

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd	Namn: AMF Pensionsförsäkring AB c/o AMF Fastigheter AB				Personnr/orgnr: 502033-2259	
2. Hyresgäst	Namn: Stockholm Stad, Socialförvaltningen				Personnr/orgnr: 212000-0142	
	Aviseringsadress:					
3. Lokalens adress m.m	Kommun: Stockholm			Fastighetsbeteckning: Pelarbacken Mindre 23		
	Gata: Östgötagatan 10			Trappor/hus:	Lokalens nr:	
4. Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Kontor					Bilaga: 1
	☒ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.					
5. Hyrestid	Från och med den: 2021-10-01			Till och med den: 2024-09-30		
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 bifogat besiktnings- och åtgärdsprotokoll.					Bilaga:
8. Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²
	Kontor	4	1058	Kontor	5	1796
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelserna inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra. ☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).					Bilaga: 2
	☐ Tillfart för bil för i- och urlastning	☐ Plats för skylt	☐ Plats för skyltskåp/automat	☐ Parkeringsplats(er) för bil(ar)	☐ Garageplats(er) för bil(ar)	☐
9. Inredning	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga					Bilaga:
10. 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: 3
	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.					
	Om inte annat överenskommits mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. ☐ Annan överenskommelse enligt bilaga					Bilaga:
11. 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:

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

12. 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 återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar. ☒ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.			Bilaga: 1																														
13. Hyra	Kronor 11 667 600 per år exklusive nedan markerade tillägg																																	
14. Index	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.			Bilaga: 1																														
15. Fastighetsskatt	☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.		☐ Fastighetsskatt ingår i hyran.	Bilaga: 1																														
16. Driftskostnader	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer ☒ El ☒ VA ☒ Värme ☒ Varmvatten ☒ Kyla ☒ Ventilation Betalning: <table border="0"> <tr> <td>El</td> <td>☐ Hyresgästen har eget abonnemang.</td> <td>☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td> <td>☐ Ingår i hyran.</td> <td>Bilaga: 1</td> </tr> <tr> <td>VA</td> <td>☐ Hyresgästen har eget abonnemang.</td> <td>☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td> <td>☒ Ingår i hyran.</td> <td>Bilaga:</td> </tr> <tr> <td>Värme</td> <td>☐ Hyresgästen har eget abonnemang.</td> <td>☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td> <td>☐ Ingår i hyran.</td> <td>Bilaga: 1</td> </tr> <tr> <td>Varmvatten</td> <td>☐ Hyresgästen har eget abonnemang.</td> <td>☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td> <td>☒ Ingår i hyran.</td> <td>Bilaga:</td> </tr> <tr> <td>Kyla</td> <td>☐ Hyresgästen har eget abonnemang.</td> <td>☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td> <td>☐ Ingår i hyran.</td> <td>Bilaga: 1</td> </tr> <tr> <td>Ventilation</td> <td></td> <td>☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td> <td>☒ Ingår i hyran.</td> <td>Bilaga:</td> </tr> </table>			El	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 1	VA	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga:	Värme	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 1	Varmvatten	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga:	Kyla	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 1	Ventilation		☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga:	
El	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 1																														
VA	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga:																														
Värme	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 1																														
Varmvatten	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga:																														
Kyla	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 1																														
Ventilation		☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga:																														
17. Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av ☐ hyresvärden ☒ hyresgästen																																	
18. Avfalls- hantering	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 (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). 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 kontraktets 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																																	
19. Snöröjning och sandning	☒ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga	Bilaga:																														
20. 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 <u>16,84</u> 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.																																	

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

21. Mervärdesskatt (moms)	☒ 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 jämkningskyldig 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.		
22. Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje ☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr:	BankGiro nr: se avi
23. 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.		
24. Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor. ☐ Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler. ☐ Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. ☐ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.		
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. ☐ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön 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: 1
30. Myndighetskrav m.m.	☐ Hyresvärden 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. ☒ Hyresgästen		
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. 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.		

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

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: 1	
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, bångar 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: 1 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 hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.	
37. Force majeure	Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.	
38. Hantering av personuppgifter	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga. Bilaga: _____	
39. Särskilda bestämmelser	Särskilda bestämmelser	Bilaga: 1
	Ritning	Bilaga: 2
	Gränsdragningslista	Bilaga: 3
		Bilaga: _____
		Bilaga: _____
		Bilaga: _____
		Bilaga: _____
40. Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr. o. m. detta kontrakts ikraftträdande.	
	Ort/datum: Stockholm 2020-12-	Ort/datum: Stockholm 2020-12-
	Hyresvärdens namn: AMF Pensionsförsäkring AB c/o AMF Fastigheter AB	Hyresgästens namn: Stockholm Stad, Socialförvaltningen
	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Marie Ekberg Per Helgesson	Namnförtydligande:

Bilaga 1 - Särskilda bestämmelser kontorslokal

Fastigheten: Pelarbacken Mindre 23

Hyresavtalet: 4029-10102

Hyresvärden: AMF Pensionsförsäkring AB c/o AMF Fastigheter AB

Hyresgästen: Stockholm Stad, Socialförvaltningen

Vad nedan anges gäller såsom komplettering och precisering till vad som angivits i Hyresavtalets huvudformulär, Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.3 ("**Formuläret**").

Samtliga belopp som anges är exklusive mervärdesskatt.

Detta hyresavtal ersätter alla tidigare utkast och informationsskrivelser som har föregått detta hyresavtal. Om hyresavtalet har översatts till annat språk än svenska ska den svenska versionen, vid motstridigheter, alltid ha tolkningsföreträdare över den version som har upprättats på annat språk.

I den mån motstridighet förekommer i Hyresavtalets avtalshandlingar ska följande företrädesordning gälla:

1. Bilaga 1 – Särskilda bestämmelser
2. Bilaga 3 – Gränsdragningslista
3. Formuläret
4. Bilaga 2 – Ritning
5. Bilaga 4 – Ritning option, lämna del av lokal

HV Sign	HG Sign
---------	---------

1. Upplåtelsens omfång och tid

1.1. Tillträdesdag och inflyttning

Hyrestiden löper från och med den startdag som anges i Formuläret ("**Tillträdesdagen**"), vid vilken dag Hyresgästen ska tillträda lokalen.

1.2. Verksamhet

Lokalens användning är för kontors- och vårdverksamheter som bedrivs inom: Enheten för hemlösa, Enheten för bedömning och förmedling, Uppsökarenheten och Ersta sjukvård. Om besöksantalet avviker från tidigare angivna bedömda besök, ca 20 400 besök/år (motsv. 90 besök/dag), skall Socialtjänstförvaltningen skriftligen meddela Hyresvärden detta som ev. kan komma att ha invändningar mot detta. Klienter som besöker Socialtjänstförvaltningen får endast använda entrén på Östgötagatan 10. Hyresgästen skall också ha en vakt innanför entrén på Östgötagatan 10, då den entrén är öppen för besökare. Hyresgästen ansvarar även för ordningen utanför Östgötagatan 10.

