,Anmärkn	Rev	
Diskrum/ Städ/ Kontor G Halkfria massagolv, fogfria Golvbrunn S Massagolv lika golv, H=150 mm V Stänkskydd bakom disk-våtenhet Betong, målas med våtrumsfärg Våtrumsskiva, målas med våtrumsfärg T Akustikundertak Ö Städvagn Höj- och sänkbart arbetsbord Utrustning och inredning enl. storkökskonsult och A-handling Varumottagning G Halkfria massagolv, fogfria Golvbrunn S Massagolv lika golv, H=150 mm V Gips målad med våtrumsfärg T Akustikundertak Ö Avbärarlist 15x150mm Vit enl tillv std						

Stockholms hem ÅWL Arkitekter —	Dokument RUMSBESKRIVNING		Sidnr 16 (17)		
			Handläggare JD		
	Projekt PERSIKAN 6, SÖDERMALM, STOCKHOLM		Projektnr STOC 0084		
	FÖRSKOLA: FÖRSKOLEVERKSAMHET, PERSONALUTRYMMEN, STORKÖK		Datum 2022-05-15		
Status			Rev. datum 2025-06-10		
Del	Material	Kod	Målning	Kulör, Glans, Anmärkn	Rev
WC/Dusch personal Storkök G Klinker Golvbrunn S Kakel lika vägg V Kakel T Akustikundertak Ö WC-stol Toalettpappershållare Reservpappershållare Handfat Tvättställsblandare Spegel ovan handfat, säkrad i överkant Papperskorg av ståltråd Tvåldautomat Handdukskrok Duschdraperistång Duschblandare Duschmunstycke med duschslang Omkl personal Storkök G Klinker Golvbrunn S Kakel lika vägg V Kakel T Akustikundertak					

Stockholms hem ÅWL Arkitekter —	Dokument			Sidnr	
	RUMSBESKRIVNING			17 (17)	
	Projektnamn			Handläggare	
	PERSIKAN 6, SÖDERMALM, STOCKHOLM			JD	
Status	FÖRSKOLA: FÖRSKOLEVERKSAMHET, PERSONALUTRYMMEN, STORKÖK			Projektnr	
				STOC 0084	
				Datum	
			2022-05-15		
			Rev. datum		
			2025-06-10		
Del	Material	Kod	Målning	Kulör, Glans, Anmärkn	Rev
Ö	Klädskåp, 2 st Sittbänk				
Soprum					
G	Betong stålglättad Golvbrunn				Dammbunden
S	-				
V	Betong, målas typ VA Gips, minerit målas				
T	Betong, målas				vit
Ö	Avbärarlist 15x150mm Luftreningssystem (jonisering) Vattenuttag: Blandare, slang och slanghylla		Enl V-handling		Vit enl tillv std

Bilaga 10

	Första skedet, kostnad kr	Inför kontraktsskrivning, kostnad kr			Projektering timmar (1000 kr/h)	
Åtgärd			Kommentar	Kommentar		Betald/ej betald
Golvklinker i RWC, skötrum	23 000		finns på A	Merkostnad plastmatta	1	Betald, i första skede
Storköksutrustning	700 000		Avser utrustning	Uppskattad kostnad storkökskonsult	80	Betald, i första skede
Storköksutrustning tillägg	295 350		Justerad av korrekt kostnad (kontrakt 965 000kr + 2st maskiner)	Grönsaksskärare RG 100 inkl 4-pack Stavmixer Robotcoupe CMP 250 Combi		Betald, i andra skede
Uppvärmningskök utrustning	-200 000		Avser utrustning som delvis utgår			Betald, i första skede
Kyl och frys torg	7 200		kyl/frys	Åtgärd: Kyl frys mattor el avser 1 avdelning/torg	2	Betald, i första skede
Spis med fläkt torg	6 225		(finns)spis, fläkt	Åtgärd: Spis ventilation matta el ventilation	2	Betald, i första skede
Torgyta	150 000		Utöver erforderlig yta.		0	Betald, i första skede
Läs/dörrstängare					0	Betald, i första skede
Ytterdörr elslutbleck med backup låsning med nyckel					2	Betald, i första skede
Passersystem	70 000		Tidsstyrt kodlås med cylinder.	Enligt SDF:s kravspec dec 2018	4	Betald, i första skede
Övrigt					0	
Projektering av ovanstående	91 000			91 timmar (i första skedet)	91	Betald, i första skede
Kökskyla, kyl- och frysum	100 000		200 000 kr enl. offert x 50%			Betald, i första skede
Imkanal inkl. fläkt och styrning	200 000		400 tkr uppskattning från vent x 50%			Betald, i första skede
Utrymningslarm inkl 2st magnetuppställning	400 000		Justerad kostnad från elentreprenören		16	Betald, i andra skede
Avgående spis	-6 000				3	Betald, i andra skede
Köksluckor	60 000				14	Betald, i andra skede
Tvättmaskin	15 000				8	Betald, i andra skede
Låsbart skåp	1 500				1	Betald, i andra skede
Installationer i tvätttrum (el och vs)	11 500				8	Betald, i andra skede
Projektering	50 000				50	Betald, i andra skede
Summa:	1 974 775	0				

