

Protokoll 7/2026

fört vid Norra innerstadens stadsdelsnämnds sammanträde
torsdagen den 11 juni 2026 kl. 18:00-18:25, Väderkvarnens
samlingssal, Brunnsgatan 26

Ledamöter

Petter Martinsson (S) Ordförande
Maria Antonsson (MP) 2:e vice ordförande
Anna Ekström (S)
Bengt-Olov Tengmark (S)
Noor Karim Löfgren (S)
Tomas Dillén (V)
Camille Gelfgren (V)
Amelie Langby (M)
Anders Lindman (SD)
Alexander Zejlön (L)
Daniele Fava (C)
Fredrik Strömsten (M) ersätter Petra Gardos Ek (M)
Douglas Ahlberg (M) ersätter Magnus Granat (M)

Ersättare

Sanna Eliasson (S)
Luna Recabarren (S)
Alexander Strehl (S)
Jaime Barrios (V)
Linnea Sandels (V)
Ann-Christine Carlberg (SD)
Tomas Grönberg (L)
Göran Råsmar (C)
Carl Fredrik Häggqvist (KD)

Övriga närvarande

Jesper Ackinger Stadsdelsdirektör
Christine Salemka Carlsén Avdelningschef
Cornelia Schroeder Lundberg Avdelningschef
Anna Eken Nämndsekreterare

Justerare

Petter Martinsson, Amelie Langby

Datum för justering

2026-06-16

Paragraf

§21

Sekreterare

Anna Eken

§ 21**Inhyrning av ny lokal på Jaktgatan 38 i Hjorthagen**

NI 2026/510

Beslut

1. Norra innerstadens stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag om inhyrning av ny lokal på Jaktgatan 38 i Hjorthagen till en årshyra år ett om 2,4 miljoner kronor.
2. Norra innerstadens stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande av inhyrning av ny lokal på Jaktgatan 38 i Hjorthagen till en årshyra år ett om 2,4 miljoner kronor.
3. Norra innerstadens stadsdelsnämnd godkänner avsteg i lekvärdesriktlinjerna.

Sammanfattning av ärendet

Med anledning av den nybyggnation av bostäder som planeras i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden inom stadsdelen Hjorthagen finns behov av att planera för nya verksamheter. Förvaltningen ser bland annat behov av fler förskoleplatser samt lokal för fritidsgård. Förvaltningen har sökt lokaler i området som kan möjliggöra ett mångfunktionellt nyttjande och har i det arbete identifierat byggnaden Hjorthagen 1:3 på Jaktgatan 38 som lämplig för ändamålet.

Lokalen på Jaktgatan 38 har en total yta på 815 kvadratmeter. Årshyran år ett uppges till 2,4 miljoner kronor och fastigheten ägs av Wallenstam AB. Om lokalerna enbart skulle användas till förskoleverksamhet har de kapacitet för 80 barn. För denna fastighet finns inget större behov av ombyggnation, detta eftersom fastigheten byggdes med avsikten att inrymma en förskola samt endast är tio år gammal. Hyresperioden är mellan 1 januari 2027 till 31 december 2031 med förlängning om 36 månader om inte uppsägning görs nio månader innan hyresperiodens slut. Hyreskostnaden är lägre än vid en nyetablering. Detta bedöms skapa goda ekonomiska förutsättningar för verksamheten.

Förvaltningens sammanvägda bedömning är att det finns många fördelar med inhyrning av lokalen på Jaktgatan 38. Dels är hyresnivån rimlig och dels ger lokalen möjlighet till mångfunktionella och välfungerande lokaler samt god utemiljö. Samtidigt skapas möjligheter för att två av de förskolelokaler med sämre förutsättningar som idag hyrs av bostadsrättsföreningar skulle kunna lämnas, om nämnden beslutar om att hyra in lokalerna på

Jaktgatan, samt att alla nödvändiga beslut om att hyra in Hjorthagens gamla skola fattas.

Särskilt uttalande

Amelie Langby m.fl. (M) lämnar följande särskilda uttalande:

"Norra Djurgårdsstaden är en av Stockholms snabbast växande stadsdelar. I takt med att allt fler barnfamiljer flyttar in och väljer att bo kvar ökar också antalet tonåringar stadigt. Samtidigt saknas i dag en ändamålsenlig och lokalt förankrad mötesplats där unga kan samlas för en meningsfull och utvecklande fritid i sitt närområde.

Tidigare fanns en föreningsdriven ungdomsgård i Hjorthagen, men verksamheten upphörde till följd av ett minskat underlag och lokaler som inte mötte dåtidens behov. Med den demografiska förändring som nu sker i stadsdelen växer ett nytt och tydligt behov fram från en generation unga i tidiga tonåren.

Tillgången till trygga, tillgängliga och stimulerande mötesplatser är en central del av stadens förebyggande arbete. En sådan verksamhet bidrar till att stärka gemenskap, främja delaktighet och stödja ungas psykiska hälsa. Ambitionen måste vara att erbjuda mer än enbart en plats för umgänge; en modern mötesplats ska även tillhandahålla verktyg för personlig utveckling och lärande.

Verksamheten bör finnas i lokaler med långsiktiga förutsättningar där målgruppen får vara med och utforma både lokalerna och innehållet. Vi beklagar bristen på dialog både med målgruppen, närboende och inom nämnden för att ge verksamheten bästa möjliga förutsättningar."

Ersättaryttrande

Carl Häggqvist (KD) ansluter sig till Moderaternas särskilda uttalande.

Handlingar i ärendet

- NI 2026/510-1 Inhyrning av ny lokal på Jaktgatan 38 i Hjorthagen
- NI 2026/510-2 Bilaga 1. Förslag till hyresavtal för Jaktgatan 38
- NI 2026/510-3 Bilaga 2. Beräkning lekvärden, beräkningsverktyg LYF

Signerat av

Protokollet har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Petter Martinsson	2026-06-16
Amelie Langby	2026-06-16

Handläggare
Linnéa Lundbäck
Telefon: 08-50810063**Till**
Norra innerstadens stadsdelsnämnd
2026-06-11

Inhyrning av ny lokal på Jaktgatan 38 i Hjorthagen

Förvaltningens förslag till beslut

1. Norra innerstadens stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag om inhyrning av ny lokal på Jaktgatan 38 i Hjorthagen till en årshyra år ett om 2,4 miljoner kronor.
2. Norra innerstadens stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande av inhyrning av ny lokal på Jaktgatan 38 i Hjorthagen till en årshyra år ett om 2,4 miljoner kronor.
3. Norra innerstadens stadsdelsnämnd godkänner avsteg i lekvärdesriktlinjerna.

Sammanfattning

Med anledning av den nybyggnation av bostäder som planeras i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden inom stadsdelen Hjorthagen finns behov av att planera för nya verksamheter. Förvaltningen ser bland annat behov av fler förskoleplatser samt lokal för fritidsgård.

Förvaltningen har sökt lokaler i området som kan möjliggöra ett mångfunktionellt nyttjande och har i det arbete identifierat byggnaden Hjorthagen 1:3 på Jaktgatan 38 som lämplig för ändamålet.

Lokalen på Jaktgatan 38 har en total yta på 815 kvadratmeter. Årshyran år ett uppges till 2,4 miljoner kronor och fastigheten ägs av Wallenstam AB. Om lokalerna enbart skulle användas till förskoleverksamhet har de kapacitet för 80 barn. För denna fastighet finns inget större behov av ombyggnation, detta eftersom fastigheten byggdes med avsikten att inrymma en förskola samt endast är tio år gammal. Hyresperioden är mellan 1 januari 2027 till 31 december 2031 med förlängning om 36 månader om inte uppsägning görs nio månader innan hyresperiodens slut. Hyreskostnaden är lägre än vid en nyetablering. Detta bedöms skapa goda ekonomiska förutsättningar för verksamheten.

Förvaltningens sammanvägda bedömning är att det finns många fördelar med inhyrning av lokalen på Jaktgatan 38. Dels är hyresnivån rimlig och dels ger lokalen möjlighet till mångfunktionella och välfungerande lokaler samt god utemiljö. Samtidigt skapas möjligheter för att två av de förskolelokaler med sämre förutsättningar som idag hyrs av bostadsrättsföreningar skulle kunna lämnas, om nämnden beslutar om att hyra in lokalerna på Jaktgatan, samt att alla nödvändiga beslut om att hyra in Hjorthagens gamla skola fattas.

Bakgrund

Den nybyggnation av bostäder som planeras i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden fram till år 2032 väntas innebära cirka 1 455 nya bostäder. Med anledning av planerad och tidigare genomförd nybyggnation väntas även behov av nya verksamheter att tillkomma. Förvaltningen ser bland annat behov av fler förskoleplatser samt lokal för fritidsgård.

När Norra Djurgårdsstaden började byggas i början av 2010-talet utgick förvaltningen från ett nyckeltal som innebar en prognos om ett behov av 20 nya förskoleplatser per 100 nya bostäder. Prognoserna föll väl ut och var i linje med det faktiska behovet av förskoleplatser. Enligt den senaste befolkningsprognosen för staden väntas antalet barn i åldrarna 1–5 år att öka i lägre takt än tidigare år. Befolkningsprognosen i kombination med att det redan finns befintliga förskolor i området har föranlett att förvaltningen valt att sänka prognosen av behovet av förskoleplatser och istället beräknar ett behov av 10 nya förskoleplatser per 100 nya bostäder. Utifrån planeringen om cirka 1 455 nya bostäder fram till år 2032 skulle det innebära en nödvändig kapacitetsökning med 146 förskoleplatser, vilket motsvarar åtta avdelningar.

Förutom den nybyggnation som beskrivits ovan och som föranleder en nödvändig kapacitetsökning om 146 förskoleplatser, planeras i Gasverksområdet, Gasklocka 4, för en förskola om 80 platser. Inom Kolkajen planeras två förskolor om totalt cirka 160 platser med tidplan 2031 till 2036. Förskolorna i Gasverksområdet och Kolkajen väntas täcka behovet av förskoleplatser inom respektive område vilket innebär att behovet om 146 ytterligare platser kvarstår efter det att ovan beskrivna projekt verkställts.

Parallellt med detta ärende har nämnden fattat inriktningsbeslut om att godkänna inhyrning av Hjorthagens gamla skola.¹ De lokalerna har kapacitet för 126 förskoleplatser vilket innebär att det finns behov av ytterligare 20 förskoleplatser för att täcka hela det

¹ Inriktningsbeslut för ny förskola i Hjorthagen, dnr NI 2026/1608.

prognosticerade behovet. Samtidigt skapas möjligheter för att två av de förskolelokaler med sämre förutsättningar som idag hyrs av bostadsrättsföreningar skulle kunna lämnas.

Utöver förskoleplatser finns även behov av lokal för fritidsgård. Lokalen planeras till en början att användas som fritidsgård för att därefter övergå till förskola när behovet av förskoleplatser ökar. Sammantaget har dessa behov lett fram till att förvaltningen sökt en lokal som möjliggör ett mångfunktionellt nyttjande.

Ärendet

Förvaltningen har undersökt olika alternativ för att tillgodose behovet av verksamhetslokaler i stadsdelen Hjorthagen. I första hand i fastigheter som ägs av staden och i andra hand hos aktörer utanför staden. Nedan presenteras det alternativ som förvaltningen bedömer är bäst lämpat för ändamålet.

Jaktgatan 38

I byggnaden Hjorthagen 1:3 som ligger på Jaktgatan 38 har det tidigare bedrivits förskoleverksamhet av en fristående aktör, från augusti år 2016 till sommaren år 2025. Byggnaden är friliggande och uppfördes av Wallenstam AB.

Byggnaden är uppförd i ett plan i suterrängläge i det nordöstra hörnet av Kontorsparken med en lekgård på taket som ansluter till parken. Ingångarna till byggnaden ligger i varsin ände av fasaden, i nischer skyddade av träsnickerier. Den före detta förskolans lektrum ligger längs gatufasaden för att få in dagsljus medan en större samlingssal får överljus från en lanternin.

Den tidigare aktören bedrev verksamhet för 90 barn i lokalerna som omfattar 815 kvadratmeter. Utifrån kvadratmeterantalet och stadens riktlinjer avseende yta per barn som bör vara minst 10 kvadratmeter per barn så är lokalen lämplig för 80 barn.