1.3. Lokalens skick

Hyresvärden åtar sig att från Tillträdesdagen utföra anpassningsarbeten i lokalen i enlighet med punkt 1.4 och 1.5 nedan samt Bilaga 2b Ritning. Som framgår av punkten *Nedsättning av hyra* nedan äger Hyresgästen inte rätt till nedsättning för eventuellt hinder eller men i dennes hyresrätt som utförandet av dessa arbeten innebär. Lokalen ska vid färdigställandet vara i det skick som framgår av punkt 1.4 och 1.5 nedan om inte Parterna skriftligen kommit överens om annat.

Hyresgästen förbinder sig att efter Tillträdesdagen godta kvarvarande arbeten bestående av injusteringsarbeten och anmärkningar från Hyresvärdens slutbesiktning med dennes entreprenör. Sådana arbeten ska åtgärdas snarast, dock senast tre månader från Tillträdesdagen om inte omständigheterna uppenbarligen föranleder annat, såsom exempelvis oförutsett långa leveranstider och väderleksberoende åtgärder. Arbeten som är av väsentlig betydelse för Hyresgästens nyttjande av lokalen ska i möjligaste mån åtgärdas före Tillträdesdagen. Utförande av övriga arbeten ska i möjligaste mån ske på sådant sätt att Hyresgästens verksamhet inte störs eller negativt påverkar Hyresgästens möjlighet att nyttja lokalen.

Lokalen upplåts i övrigt i befintligt skick. Hyresgästen bedriver vid Hyresavtalets ingående verksamhet i lokalen sedan tidigare. Hyresgästen har givits tillfälle att besikta lokalen och har mot bakgrund av sin pågående verksamhet i lokalen god kännedom om lokalen och accepterar dess skick.

1.4. Lokalens omfattning

Parterna är överens om att hyresgästen i samband med detta avtals ingående ska återlämna del av lokalen som genom tidigare kontrakt förhyrdes. Dessa ytor framgår av ritningsbilaga 2b. Ytan som

HV Sign	HG Sign
---------	---------

återlämnats omfattar ca 267 kvm. Lokalens angivna area i förhållande till tidigare kontrakt minskar dock inte lika mycket då lokalen har mätts om och visat sig vara större än tidigare känt.

Hyresgästen är medveten om och accepterar att intilliggande lokal utmärkt på ritningsbilaga 2b behöver ha utrymningsväg via Hyresgästens lokal. Hyresgästen är skyldig att hålla denna utrymningsväg fri för angränsande hyresgäst.

1.5. Uppförande av lokalavskiljande vägg

Den nya lokalavskiljande väggen ska hålla säkerhetsklass 2 enligt SS 81 73 45 och målas med NCS S 0500-N. Den kommer förses med överluftsdon för att säkerställa god luftcirkulation i Hyresgästens kvarvarande lokaler.

Arbetena beräknas pågå under ca 4 veckor. Tidplan för arbetena kommer presenteras för hyresgästen innan arbeten påbörjas och löpande hållas uppdaterade.

Hyresgästen ska till Tillträdesdagen, ha bortfört all lös egendom tillhörande eller leasad av Hyresgästen.

Egendom som är installerad av Hyresgästen som utgör, eller skulle utgöra fast egendom om de ägdes av Hyresvärden, ska bortföras av Hyresgästen om inte annat skriftligen överenskommit.

Vidare ska Hyresgästen åtgärda samtliga skador som uppkommit och återställa lokalerna i godtagbart skick om inte skadorna är att betrakta som normal förslitning.

Hyresvärden och Hyresgästen ska gemensamt genomföra syn av lokalen vid överlämnandet. För det fall lokalen återlämnas i bristfälligt skick äger Hyresvärden rätt att på Hyresgästens bekostnad fullgöra de skyldigheter som åvilar Hyresgästen enligt ovan. För tid under vilken sådana arbeten pågår, ska Hyresgästen även ersätta Hyresvärden för bortfall av hyresintäkter. Egendom som kvarlämnas i lokalen vid avflyttning tillfaller kostnadsfritt Hyresvärden som dock efter fritt val äger rätt att bortföra och kassera egendomen på Hyresgästens bekostnad. Ersättningar som anges i detta stycke är förfallna till betalning så snart beloppen kunnat beräknas.

Hyresgästen ansvarar för och bekostar borttagning av egna tele- och datainstallationer samt inpasseringsanläggning vid avflyttning om annan överenskommelse inte har träffats med Hyresvärden.

Hyresgästen ansvarar för upprättande av utrymningsplaner. Hyresgästen ansvarar för att projektera, utföra och bekosta erforderliga larm, lås och säkerhetsanläggningar som krävs av verksamheten.

Lokalen ska vid färdigställandet vara av den omfattning som framgår av bilaga 2 Ritning, om inte parterna skriftligen kommit överens om annat. Angiven omfattning är preliminär och kan komma att ändras under utförandet av lokalen. I sådana fall ska ritningar som redovisar lokalens slutliga omfattning upprättas och bifogas till Hyresavtalet i anslutning till Tillträdesdagen och dessa ska ersätta tidigare handlingar som beskriver lokalen.

HV Sign	HG Sign
---------	---------

1.6. Överlåtelse av hyresrätten

Hyresgästen äger inte utan Hyresvärdens skriftliga godkännande rätt att överlåta hyresrätten till lokalen.

1.7. Uthyrning i andra hand

Hyresgästen är införstådd med att uthyrning i andra hand av lokalen i dess helhet endast får ske efter att Hyresvärden eller hyresnämnden lämnat tillstånd därtill. Andrahandsupplåtelse av del av lokalen kommer i normalfallet innebära men för Hyresvärden, varför Hyresvärdens godkännande krävs även i dessa fall. Det noteras särskilt att tillhandahållandet av kontorshotell, co-workingytor eller liknande till tredje man innebär bedrivande av konkurrerande verksamhet med Hyresvärden och att detta alltid medför men för Hyresvärden.

Vid andrahandsupplåtelse ska Hyresgästen vidta samtliga åtgärder krävs för att Hyresvärden inte ska drabbas av kostnader på grund därav och, för det fall sådana ändå uppstår, hålla Hyresvärden skadeslös härför.

Det erinras om Hyresgästens skyldighet enligt punkten nedan Mervärdesskatt för uthyrning av rörelselokal, att ersätta Hyresvärden för eventuell skada som uppkommer på grund av att Hyresvärden blir jämkningsskyldig för moms till följd av hyresgästens självständiga agerande. Hyresgästen uppmanas därför att inför en tänkt andrahandsupplåtelse, av hela eller del av lokalen, söka skatterättslig rådgivning.

Andrahandshyresgäst får inte i sin tur hyra ut lokalen i tredje hand.

Hyresgästen är medveten om och accepterar att det är av synnerlig vikt för Hyresvärden att uthyrning i andra hand av hela eller del av lokalen inte förekommer i annan ordning än vad som anges ovan. Avvikelse från bestämmelserna i denna punkt kan utgöra besittningsbrytande grund alternativt grund för förverkande av hyresrätten.

1.8. Pantsättning

Hyresgästen har inte rätt att pantsätta Hyresavtalet eller i någon form använda detta som säkerhet.

Hyresgästen är medveten om och accepterar att det är av synnerlig vikt för Hyresvärden att Hyresavtalet inte pantsätts eller annars används som säkerhet. Avvikelse från bestämmelserna i denna punkt kan utgöra besittningsbrytande grund alternativt grund för förverkande av hyresrätten.

