

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

| | | | | | | |
|--|---|---|--|--|--|--------------------------|
| 1. Hyresvärd | Namn: Sickla Industrifastigheter KB | | Personnr/orgnr: 916616-1720 | | | |
| 2. Hyresgäst | Namn: Nacka Kommun | | Personnr/orgnr: 212000-0167 | | | |
| | Aviseringsadress: Ansvar 20116, Box 50546, 202 50 Malmö Fakturamail: | | | | | |
| 3. Lokalens adress m.m | Kommun: Nacka | | Fastighetsbeteckning: Sicklaön 83:22, byggnad 201 | | | |
| | Gata: Marcusplatsen | | Trappor/hus: | Lokalens nr: | | |
| 4. Lokalens användning | Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Se bilaga 1 | | | | | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. | | | | | |
| | | | | Bilaga: 1 | | |
| 5. Hyrestid | Från och med den: Se bilaga 1 | | Till och med den: Se bilaga 1 | | | |
| 6. Uppsägningstid/ Förlängningstid | Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>Se bil. 1</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input checked="" type="checkbox"/> <u>Se bil. 1</u> år <input type="checkbox"/> _____ månader | | | | | |
| 7. Lokalens skick | Lokalen hyrs ut i befintligt skick. | | | | | |
| | <input type="checkbox"/> 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 |
| | Kultur | | 4 046 | | | |
| | Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelser inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra. | | | | | |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). | Bilaga: A | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning | | <input checked="" type="checkbox"/> Plats för skylt | <input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/automat | <input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar) | <input type="checkbox"/> Garageplats(er) för _____ bil(ar) | <input type="checkbox"/> |
| 9. Inredning | Lokalen uthyrs | | | | | |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga | Bilaga: | |
| 10. Underhåll | <input type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten. | | | | | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> 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. | | | | | |
| | <input type="checkbox"/> 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. | | | | | | |
| Allmänna och gemensamma utrymmen | <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse enligt bilaga | | | | | |
| | | | | | | Bilaga: |
| 11. Ledningar för telefoni och data-kommunikation | <input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> 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. | | | | | |
| | <input type="checkbox"/> 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

| | | | |
|---|--|---|------------------|
| <p>12. Skyltar, markiser m.m.</p> | <p>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 avlyftning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick.</p> <p>Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden.</p> <p>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.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram.</p> | <p>Bilaga:</p> | |
| <p>13. Hyra</p> | <p>Kronor Se bilaga 1 per år exklusive nedan markerade tillägg</p> | | |
| <p>14. Index</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.</p> | <p>Bilaga: 1</p> | |
| <p>15. Fastighetsskatt</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.</p> | <p><input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.</p> | <p>Bilaga: 1</p> |
| <p>16. Driftskostnader</p> | <p>Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> El <input checked="" type="checkbox"/> VA <input checked="" type="checkbox"/> Värme <input checked="" type="checkbox"/> Varmvatten <input checked="" type="checkbox"/> Kyla <input checked="" type="checkbox"/> Ventilation</p> <p>Betalning:</p> <p>El <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>VA <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>Värme <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>Varmvatten <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>Kyla <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>Ventilation <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> | <p>Bilaga: 1</p> <p>Bilaga: 1</p> <p>Bilaga: 1</p> <p>Bilaga: 1</p> <p>Bilaga: 1</p> <p>Bilaga: 1</p> | |
| <p>17. Mätare</p> | <p>Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av</p> <p><input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen</p> | | |
| <p>18. Avfalls- hantering</p> | <p>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:</p> <p><input type="checkbox"/> 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.</p> <p><input type="checkbox"/> 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.</p> <p><input type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Särskild reglering enligt bilaga</p> | <p>Bilaga: 1</p> | |
| <p>19. Snöröjning och sandning</p> | <p><input type="checkbox"/> ingår i hyran <input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga</p> | <p>Bilaga: 1</p> |
| <p>20. Oförutsedda kostnader</p> | <p>Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.</p> <p>Lokalens andel ska under hyrestiden anses vara <u>bil. 1</u> procent.</p> <p>Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående hyror (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter. För lokaler och bostadslägenheter som inte är uthyrda görs därvid en uppskattning av marknadshyran respektive bruksvärdeshyran.</p> <p>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.</p> | | |

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

| | | | |
|---|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <p>21. Mervärdesskatt (moms)</p> <p>Hyresgästens momsplikt</p> <p>Hyresvärdens momsplikt</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. <input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | | |
| <p>22. Hyrans betalning</p> | <p>Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <input type="checkbox"/> kalendermånads början <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på</p> | <p>PlusGiro nr: 4763104-9</p> | <p>BankGiro nr: 5216-8507</p> |
| <p>23. Ränta, betalningspåminnelse</p> | <p>Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.</p> | | |
| <p>24. Nedsättning av hyra</p> <p>Avtalat skick m.m</p> <p>Sedvanligt underhåll</p> | <p>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.</p> <p><input type="checkbox"/> 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. <input checked="" type="checkbox"/> 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.</p> <p><input type="checkbox"/> 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.</p> | | |
| <p>25. Miljöpåverkan</p> | <p>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.</p> <p><input type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. <input checked="" type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.</p> | | |
| <p>26. Revisionsbesiktningar</p> | <p>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.</p> | | |
| <p>27. Tillgänglighet till vissa utrymmen</p> | <p>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.</p> | | |
| <p>28. PBL-avgifter</p> | <p>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.</p> | | |
| <p>29. Brandskydd</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul.</p> | <p>Bilaga: 2</p> | |
| <p>30. Myndighetskrav m.m.</p> | <p><input type="checkbox"/> 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. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.</p> | | |
| <p>31. Ombyggnads- och ändringsarbete</p> <p>Byggsvarudeklaration</p> | <p>Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><input type="checkbox"/> Annan överenskommelse enligt bilaga.</p> <p>Om hyresgästen utför arbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggsvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.</p> | | |

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 <input type="checkbox"/> borgen ställd av _____ <input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om _____ <input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av _____ Bilaga: 1 | |
| 33. Försäkringar | Hyresvärden är skyldig att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen ligger. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring som innehåller egendomsskydd, avbrottskydd och ansvar för den egna verksamheten. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga. | Bilaga: |
| 34. Yttre åverkan | <input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> 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 | <input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> 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. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga. | Bilaga: |
| 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 | <input checked="" type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga. | Bilaga: 5 |
| 39. Särskilda bestämmelser | Särskilda bestämmelser | Bilaga: 1 |
| | Brandskydd | Bilaga: 2 |
| | Ansvarsfördelning | Bilaga: 3 |
| | Grön bilaga | Bilaga: 4 |
| | Personuppgiftsklausul | Bilaga: 5 |
| | Teknisk beskrivning och gränsdragning / Genomförandetidplan | Bilaga: 6 / 7 |
| 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: Nacka / 2021 | Ort/datum: Nacka / 2021 |
| | Hyresvärdens namn: Sickla Industrifastigheter KB | Hyresgästens namn: Nacka Kommun |
| | Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt | Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt |
| | Namnförtydligande: René Stephansen / Annica Ånäs | Namnförtydligande: |

Bilaga 1 Särskilda bestämmelser till hyresavtal nr 1311-2010001-02

mellan Sickla Industrifastigheter KB ("Hyresvärden" nedan) - ett bolag inom Atrium Ljungberg AB-koncernen - och Nacka Kommun ("Hyresgästen" nedan) avseende lokal ("Lokalen" nedan) inom Sickla Köp kvarter i fastigheten Sicklaön 83:22.

Denna bilaga skall äga företräde om flera bestämmelser i Hyresavtalet strider mot varandra.

INNEHÅLL

| | |
|---|---|
| 1. GRUNDLÄGGANDE FÖRUTSÄTTNINGAR | 2 |
| 2. LOKALEN..... | 3 |
| 2.1. Lokalens användning | 3 |
| 2.2. Hyresgästens inredning..... | 3 |
| 2.3. Tider för nyttjande och drift m.m. | 3 |
| 2.4. Ordnings- och myndighetsföreskrifter m.m. | 3 |
| 2.5. Hyresvärdens rätt till tillträde | 3 |
| 2.6. Lokalens skick och utformning..... | 4 |
| 2.7. Hyres-, uppsägnings- och förlängningstid..... | 4 |
| 2.8. Ombyggnad av Lokalen..... | 4 |
| 3. HYRA OCH TILLÄGG | 4 |
| 3.1. Hyra | 4 |
| 3.2. Indexreglering | 5 |
| 3.3. Fastighetsskatt..... | 5 |
| 3.4. Oförutsedda kostnader..... | 5 |
| 3.5. Elförbrukning | 5 |
| 3.6. Driftkostnader..... | 5 |
| 3.7. Gemensamhetskostnader | 6 |
| 3.8. Uppskattade årskostnader vid avtalets ingående | 6 |
| 4. HANDELSPLATSEN GEMENSAMT | 6 |
| 4.1. Öppettider | 6 |
| 4.2. Hyresgästens marknadsföring och reklam..... | 7 |
| 4.3. Skyltning | 7 |
| 4.4. Avfallshantering..... | 7 |
| 4.5. Handelsplatsens parkering | 7 |
| 5. ÖVRIGA BESTÄMMELSER | 7 |
| 5.1. Överlåtelse, andrahandsupplåtelse m.m. | 7 |
| 5.2. Försäkring och ansvar | 8 |
| 5.3. Avflyttning | 8 |
| 5.4. Areaförändringar under hyrestiden m.m. | 8 |
| 5.5. Årligt bidrag till Hyresgästen..... | 8 |

5.6. Övriga överenskommelser..... 8

1. GRUNDLÄGGANDE FÖRUTSÄTTNINGAR

Handelsplatsens butiker och branscher är noga utvalda för att motsvara marknadens krav och förväntningar samt upprätthålla Handelsplatsens position som attraktiv och uppskattad marknadsplats för hyresgäster och konsumenter. Hyresvärden ansvarar för och bekostar centrumledning. Vidare organiserar Hyresvärden bl.a. profilskapande marknadsföring, städning, underhåll och bevakning av allmänna och gemensamma utrymmen. Hyresgästen skall å sin sida bidra med professionell marknadsföring, hålla ett fullgott varuutbud, hög servicenivå samt vara öppen för framtida utveckling.