Tidplan

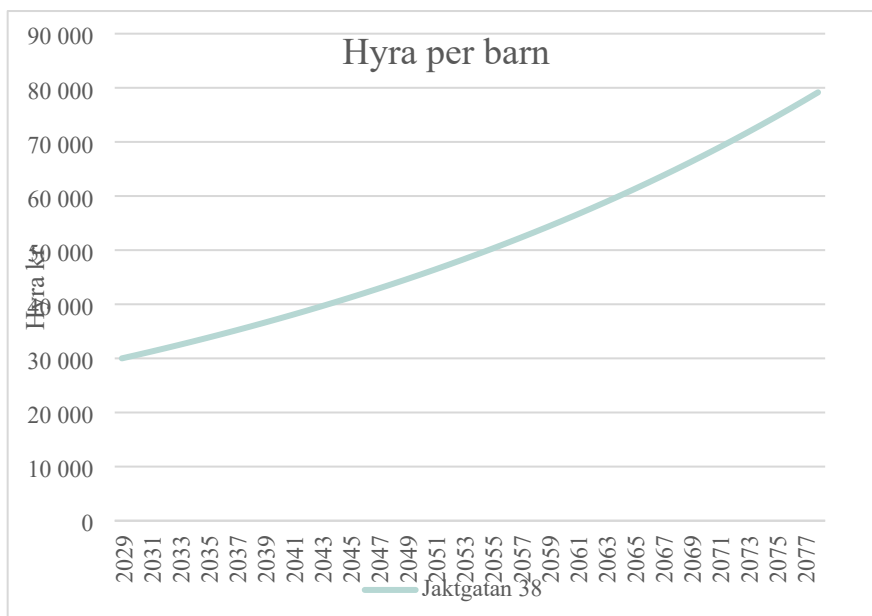
Enligt den preliminära tidplanen väntas inflyttning kunna ske relativt omgående. Hyresavtalet gäller i så fall från och med 1 januari 2027 men det finns utrymme att tidigare lägga inhyrningen om behov finns.

Ekonomi/nyckeltal

Ekonomin nedan utgår från att lokalen används helt som förskola.

Kapacitet	80 barn.
Lokalarea	815 kvadratmeter.
Årshyra	2,4 miljoner kronor.
Hyra per barn	30 000 kronor.
Hyrestid	2027-01-01 till och med 2031-12-31 med 36 månaders förlängning.
Hyra per kvadratmeter	2 900 kronor per kvadratmeter.
Friyta – gårdsyta	815 kvadratmeter.
Gårdsyta per barn	10 kvadratmeter.
Antal avdelningar	6 avdelningar.
Yta per barn	10 kvadratmeter.

Under en övergångsperiod om cirka två år planeras hälften av lokalen, det vill säga cirka 400 kvadratmeter, att användas som fritidsgård och den andra hälften som förskola för 40 barn. Nyckeltalen blir dock desamma eftersom både lokalytan samt kapaciteten halveras. Den andra halvan av hyran finansieras via anslag från resursfördelning utifrån verksamhetsområdet barn, kultur och fritid. Utifrån en beräkning om att hyran ökar med ett snitt om två procent per år kommer hyresutvecklingen för Jaktgatan 38 att se ut enligt nedan graf.



Hyresperioden är mellan 1 januari 2027 till och med 31 december 2031 med förlängning om 36 månader om inte uppsägning görs nio månader innan hyresperiodens slutdatum.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av ekonomiavdelningen, förskoleavdelningen, avdelningen för stadsutveckling och kvalitetsavdelningen. Samråd har genomförts med stadsledningskontoret.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Med anledning av den nybyggnation av bostäder som planeras i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden inom stadsdelen Hjorthagen finns behov av att planera för nya verksamheter. Förvaltningen har sökt lokaler i området som kan möjliggöra ett mångfunktionellt nyttjande och har i detta arbete identifierat byggnaden Hjorthagen 1:3 på Jaktgatan 38 som lämplig för ändamålet.

Mot bakgrund av att efterfrågan av förskoleplatser kommer att öka successivt i området och behovet av lokaler för en fritidsgård finns redan nu, kan Jaktgatan 38 till en början användas som fritidsgård för att därefter övergå till förskola när antalet förskolebarn ökar. Enligt detaljplan ska lokalen användas som förskola varvid fritidsgård behöver tillfälligt bygglov under begränsad tid till dess att en annan lokal kan hittas.

Jaktgatan 38 har en total yta på 815 kvadratmeter och en kapacitet totalt för 80 barn om lokalen skulle användas enbart för förskoleverksamhet. Fastigheten ägs av Wallenstam AB. En inhyrning i denna fastighet skulle gå emot kommunfullmäktiges målsättning om att primärt hyra lokaler i fastigheter som ägs av staden. Samtidigt skapas möjligheter för att två av de förskolelokaler med sämre förutsättningar som idag hyrs av bostadsrättsföreningar skulle kunna lämnas om nämnden beslutar om att hyra in lokalerna på Jaktgatan, samt att alla nödvändiga beslut om att hyra in Hjorthagens gamla skola också fattas.

För fastigheten på Jaktgatan 38 finns inget större behov av ombyggnation, endast mindre anpassningar samt upprustningar bedöms behövas. Detta eftersom fastigheten från början byggdes med avsikten att inrymma en förskola samt endast är tio år gammal. Hyreskostnaden är också betydligt lägre än vid en nyetablering. Detta bedöms skapa goda ekonomiska förutsättningar för verksamheten. Förvaltningen ser dock en viss osäkerhet gällande utvecklingen av hyreskostnaderna eftersom hyresvärdar utanför staden förväntas att öka hyran över tid.

Enligt Plan- och bygglagen (PBL) ska det för förskola och skola på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Det är upp till varje kommun att

bedöma vad som är en lämplig yta och ett lämpligt innehåll. I Stockholms stad används lekytefaktor (LYF) som ett verktyg för att bedöma om ytorna är lämpliga för lek och utevistelse. Vid upprustning av befintliga förskolor och skolor ansvarar aktuell stadsdelsförvaltning i ett första skede för att en bedömning görs av nuläget och vilka lekvärden som finns på gården. Detta resulterar i ett LYF-värde.

Enligt Stockholms stads *Lekvärdesriktlinjer – Utformning av förskole- och skolgårdar* beskrivs att utgångspunkten för nybyggnation av förskolegårdar i ett tidigt skede ska vara minst 20 kvm/barn. Förvaltningen vet av erfarenhet att detta är mycket svårt att få till i innerstaden eftersom de ytor som efterfrågas mycket sällan finns, inte ens i nya exploateringsområden. Det beskrivs i lekvärdesriktlinjerna att avsteg kan behöva göras från LYF i de delar av staden som redan är tätbebyggda för att kunna erbjuda alla barn en förskola nära hemmet. Staden kan då behöva besluta om förskolor som inte uppnår en godkänd LYF. Gården till Jaktgatan 38 erbjuder 10 kvadratmeter per barn i lekyta. Den genomsnittliga lekytan för samtliga befintliga förskolor i Norra innerstaden ligger på totalt 9 kvadratmeter. Beräkningsverktyget för lekvärdesfaktorerna visar att förutsättningarna för att uppnå LYF inte uppfylls för Jaktgatan 38, främst för att gården är för liten. Förvaltningens bedömning är dock att gårdsytan kan erbjuda bättre friyta än många andra förskolor i stadsdelsnämndsområdet, trots att ytan per barn är lägre än vad som föreskrivs i Lekvärdesriktlinjerna. Precis intill gården ligger även en park som tidigare förskoleverksamhet nyttjade flitigt. Förskolan ligger också i tätbebyggt område varvid avsteg kan göras.

Förskolorna i Norra Djurgårdsstaden har i snitt en gårdsstorlek på 8 kvadratmeter per barn. Förvaltningen bedömer därför att ett avsteg från lekvärdesriktlinjerna är motiverat i detta fall och förvaltningen föreslår att nämnden godkänner ett avsteg. Om lokalerna inte enbart skulle användas till förskoleverksamhet skulle friytan per barn bli större.

Om nämnden skulle hyra in Jaktgatan 38 skulle det kosta 2,4 miljoner kronor årligen. Om nödvändiga beslut för att hyra in Hjorthagens gamla skola fattas kommer det finnas möjlighet att lämna förskolelokaler i området som har sämre förutsättningar för cirka 4,5 miljoner kronor årligen. Sammantaget bedömer förvaltningen att det finns många fördelar med inhyrning av lokalerna på Jaktgatan 38. Dels är hyresnivån rimlig och dels ger lokalen möjlighet till mångfunktionella och välfungerande lokaler med god utemiljö.

Sammanfattningsvis föreslår förvaltningen att:

- Norra innerstadens stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag om inhyrning av ny lokal på Jaktgatan 38 i Hjorthagen till en årshyra år ett om 2,4 miljoner kronor.
- Norra innerstadens stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande av inhyrning av ny lokal på Jaktgatan 38 i Hjorthagen till en årshyra år ett om 2,4 miljoner kronor.
- Norra innerstadens stadsdelsnämnd godkänner avsteg i lekvärdesriktlinjerna.

Jesper Ackinger
Stadsdelsdirektör
Norra innerstadens
stadsdelsförvaltning

Maria Härenstam
Avdelningschef
Norra innerstadens
stadsdelsförvaltning

Bilagor

1. Förslag till hyresavtal för Jaktgatan 38
2. Beräkning lekvärden, beräkningsverktyg LYF

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Jesper Ackinger, Stadsdelsdirektör	2026-06-08
Maria Härenstam, Avdelningschef	2026-06-08

HYRESAVTAL

för lokal

1(3)

Nr: 5084-5001-03

Undertecknande har denna dag träffat följande

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Wallenstam Fastighets AB 40 c/o Wallenstam AB (publ)								Org.nr 556838-9166		
Hyresgäst	Stockholms Kommun								Personnr/Org.nr 212000-0142		
Lokalens adress m m	Kommun Stockholm				Fastighetsbeteckning Domarudden 1						
	Gata Jaktgatan 38-40								Lokal nr 5001		
	Aviseringsadress Enl. senare										
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs i befintligt skick att användas till: Förskola, Öppen förskola samt se bilaga 4 punkt 2b										
Beskrivning av verksamhet	SNI-kod: 85 100 Bransch: Förskoleutbildning										
Lokalens storlek och omfattning	Kontor				Föreningslokal		Lager		Industri		
	plan	ca m2	plan	ca m2	plan	ca m2	plan	ca m2	plan	ca m2	
	Utbildning				Vård		Mark		Övriga utrymmen		
	plan	ca m2	plan	ca m2	plan	ca m2	plan	ca m2	plan	ca m2	
	EV	732,6							EV	47,3	
	Plan 1	20,2							Plan 0	15	
	Om i avtalet angiven area avviker från uppmätt area medför avvikelser inte rätt för hyresgästen till återbetalning respektive hyresvärden rätt till högre hyra.										
	☒ Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats å bifogade ritning(ar)									bilaga 2	
	tillfart för bil för ☐ i- och urlastning		☒ plats för skylt		☐ plats för skyltskåp/automat		☐		☐		
Inredning	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enligt bilaga Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffats, bortföra honom tillhörig inredning och ställa lokalerna i för hyresvärden godtagbart skick.										
Ledning för telefoni	☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. ☐ Hyresvärden bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärden.										
Ledning för data-kommunikation	☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. ☐ Hyresvärden har utrustat fastigheten med ett fastighetsfibernet och i lokalen finns ett fiberuttag installerat. Om hyresgästen önskar datakommunikation via fiber i lokalen, ska nämnda uttag användas. Hyresgästen ombesörjer och bekostar all eventuellt erforderlig ledningsdragning från uttaget och vidare inom själva lokalen men har inte rätt att utan hyresvärdens föregående skriftliga samtycke installera ledningar eller annan liknande utrustning utanför lokalen. Innan uttaget i lokalen används, ska Hyresgästen teckna eget abonnemang med fastighetsfiberföretaget (Allicon) samt med önskad internetleverantör.										
Hyrestid	Från och med 2027-01-01						Till och med 2031-12-31				
Uppsägningstid Förlängningstid	Uppsägning av detta avtal skall ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är avtalet förlängt med 36 månader för varje gång varvid 9 månaders ömsesidig uppsägningstid skall gälla.										
Hyrans betalning	Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje ☒ kalenderkvartals ☐ kalendermånads början genom insättning på: ☒ kalenderkvartals ☐ kalendermånads								plusgiro nr enl. avi	bankgiro nr enl. avi	
Ränta, betalnings-påminnelse	Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlägga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m m. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.										
										Sign	Sign