1.9. Option

Förlängning på oförändrade villkor

HV Sign	HG Sign
---------	---------

Hyresgästen har rätt till förlängning av Hyresavtalet med 3 år på oförändrade villkor. Optionen ska skriftligen påkallas senast tolv (12) månader före den initiala hyrestidens utgång. Utnyttjar Hyresgästen sin rätt till option gäller uppsägningstid och förlängningstid därefter enligt Formuläret. Optionen avser en förlängningsperiod och upphör således efter att den utnyttjats enligt föregående. Utnyttjar Hyresgästen inte sin rätt till option förfaller optionen och Hyresavtalet löper vidare i enlighet med i Formuläret angivna tider samt att Hyresgästen ska återbetala de rabatter som är angivna i punkt 2.2 nedan senast 6 månader före avtalet löper ut.

1.10. Nedsättning av hyra

Hyresgästen äger inte rätt till nedsättning av hyra då Hyresvärden sätter lokalen i avtalat skick, annars utför arbeten efter överenskommelse med Hyresgästen eller låter utföra sedvanligt eller av myndigheter föreskrivet underhåll i lokalen eller Fastigheten. Det åligger dock Hyresvärden att i god tid underrätta Hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid som arbetena ska utföras.

2. Debiteringar

2.1. Index

Av hyresbeloppet ska 100 procent av bashyran, SEK 11 667 600, indexregleras och omräknas med hänsyn till förändringar i konsumentprisindex (totalindex med år 1980 som basår), KPI, i enlighet med följande grunder.

Bashyran anses vara anpassad till indextalet för oktober månad 2020 (bastalet). Detta tal är för närvarande okänt.

Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet.

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

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. För det fall indextalet någon oktobermånad sänks i förhållande till det indexantal som gällde vid det senaste tillfälle då hyran ändrats enligt denna punkt, ska föregående indextillägg utgå oförändrat.

2.2. Hyresrabatt

Hyresrabatt utgår med totalt:

- SEK 1 944 600 under perioden 2021-10-01 till och med 2022-09-30
- SEK 1 389 000 under perioden 2022-10-01 till och med 2023-09-30

HV Sign	HG Sign
---------	---------

- SEK 833 400 under perioden 2023-10-01 till och med 2024-09-30

Hyresrabatten dras av från bashyran. Samtliga tillägg till bashyran debiteras från och med hyrestidens början.

Hyresrabatt enligt ovan gäller enbart under förutsättning att Hyresgästen erlägger hyran i rätt tid. I händelse av att Hyresgästen är i dröjsmål med hyran två gånger upphör samtliga hyresrabatter att gälla under resterande hyrestid.

2.3. Fastighetsskatt

Hyresgästen ska som tillägg till hyra betala på lokalen belöpande andel av vid varje tillfälle för Fastigheten totalt utgående fastighetsskatt. Lokalens andel ska anses vara 16,84 procent. Hyresgästens andel är beräknad utifrån förhållandet mellan lokalens area och Fastighetens totala uthyrningsbara yta med särskild viktning efter lokalens användning.

Ersättningen vid hyrestidens början uppgår till SEK 831 896 per år och är beräknad utifrån 2019 års fastighetstaxering. Ersättningen debiteras tillsammans med hyresdebiteringen som ett hyrestillägg med en fjärdedel av årsbeloppet kvartalsvis i förväg. Vid omtaxering under löpande hyresperiod äger Hyresvärden rätt att å contodebitera ersättningen med ett belopp motsvarande på lokalen belöpande andel av vid varje tillfälle för Fastigheten totalt utgående fastighetsskatt baserat på de uppgifter Hyresvärden lämnar i fastighetsskattedeklaration.

2.4. Mervärdesskatt för uthyrning av rörelselokal

Hyresvärden är skattskyldig för mervärdesskatt (moms) för uthyrning av rörelselokaler. En förutsättning för hyressättningen är att Hyresgästen under hyrestiden bedriver verksamhet som medför skattskyldighet för moms. Till den avtalade hyran, liksom på tillägg till hyran, ska Hyresgästen samtidigt med hyreslikviden erlägga vid varje tillfälle gällande moms.

Om Hyresgästen har för avsikt att hyra ut lokalen i andra hand, överlåta hyresrätten till lokalen eller på annat sätt upphöra med momspiktig verksamhet, ska detta meddelas Hyresvärden senast tre månader i förväg och Hyresvärdens godkännande därtill inhämtas. Hyresvärden kan då enligt 8 a kap. och 9 kap. mervärdesskattelagen (1994:200) bli skyldig att jämka tidigare avdragen ingående moms och/eller i övrigt bli skyldig att återbetala tidigare avdragen ingående moms i enlighet med mervärdesskattelagens bestämmelser. Hyresgästen åtar sig att under hela hyresförhållandets längd uppfylla kraven på frivillig skattskyldighet samt ha dokumentation som styrker detta tillgänglig. Hyresgästen förbinder sig i enlighet med det föregående att från den tidpunkt då Hyresvärdens frivilliga skattskyldighet på grund av Hyresgästens agerande upphör fullt ut ersätta Hyresvärden med det belopp Hyresvärden blir skyldig att betala till Skatteverket. Hyresgästen ska också ersätta Hyresvärden för till det återbetalda beloppet hörande andra kostnader såsom skattetillägg och kostnadsränta. Under den fortsatta hyrestiden ska därefter hyresbeloppet ökas med ett belopp motsvarande den kostnadsökning Hyresvärden åsamkas

HV Sign	HG Sign
---------	---------

till följd av att moms på driftkostnader inte blir avdragsgill. Detsamma ska gälla för det fall lagändring medför att Hyresgästens verksamhet inte längre är mervärdesskattepliktig.

I det fall lokalen med Hyresvärdens godkännande helt eller delvis vidareupplåts i ett eller flera led är Hyresgästen även ersättningsskyldig gentemot Hyresvärden för belopp som Hyresvärden blir betalningsskyldig för enligt ovan om denna betalningsskyldighet beror på åtgärd som vidtas av någon hyresgäst i senare upplåtelseled.

2.5. Värme

Hyresgästen ska som tillägg till hyra till Hyresvärden utge ersättning för uppvärmning av lokalen med ett belopp om SEK 175 014 per år. Angivet belopp ska vara föremål för indexuppräknings med tillämpning av Statistiska Centralbyråns Bränsleindex 04.5.x, varvid indextalet för oktober 2020 ska utgöra bastal. Indextalet är för närvarande okänt. Indexreglering vid tillämpning av Bränsleindex 04.5.x ska ske i enlighet med principerna i punkten Index.

2.6. Kyla

Hyresgästen ska som tillägg till hyra till Hyresvärden utge ersättning för kyla av lokalen med ett belopp om SEK 175 014 per år. Angivet belopp ska vara föremål för indexuppräknings med tillämpning av Statistiska Centralbyråns Bränsleindex 04.5.x, varvid indextalet för oktober 2020 ska utgöra bastal. Indextalet är för närvarande okänt. Indexreglering vid tillämpning av Bränsleindex 04.5.x ska ske i enlighet med principerna i punkten Index.

2.7. Varm- och kallvatten

I hyran ingår kostnaden för varm- och kallvatten för normal förbrukning för kontorslokaler.