Sickla Köp kvarter tillhör Sveriges största handelsplatser och är beläget i ett av Sveriges mest köpstarka områden i gränsen mellan Stockholm och Nacka. Sickla köp kvarter har anor från 1800-talet och den ursprungliga industriella miljön har varit en viktig faktor vid renovering och ombyggnad. Köp kvarteret har ett stort utbud av shopping i både stora och små butiker, samt mängder av caféer och restauranger. Sickla är mer än en handelsplats och här ligger handeln vägg i vägg med såväl små entreprenörsdrivna företag som stora internationella företag med tusentals arbetsplatser. Här finns även ett flertal utbildningsaktörer, offentlig verksamhet, vård & hälsa och ett stort kulturellt utbud bestående av bland annat bibliotek, biograf, museer och konsthantverkare. Visionen är att vidareutveckla Sickla till en stadsdel där all verksamhet växer ihop med boende och sätta Sickla på kartan som "staden där alla vill leva".

I detta avtal används följande begrepp:

| | |
|----------------------------|---|
| Handelsplatsen | De delar av fastigheten Sicklaön 83:22 som huvudsakligen är avsedda för detaljhandelsverksamhet och marknadsförs under namnet Sickla Köp kvarter. |
| Hyresavtalet | Detta hyresavtal inklusive samtliga bilagor, skriftliga tillägg och skriftliga överenskommelser. |
| Förhyrd area | Den totalt förhyrda arean enligt Hyresavtalet. |
| Allmänna utrymmen | Utrymmen inom- och utomhus som allmänheten har tillträde till: Torg, kundgångar, trappor, rulltrappor, rullband, hissar, garage, parkeringsplatser, allmänna toaletter, amningsrum, vilrum, lektrum, utrymningsvägar och grönområden. |
| Gemensamma utrymmen | Utrymmen inom- och utomhus som flera hyresgäster har tillträde till: lastgator, lastbryggor, lastkajer, hissar, trapphus, transportkorridorer, soprum, sopkomprimatorer samt gemensamma pentryn, toaletter och omklädningsrum. |
| Tillträdesdag | Hyrestidens början, d.v.s. den dag Hyresavtalet börjar löpa. |
| Hyreslagen | Vardaglig benämning på 12 kap. jordabalken. |

2. LOKALEN

2.1. Lokalens användning

Lokalen uthyrs för verksamhet enligt följande:

Bransch: Kultur- och fritidsverksamhet
Koncept: Kulturhuset Dieselverkstadens koncept

Hyresgästen förbinder sig att bedriva och marknadsföra sin rörelse enligt ovan. Förändringar av ovanstående förutsätter Hyresvärdens skriftliga medgivande.

2.2. Hyresgästens inredning

Hyresgästens inredning, möblering, skyltar, skyltfönster m.m. skall motsvara överenskommet koncept och under hela hyrestiden hållas i fullgott skick. Vid behov skall Hyresgästen göra erforderliga uppdateringar.

Hyresgästen får ej täcka för glasade väggar eller öppningar gränsande mot Handelsplatsens allmänna kundytor, ej placera inredning m.m. så att funktionen för eller åtkomligheten vid service av sprinklerhuvuden, radiatorer, uppvärmnings- och ventilationsanordningar m.m. försämras samt ej överskrida tillåten bjälklagsbelastning.

2.3. Tider för nyttjande och drift m.m.

Hyresgästen har rätt att nyttja Lokalen under Handelsplatsens öppettider samt en timme före öppning och en timme efter stängning. Handelsplatsens grundinstallationer för kyla och ventilation är normalt i drift nämnda tider. Hyresvärdens tillåtelse krävs för vistelse i Handelsplatsen under övriga tider varvid Hyresgästen skall svara för samtliga kostnader som detta föranleder. Hyresgästen äger rätt att genom avrop köpa utökade driftstider. Avrop ska ske senast 48 h före den önskade utökningen.

Hyresgästen äger dock rätt att nyttja lokalen utan extra kostnad inom följande tider:

Vardagar: 8-22

Vid nyttjande av denna möjlighet till utökat tillträde till lokalen har Hyresgästen att varsla Hyresvärden senast 48 h före den önskade utökningen.

Hyresgästen äger härutöver även rätt att genom avrop köpa utökade driftstider. Avrop ska ske senast 48 h före den önskade utökningen. Debitering sker enligt självkostnadsprincipen

Hyresvärden har rätt att tillfälligt utrymma och/eller stänga Handelsplatsen, helt eller delvis, p.g.a. brand, bombhot, elavbrott eller andra säkerhets- och ordningsskäl. Hyresgästen har inte rätt till ersättning av något slag från Hyresvärden för olägenheter eller skador på grund därav.

2.4. Ordnings- och myndighetsföreskrifter m.m.

Hyresgästen förbinder sig att efterleva Hyresvärdens allmänna ordningsföreskrifter för Handelsplatsen, föreskrifter utfärdade av kommun eller myndighet samt Hyresvärdens anvisningar avseende hantering av avfall samt produkter som kan framkalla skada på person eller egendom. Hyresgästen ansvarar för egen personal, besökande och andra som vistas i lokalen med Hyresgästens godkännande. Hyresgästen skall bedriva verksamheten så att andra hyresgäster och Handelsplatsens besökare inte drabbas av störningar eller olägenheter. Inom Handelsplatsen råder ett generellt rökförbud.

2.5. Hyresvärdens rätt till tillträde

Hyresgästen medger Hyresvärden tillträde till Lokalen för besiktning, tillsyn och sedvanligt underhåll. Hyresvärden medges vidare rätt att genom lokalen framdraga erforderliga ledningar för värme, kyla, ventilation, vatten, gas, avlopp, el, energi, tele och internet m.m. inklusive

nödvändigt underhåll av sådana ledningar. Hyresgästen äger därvid ej rätt till nedsättning av hyran. Det åligger dock Hyresvärden att i god tid underrätta Hyresgästen om arbetets art, omfattning och tidpunkt för arbetenas utförande.

2.6. Lokalens skick och utformning

Parterna skall iordningställa Lokalen enligt "Teknisk beskrivning och gränsdragning", Bilaga 6, och Genomförandetidplan, Bilaga 7. Hyresgästen medger, utan krav på ersättning, att Hyresvärden får utföra de smärre justerings- och kompletteringsarbeten som kan återstå att utföra i Lokalen efter Tillträdesdagen.

2.7. Hyres-, uppsägnings- och förlängningstid

Hyrestidens första dag kallar för tillträdesdag. Preliminär tillträdesdag är 2022-01-01. Hyrestiden löper till och med 2031-12-31. Om tillträdesdagen flyttas fram ska hyrestidens sluttid framflyttas i motsvarande mån, anpassat till närmast efterföljande månadsskifte. Tilläggsavtal ska upprättas och biläggas hyresavtalet för fastställande av den exakta hyrestiden för den händelse den preliminära tillträdesdagen framflyttas.

Uppsägning av detta hyresavtal ska ske skriftligen minst tio månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är avtalet för varje gång förlängt med tre år åt gången.

Hyresgästen är införstådd i de ombyggnadsarbeten som Hyresvärden har att utföra för att sätta lokalen i avtalat skick och accepterar att Hyresvärden äger rätt att senarelägga tillträdesdagen om byggnadsarbetena drabbas av störningar. Det finns mellan parterna en ömsesidig förståelse att – i den mån det är möjligt – minimera störningarna under projektets genomförande. Hyresgästen förstår dock att detta behöver ske inom givna ramar för projektets beslutade genomförandetid.

Parterna är vidare införstådda med att spridningen av Covid-19 ("Pandemin") pågår sedan en tid tillbaka, men kan inte bedöma vilken inverkan Pandemin kan komma att få på varutillgång, arbetskrafttillgång m.m., som kan påverka beställares och entreprenörers möjligheter att rätttidigt slutföra entreprenader och andra arbeten. Parterna har därför överenskommit, att förseningar (i förhållande till avtalade tider) inte skall ha annan inverkan på hyresförhållandet än den, att tillträdesdagen och skyldigheten att börja erlagga hyra förskjuts, i den mån förseningen beror på omständighet som är hänförlig till Pandemin eller dess inverkan på samhället och dess funktioner.

2.8. Ombyggnad av Lokalen

För att bibehålla byggnadens byggnadstekniska, miljömässiga, arkitektoniska och säkerhetsmässiga kvaliteter får ombyggnads-, installations-, inredningsarbeten m.m. inom Lokalen utföras av Hyresgästen endast om Hyresvärden lämnat sitt skriftliga tillstånd. Hyresgästen är medveten om och accepterar att Hyresvärden endast accepterar ett fåtal olika entreprenörer för arbeten i den aktuella byggnaden som åtnjuter skyddsvärda byggnadstekniska och arkitektoniska kvalitéer. Hyresgästen uppmanas att i ett tidigt skede diskutera eventuella önskemål med Hyresvärden.

3. HYRA OCH TILLÄGG

3.1. Hyra

Hyra skall fr.o.m. tillträdesdagen erläggas med 11 126 500 kronor per år exklusive moms. Därutöver tillkommer de tillägg som anges i Hyresavtalet. Hyra och tillägg jämte moms betalas utan anfordran i förskott enligt vad i Hyresavtalet sägs.

För perioden från och med tillträdesdagen till och med prel. 2025-12-31 ska Hyresgästen erhålla en rabatt om 764 712 kr per år enligt vad som nedan anges, se vidare under p. 5.4, "Areaförändringar under hyrestiden m.m.".

3.2. Indexreglering

Hyran skall indexregleras under hyrestiden och ändras proportionellt med hänsyn till förändringarna i Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex (totalindex med år 1980 som basår). Indexförändringar beräknas med utgångspunkt från indextalet för oktober månad 2021 (basta ej känt). Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till föregående års basta skall tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. Ändringar sker fr.o.m. den 1 januari varje år med början 2023. Tillägg för index skall aldrig utgå med lägre belopp än föregående år.

3.3. Fastighetsskatt

För närvarande utgår ej fastighetsskatt för den aktuella byggnaden. Om förutsättningarna förändras skall Hyresgästen erlägga ersättning för den på Lokalen belöpande andelen av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt. Med fastighetsskatt likställs annan avgift eller skatt som riksdag, regering eller myndighet i övrigt har beslutat om eller kommer att besluta om.