Avser

Hyreskontrakt nr
2321-9005

Fastighetsbeteckning
Persikan 6

Hyresvärd

Namn
AB Stockholmshem

Personnr/orgnr
556035-9555

Hyresgäst(er)

Namn
Stockholms Stad Södermalms Stadsdelsförvaltning

Personnr/orgnr
212000-0142

Namn

Personnr/orgnr

Tillägg

TILLTRÄDESDAG OCH HYRESTID
Lokalerna ska tillträdas av hyresgästen 2026-08-05 ("Tillträdesdagen"). Hyra jämte hyrestillägg debiteras från Tillträdesdagen. Parterna är överens om att ändring av Tillträdesdagen kan förekomma och att detta inte ska medföra annan påföljd än att Tillträdesdagen och hyresgästens skyldighet att erlägga hyra och hyrestillägg flyttas till tid före eller efter sagda dag.

Tidigareläggs Tillträdesdagen ska hyresgästen meddelats om ny Tillträdesdag minst nio (9) månader i förväg. Senareläggs Tillträdesdagen ska hyresgästen meddelats om ny Tillträdesdag minst sex (6) månader i förväg. Utnyttjar hyresvärden denna rätt ska hyresgästen och hyresvärden, i samband med Tillträdesdagen, underteckna ett skriftligt tillägg till hyreskontraktet varvid det nya datumet för hyrestidens utgång fastställs.

Meddelande om förändrad Tillträdesdag ska ske skriftligen via e-post om inte annat skriftligen avtalas mellan parterna. Skriftligt meddelande enligt denna punkt ska anses vara hyresgästen tillhanda vid samma tidpunkt som hyresvärden avsänt ett e-post meddelande till hyresgästens e-postadress: soder@stockholm.se.

Ändras Tillträdesdagen så att hyrestiden understiger 10 år ska dagen för hyrestidens slut, det vill säga 2036-08-31 justeras till sista dagen i den kalendermånad som infaller 10 år från den slutligt fastställda Tillträdesdagen.

PROJEKTERING
Lokalen har projekterats efter projekteringsanvisningar från hyresgästen och i samråd, och är avslutad.

LOKALENS IORDNINGSTÄLLANDE
Hyresvärden tillhandahåller och iordningställer lokalen i det skick och med den utformning som framgår av ritningar (bilaga 1 och 2), rumsbeskrivning (bilaga 9) och särkostnader (bilaga 10).

SÄRKOSTNADSTILLÄGG OCH VIDAREFAKTURERING
Hyresgästen erlägger ersättning för verksamhetsanpassade lokalanpassningar, särkostnadstillägg, i enlighet med bilaga 11. Hyresgästen har per 2025-12-31 betalat detta belopp, 1 974 775 kr, till hyresvärden.

Samtliga justeringar och tillägg från hyresgästen utöver det som inräknats i bilaga 1, 2 och 10 utgör ÅTA-tillägg och bekostas av hyresgästen genom att adderas till särkostnaden.

Åtgärd utöver lokalens iordningställande enligt ovan och som hyresgästen önskar att hyresvärden ska utföra vidarefaktureras till hyresgästen med ett administrativt påslag om 10 % av hyresvärdens kostnader för åtgärden.

VENTILATION
Ventilationen i förskolelokalen är anpassad för 96 personer, dvs 20 barn och 4 vuxna per avdelning. Om hyresgästen under hyresförhållandet önskar utöka ventilationens kapacitet ska det ske på hyresgästens bekostnad.

LASTPLATS
Hyresvärden ansvarar ej för lastplats. Lastplast skall enligt Stockholm Stad, som äger marken, anläggas utanför storköksentré.

KYLA
Förskolelokalen är utrustad med komfortkyla där temperaturen i tilluften kan sänkas med upp till ca 5 gr C (temperaturen i de olika delarna i lokalen är i sin tur beroende typ av aktivitet, antal personer, solinstrålning etc).

Tillägg

I storköket/beredningsköket är temperaturen inställd på 20-22 gr C (i anslutning till stekbord, kokande grytor och tömning av diskmaskin blir exempelvis temperaturen emellertid högre).

AVFALLSHANTERING

Hyresvärden ordnar med avfallsutrymme dock ej med avfallskärl.

UNDVIKA STÖRNINGAR

Hyresgästen är medveten om att lokalen är belägen i ett bostadshus och förbinder sig att aktivt verka för att minimera störningar hänförliga till verksamheten i lokalen.

Hyresgästen ansvarar och bekostar åtgärder för att verksamheten i lokalen inte leder till störningar för andra hyresgäster i och omkring fastigheten.