2.8. El

Hyresgästen ska som tillägg till hyran till Hyresvärden utge ersättning för kostnader för förbrukning av el i lokalen. Ersättningen ska motsvara Hyresvärdens självkostnader jämte ett administrativt påslag om 12 procent och baseras på faktisk förbrukning. Hyresgästen ska preliminärt betala SEK 111 120 per år.

Avräkning av preliminär ersättning mot slutlig ersättning sker efter utgången av varje kalenderår. Hyresvärden äger rätt att justera den preliminära debiteringen i samband med varje avräkningstillfälle så att denna bättre motsvarar Hyresgästens verkliga kostnad. I sådant fall ska preliminär debitering grundas på slutlig kostnad föregående kalenderår. Med syftet att kunna fastställa förbrukningen i lokalen ska Hyresvärden installera en elmätare på Hyresgästens bekostnad.

2.9. Avfallshantering

HV Sign	HG Sign
---------	---------

Hyresgästen förbinder sig att följa Fastighetens regler avseende källsortering, sophantering och sophämtning. I de fall Hyresgästen inte efterlever de regler som finns, äger Hyresvärden rätt att på Hyresgästens bekostnad vidta erforderliga åtgärder för att rätta avvikelsen.

Hyresgästen ska teckna eget avtal för sophämtning med de leverantörer av denna tjänst som finns kopplade till Fastigheten.

3. Ombyggnad, drift och underhåll

3.1. Skötsel, drift och underhåll

Hyresgästens ansvar för skötsel, drift och underhåll av inredning, utrustning och installationer tillhörande lokalen framgår av bilaga 3 Gränsdragningslista. Utöver skrivelse i "formuläret" samt vad som framgår av bilaga 3 Gränsdragningslista ska Hyresgästen ansvara för den invändiga renhållningen och rensning av vattenlås till tvättställ, golvbrunnar (i exempelvis duschutrymmen), pentry- och köksbänkar, utslagsbackar eller annan jämförlig utrustning i lokalen. Hyresgästens ansvar omfattar även den invändiga renhållningen och rensningen av avloppsledningar till golvnivå i lokalen eller i förekommande fall ledningarnas anslutning mot vägg. Om till lokalen hörande inredning, utrustning och installationer saknas i gränsdragningslistan, ansvarar Hyresgästen för drift och underhåll, oberoende av vem som än ska anses vara ägare.

Hyresgästen ansvarar för att på egen bekostnad byta ut glödlampor och lysrör samt ombesörja och bekosta kontroll och byte av säkringar i lokalen.

Är fönstren i lokalen öppningsbara eller på annat sätt åtkomliga från lokalen ansvarar Hyresgästen för såväl in- som utvändigt fönsterputs liksom insidan mellan in- och utvändigt glas. I de fall fönster i lokalen inte är öppningsbara eller på annat sätt åtkomliga från lokalen ansvarar Hyresvärden för den utvändiga fönsterputsen. Hyresvärden utför fönsterputs 1 ggr per år.

3.2. Drifttider ventilationsanläggning

Fastighetens grundinstallationer som Hyresvärden tillhandahåller avseende ventilation är normalt i drift mellan kl. 07.00 och 18.00 helgfri måndag till fredag.

Ventilationen är dimensionerad för 220 personer med 100 procents beläggningsgrad samt efter rumsfördelning enligt bilaga 2 Ritning.

I det fall Hyresgästens verksamhet kräver annan drifttid än ovan ska Hyresgästen ersätta Hyresvärd- en för den tillkommande energiförbrukningen av samtliga fastighetsanläggningar som måste driftsättas för att klara den utökade drifttiden. Sådan kostnad debiteras samtidigt med hyran och som ett tillägg till denna.

HV Sign	HG Sign
---------	---------

3.3. Ändringsarbeten

Hyresgästen är endast efter erhållande av Hyresvärdens skriftliga tillstånd, berättigad att utföra installations-, förändrings-, inrednings- och ombyggnadsarbeten (nedan kallat ändringsarbeten) inom lokalen.

Hyresgästen får inte företa ändringsarbeten utan Hyresvärdens föregående skriftliga godkännande för varje särskilt fall. Sådant tillstånd får inte oskäligen nekas.

Innan varje ändringsarbete påbörjas ska Hyresgästen tillhandahålla Hyresvärden alla erforderliga dokument såsom ritningar, planer och specifikationer, där arbetets omfattning samt uppgift om beräkning installations- eller ombyggnadstid framgår. Inget arbete får påbörjas förrän Hyresvärden skriftligen har godkänt planerna samt att handlingarna ska överlämnas i så god tid att rimlig granskningstid erhålles. Hyresvärden åtar sig att lämna besked inom 3 veckor på om planerna godkänns eller ej. Avslutat ändringsarbete ska besiktigas och godkännas av Hyresvärden om ej annat är överenskommet. Om Hyresvärden bedömer det nödvändigt att nyttja besiktningsman sker detta på Hyresgästens bekostnad.

Hyresgästen ska själv inhämta erforderliga tillstånd av myndighet samt bekosta ändringar i Fastighetens relationsritningar som föranleds av ändringsarbetet. Hyresgästen svarar för att dylikt ändringsarbete inte skadar byggnaden, fastighetsinstallationer eller på något sätt medför ökade kostnader för Hyresvärden. Om skada uppkommer på byggnad, egendom eller installation på grund av Hyresgästens genomförande av ändringsarbeten ska Hyresgästen på egen bekostnad skyndsamt reparera detta samt ersätta Hyresvärden för all den skada Hyresvärden må lida med anledning därav.

Hyresgästen ska utföra arbeten i lokalen enligt gängse byggnadsnormer, regler och myndighetsbestämmelser. Hyresgästen ska utföra arbetet på sådant sätt att störningar i byggnadens användning minimeras. Inget störande arbete får ske under Fastighetens normala verksamhetstider.

Om inte annat skriftligen avtalas i samband med godkännande av åtgärd enligt ovan, ska åtgärden återställas av Hyresgästen vid frånträandet av lokalen.

Vid ändringsarbeten som Hyresgästen utför i egen regi ska Hyresgästen använda sig av Hyresvärdens *Miljöorganisation Hyresgästens egna projekt* och *Miljökravlista hyresgästens egna projekt* samt iakttä vid var tid gällande *Hållbarhetspolicy* vad gäller miljöaspekterna i byggprojekt. Byggvaror och kemikalier som byggs in i Fastigheten ska vara miljöbedömda och godkända enligt verktyget *Byggvarubedömningen*. Kostnaden för projektlicensen bekostas av Hyresgästen. Om Hyresvärden som ett led i sitt miljöarbete inför ett system för minimering av hyresgästernas mediaförbrukning, åtar sig Hyresgästen vidare att inrätta sig efter och följa detta system.

Efter att ändringsarbeten avslutats ska Hyresgästen inom en månad förse Hyresvärden med en byggvarudeklaration.

HV Sign	HG Sign
---------	---------

Hyresgästen är medveten om och accepterar att det är av synnerlig vikt för Hyresvärden att arbeten inom lokalen inte förekommer i annan ordning än vad som anges ovan. Avvikelse från bestämmelserna i denna punkt kan utgöra besittningsbrytande grund alternativt grund för förverkande av hyresrätten.