Lokalens andel beräknas som förhållandet mellan Förhyrd area och total uthyrbar lokalarea i den byggnadsenhet med tillhörande markvärderingsenhet i vilken Lokalen är belägen. Lokalens andel är för närvarande ca 40,69 % (Lokalens 4 046 kvm / total uthyrbar lokalarea 9 944 kvm).

Eventuella justeringar för säregna förhållanden såsom vakanser, åtgärdskostnader eller liknande som tillfälligt reducerar taxeringsvärdet skall ej beaktas vid beräkning av den skatt som belöper på Lokalens area.

Om fastighetstaxering under hyrestiden bedöms medföra att fastighetsskatten ändras skall Hyresgästen betala den preliminärt beräknade fastighetsskatt som belöper på Lokalens area. Så snart beslut om ny fastighetstaxering föreligger ska mellanskillnaden mellan den preliminärt betalade och den beslutade fastighetsskatten som belöper på Lokalen snarast regleras mellan parterna.

3.4. Oförutsedda kostnader

Lokalens andel av oförutsedda kostnader, beslutade av myndighet, skall beräknas på samma grund som lokalens andel av fastighetsskatt.

3.5. Elförbrukning

Hyresvärden är högspänningsabonnent på elkraft i fastigheten. Hyresgästen godtar att Hyresvärden ombesörjer vidareleverans av elkraft och förbinder sig att betala ersättning för elkraft enligt särskild undermätare.

Elenergi köps in av Hyresvärden som levererar vidare till Hyresgästen till självkostnadspris för elenergi och elnät. I självkostnadspriset ingår kostnaden för elenergi och elnät, energiskatt, abonnemangavgifter, ersättning för underhåll av elanläggningen samt ersättning för drift och service av elnät för vidareleverans till Hyresgästen. Hyresvärden förbinder sig att så långt det är möjligt enbart leverera el från förnybara energikällor.

Hyresgästen debiteras för elförbrukning efter individuell mätning månadsvis i efterskott.

3.6. Driftkostnader

- Hyresgästen skall erlägga ersättning för värme, kyla och ventilation med 155 kr per kvm förhyrd lokalarea och år (totalt 627 130 kr per år). Ersättningen indexregleras enligt punkt 3.2 ovan.

Om Hyresgästen har egna installerade ventilations- eller kylaggregat som betjänar den förhyrda lokalen, skall Hyresgästen svara för och bekosta drift och underhåll av sådana aggregat.

- Hyresgästen skall erlägga ersättning för sophantering med 28 kr per kvm förhyrd lokalarea och år (totalt 113 288 kr per år). Ersättningen indexregleras enligt punkt 3.2 ovan.

3.7. Gemensamhetskostnader

Hyresvärden ombesörjer tillsyn, drift, skötsel och underhåll av Handelsplatsens Allmänna och Gemensamma utrymmen samt gemensamma skyltar. Hyresgästen skall erlägga ersättning för Lokalens andel (Förhyrd area i förhållande till i Handelsplatsen total uthyrbar lokalarea) enligt nedan:

- Bevakning (öppning och stängning av Handelsplatsen samt rondering av allmänna ytor): Hyresgästen bekostar därutöver samtliga uttryckningskostnader, reparationer m.m. som är hänförliga till lokalen, Hyresgästen, dennes anställda och övriga för vilken Hyresgästen ansvarar. Kostnaden är 56 kr per kvm Förhyrd area och år.
- Tillsyn, underhåll, skötsel (service) och reparation samt städning/renhållning: (städning, fönsterputs, sophantering, halkbekämpning, snöröjning, taksfattning, sandning, klottersanering) av Handelsplatsens Allmänna och Gemensamma utrymmen: Golv, väggar, innertak, dörrar, glasrutor, fontäner, trappor, bänkar, sittgrupper, torgmöbler, växter, planteringar, papperskorgar, askfat, kundvagnställ, dekorationer, armatur, lysrör, glödlampor, kundtoaletter, entrépartier, entrémattor, kommersiell utsmyckning, soprum, parkeringar, grönområden, hissar, rulltrappor, rullband, högtalaranläggningar, gemensamma skyltar, larmskydd, kortläsaranläggning, passerkort, övervakningskameror, sprinklersystem, brandlarm, ventilationsanläggning, fasadbelysning, kabel-tv, informationstavlor och därmed jämförbart samt utbyte av engångsartiklar och förslitningsdetaljer i tekniska anordningar. Kostnaden är 2 130 kr plus 45 kr per kvm Förhyrd area och år.
- Drift och skötsel för yttre ytor och parkering: Hyresvärden tillhandahåller och svarar för drift och underhåll av kundparkering och allmänna vägar inom området, innefattande städning, snöröjning, sandning, belysning och övrigt underhåll. Kostnaden är 55 kr per Förhyrd area och år.

Den ersättning som Hyresgästen skall erlägga för gemensamhetskostnader enligt ovan uppgår till 2 130 kr plus 156 per kvm Förhyrd area och år. Ersättningen indexregleras enligt punkt 3.2 ovan.

3.8. Uppskattade årskostnader vid avtalets ingående

| | |
|-----------------------|----------------------------|
| Hyra | 11 126 500 kr |
| Fastighetsskatt | se punkt "Fastighetsskatt" |
| Elförbrukning | se punkt "Elförbrukning" |
| Driftkostnader | 740 418 kr |
| Gemensamhetskostnader | 633 306 kr |

4. HANDELSPLATSEN GEMENSAMT

4.1. Öppettider

Hyresvärden beslutar om öppettiderna från tid till annan och skall informera Hyresgästen senast tre månader innan ändringar träder i kraft. Vid avtalstecknandet har Handelsplatsen följande öppettider (fullständig förteckning över gällande öppettider finns på Handelsplatsens webbplats):

Vardagar kl. 10.00-20.00
Lördagar kl. 10.00-18.00
Söndagar kl. 11.00-17.00

Hyresgästen förbinder sig aktivt bedriva verksamheten i full omfattning under gällande öppettider. Det är av synnerlig vikt för Hyresvärden att skyldigheten fullgörs.

4.2. Hyresgästens marknadsföring och reklam

Hyresgästen förbinder sig att i samband med all marknadsföring där Handelsplatsen nämns, använda Handelsplatsens fastställda grafiska manual och dess logotyper. Som adress till den förhyrda lokalen skall alltid Handelsplatsen anges utan specificerande av särskild gatuadress.

4.3. Skyltning

Uppsättning av skyltar etc. får endast ske i enlighet med av Hyresvärden upprättat skyltprogram eller för Handelsplatsen särskilt upprättade ordningsföreskrifter. Skyltar får uppsättas först när Hyresvärden lämnat sitt skriftliga tillstånd. Hyresgästen skall inhämta och bekosta nödvändiga handlingar och erforderliga myndighetstillstånd från berörda myndigheter.

Hyresgästen svarar för drift och underhåll av ljusreklam eller annan skyltning, t.ex. rengöring och byte av ljuskällor i Hyresgästens egna skyltar. Hyresgästen svarar för eventuell skattskyldighet enligt lag (1972:266) om skatt på annonser och reklam.

4.4. Avfallshantering

Hyresvärden tillhandahåller och ombesörjer miljö- och sophanteringsstation. Hyresgästen svarar för att sopor transporteras till anvisade utrymmen och allt handhavande av egna gallerburar och lastpallar samt bortforsling av dessa. Det åligger Hyresgästen att följa de instruktioner som lämnas från tid till annan vad gäller exempelvis sophanteringssystem, förvaring samt hantering av sopor.

Hyresgästen svarar för borttransport av övrigt avfall:

- För miljöfarligt avfall eller avfall som kräver särskild hantering utöver den normala svarar Hyresgästen för såväl förvaring som borttransport.
- Kostnad för sopor som kräver kylning (utöver dom som har egna avtal) eller som klassas som riskavfall beställes och bekostas av Hyresgästen särskilt.
- Hyresgästen bekostar och ombesörjer borttransport av elektronikutrustning.

Om Hyresvärden under hyrestiden inför ett avfallshanteringssystem som medger redovisning av avfallsmängder per fraktion kommer beräkningsgrunden ovan att ändras.

4.5. Handelsplatsens parkering

Fullgoda parkeringstillgängligheter för besökande kunders bilar, cyklar m.m. är av synnerlig vikt för Handelsplatsen. Hyresgästen förbinder sig tillse att denne och dennes anställda endast parkerar på anvisade platser med erforderliga parkeringstillstånd. Hyresvärden beslutar om Handelsplatsens parkeringsbestämmelser.

5. ÖVRIGA BESTÄMMELSER

5.1. Överlåtelse, andrahandsupplåtelse m.m.

Utan Hyresvärdens skriftliga medgivande får Hyresgästen ej överlåta Hyresrätten, upplåta Lokalen i andra hand, pantförskriva, pantsätta, säkerhetsöverlåta eller inskriva hyresrätten i fastigheten. Överträdelse häremot är ett allvarligt kontraktsbrott och kan leda till att Hyresavtalet uppsägs till omedelbart upphörande enligt Hyreslagens bestämmelser. Hyresnämnden kan i vissa fall lämna tillstånd till upplåtelse i andra hand samt överlåtelse.

Hyresvärden är medveten om och accepterar att Hyresgästens koncept för den i lokalen bedriva verksamheten innefattar underuthyrningar från tid till annan till aktörer vars verksamhet inryms inom det avtalade användningsändamålet. Dyliga underuthyrningar är på förhand accepterade av Hyresvärden.

5.2. Försäkring och ansvar

Hyresgästens företagsförsäkring skall omfatta sedvanlig och fullgod egendoms-, avbrotts- och ansvarsförsäkring för Hyresgästens verksamhet i Lokalen. Om Hyresgästen åsidosätter sina skyldigheter enligt Hyresavtalet eller Hyreslagen skall Hyresvärden hållas skadeslös för alla skador, kostnader, ersättningsanspråk från tredje part m.m. som Hyresvärden förorsakas. Hyresgästen svarar för skador på fastigheten som orsakats av Hyresgästen, dennes anställda och övriga för vilken Hyresgästen ansvarar.