Dokument-ID 09222115557576810377



Signerat EH, JA, JP

Nr: 5084-5001-03

Undertecknande har denna dag träffat följande

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyra	Kronor 2 363 500	per år utgörande	☐ total hyra	☒ hyra exkl nedan markerade tillägg																
Index-klausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad hyresomräkningsklausul				bilaga 3															
Värme och varmvatten	Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjes av ☒ hyresvärden ☐ hyresgästen		Varmvatten tillhandahålles ☒ hela året ☐ inte alls ☐		bilaga															
Kostnad	☐ bränsle/värme utgår enligt																			
Kyla	☐ kyla utgår enligt ☐ ombesörjes och bekostas av hyresgästen				bilaga 4															
Ventilation	☐ frånluftsventilation utgår enligt		☐ kylld till- och frånluftsventilation utgår enligt		bilaga															
	☐ till- och frånluftsventilation utgår enligt		☐ ombesörjes och bekostas av hyresgästen		4															
VA-kostnad	☒ vatten och avlopp utgår enligt				bilaga 5															
EI	☐ ingår i hyran ☐ hyresgästen har eget abonnemang ☒ elavtal mellan hyresgästen och hyresvärden enligt				bilaga 6															
Trappstädning	☐ ingår i hyran ☒ ombesörjes och bekostas av hyresgästen																			
Snöröjning och sandning	☐ ingår i hyran ☒ ombesörjes och bekostas av hyresgästen																			
Avfallsfraktioner	☒ All avfallshantering ombesörjes och bekostas av hyresgästen ☒ miljörum tillhandahålles av hyresvärden vad avser nedan markerade avfallsfraktioner, hantering av dessa avfallsfraktioner bekostas av hyresvärden. Avfallsfraktioner som ej markerats nedan ombesörjes och bekostas av hyresgästen. <table><tr><td>☐ pentryavfall</td><td>☐ plastprodukter</td><td>☐ hårdplast/plastförpackningar</td></tr><tr><td>☐ grovsopor</td><td>☐ elektronikprodukter</td><td>☐ frigolit/skumplast</td></tr><tr><td>☐ komposterbart avfall</td><td>☐ lysrör</td><td>☐ pappförpackningar</td></tr><tr><td>☐ papper</td><td>☐ metallförpackningar</td><td>☐ wellpapp/kartonger</td></tr><tr><td>☐ batterier</td><td>☐ glasprodukter</td><td>☐ farligt avfall enligt förordning 1996:971 om farligt avfall</td></tr></table> I den omfattning det åligger hyresvärden att dels tillhandahålla utrymme för lagring av sopor/emballage dels ordna borttransport av sådant avfall, åligger det hyresgästen att sortera och placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta.				☐ pentryavfall	☐ plastprodukter	☐ hårdplast/plastförpackningar	☐ grovsopor	☐ elektronikprodukter	☐ frigolit/skumplast	☐ komposterbart avfall	☐ lysrör	☐ pappförpackningar	☐ papper	☐ metallförpackningar	☐ wellpapp/kartonger	☐ batterier	☐ glasprodukter	☐ farligt avfall enligt förordning 1996:971 om farligt avfall	bilaga 4
☐ pentryavfall	☐ plastprodukter	☐ hårdplast/plastförpackningar																		
☐ grovsopor	☐ elektronikprodukter	☐ frigolit/skumplast																		
☐ komposterbart avfall	☐ lysrör	☐ pappförpackningar																		
☐ papper	☐ metallförpackningar	☐ wellpapp/kartonger																		
☐ batterier	☐ glasprodukter	☐ farligt avfall enligt förordning 1996:971 om farligt avfall																		
Fastighets-skatt	☒ I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler helt eller delvis är eller blir skattepliktiga till fastighetsskatt skall hyresgästen samtidigt med övrig avtalad hyra till hyresvärden erlägga ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Fastighetsskatten är beräknad på vid varje tillfälle av myndighet åsatt taxeringsvärde oavsett om beslut om taxeringsvärde har vunnit laga kraft. Hyresgästens andel utgör 100 %. Såvitt är känt vid detta avtals undertecknande uppgår den ersättning som hyresgästen skall erlägga till ca 0 kr per år, exklusive mervärdesskatt. Hyresgästens ovan angivna andel skall vara oförändrad under hyresförhållandet. Dock skall hyresvärden äga rätt att korrigera andelstalet om så motiveras av fastighetsreglering eller annan fastighetsbildningsåtgärd, till- eller ombyggnad, rivning eller annat liknande förhållande.																			
Reklamskatt	Om hyresvärden har ålagts/kommer att åläggas att erlägga reklamskatt för del av det uthyrda objektet (kan avse skylt/plats för skylt etc) skall hyresgästen samtidigt med övrig avtalad hyra erlägga belopp som motsvarar det som hyresvärden sålunda vid varje tillfälle har att erlägga i skatt.																			
Oförutsedda kostnader	Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten gällande skatt, avgift eller påлага varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som ej enbart avser lokalen och som hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet skall hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel är 100 % (har andelen ej angivits beräknas den i förhållande till i fastigheten utgående hyror vid tiden för kostnadsökningen). Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighetsskatt i den mån ersättning här för erläggs i enlighet med särskild överenskommelse ovan. Ersättningen erläggs enligt ovanstående regler om hyrans betalning.																			
Mervärdesskatt (moms)	☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till för uthyrning av lokalen skall hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. Moms skall erläggas samtidigt med hyran och beräknas på hyresbeloppet jämte i förekommande fall på utgående tillägg. Hyresgästen förbinder sig att inte, utan att underrätta hyresvärden, vidtaga någon förändring av sin verksamhet som kan leda till att skattskyldighet för moms upphör. Om hyresgästens, eller dennes underhyresgästs, skattskyldighet för moms upphör eller hyresgästen i övrigt vidtager åtgärd som påverkar hyresvärdens rätt att göra avdrag för ingående moms, skall hyresgästen ersätta hyresvärden med belopp som hyresvärden tvingas återbetala till följd av återföringsbestämmelserna i mervärdesskattelagen. Här skall hänsyn tas till att det återförda beloppet är avdragsgillt för hyresvärden. Ersättning skall härvid utgå med återfört belopp efter avdrag för skatteeffekt. Hyresgästen skall även resterande hyrestid utge tillägg till utgående hyra om 15 % som kompensation för hyresvärdens förlorade avdragsrätt.																			
					Sign															
					Sign															

Undertecknande har denna dag träffat följande

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Underhåll, reparation m m	☐ Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll/repairation av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning.	Hyresgästen svarar dock för	bilaga
	☒ Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt underhåll/repairation av lokalerna jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver	bilaga
	☒ Fördelningen av underhållsansvaret framgår av särskild bilaga.		bilaga 7
	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten för tid varunder hyresvärden låter verkställa sedvanligt underhåll av fastigheten eller de förhyrda lokalerna. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet skall utföras. Hyresvärden har också efter samråd med hyresgästen rätt att genom lokalerna dra fram ledningar för värme, vatten, avlopp, gas, el eller dylikt utan rätt för hyresgästen att för inträdet erhålla nedsättning av hyran.		
Brandskydds- tekniska installationer			bilaga
	☒ Fördelningen av ansvar m m för brandskyddstekniska installationer framgår av särskild bilaga.		8
Myndighets- krav	Det åligger att på eget ansvar och egen bekostnad, såväl inför hyresavtalets ingående och ikraftträdande som under hyresförhållandet, svara för de åtgärder, som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.		
	☐ hyresvärden ☒ hyresgästen Om hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i lokalerna och hyresvärden till följd härav enligt reglerna i PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift skall hyresgästen till hyresvärden utge motsvarande belopp.		
Skyltar, markiser, fönster, dörrar, portar etc	Om hyresgästen hyr skyltplats äger han rätt att efter samråd med hyresvärden uppsätta för verksamheten godkänd skylt, under förutsättning att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa husfasaden i för hyresvärden godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar, markiser och antenner.		
	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen svarar för skador å fönster, dörrar, portar, skyltar samt för skador i lokalerna. ☒ Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande fönster, dörrar och portar.		
Lås- anordningar	Det åligger att utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för giltighet av hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring.		
Säkerhet	Förutsättning för detta avtals giltighet är att säkerhet i form		bilaga
	☐ bankgaranti ☐ borgen ☐ deposition lämnas senast		
Hantering av personuppgifter	☒ Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga.		bilaga 1
Särskilda bestämmelser	Till avtalet hör följande bilagor: Bilaga 1: Hantering av personuppgifter Bilaga 2:1-2:3: Ritning Bilaga 3: Indexklausul Bilaga 4: Särskilda bestämmelser Bilaga 5: Individuell mätning Vatten Bilaga 6: Individuell mätning El Bilaga 7: Gränsdragningslista Underhåll Bilaga 8: Gränsdragningslista Brand Bilaga 9: Ritning Förskolegård		
Force majeure	Hyresvärden fritager sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om hans åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras p g a krig eller upplöpp, p g a sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.		
Underskrift	Detta avtal, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr o m detta avtals ikraftträdande.		
	Ort/datum	Ort/datum	
	Stockholm	Stockholm	
	Hyresvärd Wallenstam Fastighets AB 40	Hyresgäst Stockholms Kommun	
	Namnförtydligande	Namnförtydligande	

Information om behandling av personuppgifter för lokal

Denna information gäller dig som hyr lokal av Wallenstam eller är hyresgästens kontaktperson. Informationen beskriver hur Wallenstam behandlar dina personuppgifter och hur vi ser till att behandling av dina personuppgifter utförs på ett ansvarsfullt sätt och i enlighet med gällande dataskyddslagstiftning. Hyresgästen ansvarar för att se till att denna information lämnas till kontaktpersoner, representanter eller andra vars personuppgifter kan komma att behandlas under hyresförhållandet.

Personuppgiftsansvarig

Wallenstam AB (publ), org.nr. 556072-1523, tillsammans med de juridiska personer (koncernföretag) som vid varje tillfälle finns angivna i koncernföretagslistan på www.wallenstam.se är personuppgiftsansvariga för behandlingen av dina personuppgifter och ansvarar för att sådan behandling sker på ett lagligt sätt. Det innebär bland annat att Wallenstam skyddar personuppgifter med nödvändiga tekniska och organisatoriska säkerhetsåtgärder och att du alltid har rätt att kontakta oss för att få reda på vår behandling av personuppgifter. Du kan läsa mer om dina rättigheter nedan. Wallenstam har även utsett ett särskilt dataskyddsombud som har i uppgift att hjälpa Wallenstam följa gällande dataskyddslagstiftning. Om du har frågor eller vill utöva någon av dina rättigheter är du välkommen att kontakta oss på Dataskyddsombud, Wallenstam AB, 401 84 Göteborg, mejla till dataskydd@wallenstam.se eller ringa 031-20 00 00.

Vilka personuppgifter samlas in och behandlas?

Wallenstam hanterar personuppgifter som har samband med ditt och Wallenstams hyresförhållande. Det gäller främst personuppgifter för hyresgästers kontaktpersoner och personuppgifter avseende hyresgäster som utgörs av enskild firma eller privatperson. Vi behandlar även personuppgifter om du gör en felanmälan och i samband med evenemang som vi anordnar för våra hyresgäster. Andra tillfällen då vi behandlar dina personuppgifter är när du exempelvis kontaktar oss via mejl eller när du loggar in och använder vår tjänst "Mina sidor".

Exempel på personuppgifter som vi kan komma att behandla är följande:

- Namn,
- adress,
- personnummer (t.ex. om du är firmatecknare och vi behöver kontrollera din behörighet),
- telefonnummer,
- mejladress,
- information om lokalen, och
- i vissa fall en kreditupplysning för att säkerställa att det finns ekonomiska förutsättningar för att erlägga hyran för lokalen.