3.4. Investeringsmoms

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

För det fall Hyresgästen skulle underlåta att fullgöra sin skyldighet av att meddela sin investeringsmoms till Hyresvärden och Hyresvärden drabbas av kostnader eller annan skada ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden för de kostnader eller annan skada som uppstår.

3.5. Fasadskyltar

I de flesta fall finns det begränsad möjlighet att nyttja fasad eller annan utvändig yta för ljusreklam eller annan skyltning. Förhyrningen medför först efter att parterna ingått särskilt skyltavtal rätt till nyttjande av fasad eller annan yta för ljusreklam eller annan skyltning.

3.6. Hänvisningsskyltar

I samband med Hyresgästens tillträde till lokalen tillhandahåller Hyresvärden en uppsättning informationsskyltar i hissar, entréer och andra ev. skyltplatser i enlighet med för Fastigheten gällande skyltsystem.

I det fall Hyresgästen ändrar namn på företaget eller av annan anledning önskar ändra texten på de av Hyresvärden tillhandhållna skyltarna ska Hyresgästen själv bekosta dessa förändringar.

För det fall Hyresgästen andrahandsupplåter hela eller del av lokalen får hänvisningsskyltar med sådan andrahandshyresgästs namn sättas upp endast efter inhämtande av Hyresvärdens tillstånd därtill. Om Hyresvärden lämnar sådant tillstånd ska dessa följa Fastighetens skyltsystem samt bekostas av Hyresgästen.

Om Hyresgästen vill göra ändring av text på skyltar i Fastigheten ska skyltarna beställas genom Hyresvärden eller direkt av Hyresvärden anvisad entreprenör för skyltsystemet.

Hyresgästens egna skyltar får med Hyresvärdens i förväg inhämtade tillstånd sättas upp i direkt anslutning till lokalen.

HV Sign	HG Sign
---------	---------

3.7. Inbrottsskydd och låsanordningar

Hyresvärden tillhandahåller vid tillträdet ett överenskommet antal uppsättningar av passerkort, passerbrickor eller motsvarande för Hyresgästens access till Fastighetens allmänna passersystem. Om Hyresgästen har behov av fler inpasseringsbrickor har Hyresvärden rätt att debitera Hyresgästen kostnad för bricka enligt gällande prislista. Hyresgästen åtar sig att omedelbart anmäla förlust av inpasseringsbrickor till Hyresvärden för att möjliggöra spärrning av dessa. För det fall Hyresgästen för register över vilka personer som har erhållit passerkort /passerbricka, åtar sig Hyresgästen att hålla sådant register uppdaterat vid var tid.

Inpasseringsbrickorna ska vid avflyttning från lokalen återlämnas till Hyresvärden. För borttappade eller ej återlämnade inpasseringsbrickor har Hyresvärden rätt att debitera Hyresgästen kostnad för bricka enligt gällande prislista.

Hyresgästen tillhandahåller och bekostar alla låsanordningar och nycklar, passerkort och passeranläggningar till den egna lokalen samt ansvarar för att de motsvarar de krav som Hyresgästens försäkringsbolag må ställa.

För det fall Hyresgästen har ett eget inpasseringssystem kan Hyresvärden registrera Hyresgästens egna passerkort i Fastighetens allmänna passersystem under förutsättning att Hyresgästens inpasseringssystem är kompatibelt med Hyresvärdens inpasseringssystem.

3.8. Rökning

Rökförbud råder i Fastighetens gemensamma utrymmen såsom trapphus, hissar, entréer, innergårdar, garage eller liknande.

Hyresgästen förbinder sig att följa gällande lagar och regler kring rökförbud, inklusive det rökförbud för uteserveringar och allmänna platser som trätt ikraft 2019-07-01.

3.9. Gemensamma utrymmen

Gemensamma utrymmen eller andra utrymmen som inte tillhör Hyresgästens lokal får inte nyttjas, tillfälligt eller permanent, som lagrings-, uppställnings- eller annan förvaringsplats.

Inom fastigheten finns tillgång till cykelrum. Cykelrummet är endast avsett för dem som dagligen cykelpendlar till sin arbetsplats och har behov av att parkera sin cykel. Cykelrummet får ej användas för långtidsförvaring av cyklar eller annat. Cykelrummet är låst men samnyttjas av flera hyresgäster. Hyresvärden tar inget ansvar för skador eller stöld av egendom i cykelrummet.

Hyresvärden har rätt att använda kameraövervakning i gemensamma utrymmen som hjälpmedel för arbetet med tillgänglighet, säkerhet och systematiskt brandskyddsarbete (SBA). Det åligger Hyresvärden att inneha tillstånd och informera enligt gällande regler.

HV Sign	HG Sign
---------	---------

3.10. Brandskydd

Hyresvärden ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av allt tekniskt brandskydd som är hänförlig till Fastighetens allmänna funktion. Hyresvärden ansvarar vidare för att lokalen vid hyrestidens början uppfyller det krav på brandskydd som för avsedd användning av lokalen följer av gällande regler.

Hyresgästen ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av det tekniska brandskydd som efter hyrestidens början kan komma att krävas för den verksamhet för vilken lokalen är upplåten. Hyresgästen är skyldig att fortlöpande kontrollera funktionen av allt i lokalen befintligt tekniskt brandskydd och på egen bekostnad vidta nödvändiga service- och underhållsåtgärder, oavsett vem som försett lokalen med en anordning eller utrustning. Hyresgästens service- och underhållsskyldighet omfattar dock inte sprinkleranordningar som Hyresvärden har installerat i lokalen om inte annat framgår av bilaga 3 Gränsdragningslista.

Parterna förbinder sig, var och en för sin del, att se till att räddningsvägar, utrymningsvägar, sprinkleranordningar och andra brandskyddsanordningar vid varje tidpunkt hålls fria från hindrande föremål samt att genomföringar som görs i brandcell förses med varaktiga brandtätningar.

Part är skyldig att ersätta all skada som är en följd av brister i utrustning eller anordning som parten installerat eller som i annat fall inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av parten eller som uppkommit till följd av att parten inte utfört en åtgärd som denne var skyldig att vidta.

Parterna är medvetna om sitt ansvar för att ett tillfredställande brandskydd upprätthålls i Fastigheten och i lokalen och förbinder sig att fortlöpande vidta, förutom de tekniska åtgärder som regleras ovan, även de organisatoriska åtgärder som behövs för att minska risken för brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Parterna ska samråda med varandra innan mer omfattande åtgärder vidtas. Part ska vidare på begäran av den andra parten lämna den information om Fastigheten respektive verksamheten som parten behöver för att kunna fullgöra sitt åtagande enligt denna klausul och sina skyldigheter enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor.

I det fall lokalen omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskydd enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor ska Hyresgästen respektive Hyresvärden på begäran av den andre lämna uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.

3.11. Utrymning

Lokalen kommer att vara en genomgångslokal för utrymning vid brand för intilliggande hyresgäst på samma plan. Hyresgästen åtar sig att tillse att sådana utrymningsvägar m.m. vid varje tidpunkt hålls fria från hindrande föremål. Hyresgästen åtar sig även att tillse att lås och larm till och i lokalen fungerar tillfredsställande för utrymning. Hyresgästen äger inte rätt till nedsättning av hyran eller annan ersättning från Hyresvärden till följd av att annan tar väg genom lokalen för utrymning.