5.3. Avflyttning

Vid hyresförhållandets upphörande skall lokalen återlämnas väl avstädad och i godtagbart skick. Hyresgästen ska bortföra samtlig sig tillhörig egendom, såsom exempelvis inredning, varor, golv, innertak m.m., och återlämna samtliga till lokalen hörande passerkort och nycklar. Installationer och ombyggnader utförda av Hyresgästen skall återställas eller borttas såvida Hyresvärden inte skriftligen medger att egendomen kan kvarlämnas.

Parterna skall utföra en gemensam avflyttningsbesiktning. Om Hyresgästen brister i sina åtaganden enligt ovan skall denne ersätta vid besiktningen anmärka skador, eftersatt underhåll, kostnaden för kvittblivning av egendom m.m. Hyresgästen har ej rätt till ersättning för förändringar, tillägg eller förbättringar som denne utfört i lokalen, ej heller för installationer eller egendom som Hyresvärden accepterat kvarlämnad.

5.4. Areförändringar under hyrestiden m.m.

I **Bilaga A** har markerats en area belägen på plan 2 om ca. 247 kvm ("Galleriet"). Parterna är överens om att Galleriet ska frånträdas Hyresgästen senast 2025-12-31. Vid samma tidpunkt ska Hyresgästen frånträda den lokalarea om ca. 131 kvm som idag används såsom loger inom ramen för Hyresgästens kulturverksamhet.

Fram till dess de beskrivna lokalareorna återlämnas till Hyresvärdens disposition, dock längst till och med 2025-12-31, ska den angivna hyran enligt p. 3.1 st. 1 ovan rabatteras med 764 712 kr per år. Efter frånträdet av de båda lokalareorna (ca 247 kvm samt ca 131 kvm) reduceras hyran med ett belopp motsvarande den vid denna tid utgående hyran inklusive tillägg till hyran för de 378 kvm lokalarea som frånträds varvid även den tillfälliga rabatten inte längre ska gottgöras Hyresgästen. Det noteras särskilt att det åligger Hyresgästen att återlämna bägge lokalareorna till Hyresvärdens disposition, i annat fall ska hela arean (ca 247 kvm samt ca 131 kvm) hyressättas. Hyresgästen har att ombesörja städning av aktuell lokalarea om ca. 247 kvm till dess återlämnandet sker. I samband med frånträdet av lokalareorna enligt ovan ska Hyresgästen förhyra ny lokalarea att användas som loger. Hyresvärden förbinder sig att upplåta en lokal om ca. 131 kvm +/- 15 % för detta ändamål i intilliggande lokaler med tillträdesdag i direkt anslutning till frånträdet av lokalareorna enligt ovan (247 kvm + 131 kvm). Hyra för den nya lokalen ska utgå med 2 750 kr/kvm/år kopplat till bastalet för oktober 2021, jämte de tillägg som utgår enligt förevarande avtal.

5.5. Årligt bidrag till Hyresgästen

Hyresvärden ska till Hyresgästen erlagga ett årligt bidrag till Hyresgästens verksamhet om sammanlagt 170 000 kr exkl. mervärdesskatt, varvid 100 000 kr avser marknadsföringsbidrag och 70 000 kr avser sommartheater på Marcusplatsen. Hyresgästen ska fakturera Hyresvärden bidraget under januari månad varje år, med start i januari 2022. Fakturan ska ha betalningstid 30 dagar netto. För den händelse tillträdesdagen äger rum senare än 2022-03-01 ska dock det första bidraget utges i januari 2023.

5.6. Övriga överenskommelser

Hyresvärden ansvarar för avskjutning av fåglar inom byggnaden och avser att göra nödvändiga ingrepp i fasaden (under förutsättning att bygglov meddelas och att fasaden ej förvanskas) för att begränsa möjligheten för fåglar att ta sig in i byggnaden.

Det noteras särskilt att Hyresgästen ansvarar för sina konstverk i och utanför lokalen. I detta inbegrips bl a ansvar för skötsel, underhåll och åverkan av konstverken.

Hyresvärden ska senast vid Tillträdesdagen erbjuda Hyresgästen att tilläggsförhyra en area för caféets personal, att nyttja som omklädningsrum samt innehållandes WC. Tilläggsförhyrningen ska ske på separat upprättat hyresavtal varvid hyran ska utgå på likvärdiga villkor som förevarande hyresavtal.

Hyresvärden tillser att städning och utbyte av belysning etc på hög höjd (högre än 4 meter) tillgängliggörs. Detta kan ske antingen genom tillhandahållande av godkända stegar, liftutrustning samt fast installerad utrustning, eller att Hyresvärden mot ersättning (verifierad självkostnad på Hyresgästens uppdrag) utför städning och utbyte.

.....
Alla ändringar och tillägg till detta hyresavtal skall vara skriftliga och undertecknade av båda parter för att vara gällande.

Nacka den / -2021
Sickla Industrifastigheter KB

den / -2021
Nacka Kommun

.....
René Stephansen (enligt fullmakt)

.....
Firmatecknare/enligt fullmakt

.....
Annica Änäs (enligt fullmakt)

.....
Firmatecknare/enligt fullmakt

| | | |
|-----------|--|--|
| Avser | Hyreskontrakt nr: 1311-2010001-02 | Fastighetsbeteckning: Sicklaön 83:22, byggnad 201 |
| Hyresvärd | Namn: Sickla Industrifastigheter KB | Personnr/orgnr: 916616-1720 |
| Hyresgäst | Namn: Nacka Kommun | Personnr/orgnr: 212000-0167 |
| Klausul | <p>Om denna klausul strider mot bestämmelse i huvudavtalet, gäller i första hand denna klausul.</p> <p>Enligt lagen om skydd mot olyckor ska fastighetsägare eller nyttjanderättshavare i skäligen omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka. Samma lag föreskriver att ägare och nyttjanderättshavare i övrigt ska vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden ansvarar för att lokalen vid tillträdet uppfyller kraven på brandskydd som krävs för det avtalade användningsändamålet med förhyrningen.</p> <p><input type="checkbox"/> Parterna har kommit överens om fördelningen av ansvaret för brandskydd inför tillträdet. Parternas ansvar för att ordna brandskydd inför tillträdet regleras i bilaga.</p> <p>Hyresgästen ansvarar för underhåll och utbyte av sådant brandskydd i lokalen som är synligt och åtkomligt för denne, såsom exempelvis nödutgångsskyltar och andra brandskyddsanordningar som enbart betjänar lokalen och som inte är styrda av byggnadens centrala system. Hyresgästen svarar också för sådana brandskyddsanordningar som hyresgästen har tillfört lokalen.</p> <p>Hyresgästen ansvarar för och bekostar därutöver sådant brandskydd som efter tillträdet kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning.</p> <p>Hyresgästen ska utan dröjsmål anmäla brister som denne upptäcker eller borde upptäcka, i det brandskydd som hyresvärden tillhandahåller och svarar för.</p> <p><u>Systematiskt brandskyddsarbete</u></p> <p>Parterna åtar sig att bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete i enlighet med de allmänna råd som behörig myndighet meddelat. Vardera part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.</p> <p>Hyresgästen förbinder sig att se till</p> <ul style="list-style-type: none"> att räddnings- och utrymningsvägar alltid hålls öppna och inte vare sig helt eller delvis blockeras att funktionen av sprinkler- och andra brandskyddsanordningar aldrig försämras genom t.ex. förbyggnad eller uppställning av föremål, att branddörrar hålls stängda och brandceller är intakta att plomberingar av handtag aldrig bryts annat än i händelse av brand eller brandövning. | |

Bilaga:

| | | | | |
|------------------|---|---|-------------------------------------|--|
| K)vs es) ry äget | <p><u>Krav på skriftlig redogörelse</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Byggnaden omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet. Part förbinder sig att på begäran av den andra lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet</p> <p><input type="checkbox"/> Byggnaden omfattas inte av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet. Ändringar avseende fastigheten eller i hyresgästens verksamhet som innebär att lokalen kommer att omfattas av redogörelseskyldigheten ska genast anmälas till hyresvärdens respektive hyresvärden. Part ska därefter på begäran av den andre parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.</p> | | | |
| UI da äe u ärg | Ort/datum: Nacka / 2021 | | Ort/datum: Nacka / 2021 | |
| | Hyresvärdens namn: Sickla Industrifastigheter KB | | Hyresgästens namn: Nacka Kommun | |
| | Namnteckning (firmatecknare/ombud): | <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt | Namnteckning (firmatecknare/ombud): | <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt |
| | Namnförtydligande: René Stephansen / Annica Änäs | | Namnförtydligande: | |

Fveghnaget hväl v Soa ähae ry äms) f ä l ä 68 spp ä gvgi js l i 1005 ucn äe v id a av t 2005 i s ä m ä ä d m ad Soal eu Hvl da) ycn Vieig/kev mg 10, 8 f oal i ev m ä ä d m ad SABOt Erg ä ä . cu rö ä b j s det

ANSVARSFÖRDELNING

Bilaga 3

AV UNDERHÅLL OCH REPARATION

Kontrakts nr: 1311-2010001-02

Ansvarsfördelning mellan hyresvärd och hyresgäst under hyresförhållande av lokal avseende drift, underhåll och ev. utbyte av fastighetsanknutna anläggningar.