För vilka syften behandlas dina personuppgifter?

För att ge dig den bästa servicen och underlätta vårt hyresförhållande kan dina personuppgifter behandlas i syfte att:

- Fullgöra och administrera våra rättigheter och skyldigheter enligt hyresavtalet, vilket bl.a. inkluderar hyresavisering och hyresförhandlingar samt för att eventuellt kunna inhämta uppgifter om förbrukning av el och/eller vatten/värme.
- Utföra löpande förvaltning och underhåll av lokalen, vilket bl.a. inkluderar kommunikation med kontaktpersonen.
- Fastställa eller styrka eventuella rättsliga anspråk, exempelvis genom kontroller under hyresförhållandet i syfte att säkerställa att lokalen används i enlighet med tillämplig lag och i enlighet med hyresavtalet.
- Skicka information om Wallenstam och våra tjänster, t.ex. genom utskick av nyhetsbrev 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. Sådan marknadsföring kan t.ex. avse bredbandsbolag, försäkringsbolag och elbolag.
- Ta fram statistik, göra kundundersökningar och följa upp interna rutiner och policys.
- Upprätthålla affärsrelationen med våra hyresgäster och säkerställa lokalförsörjningen till dessa över tid.

Vår behandling av personuppgifter sker i huvudsak för att fullgöra och administrera våra skyldigheter enligt hyresavtalet med hyresgästen. För de 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 s.k. ”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 relaterade till uthyrningen. Denna behandling är nödvändig för vårt berättigade intresse att utveckla, förbättra och sälja produkter och tjänster och behålla god kundkontakt med dig.

Wallenstam kan även behöva behandla personuppgifter för att uppfylla en rättslig förpliktelse, såsom att leva upp till krav enligt lag, förordning eller myndighetsföreskrift eller för att tillvarata ett rättsligt anspråk.

Om behandling av dina personuppgifter skulle kräva ditt samtycke inhämtar vi det separat.

Hur länge sparas dina uppgifter?

Vi sparar uppgifter om kontaktpersoner så länge denna är registrerad som kontaktperson. Informationen uppdateras om hyresgästen anmäler annan kontaktperson.

För de fall vi erhåller uppgifter om störningar i lokalen och inte vidtar någon åtgärd, kommer sådan uppgift som regel att sparas två år, varefter radering sker. Detsamma gäller uppgifter om otillåten andrahandsuthyrning eller överlåtelse av lokalen.

Uppgifter om betalning av hyran sparas under den tid som krävs enligt bokföringslagen. 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 personuppgifterna. 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.

Undantag gäller när underlag behöver sparas enligt lag eller om det finns ett berättigat intresse härtill. Om det finns misstanke om att det kan ha förekommit bedrägeri eller annan otillbörlig användning av våra tjänster förbehåller vi oss rätten att lagra dessa uppgifter under en längre period till dess att misstankarna har utretts.

Hur behandlar vi dina personuppgifter?

Vi är restriktiva med att lämna ut dina personuppgifter men ibland är det nödvändigt i samband med hyresförhållandet. Inom ramen för hyresförhållandet kan vi komma att lämna ut personuppgifter till andra bolag som tillhandahåller tjänster till oss som t.ex. fastighetsskötsel, IT-tjänster, förvaltningstjänster eller bolag som tillhandahåller varor/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet (t.ex. försäkringsbolag).

Om det förekommer störningar, betalningsförsummelser eller andra överträdelser av hyresavtalet eller tillämpliga bestämmelser kan vi komma att lämna ut uppgifter till berörda myndigheter. Uppgifter kan komma att lämnas ut till myndigheter i de fall detta krävs enligt lag, förordning eller myndighetsbeslut. Vi överför som huvudregel inga personuppgifter till land utanför EU/EES och i de fall sådant sker, sker detta enligt särskilt högt ställda krav och avtal där det antingen finns ett beslut från Europeiska kommissionen om adekvat skyddsnivå eller att överföringen omfattas av sådana lämpliga skyddsåtgärder som stadgas i dataskyddsförordningen. Du får då samtidigt information om till vilka länder utanför EU/EES som överföringen sker och var och hur du kan få tillgång till eller erhålla handlingar gällande de skyddsåtgärder som gäller för överföringen till dessa länder.

Vid eventuell försäljning av fastigheten eller det fastighetsägande bolaget kan uppgifterna komma att lämnas till köparen.

Dina rättigheter

Wallenstam är måna om att du är medveten om dina rättigheter och att du när som helst kan kontakta oss för utövandet av nedanstående rättigheter. Under rubriken ”Personuppgiftsansvarig” ovan finns information om vart du kan vända dig.

Rätt att begära tillgång till personuppgifter

Wallenstam vill alltid vara transparenta med hur vi behandlar dina personuppgifter. Om du vill få bekräftelse på huruvida personuppgifter som rör dig håller på att behandlas eller få insyn i vilka personuppgifter Wallenstam behandlar om dig har du rätt att begära att få tillgång till dina uppgifter. Du kommer då samtidigt att få information om ändamålen med behandlingen, vilka personuppgifter behandlingen gäller, de mottagare eller kategorier av mottagare till vilka personuppgifterna har lämnats eller ska lämnas ut till och om möjligt, den förutsedda period under vilken dina personuppgifter kommer att lagras eller de kriterier som används för att fastställa perioden. Information om ytterligare rättigheter tillhandahålls samtidigt och du kommer att få en kopia av de personuppgifter som är under behandling. En begäran ska bland annat innehålla uppgift om namn och personnummer. I syfte att säkerställa att vi lämnar ut uppgifterna till rätt person kommer säkerställande härav ske på nödvändigt sätt.

Rätt till rättelse av personuppgifter

Du har rätt att begära att dina felaktiga personuppgifter rättas utan onödigt dröjsmål. Du har själv möjlighet att logga in på ”Mina Sidor” och rätta felaktiga uppgifter. Du har också rätt att komplettera med sådana personuppgifter som saknas och som är relevanta med hänsyn till ändamålet med personuppgiftsbehandlingen.

Rätt till radering av personuppgifter

Du har rätt att få dina personuppgifter raderade. Wallenstam kommer utan onödigt dröjsmål att radera personuppgifterna på din begäran i den utsträckning det är möjligt enligt tillämplig lag. Denna rätt gäller exempelvis när personuppgifterna inte längre är nödvändiga för de ändamål för vilka de samlats in eller på annat sätt behandlats, om du återkallar ditt samtycke, invänder mot behandlingen, personuppgifterna har behandlats på olagligt sätt eller om personuppgifterna måste raderas för att uppfylla en rättslig förpliktelse, så länge det inte finns något skäl enligt tillämplig lag som gör behandlingen nödvändig. En behandling kan exempelvis vara nödvändig för att utöva rätten till yttrande- och informationsfrihet, uppfylla en rättslig förpliktelse eller utföra en uppgift av allmänt intresse eller som är ett led i myndighetsutövning.

Rätt till begränsning av behandling

Du har också rätt att begränsa Wallenstams behandling av dina personuppgifter. Detta kan du exempelvis göra om du bestrider personuppgifternas korrekthet, om behandlingen är olaglig, om personuppgifterna inte längre behövs för ändamålen med behandlingen men du behöver dem för att kunna fastställa, göra gällande eller försvara rättsliga anspråk eller i väntan på eventuell kontroll av om Wallenstams berättigade skäl väger tyngre än dina berättigade skäl.

Rätt att invända mot behandling

Du har även rätt att när som helst invända mot Wallenstams behandling av dina personuppgifter när det gäller exempelvis direkt marknadsföring eller av skäl som hänför sig till din specifika situation när behandlingen grundar sig på ett berättigat intresse.

Rätt till dataportabilitet

Under vissa förutsättningar har du rätt att få dina personuppgifter i ett strukturerat, allmänt använt och maskinläsbart format överförda till en annan personuppgiftsansvarig när detta är tekniskt möjligt, s.k. rätt till dataportabilitet. Detta gäller när behandlingen av dina personuppgifter grundar sig på samtycke eller på ett avtal och behandlingen sker automatiserat.

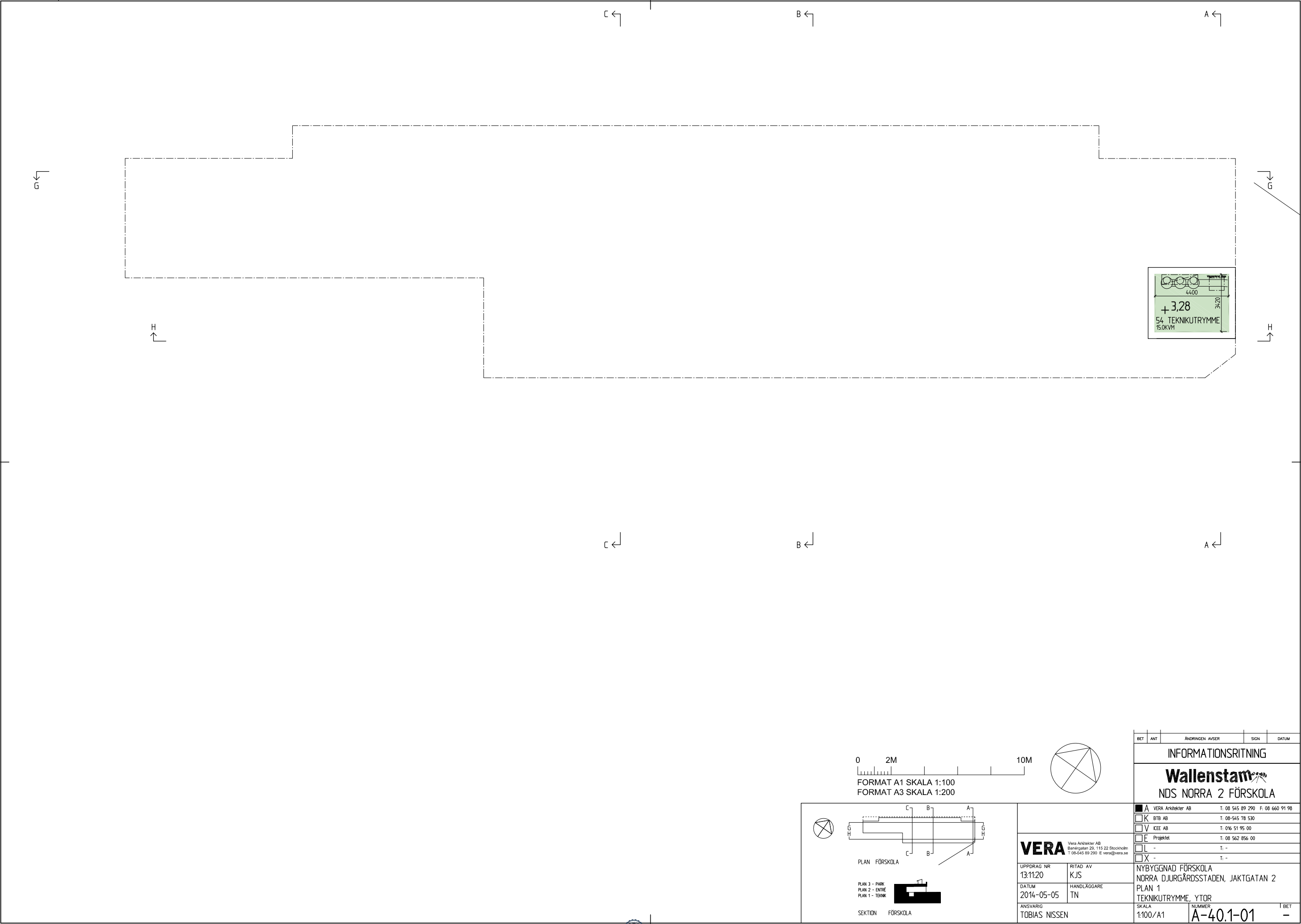
Rätt att återkalla samtycke

Du har även rätt att när som helst återkalla ditt samtycke till viss personuppgiftsbehandling. Om du återkallar ditt samtycke kommer vi att radera de personuppgifter som behandlas med stöd av samtycket. Återkallelse av samtycke påverkar inte lagligheten av behandlingar som utförts före återkallelsen skett.