HV Sign	HG Sign
---------	---------

3.12. Skadereglering

Hyresgästen ska under hyrestiden väl vårda lokalen med vad därtill hör. För skador som uppkommer i lokalen p g a hyresgästens agerande ansvarar hyresgästen oavsett vållande. Ersättningsskyldigheten inkluderar skada som uppstått genom agerande av anställda eller anlitade uppdragstagare och skada som uppstått p g a egendom som hyresgästen låtit tillföra lokalen.

3.13. Försäkringar

Utöver vad som anges i avsnitt "Försäkringar" i Formuläret som utgör del av Hyresavtalet, är Hyresgästen skyldig att teckna, bekosta och vidmakthålla ansvarsförsäkring som omfattar egna arbeten och investeringar i lokalen avseende utförande och ansvar mot Hyresvärden och tredje part. Hyresgästen ska vidare tillse att entreprenören ha s.k. ROT-försäkring avseende Hyresvärdens respektive Hyresgästens egendom. Härutöver uppmanas Hyresgästen att teckna följande försäkringar:

- Fullgod företagsförsäkring eller motsvarande för den verksamhet som bedrivs i lokalen som även omfattar intäktsbortfall och eventuella förluster med anledning av avbrott i leverans av värme, el, vatten och kyla.
- Fullgod försäkring avseende Hyresgästens investeringar i lokalen.

På Hyresvärdens begäran ska Hyresgästen förete försäkringsbevis för ovan angiven ansvarsförsäkring och i Formuläret angivna försäkringar.

3.14. Lokalens skick vid avflyttning

Avflyttning ska planeras tillsammans med Hyresvärden för att skydda ytor i allmänna utrymmen. Hyresgästen ska vid hyresförhållandets upphörande bortföra all lös egendom tillhörande eller leasad av Hyresgästen och städa lokalerna inklusive berörda allmänna utrymmen samt putsa alla fönster såväl in- som utvändigt.

Egendom som är installerad av Hyresgästen som utgör, eller skulle utgöra fast egendom om de ägdes av Hyresvärden, ska bortföras av Hyresgästen om inte annat skriftligen överenskommits. Hyresgästen ska kostnadsfritt till Hyresvärden överlämna samtliga nycklar, larmkoder, elektroniska låssystem och dylikt som kvarlämnas.

Vidare ska Hyresgästen åtgärda samtliga skador som uppkommit och lämna lokalerna i godtagbart skick om inte skadorna är att betrakta som normal förslitning. Samtliga åtgärder ska vara utförda senast samma dag som hyresförhållandet upphör.

Senast sista dagen av hyresförhållandet ska Hyresvärden och Hyresgästen gemensamt genomföra besiktning av lokalen varvid protokoll ska upprättas över besiktningen. För det fall lokalen återlämnas i bristfälligt skick äger Hyresvärden rätt att på Hyresgästens bekostnad fullgöra de skyldigheter som åvilar Hyresgästen enligt ovan. För tid under vilken sådana arbeten pågår, ska Hyresgästen även ersätta

HV Sign	HG Sign
---------	---------

Hyresvärden för bortfall av hyresintäkter. Hyresvärden ska genomföra arbetena utan dröjsmål. Egendom som kvarlämnas i lokalen vid avflyttning tillfaller kostnadsfritt Hyresvärden som dock efter fritt val äger rätt att bortföra och kassera egendomen på Hyresgästens bekostnad. Ersättningar som anges i detta stycke är förfallna till betalning så snart beloppen kunnat beräknas.

Hyresgästen ansvarar för och bekostar borttagning av egna tele- och datainstallationer samt inpasseringsanläggning vid avflyttning om annan överenskommelse inte har träffats med Hyresvärden.

Vid avflyttning ska kravet på återställning av lokalen gälla tiden för Hyresgästens ursprungliga inflyttning enligt tidigare gällande hyresavtal 2008-10-01, dvs. från hyresförhållandets början.

4. Övrigt

4.1. Ändringar och tillägg

Ändringar i eller tillägg till Hyresavtalet ska göras skriftligen av behöriga företrädare för respektive part för att vara gällande.

4.2. Tvist

Tvist i anledning av Hyresavtalet ska, om inte annat stadgas i 12 kap. jordabalken (hyreslagen), avgöras i svensk domstol, med Stockholms tingsrätt som första instans, med tillämpning av svensk lag.