Hyresgäst: Nacka Kommun

AVSER: Sickla

| POS | Specifikation | Ägare | | Drift/ underhåll | | utbyte | | Kommentar |
|------------------------|-------------------------------------|-------|----|------------------|----|--------|----|--|
| | | HV | HG | HV | HG | HV | HG | |
| I FÖRHYRD LOKAL | | | | | | | | |
| 1 | BYGGNAD | | | | | | | |
| 1.1 | Ytskikt golv | x | | | x | | x | |
| 1.2 | Ytskikt, väggar/pelare | x | | | x | | x | |
| 1.3 | Undertak | x | | | x | | x | |
| 1.4 | Snickerier | x | | | x | x | | även insida fönsterbåge/karm. Utbyte pga åverkan bekostas av hyresgäst |
| 1.5 | Beslag, låskista, dörstängare | x | | | x | | x | |
| 1.6 | Persienn | x | | | x | | x | installerad av HV |
| 1.7 | Markis | x | | x | | | x | installerad av HV |
| 1.8 | Entré dörr | x | | | x | x | | lokal |
| 1.9 | Glaspartier / dörrar | x | | | x | x | | vid åverkan HG |
| 1.10 | Fönster / glas | x | | | x | x | | vid åverkan HG |
| 1.11 | Låscylindrar och nycklar | | x | | x | | x | |
| 1.12 | Passagesystem till lokalen | | x | | x | | x | |
| 1.13 | Galler och andra intrångsskydd | x | | | x | | x | |
| 1.14 | Fönsterputs | x | | | x | | x | HV putsar utvändiga fönster 1 gång/år |
| 2 | INREDNING / UTRUSTNING | | | | | | | |
| 2.1 | Vitvaror | x | | | x | x | | spis, kyl/frys, diskmaskin installerad av HV |
| 2.2 | övriga vitvaror | x | | | x | | x | mikrovågsugn |
| 2.3 | Pentry | x | | | x | x | | |
| 2.4 | WC / dusch | x | | | x | x | | Utbyte då funktion upphör pga uppnådd teknisk livslängd (ej vid åverkan)" |
| 2.5 | Städ | x | | | x | | x | |
| 2.6 | Fast inredning, grindar, utrustning | x | | | x | x | | utbyte avser tillbehör installerat av HV |
| 2.7 | Skyltar | | x | | x | | x | |
| 2.8 | Hänvisningsskylt | x | | | x | | x | |
| 3 | TRANSPORTANLÄGGNINGAR | | | | | | | |
| 3.1 | Hiss | x | | | x | | x | |
| 3.2 | Lyftbord | x | | | x | | x | installerad av HV |
| 3.3 | Rulltrappor | x | | | x | | x | |
| 4 | EL | | | | | | | |
| 4.1 | Energimätning | x | | | x | | x | |
| 4.2 | Ei central | x | | | x | | x | |
| 4.3 | Eluttag | x | | | x | | x | Utbyte pga åverkan bekostas av hyresgäst |
| 4.4 | Belysningsarmaturer | x | | | x | | x | Fast installation |
| 4.5 | Ljuskällor, driftdon | x | | | x | | x | |
| 4.6 | Platsbelysning | | x | | x | | x | |
| 4.7 | Miljöbelysning | | x | | x | | x | HG anpassat |
| 4.8 | Nödbelysning / Nödutskyltar | x | | | x | | x | |
| 4.9 | Verksamhetslarm | | x | | x | | x | |
| 4.10 | Telefoni | | x | | x | | x | |
| 4.11 | Data / tele | | x | | x | | x | |
| 4.12 | TV / Antenn | | x | | x | | x | |
| 5 | VVS-ANLÄGGNINGAR | | | | | | | |
| 5.1 | Värmeanläggning | x | | | x | | x | |
| 5.2 | Värmemängdsmätare | | | | | | | Ej aktuellt |
| 5.3 | Ventilationsanläggning | x | | | x | | x | Rengöring av ventilationsdon åligger HG |
| 5.4 | Komfortkyla | x | | | x | | x | |
| 5.5 | Värmemängdsmätare kyla | | | | | | | Ej aktuellt |
| 5.6 | Kylanläggning | | x | | x | | x | datarum / serverrum. Installerad av hyresgäst och ej inkopplat på hyresvärdes system |
| 5.7 | Vatten/ avlopp | x | | | x | | x | Processvatten åligger HG |
| 5.8 | Rensning avlopp | | x | | x | | x | |
| 5.9 | Vattenmätare | x | | | x | | x | Nödkyla data / serverrum |
| 5.10 | Fettavskiljare inkl ledning | x | | | x | | x | om tillämpligt |

Sign HV / Sign HG

ANSVARSFÖRDELNING

Bilaga 3

AV UNDERHÅLL OCH REPARATION

Kontrakts nr: 1311-2010001-02

Ansvarsfördelning mellan hyresvärd och hyresgäst under hyresförhållande av lokal avseende drift, underhåll och ev. utbyte av fastighetsanknutna anläggningar.

Hyresgäst: Nacka Kommun

AVSER: Sickla

| POS | Specifikation | Ägare | | Drift/ underhåll | | utbyte | | Kommentar |
|----------|---|-------|----|------------------|----|--------|----|---|
| | | HV | HG | HV | HG | HV | HG | |
| 6 | BRAND | | | | | | | |
| 6.1 | Brandsläckare | | x | | x | | x | |
| 6.2 | Nödutrymningsbeslag | x | | x | | x | | installerat av HV. Underhåll, utbyte efter otillbörligt användande - HG |
| 6.3 | Brandlarm/utrymningslarm | x | | x | | x | | Besiktas minst 1 gång per år. Provas varje kvartal |
| 6.4 | Nödutgångskyltar mm | x | | | x | | x | |
| 6.5 | Utrymningplan | | x | | x | | x | |
| 6.6 | Systematiskt brandskyddsarbete | | | x | x | x | x | Respektive part ansvarar för egen del |
| 6.7 | Kontroll/besiktningar | | | x | x | x | x | Respektive part ansvarar för egen del |
| 6.8 | Inbrottslarm | | x | | x | | x | |
| 6.9 | Överfallslarm | | x | | x | | x | |
| | | | | | | | | |
| 7 | UTSIDA FÖRHYRD LOKAL AVSEENDE VERKSAMHETEN | | | | | | | |
| 7.1 | Värme/Kyla från huvudledning | x | | x | | x | | |
| 7.2 | Avfallshantering | x | | | x | | x | Miljörum (som underhålls av HV) finns inom fastigheten |
| 7.3 | Företagsskyltar, fasad | | x | | x | | x | |
| 7.4 | Snöröjning, sandning | x | | x | | x | | |
| 7.5 | Cykelställ | x | | x | | x | | |
| | | | | | | | | |

Sign HV / Sign HG

Undertecknande parter har denna dag träffat följande överenskommelse.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--|--|------------------------|----------------------------------|--|--|-------------------------------|---|--------------------------------------|--------------------------------|------------------------|----------------------------------|--|--|-------------------------------|---|--------------------------------------|-------------|--|---|--|--|------------------------|----------------------------------|--|--|-------------------------------|---|--------------------------------------|-----------------------------|--|--|--|--|------------------------|----------------------------------|---|--|-------------------------------|--|--------------------------------------|--------------|------------------------|---|---|--|-------------------------------|---|--------------------------------------|------------------|------------------------|----------------------------------|--|--|-------------------------------|---|--------------------------------------|
| Avser | Hyreskontrakt nr: 1311-2010001-02 | Fastighetsbeteckning: Sicklaön 83:22, byggnad 201 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hyresvärd | Namn: Sickla Industrifastigheter KB | Personnr/Orgnr: 916616-1720 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hyresgäst | Namn: Nacka Kommun | Personnr/Orgnr: 212000-0167 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Samverkan, information och utbildning | <p>Parterna har i samband med tecknande av denna överenskommelse utbytt information om sina miljöambitioner och sitt miljöarbete. I fortsättningen ska sådant informationsutbyte ske minst en gång vartannat år. Informationsutbytet ska dokumenteras</p> <p>Hyresvärderna ska kalla till och leda samråds- och uppföljningsmöten med en av hyresgästen angiven representant. Under mötena ska status för åtagandena i denna överenskommelse gås igenom. Mötena ska dokumenteras och genomföras minst en gång vartannat år.</p> <p>Parterna ska gemensamt ta fram och minst en gång vartannat år se över och uppdatera en handlingsplan för minskning av lokalens och fastighetens miljöpåverkan.</p> <p>Hyresvärderna ska förse hyresgästen med skriftlig information om hur hyresgästen kan bidra till att minska lokalens och fastighetens miljöpåverkan. Informationen ska minst omfatta områdena energi, materialval och avfallshantering i samband med hyresgästanpassning och löpande underhåll.</p> <p>Hyresvärderna ska initiera informationsmöten hos hyresgästen där hyresvärderna informerar om lokal- och fastighetsrelaterade miljöfrågor. Informationen ska ske genom att hyresvärderna vid mötet informerar (alt.1)</p> <p><input type="checkbox"/> hyresgästens medarbetare</p> <p>(alt.2)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> det ombud som hyresgästen vid varje informationstillfälle utsett för att föra informationen vidare till hyresgästens medarbetare</p> <p>För båda alternativen gäller att informationsmötena ska genomföras i samband med tillträdet av lokalen.</p> <p><input type="checkbox"/> I fortsättningen ska informationsmöten genomföras minst en gång per år.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Miljöcertifiering av byggnaden och/eller lokalen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Energi och inomhusmiljö | I samband med tecknandet av denna överenskommelse ska hyresvärderna genomföra och dokumentera en genomgång med hyresgästen av senast genomförd energideklaration inklusive identifierade förbättringsförslag avseende energiprestanda samt redovisad obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och radonmätning om sådan utförts. I samband med de årliga samråds- och uppföljningsmötena av denna överenskommelse ska parterna diskutera de identifierade förbättringsförslagen samt utfallet av undersökningar av energiprestanda, ventilation och radonhalt som utförts efter upprättande av energideklarationen. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Mängd energi | <p>Parterna ska årligen utbyta information om resursanvändningen i lokalen avseende</p> <table border="0"> <tr> <td>Verksamhetsel</td> <td>Information baseras på</td> <td><input type="checkbox"/> mätning</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Information tillhandahålls av</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> hyresvärderna</td> <td><input type="checkbox"/> hyresgästen</td> </tr> <tr> <td>Värme inklusive tappvarmvatten</td> <td>Information baseras på</td> <td><input type="checkbox"/> mätning</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Information tillhandahålls av</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> hyresvärderna</td> <td><input type="checkbox"/> hyresgästen</td> </tr> <tr> <td>Komfortkyla</td> <td></td> <td><input type="checkbox"/> Komfortkyla finns ej i lokalen</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Information baseras på</td> <td><input type="checkbox"/> mätning</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Information tillhandahålls av</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> hyresvärderna</td> <td><input type="checkbox"/> hyresgästen</td> </tr> <tr> <td>Särskild kyla (processkyla)</td> <td></td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Särskild kyla (processkyla) finns ej i lokalen</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Information baseras på</td> <td><input type="checkbox"/> mätning</td> <td><input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Information tillhandahålls av</td> <td><input type="checkbox"/> hyresvärderna</td> <td><input type="checkbox"/> hyresgästen</td> </tr> <tr> <td>Fastighetsel</td> <td>Information baseras på</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> mätning</td> <td><input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Information tillhandahålls av</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> hyresvärderna</td> <td><input type="checkbox"/> hyresgästen</td> </tr> <tr> <td>Vattenanvändning</td> <td>Information baseras på</td> <td><input type="checkbox"/> mätning</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> fördelning av total vattenanvändning</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Information tillhandahålls av</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> hyresvärderna</td> <td><input type="checkbox"/> hyresgästen</td> </tr> </table> | | Verksamhetsel | Information baseras på | <input type="checkbox"/> mätning | <input checked="" type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning | | Information tillhandahålls av | <input checked="" type="checkbox"/> hyresvärderna | <input type="checkbox"/> hyresgästen | Värme inklusive tappvarmvatten | Information baseras på | <input type="checkbox"/> mätning | <input checked="" type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning | | Information tillhandahålls av | <input checked="" type="checkbox"/> hyresvärderna | <input type="checkbox"/> hyresgästen | Komfortkyla | | <input type="checkbox"/> Komfortkyla finns ej i lokalen | | | Information baseras på | <input type="checkbox"/> mätning | <input checked="" type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning | | Information tillhandahålls av | <input checked="" type="checkbox"/> hyresvärderna | <input type="checkbox"/> hyresgästen | Särskild kyla (processkyla) | | <input checked="" type="checkbox"/> Särskild kyla (processkyla) finns ej i lokalen | | | Information baseras på | <input type="checkbox"/> mätning | <input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning | | Information tillhandahålls av | <input type="checkbox"/> hyresvärderna | <input type="checkbox"/> hyresgästen | Fastighetsel | Information baseras på | <input checked="" type="checkbox"/> mätning | <input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning | | Information tillhandahålls av | <input checked="" type="checkbox"/> hyresvärderna | <input type="checkbox"/> hyresgästen | Vattenanvändning | Information baseras på | <input type="checkbox"/> mätning | <input checked="" type="checkbox"/> fördelning av total vattenanvändning | | Information tillhandahålls av | <input checked="" type="checkbox"/> hyresvärderna | <input type="checkbox"/> hyresgästen |
| Verksamhetsel | Information baseras på | <input type="checkbox"/> mätning | <input checked="" type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Information tillhandahålls av | <input checked="" type="checkbox"/> hyresvärderna | <input type="checkbox"/> hyresgästen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Värme inklusive tappvarmvatten | Information baseras på | <input type="checkbox"/> mätning | <input checked="" type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Information tillhandahålls av | <input checked="" type="checkbox"/> hyresvärderna | <input type="checkbox"/> hyresgästen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Komfortkyla | | <input type="checkbox"/> Komfortkyla finns ej i lokalen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Information baseras på | <input type="checkbox"/> mätning | <input checked="" type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Information tillhandahålls av | <input checked="" type="checkbox"/> hyresvärderna | <input type="checkbox"/> hyresgästen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Särskild kyla (processkyla) | | <input checked="" type="checkbox"/> Särskild kyla (processkyla) finns ej i lokalen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Information baseras på | <input type="checkbox"/> mätning | <input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Information tillhandahålls av | <input type="checkbox"/> hyresvärderna | <input type="checkbox"/> hyresgästen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fastighetsel | Information baseras på | <input checked="" type="checkbox"/> mätning | <input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Information tillhandahålls av | <input checked="" type="checkbox"/> hyresvärderna | <input type="checkbox"/> hyresgästen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vattenanvändning | Information baseras på | <input type="checkbox"/> mätning | <input checked="" type="checkbox"/> fördelning av total vattenanvändning | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Information tillhandahålls av | <input checked="" type="checkbox"/> hyresvärderna | <input type="checkbox"/> hyresgästen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Parterna ska samverka för att optimera drifttiderna för uppvärmning, kylning och ventilation i lokalen.</p> <p>Hyresvärdens val av energidrivna system och utrustning ska utgå från en livscykelkostnadskalkyl där möjligt och ekonomiskt rimligt.</p> <p>Hyresvärdens val av byggnadsdelar som påverkar byggnadens energiprestanda ska utgå från en livscykelkostnadskalkyl där möjligt och ekonomiskt rimligt.</p> <p>Hyresgästens val av energidrivna system och utrustning ska utgå från en livscykelkostnadskalkyl där möjligt och ekonomiskt rimligt.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Undertecknande parter har denna dag träffat följande överenskommelse.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