Rätt att inge klagomål

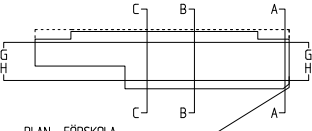
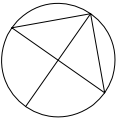
Om du anser att Wallenstam har hanterat dina personuppgifter på ett felaktigt sätt har du rätt att framställa klagomål till Integritetsskyddsmyndigheten.

Mer information om vår behandling av personuppgifter och om dina rättigheter hittar du på vår hemsida i vår integritetspolicy, www.wallenstam.se.



0 2M 10M

FORMAT A1 SKALA 1:100
FORMAT A3 SKALA 1:200



PLAN FÖRSKOLA

PLAN 3 - PARK
PLAN 2 - ENTRÉ
PLAN 1 - TEKNIK



SEKTION FÖRSKOLA

VERA

Vera Arkitekt AB
Banérsgatan 29, 115 22 Stockholm
T: 08-545 89 290 E: vera@vera.se

UPPDRAG NR 13:1120	RITAD AV KJS
DATUM 2014-05-05	HANDLÄGGARE TN
ANSVARIG TOBIAS NISSEN	NUMMER

NYBYGGNAD FÖRSKOLA NORRA DJURGÅRDSSTADEN, JAKTGATAN 2 PLAN 1 TEKNIKUTRYMME, YTÖR	SKALA 1:100/A1	NUMMER A-40.1-01	I BET -
---	-------------------	---------------------	------------

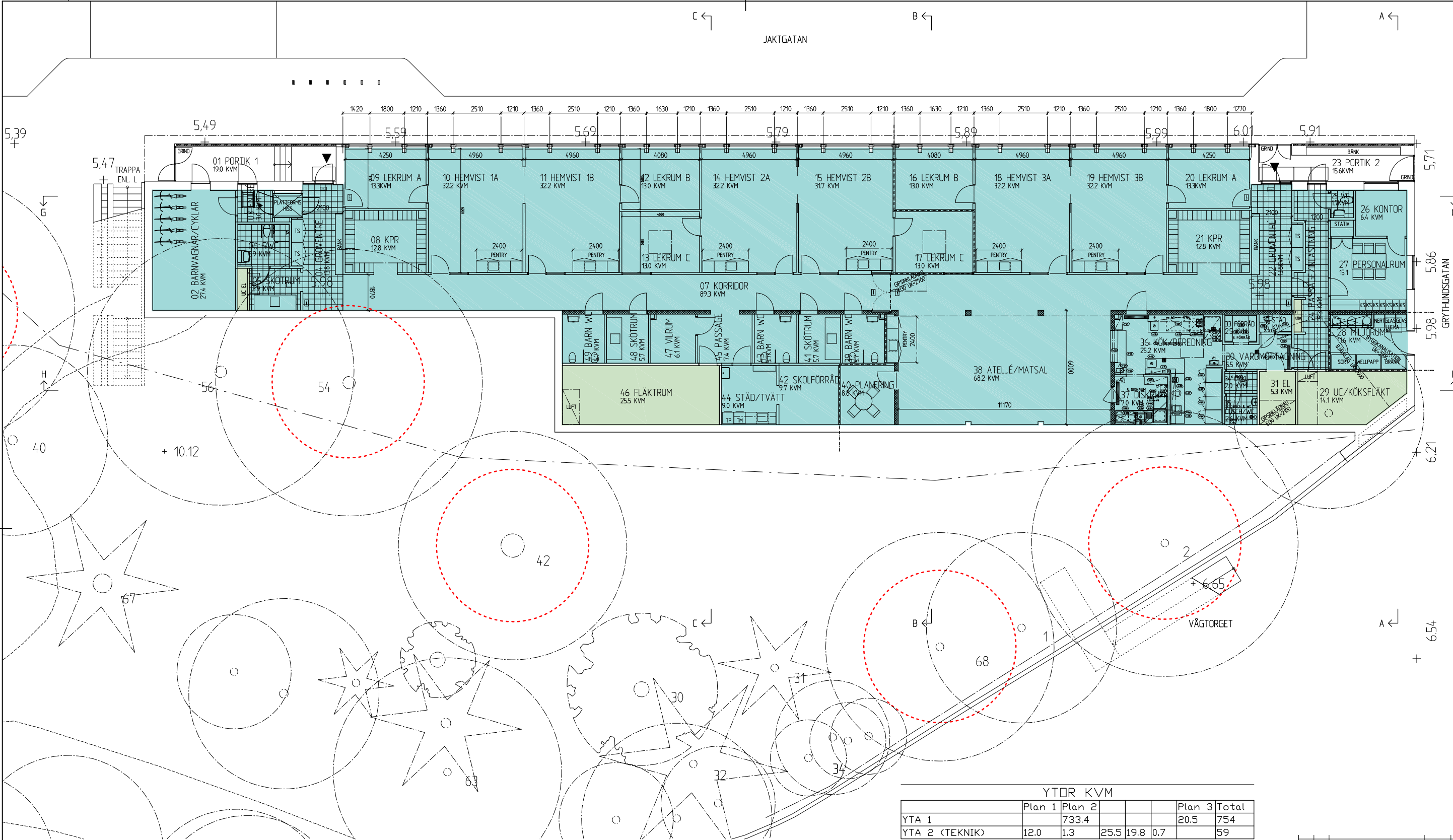
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
-----	-----	-----------------	------	-------

INFORMATIONSRITNING

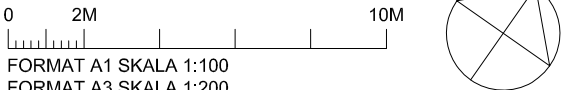
Wallenstam
NDS NORRA 2 FÖRSKOLA

☒ A	VERA Arkitekt AB	T: 08 545 89 290 F: 08 660 91 98
☐ K	BTB AB	T: 08-545 78 530
☐ V	ICEE AB	T: 016 51 95 00
☐ E	Projektet	T: 08 562 856 00
☐ L	-	T: -
☐ X	-	T: -





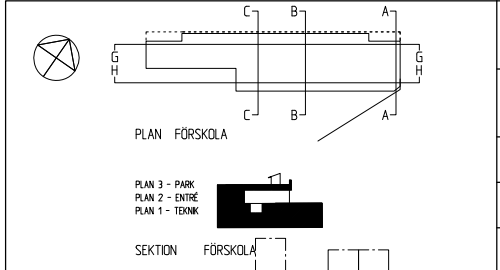
YTOR KVM					
	Plan 1	Plan 2		Plan 3	Total
YTA 1		733.4		20.5	754
YTA 2 (TENIK)	12.0	1.3	25.5 19.8 0.7		59



FÖRKLARINGAR
HÖJDSYSTEM RH2000

FÖRESKRIFTER
-

HÄNVISNINGAR
-



VERA
Vera Arkitekt AB
Banérsgatan 28, 115 22 Stockholm
T: 08-645 89 290 E: vera@vera.se

UPPDRAG NR
13:1120

DATUM
2014-05-05

ANSVARIG
TOBIAS NISSEN

RITAD AV
KJS

HANDLÄGGARE
TN

NUMMER
A-40.1-02

NYBYGGNAD FÖRSKOLA
NORRA DJURGÅRDSSTADEN, JAKTGATAN 2
PLAN 2
ENTRÉPLAN, YTÖR

SKALA
1:100/A1

BET

ANT

ÄNDRINGEN AVSER

SIGN

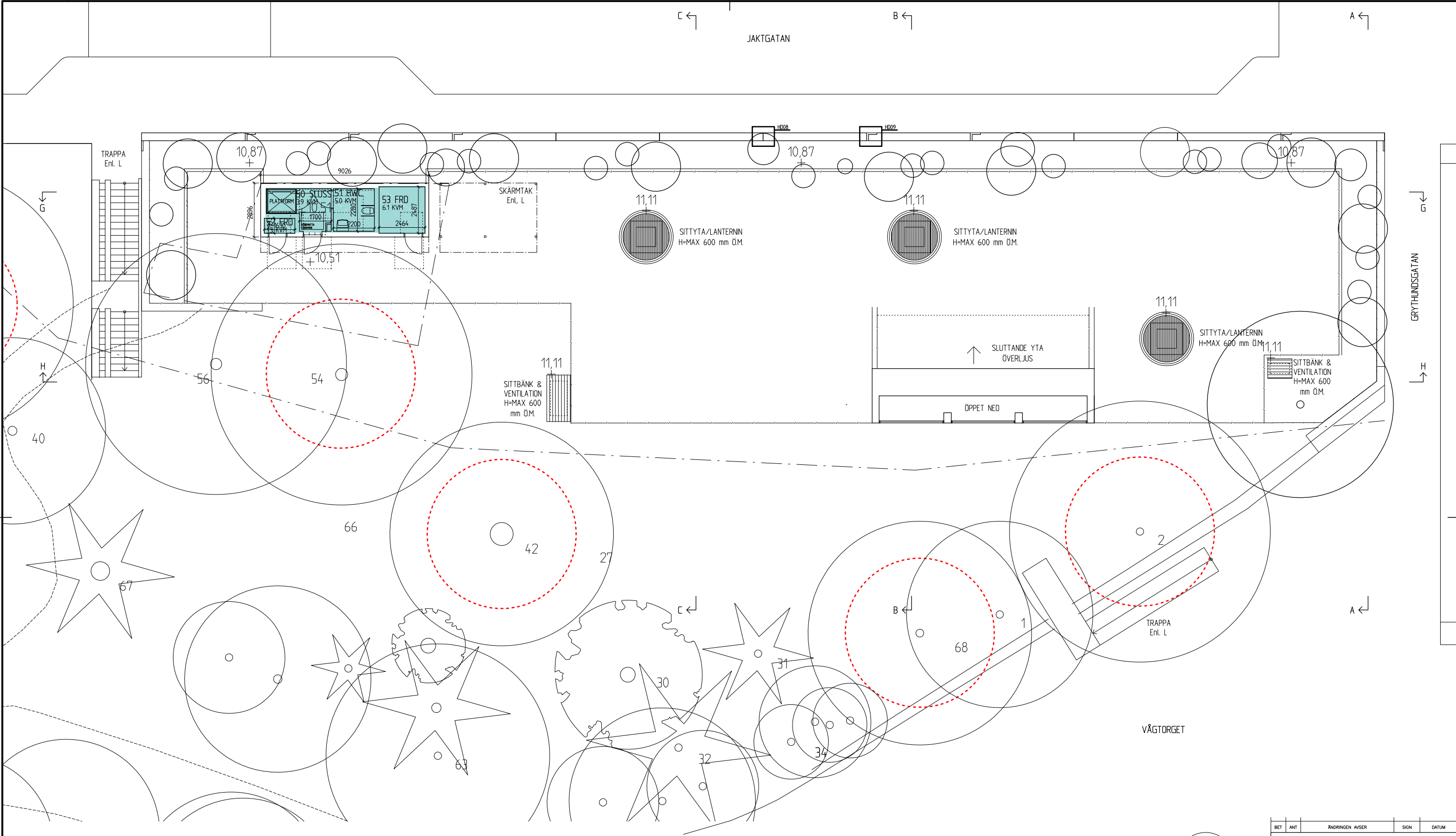
DATUM

INFORMATIONSRITNING

Wallenstam
NDS NORRA 2 FÖRSKOLA

☒ A VERA Arkitekt AB
☐ K BTB AB
☐ V ICEE AB
☐ E Projektet
☐ L -
☐ X -

T: 08 545 89 290 F: 08 660 91 98
T: 08-545 78 530
T: 016 51 95 00
T: 08 562 856 00
T: -
T: -

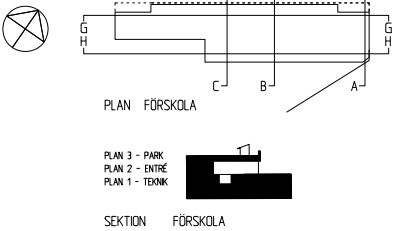


FÖRKLARINGAR
HÖJDSYSTEM RH2000

FÖRESKRIFTER
-

HÄNVISNINGAR
-

0 2M 10M
FORMAT A1 SKALA 1:100
FORMAT A3 SKALA 1:200



VERA
VERA Arkitekter AB
Banérsgatan 29, 115 22 Stockholm
T 08-645 89 290 E vera@vera.se