HV Sign	HG Sign
---------	---------

RITNING BILAGA 2

AMF Fastigheter



Fastigheten: Pelarbacken Mindre 23

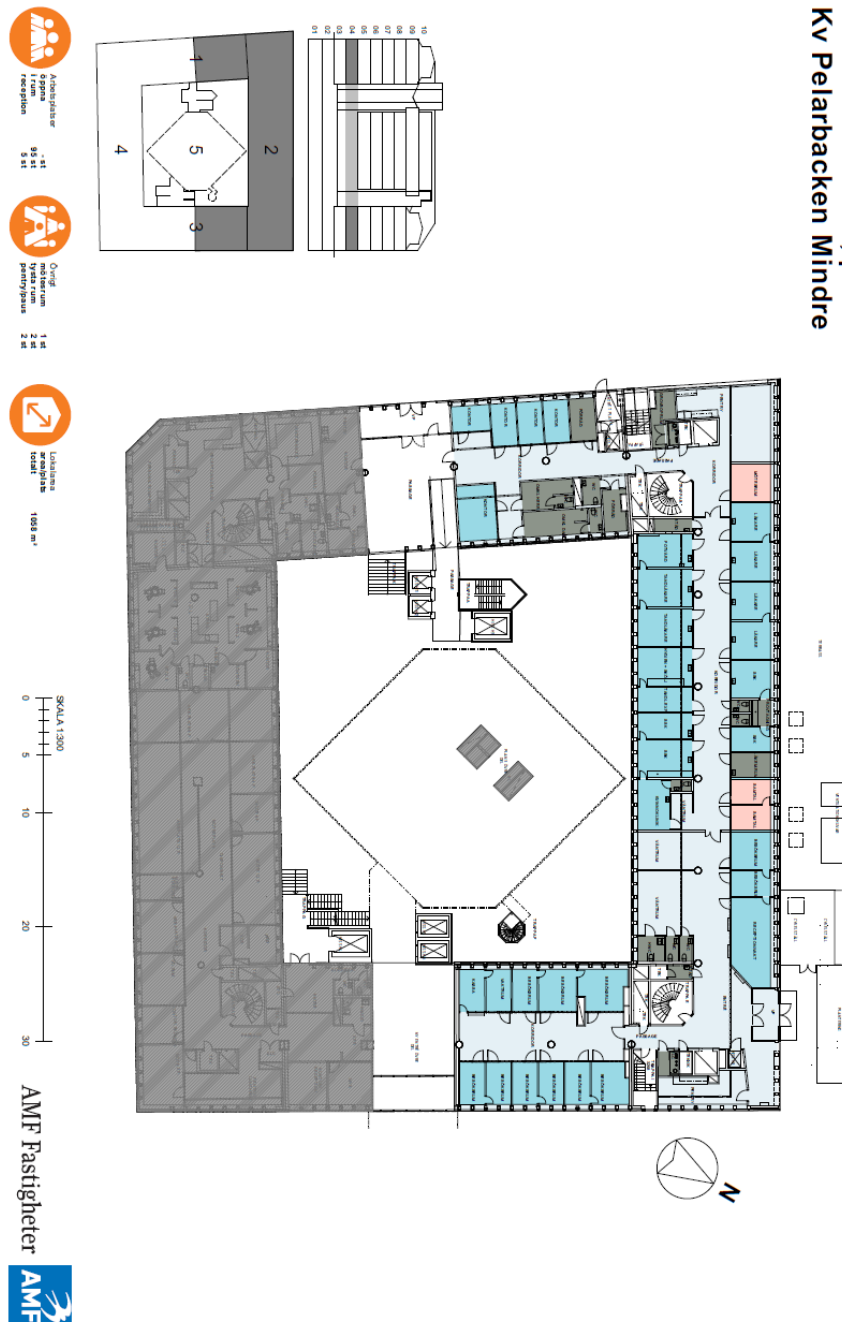
Hyresavtalet: 4029-10102

Hyresvärden: AMF Pensionsförsäkring AB c/o AMF Fastigheter AB

Hyresgästen: Stockholm Stad, Socialförvaltningen

Våningsplan: del av 4 + del av 5

Östgötagatan 12, 1058 m² Stockholms stad, plan 04 Kv Pelarbacken Mindre



Sign

Sign

RITNING BILAGA 2

Fastigheten: Pelarbacken Mindre 23

Hyresavtalet: 4029-10102

Hyresvärden: AMF Pensionsförsäkring AB c/o AMF Fastigheter AB

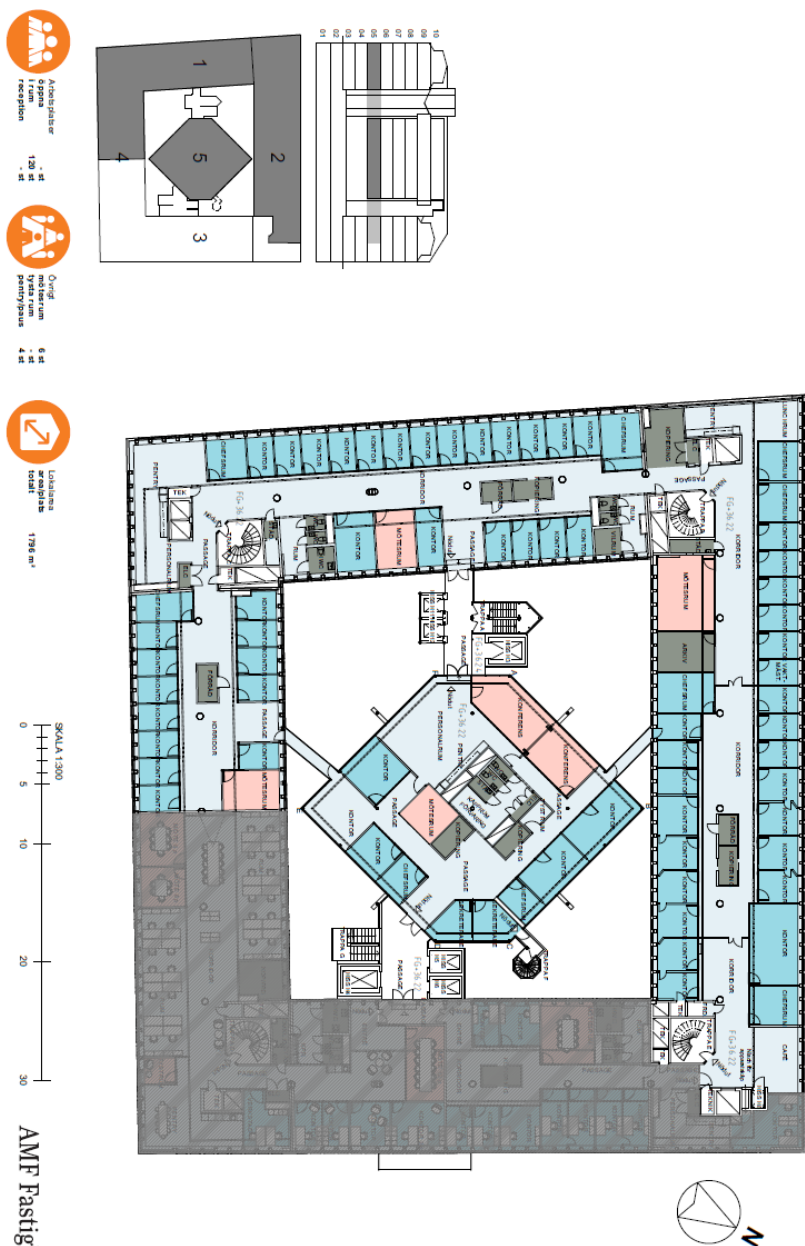
Hyresgästen: Stockholm Stad, Socialförvaltningen

Våningsplan: del av 4 + del av 5

Östgötagatan 12, 1414 m² + 382 m²

Stockholms stad, plan 05

Kv Pelarbacken Mindre



Sign

Sign

RITNING BILAGA 2b – yta som ska återlämnas



Fastigheten: Pelarbacken Mindre 23
Hyresavtalet: 4029-10102
Hyresvärden: AMF Pensionsförsäkring AB c/o AMF Fastigheter AB
Hyresgästen: Stockholm Stad, Socialförvaltningen
Våningsplan: del av 5



Sign	Sign
------	------

Bilaga 3 – Gränsdragningslista kontor

Fastigheten:	Pelarbacken Mindre 23
Hyresavtalet:	4029-10102
Hyresvärden:	AMF Pensionsförsäkring AB c/o AMF Fastigheter AB
Hyresgästen:	Stockholm Stad, Socialförvaltningen

Ansvarsfördelning mellan Hyresvärd och Hyresgäst inom och till Hyresgästens förhyrda yta, avser tiden efter tillträde och i de fall nedanstående installationer finns vid inflyttning. Samtliga åtgärder företagna av Hyresgästen i form av utbyte, ändring eller ombyggnad skall först godkännas av Hyresvärden. I den mån motstridighet förekommer gäller prioritering som anges i Bilaga 1 Särskilda bestämmelser.

OMFATTNING

Denna gränsdragningslista omfattar ansvar för tillsyn, drift och underhåll samt utbyte inom installationer för bygg, ventilation, kyla, värme, sanitet, styr- och övervakning, el, tele, hiss inom hyrda lokaler samt utrustning som försörjer dessa utrymmen.

FÖRVALTNINGSANSVAR

Ansvarsfördelning mellan Hyresgästen Hg och Fastighetsägaren F framgår av efterföljande gränsdragningslista.

Gränsdragningslistan avser av hyresavtalet omfattade apparater, system eller funktioner. Denna gränsdragningslista är generell så i lokalen ej förekommande utrustning omfattas ej av förvaltningsansvaret. Generellt gäller att av H installerad och/eller bekostad utrustning ansvarar H för tillsyn, drift och underhåll samt utbyte. Hg är införstådd att F, dennes konsulter och entreprenörer måste äga tillträde till lokalerna för att F skall kunna uppfylla sina skyldigheter enligt detta avtal.

Sign HV	Sign HG
---------	---------

ERSÄTTNINGSPRINCIPER

Kostnader för tillsyn, drift och underhåll samt utbyte ingår hos ansvarig part.