| | | | | |
|--|---|---------------|--|--|
| Energislag | Hyresvärden ska köpa förnybar eller klimatneutral energi för uppvärmning. | | | |
| | Hyresvärden ska köpa förnybar eller klimatneutral energi för kylning. | | | |
| | Hyresvärden ska köpa produktionsspecificerad förnybar el. <input checked="" type="checkbox"/> Från tillträdet <input type="checkbox"/> Snarast med hänsyn till ingångna avtal, dock senast (datum) _____ | | | |
| | Hyresgästen ska köpa produktionsspecificerad förnybar el. <input checked="" type="checkbox"/> Från tillträdet <input type="checkbox"/> Snarast med hänsyn till ingångna avtal, dock senast (datum) _____ | | | |
| | Hyresvärden ska årligen beräkna byggnadens koldioxidutsläpp. | | | |
| | Hyresgästen ska årligen beräkna lokalens koldioxidutsläpp. | | | |
| Inomhusmiljö | Parterna är överens om att styrningen av den operativa temperaturen i lokalen under kontorstid ska utgå från den möbleringsplan hyresgästen tar fram vid avtalstecknandet och därefter överenskomna förändringar. Börvärden som ska eftersträvas är 21°C under vintern och 24°C under sommaren, dock tillåts den operativa temperaturen variera med utomhustemperaturen mellan 20°C och 26°C. Vid underskridande av ortens dimensionerande utomhustemperatur vinter eller överskridande av dimensionerande värden för sommar, tillåts inomhustemperaturen variera i motsvarande grad. | | | |
| | Hyresvärden ska informera hyresgästen om funktionen för befintlig solavskärmning samt nyttan med att använda denna. | | | |
| Hyresgäst- anpassning och löpande underhåll Lokalutformning | Hyresvärden ska i samband med tecknandet av denna överenskommelse informera hyresgästen om en optimal inplacering av arbetsytor med hänsyn till lokalens tekniska förutsättningar. | | | |
| | Hyresgästen ska i samband med tecknandet av denna överenskommelse delge hyresvärden en möbleringsplan som beaktar lokalens tekniska förutsättningar. Hyresgästen ska löpande meddela hyresvärden om användningen av lokalen ändras på ett sätt som påverkar inomhusmiljön. | | | |
| Materialval | Parterna ska ta miljöhänsyn vid materialval i lokalen. | | | |
| | Parternas val av material i lokalen ska utgå från en materialdatabas. Ange använd materialdatabas <u>Byggvarubedömningen</u> | | | |
| Val av inredning och utrustning | Parterna ska välja vitvaror med låg energianvändning i lokalen. | | | |
| Avfallshantering | Parterna ska dokumentera hanteringen av demonterat och bortfört byggmaterial samt inredning (återanvändning, materialåtervinning, energiåtervinning och deponering) i samband med hyresgäst Anpassning i befintlig lokal. | | | |
| | Hyresvärden ska initiera en diskussion med hyresgästen om lämpliga källsorteringsfraktioner. Frågan diskuteras inför inflyttning och därefter minst en gång per år. | | | |
| Lokalunderhåll | Hyresgästen ska vid utövande av sin vårdnadsplikt och underhållsskyldighet i lokalen ta miljöhänsyn vid val av metoder. | | | |
| | Hyresvärden ska vid underhåll, skötsel och drift i fastigheten ta miljöhänsyn vid val av metoder. | | | |
| Resor | Hyresvärden ska, på de villkor som framgår av bilagan, i anslutning till lokalen erbjuda tillgång till | | | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> cykelparkering | Bilaga: _____ | | |
| | <input type="checkbox"/> gemensam cykelpool i eller i anslutning till fastigheten | Bilaga: _____ | | |
| | <input type="checkbox"/> gemensam bilpool i eller i anslutning till fastigheten | Bilaga: _____ | | |
| | <input type="checkbox"/> laddningsplatser för eldrivna fordon | Bilaga: _____ | | |
| | <input type="checkbox"/> energieffektiva motorvärmare med timerfunktion | Bilaga: _____ | | |
| Övriga avtalspunkter | Ytterligare avtalspunkter bifogas | Bilaga: _____ | | |
| Underskrift | Denna avtalsbilaga har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt. | | | |
| | Ort/datum: Nacka / 2021 | | Ort/datum: Nacka / 2021 | |
| | Hyresvärdens namn: Sickla Industrifastigheter KB | | Hyresgästens namn: Nacka Kommun | |
| | Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt | | Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt | |
| | Namnförtydligande: René Stephansen / Annica Ånäs | | Namnförtydligande: | |