Om störningar i form av ljud, lukt, eller andra emissioner uppkommer för andra hyresgäster i och omkring fastigheten åligger det hyresgästen att bekosta och vidta erforderliga åtgärder i enlighet med de krav myndighet (exempelvis Miljöförvaltningen) vid varje tid kan komma att ställa för undanröjande av olägenheterna. Om så inte sker har hyresvärden rätt att, efter skriftlig anmaning, vidta erforderliga åtgärder på hyresgästens bekostnad.

Hyresgästen kan komma att bli skadeståndsskyldig gentemot hyresvärden om denne i sin tur får krav från andra hyresgäster i och omkring fastigheten på grund av verksamheten i lokalen.

ÖVERNATTNING EJ TILLÅTEN

Övernattning får under inga omständigheter ske i lokalen.

UPPLÅTELSE AV MARK

Hyresvärden medger hyresgästen rätt att i område i direkt anslutning (markerat på bifogad ritning, bilaga 2) till den förhyrda lokalen bedriva förskolegård året om.

I det fall Stockholms Stads regler avviker från nu angivna regler, har Stockholms Stads regler företräde.

Hyresgästen äger rätt att disponera förskolegård kl 7-18 på vardagar. Hyresgästen är medveten om att uteplatsen ligger i anslutning till bostäder och förbinder sig att bedriva verksamheten så att störningar inte uppkommer för omkringboende.

Området upplåts enligt bil 2. Det ankommer på hyresgästen att själv svara för och bekosta att området kan nyttjas för avsett ändamål samt att på egen bekostnad

ansvara för de åtgärder som från tid till annan av myndighet kan komma att krävas för den avsedda upplåtelsen. Förskolegården ska alltid hållas i ett välvårdat skick.

Hyresgästens rätt enligt detta avtal medför inte rätt för hyresgästen att ensam disponera förskolegården.

Under den tid som Hyresgästen inte äger rätt att disponera förskolegården, det vill säga annan tid än kl 7-18 på vardagar, disponeras gården för parkändamål. Hyresvärden kommer att behöva gårdsområdet för tillsyn, underhåll med mera av fastigheten oavsett tidpunkt.

Vid avflyttning ska hyresgästen återställa området i godtagbart skick.

Denna upplåtelse gäller enbart om berörda myndigheter vid var tid lämnar tillstånd.

ÖVERLÅTELSE

Hyresgästen får inte överlåta hyresrätten till lokalen eller hyreskontraktet till någon annan utan att först ha träffat en skriftlig överenskommelse med hyresvärden avseende sådan överlåtelse.

Hyresgästen är medveten om att det är av synnerlig vikt för hyresvärden att det direkta eller indirekta ägandet, exempelvis överlåtelse av aktier i ett aktiebolag, av hyresgästen inte ändras utan hyresvärdens skriftliga samtycke i varje enskilt fall. Om det direkta eller indirekta ägandet av hyresgästen helt eller delvis övergår till annan, utan hyresvärdens samtycke, kan hyresrätten komma att förverkas.

ÅTERTÄLLANDE VID AVFLYTTNING

Med att återställa lokalen i godtagbart skick menas att lokalen återlämnas enligt den rumsbildning som gällde vid hyreskontraktets tecknande. Därutöver ska bestämmelserna under punkt 36 i hyreskontraktsformuläret gälla.

ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar och tillägg till detta Hyreskontrakt ska, för att äga giltighet, ske skriftligen och undertecknas av

Tillägg

behöriga firmatecknare (eller ombud enligt fullmakt) för respektive part.

TOLKNINGSFÖRETRÄDE

Förekommer mot varandra stridande uppgifter enligt detta hyreskontrakt ska följande företrädesordning gälla mellan handlingarna;

- 1. Bilaga 11, Särskilda bestämmelser
- 2. Huvudavtal (Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.3)
- 3. Bilaga 1, Planritning förskola
- 4. Bilaga 2, Ritning förskolegård
- 5. Bilaga 9, Rumsbeskrivning
- 6. Bilaga 5, Gränsdragningslista drift och underhåll
- 7. Bilaga 7, Brandskyddsklausul
- 8. Bilaga 10, Särkostnader
- 9. Bilaga 3, Indexklausul
- 10. Bilaga 4, Fastighetsskatteklausul
- 11. Bilaga 6, Miljöklausul
- 12. Bilaga 8, Personuppgiftsklausul

Underskrift

Ort/datum	Stockholm 2026	Ort/datum	Stockholm 2026
Hyresvärdens namn	AB Stockholmshem	Hyresgästens namn	Stockholms Stad Södermalms Stadsdelsförvaltning
Namnteckning (firmatecknare/ombud)		Namnteckning (firmatecknare/ombud)	
☒ Firmatecknare		☐ Firmatecknare	
☐ Ombud enligt fullmakt		☒ Ombud enligt fullmakt	
Namnförtydligande	Cecilia Liljedahl Torhult/Åsa Leverén Wigfeldt	Namnförtydligande	Kerstin Andersson
☒ 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.			