Kostnader för tillägg och eller ändringsarbeten beräknas enligt följande	
Hyresvärdens påslag beräknat som procent på kostnader exkl. mervärdesskatt (innefattar byggherrekostnader och projektering)	20%

GARANTIER

Garanti enligt AB04.

DEFINITIONER

Nedanstående definitioner är hämtade ur AFF (Avtal för fastighetsförvaltning).

Tillsyn: driftåtgärder som omfattar observation av funktion hos ett förvaltningsobjekt och rapportering av eventuella avvikelser.

Drift: åtgärder med ett förväntat intervall vilka syftar till att upprätthålla funktionen hos ett förvaltningsobjekt.

Underhåll och utbyte: åtgärder som syftar till att återställa funktionen hos ett förvaltningsobjekt.

Följande förkortningar har använts:

F = Fastighetsägaren

H = Hyresgästen, Stockholm Stad, Socialförvaltningen

Gränsdragningslista kontor F = Fastighetsägare/Hyresvärd Hg = Hyresgäst. Uthyrning i andra hand	Ägare	Utför drift, underhåll och utbyte	Kostnad för drift, underhåll och utbyte	Anmärkning
Underhåll utanför lokalen				
Belysning vid entré	F	F	F	
Snöröjning, sandning och sopning utanför entré		F	F	
Anvisningsskyltar för Hyresgästen	F	F	Hg	
Fasadskyltar	Hg	F	Hg	
Entrédörr till Hyresgästen	F	Hg	Hg	Personalentré samt entré Östgötagatan 10

Sign HV	Sign HG
---------	---------

Gränsdragningslista kontor	Ägare	Utför drift, underhåll och utbyte	Kostnad för drift, underhåll och utbyte	Anmärkning
F = Fastighetsägare/Hyresvärd Hg = Hyresgäst. Uthyrning i andra hand				
Portar	F	F	F	Kapellgränd 5 och 7, samt Östgötagatan 12
Fasader och yttertak	F	F	F	
Fönster exkl glas	F	F	F	
Fönsterglas	F	Hg	Hg	
Underhåll inom lokalen				
Ytskikt i lokalen (golv, väggar, innertak, glaspartier)	F	Hg	Hg	
Innerdörrar	F	Hg	Hg	
Inredning tillhandahållen av Hyresvärden	F	Hg	Hg	
Fönster inkl glas	F	Hg	Hg	
Invändigt solskydd	Hg	Hg	Hg	
Beslag inom lokalen, trappräcken	F	Hg	Hg	
Maskiner i pentry och kök tillhandahållna av Hyresvärden	F	Hg	Hg	Gäller efter garantitiden
Maskiner i pentry och kök tillhandahållna av Hyresgästen	Hg	Hg	Hg	
Inredning och utrustning i behandlingsrum och receptionscur	Hg	Hg	Hg	Specifik för verksamheten
Elektriska installationer				
Matning till mätarplatta	F	F	F	
Mätartavla, fördelningslådor	F	F	F	
Elledningar inkl. eluttag, strömställare, gruppcentraler	F	Hg	Hg	
Belysningsarmatur tillhandahållen av Hyresvärden	F	Hg	Hg	

Sign HV

Sign HG

Gränsdragningslista kontor	Ägare	Utför drift, underhåll och utbyte	Kostnad för drift, underhåll och utbyte	Anmärkning
F = Fastighetsägare/Hyresvärd Hg = Hyresgäst. Uthyrning i andra hand				
Belysningsarmatur tillhandahållen av Hyresgästen	F	Hg	Hg	Enligt särskild överenskommelse
Byte ljuskälla/glimtändare/drossel	F	Hg	Hg	
Fasadbelysning	F	F	F	
Data/Telefoni				
Teleledning, teleuttag	Hg	Hg	Hg	
Dataledning, datauttag	Hg	Hg	Hg	
Nödsignalanläggningar, HWC	Hg	Hg	Hg	
Lås, säkerhet				
Låssystem till och inom lokalen	Hg	Hg	Hg	
Motorlås, elslutbleck	Hg	Hg	Hg	
Handtag/ trycken	F	Hg	Hg	
Larmanläggning inkl kablar, detektorer, central	Hg	Hg	Hg	Till eller inom Hg:s lokal
Lås och larm för yttre skalskydd	Hg	Hg	Hg	Till eller inom Hg:s lokal
Inbrottslarm inklusive utryckningskostnader	Hg	Hg	Hg	Till eller inom Hg:s lokal
Inpasseringsanläggning exklusive kort	F	Hg	Hg	Till eller inom Hg:s lokal
Lås och nyckelhantering till Hyresgäst	Hg	Hg	Hg	Till eller inom Hg:s lokal
Lås, larm och nyckelhantering till fastighetens allmänna utrymmen	F	F	F	Gemensamma ytor. Borttappade/ej återlämnade nycklar/brickor bekostas av Hg
Ventilationsanläggning, värme				
Ventilationsanläggning	F	F	F	

Sign HV

Sign HG

Gränsdragningslista kontor	Ägare	Utför drift, underhåll och utbyte	Kostnad för drift, underhåll och utbyte	Anmärkning
F = Fastighetsägare/Hyresvärd Hg = Hyresgäst. Uthyrning i andra hand				
Värmesystem	F	F	F	
Kylanläggning				
Komfortkyla via tilluft/kylbafflar/fönsterapparater	F	F	F	
VA-anläggning				
Avloppsstammar inklusive golvbrunnar	F	F	F	Ej stopp orsakat av Hg. Hg ansvarig från avlämning i vägg eller golv.
Sanitetsporslin	F	Hg	Hg	
Tappvattenanläggning	F	F	F	Droppande kranar, rinnande toaletter
Anslutning av Hyresgästens installationer	Hg	Hg	Hg	
Styr- och reglerutrustning				
Styrning, larm, övervakning för klimatsystem	F	F	F	
Övervakningsanläggning	F	F	F	
Brand/Utrymning				
Sprinkleranläggning	F	F	F	Vid åverkan: Hg
Brandsläckare	Hg	Hg	Hg	
Brandlarm	F	F	F	Vid åverkan: Hg
Utrymningslarm installerat av Hyresvärden	F	F	F	
Utrymningslarm installerat av Hyresgästen	Hg	Hg	Hg	
Utrymningsplan	Hg	Hg	Hg	

Sign HV

Sign HG

Gränsdragningslista kontor	Ägare	Utför drift, underhåll och utbyte	Kostnad för drift, underhåll och utbyte	Anmärkning
F = Fastighetsägare/Hyresvärd Hg = Hyresgäst. Uthyrning i andra hand				
Brandcellsavgränsning	F	Hg	Hg	Inom lokal
Nödbelysning	Hg	Hg	Hg	
Utrymningsskyltar	F	Hg	Hg	
Städning				
Hyresgästens lokal		Hg	Hg	
Belysningsarmatur inom lokal		Hg	Hg	
Ventilationsdon och fancoilfilter inom lokal		Hg	Hg	
Yttre och inre fönsterputsning		Hg	Hg	Glas angränsande till lokal
Trapphus och allmänna utrymmen inkl. hissar		F	F	
Gårdsyta i anslutning till entré Östgötagatan 10		Hg	Hg	

Sign HV	Sign HG
---------	---------