| | | |
|--|--|--|
| Avser | Hyreskontrakt nr: 1311-2010001-02 | Fastighetsbeteckning: Sicklaön 83:22, byggnad 201 |
| Hyresvärd | Namn: Sickla Industrifastigheter KB | Personnr/Orgnr: 916616-1720 |
| Hyresgäst | Namn: Nacka Kommun | Personnr/Orgnr: 212000-0167 |
| Information om behandling av personuppgifter | <p>Behandling av personuppgifter Vi behandlar alltid personuppgifterna på ett ansvarsfullt sätt och i enlighet med gällande lag. I det här dokumentet ger vi närmare information om behandlingen och uppmuntrar därför hyresgästen och dennes kontaktperson att läsa igenom dokumentet noggrant.</p> <p>Hyresgästen ansvarar för att se till att denna information lämnas till kontaktpersoner, representanter eller andra individer vars personuppgifter kan komma att behandlas under hyresförhållandet.</p> <p>Personuppgiftsansvarig Vi är personuppgiftsansvariga för den behandling som utförs av oss eller för vår räkning. Det innebär att vi ansvarar för de personuppgifter vi har och för hur vi behandlar dem. Vid frågor om behandlingen av personuppgifter, är du välkommen att kontakta oss.</p> <p>Vilka personuppgifter behandlar vi? En personuppgift är all information som kan kopplas till en individ. Inom ramen för ett hyresförhållande är det främst personuppgifter för kontaktpersoner och hyresgäster (som är enskild firma eller privatperson) som vi behandlar. Sådana uppgifter kan t.ex. omfatta namn, adress, kontaktuppgifter, personnummer och information om lokalen. I vissa fall inhämtar vi även en kreditupplysning för att säkerställa att det finns ekonomiska förutsättningar att erbjuda hyra för lokalen.</p> <p>För vilka syften behandlar vi personuppgifterna? Personuppgifterna behandlas i syfte att:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Fullgöra och administrera våra rättigheter och skyldigheter enligt hyresavtalet, vilket bl.a. inkluderar hyresaviseringar och hyresförhandlingar. * Utföra löpande förvaltning och underhåll av lokalen, vilket bl.a. inkluderar kommunikation med kontaktperson. * Fastställa eller styrka eventuella rättsliga anspråk, exempelvis genom kontroller under hyresförhållandet i syfte att säkerställa att lokalen används i enlighet med tillämplig lag och i enlighet med hyresavtalet. * Skicka information och marknadsföring till kontaktperson via de kontaktuppgifter som vi har tillgång till. * Skicka information och marknadsföring till kontaktperson om andra företags produkter/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet t.ex. försäkringsbolag. * Ta fram statistik, göra kundundersökningar och följa upp interna rutiner och policies. <p>När raderar vi personuppgifterna? Vi sparar uppgifter om kontaktperson så länge denne är registrerad som kontaktperson. Informationen uppdateras om hyresgästen anmäler annan kontaktperson.</p> <p>För det fall vi erhåller uppgifter om störningar i lokalen och inte vidtar någon åtgärd, kommer sådana uppgifter som regel att sparas två år, varefter radering sker. Detsamma gäller uppgifter om otillåten andrahandsuthyrning eller överlåtelse av lokalen. Uppgifter om betalning av hyra sparas under sju år (utöver innevarande år) då detta krävs enligt bokföringsregler. Övriga uppgifter raderas när de inte längre är relevanta/korrekta, vilket innebär att de som regel bevaras under den tid som hyresförhållandet består.</p> <p>När hyresförhållandet upphör raderar vi merparten av uppgifterna. Men om det finns några kvarstående rättsliga anspråk, t.ex. hyresfordringar, kommer vi att bevara de uppgifter som krävs för att kunna driva anspråket. Sådana uppgifter sparas med hyresavtalet som rättslig grund. Vi sparar dessa uppgifter, samt uppgifter om eventuell misskötsamhet, som bidragit till att uppsägning skett, i två år efter att hyresförhållandet upphört.</p> | |

| | | |
|--|--|--|
| Avser | Hyreskontrakt nr: 1311-2010001-02 | Fastighetsbeteckning: Sicklaön 83:22, byggnad 201 |
| Information om behandling av personuppgifter | <p>Laglig grund för behandlingen av personuppgifterna Vår behandling av personuppgifter sker i huvudsak för att fullgöra och administrera våra skyldigheter enligt hyresavtalet med hyresgästen. För det fall hyresgästen är en privatperson eller enskild firma, sker denna behandling med stöd av den rättsliga grunden fullgörande av avtal medan behandlingen sker med stöd av ett berättigat intresse om hyresgästen är en juridisk person. För annan behandling som utförs har vi ett berättigat intresse av att behandla personuppgifterna, t.ex. för att skicka information, göra kundundersökningar och marknadsföring samt tillhandahålla tjänster som är relaterade till uthyrningen.</p> <p>Vilka får ta del av personuppgifterna? Inom ramen för hyresförhållandet, kan vi komma att lämna ut personuppgifter till andra bolag som tillhandahåller tjänster till oss (t.ex. IT-tjänster eller förvaltningstjänster) eller bolag som tillhandahåller varor/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet (t.ex. försäkringsbolag). Om uppgifterna överförs till ett land utanför EU/EES, säkerställer vi att sådan överföring är laglig, t.ex. genom att avtal innehåller de standardiserade modellklausuler för dataöverföring som antagits av EU-kommissionen och som finns tillgängliga på EU-kommissionens webbplats.</p> <p>Om det förekommer störningar, betalningsförsummelser eller andra överträdelse av hyresavtalet eller tillämpliga bestämmelser kan vi komma att lämna ut uppgifter till berörda myndigheter. Vi lämnar även ut personuppgifter om det följer av lag eller myndighetsbeslut.</p> <p>Rättigheter enligt dataskyddslagstiftningen Individer har vissa rättigheter vid behandling av dennes personuppgifter.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Rätt till tillgång (registerutdrag), d.v.s. en rätt att få bekräftelse på och information om vår behandling av personuppgifter. * Rätt till rättelse, d.v.s. en rätt att få felaktiga uppgifter rättade. * Rätt till radering, d.v.s. en rätt att få uppgifter borttagna. * Rätt till begränsad behandling, d.v.s. en rätt att kräva att vår behandling begränsas. * Rätt till dataportabilitet, d.v.s. en rätt att begära att uppgifter flyttas från oss till ett annat bolag. * Rätt att invända mot vår behandling av personuppgifter. * Rätt att inge klagomål till myndighet om att vi inte behandlar personuppgifterna enligt lag. <p>Vissa av rättigheterna gäller enbart i vissa situationer. För det fall kontaktpersonen skulle vilja utöva någon av rättigheterna kan denne kontakta oss via de kontaktuppgifter som framgår på vår webbplats och ovan.</p> | |
| Övrigt | | |

| | | | |
|--|--------------------------------|---------------------|----------------|
| Projekt Projekt Dieselverkstan Kulturhus och bibliotek | Dokument TBG | Datum 2020-06-24 | Sida 1 (10) |
| Projektnummer | Upprättad av Stefan Hedlund | Revdatum | Rev |

Projekt Dieselverkstan – Kulturhus och bibliotek Teknisk Beskrivning och Gränsdragning Nacka Kommun/Sickla Industrifastigheter KB (Atrium Ljungberg AB)

1 ALLMÄNT

Nacka Kommun, förkortas HG i detta dokument.

Hyresvärd Sickla Industrifastigheter KB förkortas HV i detta dokument. I detta dokument med bilagor kan såväl Sickla Industrifastigheter KB som Atrium Ljungberg AB (ALAB) gälla som HV.

Detta dokument, med bilagor, gäller för kontorslokal i projekt Dieselverkstan, samt reglerar HV: s respektive HG: s åtaganden och skyldigheter för lokalens färdigställande. Den omfattar även åtaganden som HG är skyldig att följa efter inflyttning.

Med ”tillval” i detta dokument avses tillkommande åtgärder och/eller förändringar som kan väljas av HG. Tillval skall utföras av HV, men skall bekostas av HG.

I det fallet att utförande, mängd, fabrikat/typ etc. anges i detta dokument är det för att förtydliga HV: s åtagande (kostnad och funktion). Om HG önskar ett annat utförande, mängd, fabrikat/typ etc. som medför en ökad kostnad för HV, skall kostnadsreglering ske.

Brandfrågor hanteras i ett separat dokument (bilaga) kallat Brandskyddsdocumentation avseende butiksanpassning.

Väggar, installationer, inredning etc. som HG svarar för skall utföras så att detta inte kommer i konflikt med installationer (ventilation, sprinkler etc.) samt med brand- & myndighetskrav. Kompletteringar/ändringar av ovan på grund av HG: s lokallayout & teknik utförs av HV, men bekostas av HG. Ovan gäller även vid framtida ändringar.

I princip (i korthet) gäller att:

– HV svarar för och bekostar stomme, stomkomplettering, lokalgränser, dörrar i lokalgräns, entré, ventilation, sprinkler, värme, kyla via tilluft (30 W/m²), VA, personal- & lagerytor, elcentral, grundkanalisation, brandlarm (med erforderliga högtalare, detektorer & tryckknappar), rumsbildning, rumskomplettering, ytskikt, kraft & belysning, tele/data, nödbelysning & utgångsskyltar.

– HG svarar för och bekostar inredning/utrustning, skyltning, låscylinrar och larm.

Ovanstående beskriver endast övergripande vem som bekostar respektive utför/köper. För en mer detaljerad beskrivning, se tabell i kap. 9 (Gränsdragningslista) i detta dokument.

| | | | |
|--|--------------------------------|---------------------|----------------|
| Projekt Projekt Dieselverkstan Kulturhus och bibliotek | Dokument TBG | Datum 2020-06-24 | Sida 2 (10) |
| Projektnummer | Upprättad av Stefan Hedlund | Revdatum | Rev |

2 GÄLLANDE HANDLINGAR

Följande handlingar gäller:

- 1) Hyreskontrakt hänvisande till detta dokument.
- 2) Teknisk beskrivning och gränsdragning daterad 2020-xx-xx (detta dokument).
- 3) Bilaga Brandskyddsdocumentation upprättad 2020-xx-xx.
- 4) Genomförandetidsplan

HG är skyldig att följa anvisningar och krav i ovanstående handlingar.

Vid eventuella motstridiga uppgifter gäller ovanstående rangordning, d.v.s. kontrakt gäller före gränsdragningslista etc.

3 LOKAL

Miljö & Arbetsmiljö:

Atrium Ljungberg arbetar för att skapa och utveckla trivsamma och hälsosamma miljöer och mötesplatser. Det är en självklarhet för oss att utveckla och bedriva vår verksamhet med minsta möjliga negativa påverkan på miljön för att bidra till ett hållbart samhälle.

Vi förbättrar våra fastigheters miljöegenskaper genom att arbeta för att minska beroendet av energi och transporter. God energihushållning uppnås genom bra klimatskal och låg elanvändning, vilket alltid är en prioriterad målsättning för oss vid om-, till- och nybyggnation.

Vi genomför alltid byggnation och fastighetsdrift utifrån ett hållbarhetsperspektiv, exempelvis använder vi långsiktigt hållbara produkter med låg miljöpåverkan och god driftsekonomi. Detta gäller även åtgärder för att reducera HG: s energiförbrukning (el). Belysning & kraft utförs energieffektiv (lågenergiprodukter, närvarobelysning där så är lämpligt, tidsstyrning, eventuell standby övervakning etc.).