UPPDRAG NR
13:1120

DATUM
2014-05-05

ANSVARIG
TOBIAS NISSEN

RITAD AV
KJS

HANDLÄGGARE
TN

NUMMER
A-40.1-03

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
INFORMATIONSRITNING				
Wallenstam 				
NDS NORRA 2 FÖRSKOLA				
☒ A	VERA Arkitekter AB	T: 08 545 89 290	F: 08 660 91 98	
☐ K	BTB AB	T: 08-545 78 530		
☐ V	ICEE AB	T: 016 51 95 00		
☐ E	Projektet	T: 08 562 856 00		
☐ L	-	T: -		
☐ X	-	T: -		
NYBYGGNAD FÖRSKOLA				
NORRA DJURGÅRDSSTADEN, JAKTGATAN 2				
PLAN 3				
PARKPLAN, YTOR				
SKALA	NUMMER	I BET		
1:100/A1	A-40.1-03	-		

INDEXKLAUSUL

för lokal

Bilaga: 3

Avser	Hyresavtal nr _____ i fastigheten _____ 5084-5001-03 Domarudden 1	
Hyresvärd	Wallenstam Fastighets AB 40 c/o Wallenstam AB (publ)	
Hyresgäst	Stockholms kommun	
Klausul	Av det i avtalet angivna hyresbeloppet <u>2 363 500</u> kronor skall 100 % eller _____ kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden skall med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent å 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 börjat 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 vilket 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 _____. Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, skall tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen skall tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad. Utgående hyra skall dock aldrig sättas lägre än det i avtalet angivna hyresbeloppet. Hyresändringen sker alltid fr o m 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkningen. Ändring enligt SCB:s nya indextabell med basår 2020 kommer att genomföras utan att detta i sig ska anses utgöra en ändring av hyresavtalets ekonomiska villkor.	
Underskrift	Ort/datum	Ort/datum
	Hyresvärd Wallenstam Fastighets AB 40	Hyresgäst Stockholms kommun
	Namnförtydligande	Namnförtydligande



Anvisningar till Indexklausul för lokal

Bashyran

Om hela eller en viss andel av det i avtalet angivna hyresbeloppet skall utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt.

Bastalet

Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat anges genom angivande av år (se bestämmelserna på sida 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 2002

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 1999, som är 259,7 (bastalet). Oktoberindex för år 2001 är 269,1.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 269,1 och 259,7. Skillnaden är positiv och uppgår till 9,4.
2. Dividera 9,4 med 259,7 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 3 619,56 och utgör hyrestillägget för år 2002 enligt klausulen.

Alternativ A: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än året innan t ex 262,0 (oktoberindex år 2000 var 262,6).

Skillnaden mellan antagna 262,0 och bastalet 259,7 hade fortfarande blivit positiv och uppgått till 2,3. Kvoten mellan 2,3 och bastalet 259,7, multiplicerad med bashyran 100 000 kr hade resulterat i ett hyrestillägg på 885,63 kr. Den sammanlagda hyran hade dock blivit lägre än för år 2001.

Alternativ B: Om KPI för oktober i stället skulle ha blivit lägre än bastalet 259,7 t ex 259,5.

Skillnaden mellan 259,5 och bastalet 259,7 hade då varit negativ. Inget hyrestillägg skulle då utgå. Det i avtalet angivna hyresbeloppet skulle gälla.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

för lokal

1(3)

Bilaga: 4

Avser	Hyresavtal nr 5084-5001-03	i fastigheten Domarudden 1
Hyresvärd	Wallenstam Fastighets AB 40 c/o Wallenstam AB (publ)	
Hyresgäst	Stockholms Kommun	
Särskilda bestämmelser	1. LOKALENS SKICK Hyresgästen godkänner lokalen samt förskolegård i befintligt skick. Hyresgästen har sålunda inte rätt att i samband med avtalstidens ingående erhålla andra reparationer, ändringar eller förbättringar i lokalen än vad som sägs i detta avtal. 2. LOKALENS ANVÄNDNING a) Lokalen hyrs ut till förskola, öppen förskola. För ändrad användning måste skriftlig godkännande inhämtas från Hyresvärden. b) Hyresvärden godkänner dock att Hyresgästen, om Hyresgästen så begär, får ansöka om tillfälligt bygglov för att nyttja del av lokalen som fritidsgård. Sådan användning förutsätter att erforderliga myndighetstillstånd erhålls och ska inte anses utgöra en permanent ändring av lokalens avsedda användning enligt detta avtal. Hyresgästen svarar fullt ut för samtliga kostnader, anpassningar och krav som kan följa av sådan tillfällig användning samt för att lokalen vid användning uppfyller gällande lag-, myndighets- och tillsyns krav. 3. FÖRSÄKRING a) Hyresvärden ansvarar för fastighetsförsäkring. b) Hyresgästen ansvarar för verksamhetsförsäkring. 4. KYLA-, VENTILATION-, EL- OCH VVS-INSTALLATIONER Hyresvärden svarar på egen bekostnad för normenlig grundventilation i lokalen för befintliga bruksändamål som förskola. Uppgradering av ventilationen som är föranledd av Hyresgästens verksamhet bekostas av Hyresgästen. Installation samt drift och underhåll av för verksamheten avsedda särskilda kyl- och ventilationsanläggningar, el- och vvs-installationer bekostas av Hyresgästen. Hyresgästens egen anordnad kyla för lokalen får ej utan Hyresvärden tillstånd vara ansluten med Stadsvatten. Befintlig ventilation i lokalen är dimensionerad för 500 l/s fördelat över mottagningskök, matsal och miljörum samt 1200 l/s fördelat över resterande delar av lokal. 5. HYRESGÄSTENS OMBYGGNATIONSARBETEN ETC UNDER HYRESTIDEN a) Hyresgästen får inte utan Hyresvärden skriftliga medgivande vidta ombyggnads-, eller andra ändringar inom Lokalen och är skyldig att inhämta och följa eventuella för Lokalen/Fastigheten gällande ombyggnadsregler och föreskrifter. Det åligger Hyresgästen att utföra eventuella arbeten på sådant sätt och under sådana tider att övriga hyresgästernas verksamhet inte störs. Hyresgästen skall i god tid före arbetets påbörjande informera Hyresvärden samt övriga berörda Hyresgäster inom Fastigheten om tidplanen för arbetena och dess omfattning. b) Arbeten får endast utföras enligt av Hyresvärden på förhand granskade och skriftligen godkända ritningar samt av entreprenör, som Hyresvärden skriftligen godkänt för det enskilda fallet. Det är Hyresgästens skyldighet att ombesörja och bekosta inhämtandet av bygglov och/eller andra nödvändiga tillstånd innan arbetena påbörjas. c) Hyresgästen skall stå för samtliga kostnader i samband med åtgärderna enligt denna punkt. För det fall nämnda arbeten påverkar Fastighetens tekniska installationer, ska Hyresgästen svara för de kostnader som uppstår i samband med dessa. Hyresgästen skall även bekosta upprättande/revidering av relationshandlingar för berörd del av Fastigheten samt, efter genomförande, överlämna sådana handlingar i original till Hyresvärden. Om så ej sker inom en månad efter det att arbetena färdigställts åger Hyresvärden rätt att ombesörja upprättande/revidering av relationshandlingar på Hyresgästens bekostnad. d) De åtgärder som Hyresgästen utför enligt ovan, skall vid färdigställandet besiktigas av Hyresvärden på Hyresgästens bekostnad. Besiktningsman utses av Hyresvärden. Det åligger Hyresgästen att utan dröjsmål	



och på egen bekostnad åtgärda besiktningsmannens eventuella anmärkningar. Åtgärdade anmärkningar skall godkännas av besiktningsman vid efterbesiktning. Vid besiktning skall protokoll upprättas.

6. AVFLYTTNING OCH ÅTERSTÄLLNINGSSKYLDIGHET

a) Om hyresförhållandet upphör skall Hyresgästen återlämna den förhyrda Lokalen i godtagbart skick. Om Lokalen vid återlämnandet brister i städning eller underhåll har Hyresvärden rätt att låta städa respektive reparera Lokalen på Hyresgästens bekostnad. Senast på avflyttningsdagen skall Hyresgästen på egen bekostnad avlägsna sin egendom såsom varor, inventarier, lös egendom, skyltar etc.

b) Egendom som inte avlägsnats senast avflyttningsdagen betraktas som övergiven och tillfaller Hyresvärden i enlighet med 27§ hyreslagen. Hyresvärden har dock rätt att bortforsla sådan egendom på Hyresgästens bekostnad. Det ankommer på Hyresgästen att sanera Lokalen från kablar (kablage) som denne installerat eller låtit installera. Underlåter Hyresgästen sådan åtgärd, har Hyresvärden rätt att utföra kabelsanering på Hyresgästens bekostnad. Hyresgästen har ingen rätt till ersättning för ändringar, tillägg eller förbättringar som denne utfört i den förhyrda Lokalen.

7. NEDSÄTTNING AV HYRA

Hyresgästen har som huvudregel inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten som uppstår till följd av att hyresvärden utför arbete för att sätta lokalen i avtalat skick, sedvanligt underhåll eller annat arbete som särskilt anges i hyresavtalet. Hyresvärden ska vad avser sedvanligt underhåll, så långt det är möjligt, planera och genomföra arbetena på ett sätt som minimerar störningar för hyresgästen. Hyresgästen ska i god tid informeras om planerade arbeten och har rätt till nedsättning av hyran om arbetena medför väsentliga och långvariga olägenheter utöver vad som är normalt vid sedvanligt underhåll.

8. SKYLTAR

Hyresgästen har rätt att sätta upp sedvanlig skylt. Innan skylt sätts upp ska Hyresgästen samråda med Hyresvärden, som ska godkänna omfattning, utformning, och placering. Det åligger sedan Hyresgästen att ombesörja och bekosta inhämtandet av erforderligt bygg-/skyltlov av berörda myndigheter. Hyresgästen är skyldig att på egen bekostnad montera ned skylten när så erfordras för att Hyresvärden ska kunna utföra underhåll eller ombyggnad av fastigheten. Hyresgästen är även skyldig att montera ned skylt samt återställa fasad när hyresförhållandet upphör.

9. TILLGÄNGLIGHET TILL LOKALEN OCH VISSA UTRYMMEN

Det ankommer på Hyresgästen att inte förvara eller tillfälligt uppställa egendom som hindrar eller blockerar dörrar, korridorer, utrymningsvägar eller liknande. Hyresvärden äger rätt att bortföra sådan egendom på Hyresgästens bekostnad. Hyresgästen förbinder sig att medge Hyresvärden eller den Hyresvärden anlitar tillträde till Lokalen vid uppmaning för att Hyresvärden skall kunna utföra service och underhåll av Hyresvärdens inredning och installationer i Lokalen. När Hyresvärden behöver utföra arbeten i Lokalen behöver Hyresgästen i god tid få veta att planerade arbeten ska utföras, och när de ska utföras. Hyresvärden ska utföra arbeten i Lokalen skyndsamt.

10. FELANMÄLAN VID AKUTA FEL OCH PÅ JOURTID

Felanmälan vid akuta fel och på jourtid kan Hyresgästen göra till jourbolag (se hyresvärdens hemsida www.wallensam.se och sök jour.) Hyresvärden förbehåller sig rätten att debitera Hyresgästen om jourutryckningen är uppenbart obefogad.

11. MILJÖ

I Lokalen och i Fastigheten råder ett generellt rökförbud, och det åligger Hyresgästen att tillse att detta efterlevs såvitt avser Hyresgästens personal, anlitade entreprenörer, andrahandshyresgäster och besökande.

12. AVFALLSHANTERING

Avfallshanteringen till lokalen innefattar sopsugsystem, lösa fraktioner och avfallskvarn. Dessa enheter ansvarar Hyresgästen för och är skyldig att teckna erforderliga hämtningsavtal, tillse och bekosta tömning, underhåll och vid behov utbyte.

13. FETTAVSKILJARE

Hyresgästen ombesörjer och bekostar service och underhåll av fettavskiljare samt erforderlig tömning och rengöring.

	I den händelse det blir stopp i avloppet och orsaken härrörs från verksamhetens fettavskiljare kommer fastighetsägaren att debitera Hyresgästen för motsvarande merkostnad. 14. ELINSTALLATIONER, TELEFONI OCH BREDBAND Hyresvärden ansvarar för skötsel och underhåll av matarkabel samt elkablage fram till Lokalens elcentral. Hyresgästen ansvarar inom lokalen för skötsel och underhåll av all elinstallation för strömförsörjning från och med Lokalens gruppcentral, belysning, installation för telefoni och anslutning av Lokalen till fastighetens fiberkabel. 15. FÖRSKOLEGÅRD Hyresgästen innehar en dedikerad gårdsyta ovanpå förskolan, se bilaga 9. Förskolegården är på kommunens mark. Hyresgästen ombesörjer och bekostar underhåll, reparation och utbyte för gården och tillhörande lekutrustning, möblemang, utomhusförråd, växter etc. 16. JALUSIER OCH MARKISER Om Hyresgästen önskar montera jalousier eller markiser skall Hyresvärden underrättas och lämna sitt godkännande innan montage får ske. 17. VILLKOR Hyresavtalet är villkorat av att Hyresgästen erhåller erforderliga interna beslut att fullfölja Hyresavtalet i stadsdelsnämnden Norra Innerstaden samt Kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott senast den 31 oktober 2026 ("Besluten"). Om Besluten inte har erhållits senast den dagen har Hyresgästen möjlighet att förlänga tiden under vilken Besluten ska fattas till och med den 31 december 2026. En sådan förlängning ska meddelas Hyresvärden skriftligen. Om Besluten inte heller erhålls inom denna förlängda tid eller om tiden inte förlängs av Hyresgästen, och parterna inte skriftligen har kommit överens om annat, upphör detta Hyresavtal att gälla utan ömsesidiga anspråk på respektive part. Hyresgästen ska hålla Hyresvärden uppdaterad om status avseende Besluten. 18. KONTRAKTSHANDLINGARNAS INBÖRDES RANGORDNING Om i de olika avtalshandlingarna förekommer mot varandra stridande uppgifter eller föreskrifter avseende Lokalens funktion, utformning och användning gäller de, om inte omständigheterna uppenbarligen föranleder annat, inbördes i följande ordning: 1. Bilaga 4, dessa särskilda bestämmelser 2. Hyresavtal 5084-5001-03 3. Bilaga 7, Gränsdragningslista underhåll 4. Bilaga 8, Gränsdragningslista brandskydd 5. Bilaga 2:1-2:3, Ritning 6. Bilaga 9, Ritning Förskolegård		
	<table><tr><td>Sign</td><td>Sign</td></tr></table>	Sign	Sign
Sign	Sign		

INDIVIDUELL MÄTNING VATTEN

för lokal

Bilaga: 5

Avser	Hyreskontrakt nr i fastigheten 5084-5001-03 Domarudden 1	
Hyresvärd	Wallenstam Fastighets AB 40 c/o Wallenstam AB (publ)	
Hyresgäst	Stockholms Kommun	
Individuell mätning	Gällande individuell mätning av kallvatten och varmvatten. 1. Tillhandahållande av kallvatten och varmvatten Hyresvärden tillhandahåller kallvatten och varmvatten till hyresgästen under hyrestiden för hyresgästens förbrukning i lokalen. Hyresgästen förbinder sig att betala för kallvatten och varmvatten som hyresvärden tillhandahållit enligt avläst förbrukning och följande villkor. Förbrukningen mäts individuellt för varje lokal. 2. Priser Priset är uppdelat på pris per m3 samt en fast avgift per lokal som är oberoende av förbrukning. Priset för kallvatten och varmvatten grundar sig på allmän Va-huvudmans taxa samt på aktuellt fjärrvärmebolags fjärrvärmes taxa. Priserna gäller per kalenderår och korrigeras per den 1 januari varje år. Hyresvärden äger rätt att utöver avtalat pris debitera gällande skatter och avgifter. 3. Betalning Betalning för kallvatten och varmvatten skall ske enligt avläst förbrukning månadsvis i efterskott som tillägg till och tillsammans med hyran. Debitering för tre månaders förbrukning sker på hyresavin som avser hyran för kommande kvartalshyra. Betalning skall erläggas till samma dag som nämnda hyra skall betalas. 4. Övriga villkor Hyresavtalets övriga bestämmelser skall gälla i tillämpliga delar även för leverans och betalning av kallvatten och varmvatten, t ex bestämmelser om försenad betalning och de allmänna villkoren.	
Underskrift	Ort/datum	Ort/datum
	Hyresvärd Wallenstam Fastighets AB 40	Hyresgäst Stockholms Kommun
	Namnförtydligande	Namnförtydligande



INDIVIDUELL MÄTNING EL

för lokal

Bilaga: 6

Avser	Hyreskontrakt nr 5084-5001-03	i fastigheten Domarudden 1
Hyresvärd	Wallenstam Fastighets AB 40 c/o Wallenstam AB (publ)	
Hyresgäst	Stockholms Kommun	
Individuell mätning	Gällande individuell mätning. 1. Tillhandahållande av el Hyresvärden tillhandahåller el till hyresgästen under hyrestiden för hyresgästens förbrukning i lokalen. Hyresgästen förbinder sig att betala för tillhandahållen el enligt avläst förbrukning samt att erlagga ersättning för nätavgift, allt enligt följande villkor. Förbrukningen mäts individuellt för varje lokal. 2. Priser Priset för tillhandahållen el är uppdelat på pris/ersättning per kWh, nätavgift samt en fast årlig avgift per lokal som är oberoende av förbrukning. Elpriset fastställs av hyresvärden en gång per år och gäller under påföljande kalenderår. Hyresvärden meddelar hyresgästen kommande kalenderårs priser senast på hyresavin för januari det år priset skall gälla, eller vid det senaste tillfälle då hyresavtalet ingås. Ersättning för nätavgift motsvarar aktuellt nätbolags gällande taxa för lokal motsvarande hyresgästens. Hyresvärden äger rätt att utöver avtalat elpris och ersättning för nätavgift debitera gällande elcertifikatavgift och övriga skatter och avgifter. För närvarande uppgår priset per kWh med 75 öre. 3. Betalning Betalning för levererad el och ersättning för nätavgift skall ske enligt avläst förbrukning månadsvis i efterskott som tillägg till och tillsammans med hyran. Debitering för tre månaders elförbrukning och nätavgifter sker på hyresavi för kommande kvartal. Betalning skall erläggas till samma dag som nämnda hyra skall betalas. 4. Övriga villkor Hyresavtalets övriga bestämmelser skall gälla i tillämpliga delar även för leverans och betalning av el och ersättning för nätavgifter, t ex bestämmelser om försenad betalning och de allmänna villkoren.	
	Sign	Sign



Avser	Hyresavtal nr 5084-5001-03	i fastigheten Domarudden 1		
Hyresvärd	Wallenstam Fastighets AB 40 c/o Wallenstam AB (publ)			
Hyresgäst	Stockholms Kommun			
SYFTE Denna ansvarslista är upprättad för att klargöra vad som i förekommande fall ingår i hyran samt vad som hyresgästen respektive hyresvärden skall utföra och bekosta under hyresförhållandet. Ombyggnader eller förändringar som initieras av hyresgästen betalas i hela dess omfattning av hyresgästen ifall ingen annan överenskommelse träffas. ANSVARSFÖRDELNING Det åligger respektive part att genomföra sina åligganden fackmannamässigt. Innehållet i denna gränsdragningslista gäller endast om inte annat följer av hyresavtalet avseende lokalen. HV = Hyresvärd HG = Hyresgäst 1 = Reparation och utbyte 2 = Betalning av 1 3 = Drift och underhåll 4 = Betalning av 3 Underhåll avser åtgärder som syftar till att återställa funktionen hos ett Förvaltningsobjekt. Vid underhåll återställs vanligen funktionen till den ursprungliga nivån. Underhåll omfattar arbetsprestation, hjälpmedel och utbyte av material, vara eller komponent. Enbart byte av förbrukningsmaterial räknas dock till Drift. Underhåll innefattar bl.a. felavhjälpande underhåll, planerat underhåll, akut underhåll och övrigt felavhjälpande underhåll, dock med undantag för vad som anges om Utbyte nedan. Utbyte i samband med Underhåll innebär inte att äganderätten till ett Förvaltningsobjekt övergår till den som ansvarar för åtgärden. Utbyte avser utbyte av ett Förvaltningsobjekt pga. att den tekniska livslängden för Förvaltningsobjektet är slut och det inte längre är ekonomiskt försvarbart att utföra Underhåll. Vid behov av Utbyte på grund av bristande underhåll, ska underhållsansvarig part i skälig omfattning ersätta utbytesansvarig parts kostnad för Utbyte. Enbart utbyte av förbrukningsmaterial som innebär att funktionen hos ett Förvaltningsobjekt återställs till ursprunglig nivå räknas dock till Drift.				
MARK	1	2	3	4
1a). Mark	HV	HV	HG	HG
1b). Plantering, växter	HG	HG	HG	HG
2. Gångbanor, trottoarer, trappor	HV	HV	HV	HG
3. Snöröjning, sandning och saltning, ej förskolegård	HV	HV	HV	HV
4. Papperskorgar, askkoppar utomhus (ej aktuellt inom hyresobjekt)	-	-	-	-
5. Ytterbelysning	HV	HV	HV	HV
6. Yttre ledningar VVS-EL	HV	HV	HV	HV
7. Verksamhetens markyta (förskolegård) inkl. snöröjning av förskolegård	HG	HG	HG	HG
YTTRE UNDERHÅLL				
8. Yttertak; beläggningar, brunnar, rännor, och stuprör	HV	HV	HV	HV
9. Fönsterputsning (1 och 2 ej aktuellt)	-	-	HG	HG
10. Fasader	HV	HV	HV	HV
11. Dörrar, portar och grindar som tillhör hyresobjektet (HV på 2 när teknisk livslängd uppnåtts)	HV	HG	HG	HG
12. Skyltfönster, fönster och glas i entrédörrar som tillhör hyresobjektet (HV på 2 när teknisk livslängd uppnåtts)	HV	HG	HG	HG
13. Markiser	HG	HG	HG	HG
14. Fastighetens gemensamma entrédörrar, portar och grindar	-	-	-	-
INRE UNDERHÅLL				
15. Golv, väggar och tak i entréhallar, trapphus och hisshallar som utnyttjas enbart av hyresgästen	HG	HG	HG	HG
16. Porttelefoner gemensamma för fastigheten	-	-	-	-
17. Låssystem för hyresgästens lokaler, lås och nycklar	HG	HG	HG	HG
18. Solskydd; invändiga persienner och gardiner/solgardiner	HG	HG	HG	HG
			Sign	Sign

Underhåll för lokal

19. Dörrstängare och dörrautomatik som tillhör hyresobjektet	HG	HG	HG	HG
20. Dörrar, karmar och dörrblad inkl beslag, fönster invändigt	HG	HG	HG	HG
21. Ytskikt på golv, väggar och tak	HG	HG	HG	HG
22. Hyresgästens tekniska utrymmen	HG	HG	HG	HG
INREDNING				
23. Mörkläggningsgardiner inklusive automatik	HG	HG	HG	HG
24. Kaffautomater	HG	HG	HG	HG
25. Köksutrustning mottagningskök	HG	HG	HG	HG
26. Vitvaror; kyl och frys	HG	HG	HG	HG
27. Vitvaror; diskmaskin	HG	HG	HG	HG
28. Vitvaror; mikrovågsugn	HG	HG	HG	HG
29. Lös inredning	HG	HG	HG	HG
30. Fast inredning	HG	HG	HG	HG
31. Hyresgästens namnskyltar	HG	HG	HG	HG
EL-ANLÄGGNINGAR				
32. Allmänbelysning fast monterade	HG	HG	HG	HG
33. Specialarmaturer och miljö-/verksamhetsanpassad belysning	HG	HG	HG	HG
34. Strömförsörjning till av hyresgästen installerade fläktar och kylmaskiner	HG	HG	HG	HG
35. Glödlampor, lysrör, HF-don och glimtändare	HG	HG	HG	HG
36. Utökning, utbyte eller ändring av installationer som beror på hyresgästens ändrade funktioner eller behov	HG	HG	HG	HG
TELE OCH SÄKERHET				
37. Telefonväxel	HG	HG	HG	HG
38. Utrustning för datasäkerhet	HG	HG	HG	HG
39. Nödsignalanläggning för HWC och vilrum	HG	HG	HG	HG
40. Datanät för hyresobjektet	HG	HG	HG	HG
41. Telefontät för hyresobjektet	HG	HG	HG	HG
42. Inbrottslarm	HG	HG	HG	HG
LYFTANLÄGGNING				
43. Hissar och rulltrappor som tillhör hyresobjektet (HG på 2 vid åverkan)	HV	HV	HV	HG
44. Besiktning av hissar och rulltrappor som tillhör hyresobjektet (HG på 2 vid åverkan)	HV	HV	HV	HG
45. Lyftbord och traverser som tillhör hyresobjektet (HG på 2 vid åverkan)	HV	HV	HV	HG
46. Besiktning av lyftbord och traverser som tillhör hyresobjektet (HG på 2 vid åverkan)	HV	HV	HV	HG
VENTILATION				
47. Fastighetens gemensamma luftbehandlingsaggregat för till- och frånluft inklusive filter	-	-	-	-
48. Separat luftbehandlingsaggregat för till- och frånluft inklusive filter som enbart betjänar hyresobjektet	HV	HG	HV	HG
49. För verksamheten installerade rökkanaler inklusive sotning och besiktning (ej aktuellt)	-	-	-	-
50. Kökskåpa/imkanaler inklusive rengöring, sotning och besiktning	HV	HG	HV	HG
51. Fönsterapparater och kylbafflar inom hyresobjektet	HV	HV	HV	HV
52. Till- och frånluftsdon inom hyresobjektet	HV	HV	HG	HG
53. Ventilationskanaler inom hyresobjektet	HV	HV	HV	HV
			Sign	Sign

[illegible]

GRÄNSDRAGNINGSLISTA

Brandskydd för lokal

1(2)

Bilaga : 8

Avser	Hyresavtal nr 5084-5001-03	i fastigheten Domarudden 1
Hyresvärd	Wallenstam Fastighets AB 40 c/o Wallenstam AB (publ)	
Hyresgäst	Stockholms Kommun	

SBA, SYSTEMATISKT BRANDSKYDDSARBETE
Denna gränsdragningslista ligger till grund för upprättandet av hyresvärdens respektive hyresgästens dokumenterade systematiska brandskyddsarbete (SBA) med därtill hörande checklistor i enlighet med kraven i Lagen om skydd mot olyckor SFS 2003:778, ("LSO")

Gränsdragningslistan syftar i första hand till att tydliggöra vem som har ansvaret för hantering, skötsel, tillgång på skyddsutrustning, underhåll av installationerna och organisation/utbildning för eventuella nödsituationer. Efterföljande krysslista innehåller de vanligast förekommande brandskyddstekniska installationerna och viss information av organisatorisk karaktär.

Gränsdragningslistans fält syftar endast till att klargöra ansvaret för sådana installationer m.m. som de facto finns el. tillförs lokalen eller fastigheten under hyresförhållandet. Det antecknas särskilt att en markering i ett visst fält inte med automatik innebär att den aktuella installationen finns el. att någon av parterna kan påräkna att sådana ska installeras.

Vid räddningstjänstens tillsyn tydliggör denna gränsdragningslista omfattningen av hyresvärdens respektive hyresgästens systematiska brandskyddsarbete.

ANSVARSFÖRDELNING
Dokumentet har till uppgift att i förekommande fall tydliggöra ägaransvar samt parternas kontrollansvar, åtaganden, arbetsuppgifter och rapporteringsansvar avseende brandskyddstekniska installationer. Detta i syfte att kunna upprätthålla hela fastighetens skyddsstatus över tiden i enlighet med de krav som ställs i LSO.

Tillämpligt alternativ markeras med ett kryss inom () nedan:

(x) **Hyresgästen** ansvarar för att de brandtekniska krav som ställs på aktuell lokal är uppfyllda *inför påbörjandet* av hyresförhållandet, det vill säga då hyresgästen första gången tar lokalen i anspråk .

() **Hyresvärden** ansvarar för att de brandtekniska krav som ställs på aktuell lokal är uppfyllda *inför påbörjandet* av hyresförhållandet, det vill säga då hyresgästen första gången tar lokalen i anspråk

Därefter, *under hyresförhållandet*, fördelas ansvar och kontroll för lokalens/byggnadens brandskydd i enlighet med denna gränsdragningslista, dock med följande undantag:

- I det fall hyresgästen hyr en *hel fastighet/byggnad* faller såväl ansvaret för som kontrollen av samtliga delar av fastighetens brandskydd (alltså även allmänna utrymmen) på hyresgästen.
- De installationer som installerats/ installeras som *frivilligt skydd* hos hyresgästen, d v s när myndighetskrav inte finns, ansvarar alltid hyresgästen för oavsett fördelning enligt gränsdragningslistan.
- Hyresgästen ansvarar alltid för att Hyresgästens verksamhet inte blockerar eller förhindrar tillgängligheten till utrymningsvägar, utrymningsdörrar, brandposter, brandlarm sprinkler, m.m.

FÖRKLARING AV LISTAN
Första kolumnen "*Ansvarar för*" markerar vem som bär *kostnads- och utförandeansvar* för att respektive punkt finns och är i fullgod funktion.

Andra kolumnen "*Kontroll av*" markerar vem som bär *kostnads- och utförandeansvar* för att kontrollera och rapportera brister vid respektive punkt.

Angivande av "*HV*" alt. "*HG*" i rubrikfältet innebär att samtliga punkter i kolumnen under den rubriken ansvaras för såvida ej HV alt. HG dessutom finns angivet under någon av de respektive punkterna.

AU = Allmänna utrymmen (trapphus, källare, vind, teknikutrymmen etc)
HL = Hyresgästs lokal

	Allmänna Utrymmen		Hyresgästens lokal	
	Ansvarar för	Kontroll av	Ansvarar för	Kontroll av
ORGANISATION			HG	HG
1. Personalens utbildning avseende brand och riskhantering	-	-		
2. Personalens utbildning kring brandtekniska installationer	-	-		
3. Organisation vid utrymning och nödlägen	-	-		
			Sign	Sign



GRÄNSDRAGNINGSLISTA

Brandskydd för lokal

2(2)

		Allmänna Utrymmen		Hyresgästens lokal	
		Ansvarar för	Kontroll av	Ansvarar för	Kontroll av
	BRANDLARM	HV	HV	HG	HG
	4. Månadsprov				
	5. Kvartalsprov				
	6. Revisionsbesiktning				
	7. Servicearbeten/ Underhåll				
	8. Orienterings-/ Serviceritningar				
	9. Larmsändare				
	10. Överföring Räddningstjänsten/ SOS				
	SPRINKLER	HV	HV	HG	HG
	11. Veckoproov/ Månadsprov/ Kvartalsprov/ Revisionsbesiktning				
	12. Service arbeten/ Underhåll				
	13. Orienterings-/ Serviceritningar				
	14. Larmsändare				
	15. Överföring Räddningstjänsten/ SOS				
	UTRYMNINGSVÄG/SKYLTAR	HV	HV	HG	HG
	16. Framkomlighet				
	17. Genomlysta/belysta utrymningsskyltar				
	18. Nödströmsförsörjning utrymningsskyltar				
	19. Efterlysande utrymningsskyltar				
	20. Nödbelysning funktion				
	21. Nödbelysning reservkraftaggregat				
	UTRYMNINGSPLANER	HV	HV	HG	HG
	22. Upprättade				
	23. Revidering				
	SLÄCKUTRUSTNING OCH SLÄCKSYSTEM	HV	HV		
	24. Ansulex köksbrandsläckning/CO2 sprinkler			HG	HG
	25. Släcksystem datarum			HG	HG
	26. Stigarledning			HV	HV
	27. Inomhusbrandposter			HV	HV
	28. Handbrandsläckare			HG	HG
	29. Brandfilter			HG	HG
	30. Brandcellsgränser i och för hyresgästlokal			HG	HG
	31. Branddörrar i och för hyresgästlokal			HG	HG
	32. Dörrhållarmagneter och dörrstängare			HG	HG
	33. Genomföringar			HG	HG
	BRANDSKYDDSVENTILATION	HV	HV		
	34. Luckor/fönster för brandgasventilation			HV	HV
	35. Brandgasfläktar			HV	HV
	36. Styrning för brandventilation			HV	HV
	37. Imkanaler			HG	HG
	BRANDFARLIG VARA	HV	HV		
	38. Tillståndsansvarig för heta arbeten			HV	HV
	39. Föreståndare			HG	HG
	40. Förvaring t ex skåp, rum			HG	HG
	41. Utmärkning, skyltning			HG	HG
	ÖVRIGT				
	42. Brandvägar tillgång	HV	HV	-	-
	43. Brandvägar snöröjning och framkomlighet	HV	HV	-	-
	44. Upprättande och revidering av insatsplan	HV	HV	HG	HG
	45. Utrymningstrygghet/skriftliga instruktioner vid evenemang	-	-	HG	HG
	46. Nödtelefon	-	-	HG	HG
	47. Skalskydd och övriga larm för HL	-	-	HG	HG
				Sign	Sign





Gård i befintlig skick

INFORMATIONSRITNING
2014-04-25

 Andersson Jönsson Landscapsarkitekter AB Örnsköldsvik 8 • 131 23 Stockholm • Tel: 08 402 10 90 • www.aj.se		RITAD/KONSTR./GRANSKAD SE/JJS		HANDLÄGGARE S ELONSSON	
UPPDRAG NR 2013-1029		ANSVARIG J SVENSSON		Datum	
Datum		RIT.NR.		Projektledare/Programansvarig ANNA PRAMSTEN	
Projekt nr.		Brojournal nr.		K nr.	
Gransk datum					
Byg (mått)					
Sign					
Slutgranskad		20 - -			
Godkänd		20 - -			
Arbetet utförts enligt ritn. utan/med ändringar		Datum		Nummer L16-01-02	

		NORRA DJURGÅRDSSTADEN	
		NORRA 2, FÖRSKOLAN OCH KONTORSPARKEN	
		Finplanering	
		Landskap	
		Illustrationsplan	
PLAN		Skala: 1:200 (A1)	
Bet.		Foto	
Reg.			

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576810377

Dokument

5084-5001-03 Hyresavtal Stockholms stad
Jaktgatan_Norra Djurgårdsstaden
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2026-04-29 14:59:32 CEST (+0200) av Emma
Hedenryd (EH)
Färdigställt 2026-04-30 10:42:52 CEST (+0200)

Signerare

Emma Hedenryd (EH)
Wallenstam Fastighets AB 40 c/o Wallenstam AB
emma.hedenryd@wallenstam.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Emma Christina Hedenryd"
Signerade 2026-04-29 17:55:02 CEST (+0200)

Jesper Ackinger (JA)
Stockholms kommun
jesper.ackinger@stockholm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jesper Lars Ackinger"
Signerade 2026-04-29 17:13:53 CEST (+0200)

Jonas Petri (JP)
Wallenstam Fastighets AB 40 c/o Wallenstam AB
jonas.petri@wallenstam.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS PETRI"
Signerade 2026-04-30 10:42:52 CEST (+0200)

Godkännare

Cornelia Schroeder Lundberg (CSL)
Stockholms kommun
cornelia.schroeder.lundberg@stockholm.se
Godkände 2026-04-29 16:25:21 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576810377

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





BERÄKNINGSVERKTYG - LEKYTEFAKTOR (LYF)

VÄRDE	ENHET	PROCENT	LEKVÄRDESFAKTOR	KOMMENTAR
-------	-------	---------	-----------------	-----------

RESULTAT LYF	-20,3
--------------	-------