Vi har som ambition att tillhandahålla värme- & kyl produktion som är miljöanpassad, och vi genomför löpande åtgärder för att minska det totala energibehovet.

Vi tillhandahåller bra arbetsklimat och ventilation som inte har negativ påverkan på komfort och miljö.

Vi tillhandahåller en lokalstandard som uppfyller gällande normer och krav för arbetsmiljö.

| | | | |
|--|--------------------------------|---------------------|----------------|
| Projekt Projekt Dieselverkstan Kulturhus och bibliotek | Dokument TBG | Datum 2020-06-24 | Sida 3 (10) |
| Projektnummer | Upprättad av Stefan Hedlund | Revdatum | Rev |

4 RUMSBESKRIVNING

Generellt

Invändiga glaspartier Moeleven eller motsvarande prisklass
 Invändiga väggar: Regel, 1 lager plywood och 1 lager gips
 Dörrar: Glas (ej Wc, Dusch, Omklädningsrum, Korridor, Kopiering, Förråd)

Ljudklass

- kontorsrum 35 dB
- mellan kontor och korridor 30 dB om glasvägg eller glassdörr
- konferensrum 44 dB

Brandlarm och ventilation anpassas i de rum som byggs om eller tillkommer

Belysning

LED. Infälld i undertak, plafond eller nedpendlad där undertak saknas

Plan 1

Studieplatser

Nytt vikglasparti Komplet beslagen (utan låscylindrar) 2,40 m högt
 Golv: Befintligt
 Socklar: Befintligt
 Vägg: Bättrings målas
 Dörrar: Ny dörr mot pentry
 Tak: Anpassas till befintligt

Personal/Pentry

Trinett eller liknande
 Golv: Befintligt
 Socklar: Befintligt
 Vägg: Bättrings målas
 Dörrar: Ny dörr mot konferensrum
 Tak: Anpassas till befintligt

Konferensrum

Fönster mot danslokal sätts igen med plywood och gips. Glasen behålls i
 Golv: Befintligt
 Socklar: Befintligt
 Vägg: Glasparti mot pentry, övriga väggar bättrings målas
 Dörrar: Ny dörr mot pentry utrymningsväg
 Tak: Anpassas till befintligt

RWC

Nytt läge för porslin och utrustning
 Golv: Klinker
 Socklar: Klinker

| | | | |
|--|--------------------------------|---------------------|----------------|
| Projekt Projekt Dieselverkstan Kulturhus och bibliotek | Dokument TBG | Datum 2020-06-24 | Sida 4 (10) |
| Projektnummer | Upprättad av Stefan Hedlund | Revdatum | Rev |

Vägg: Vitt kakel 15x15
Dörr. Befintlig
Tak: Anpassas till befintligt

Arbetsplatser

Befintligt kök rivs
Avsättningar för avlopp och vatten tas bort
Golv: Befintligt, anpassas efter rivning av kök
Socklar: Befintligt
Vägg: Bättringsmålas,
Dörrar: Befintliga
Tak: Anpassas till befintligt

Plan 2

Danslokal

Golv: Sportgolv eller liknande
Socklar: Målat trä
Vägg: Bättringsmålas
Dörrar: Ny utrymningsväg i befintligt glasparti anordnas
Tak: Befintligt

Rwc

Golv: Klinker
Socklar: Klinker
Vägg: Vitt kakel 15x15
Dörr. Solid. Komplet beslagna (med WC/RWC-behör)
Tak: Fast gipstak

Ny rumsbildning mot trappa

Dusch och omklädningsrum

Omkl. och wc
Golv: Linuleum med uppvik
Socklar: Målat trä
Vägg: Målad yta (betong eller lättvägg) NCS S 0500-Y
Dörrar: Solid. Komplet beslagna (med WC/RWC-behör)
Tak: Fast gipstak
Övrigt: Porslin, blandare, spegel, toalettpappershållare, sanitetspåshållare, torkpappershållare
vägghängd papperskorg, klädkrok i fastighetens standard

Dusch

Golv: Plastmatta med uppvik
Vägg: Kakel vitt 15x15
Dörr: Draperi
Tak: Fast gipstak

| | | | |
|--|--------------------------------|---------------------|----------------|
| Projekt Projekt Dieselverkstan Kulturhus och bibliotek | Dokument TBG | Datum 2020-06-24 | Sida 5 (10) |
| Projektnummer | Upprättad av Stefan Hedlund | Revdatum | Rev |

Utrymningskorridor

Väggbeklädnad i trä byts eller behandlas för att uppfylla brandkrav. Dörrar längs korridor avlägnas. Dörrar från lokaler mot korridor hängs om till högerhängda

Dörrar: Nya dubbeldörrar till Arenan samt Snickeri samt ny enkeldörr i korridor. Brandklass IE60

Arenan

Nedre del

Ny ramp i samma bredd som dörröppningen

Diskbänk med "luddlåda" eller liknande. Rengöring av gipsverktyg mm

Golv: Linoleum i högre kvalitet

Socklar: Målat trä

Vägg: Bättrings målas,

Dörrar:

Tak: Befintligt

Övre del

Ny pentrylösning med drickakyl, micro, diskmaskin av professionell kvalitet samt timeruttag

Golv: Linoleum

Socklar: Befintligt

Vägg: Ny vikvägg. Övriga väggar bättrings målas

Dörrar: Befintliga

Tak: Befintligt

Lambert

Ny väggplacering

Golv: Linoleum

Socklar: Trä

Vägg: Ny vägg målas lika befintligt övriga väggar bättrings målas

Dörrar: Befintliga

Tak: Anpassas till ny väggplacering

Entre/Vindfång

Nytt entréparti i glas med automatiska skjutdörrar, SK 2

Golv: Grå klinker, avtorkningsmatte typ Kobe mellan dörrar

Socklar: Grå klinker

Vägg: Målas

Tak: Akustiktak

Plan 3

Nytt glasparti från balkongen till yttertak, från "Hjärtat" till ytterfasad vid danslokal enligt ritning från Nyréns. Partiet skall hålla brandklass E 30

Korridor/balkong

Nytt glastak enligt ritning från Nyréns

Nytt dörrparti mot korridor vid "Hjärtat"

| | | | |
|--|--------------------------------|---------------------|----------------|
| Projekt Projekt Dieselverkstan Kulturhus och bibliotek | Dokument TBG | Datum 2020-06-24 | Sida 6 (10) |
| Projektnummer | Upprättad av Stefan Hedlund | Revdatum | Rev |

Trappa

Ny smidestrappa upp till plan 4 och 5
Ny hiss typ Kone Motala med korg för genomgång
Golv: Linoleum
Socklar: Målat trä
Vägg: Målad yta NCS S 0500-Y
Dörrar: Mot kontor Tät. Komplet beslagen (utan låscylindrar).
Tak: Fast gipstak

Kontor

Golv: Befintligt
Socklar: Befintligt
Vägg: Befintligt
Dörrar: Befintliga
Tak:

Mötesrum

Obs! utbyggnad av plan 4
Golv: Befintligt, anpassas efter nya väggar
Socklar: Målat trä
Vägg: Glasparti på kortsida. Övriga väggar målas
Dörrar: Glasdörr med trycke
Tak: Akustiktak

Kopiering

Golv: Befintligt, anpassas efter nya väggar
Socklar: Målat trä
Vägg: Målas
Dörrar: Solid med trycke
Tak: Akustiktak

Wc/Rwc

Golv: Grå klinker i fastighetens standard
Socklar: Grå klinker i fastighetens standard
Vägg: Målad yta (betong eller lättvägg) NCS S 0500-Y
Dörrar: Solid. Komplet beslagna (med WC/RWC-behör)
Tak: Fast gipstak
Övrigt: Porslin, blandare, spegel, toalettpappershållare, sanitetspåshållare, torkpappershållare
vägghängd papperskorg, klädkrok i fastighetens standard

Förråd

Golv: Linoleum
Socklar: Målat trä
Vägg: Målad yta (betong eller lättvägg) NCS S 0500-Y
Dörrar: Solid. Komplet beslagna (utan låscylindrar).
Tak: Fast gipstak

| | | | |
|--|--------------------------------|---------------------|----------------|
| Projekt Projekt Dieselverkstan Kulturhus och bibliotek | Dokument TBG | Datum 2020-06-24 | Sida 7 (10) |
| Projektnummer | Upprättad av Stefan Hedlund | Revdatum | Rev |

Plan 4

Personal

Ny pentrylösning med kyl, micro, diskmaskin samt timeruttag

Golv: Linoleum eller lika som Kontor plan 3

Socklar: Målat trä

Vägg: Målad yta (betong eller lättvägg) NCS S 0500-Y

Dörrar: Glas. Komplet beslagen (utan låscylinrar).

Tak:

Plan 5

Mixerrum/Ljudstudio (rum i rum lösning?)

Golv: Ljudisolerande

Socklar: Målat trä

Vägg: Ljudisolerade. Målad yta (betong eller lättvägg) NCS S 0500-Y

Dörrar: Ljudisolerad. Komplet beslagna (utan låscylinrar).

Tak: Ljudisolerande

Mötesrum

Golv: Linoleum

Socklar: Målat trä

Vägg: Målas

Dörrar: Glasdörr med trycke

Tak: Akustiktak

5 INSTALLATIONER

Ventilation:

Tilluft (3 l/s, m²).

Kompletteringar/ändringar på grund av HG: s lokallayout är tillval. Ovan gäller även vid framtida ändringar. HG svarar för samtliga ventilationsåtgärder som följer av krav för verksamheten (tillval).

Kyla:

Lokalerna kyls via tilluft (W/30m² vid 25 grader).

Värme:

Värme via tilluft med stödvärme (personalutrymmen, lastgångar, förråd etc.) via radiatorer, konvektorer eller takvärme.

VA:

Samtliga VA-installationer (WC, städ, pentry etc.) skall utföras av HV.

HG svarar för samtliga VS-åtgärder som följer av krav för verksamheten (tillval).

| | | | |
|--|--------------------------------|---------------------|----------------|
| Projekt Projekt Dieselverkstan Kulturhus och bibliotek | Dokument TBG | Datum 2020-06-24 | Sida 8 (10) |
| Projektnummer | Upprättad av Stefan Hedlund | Revdatum | Rev |

El:
Undermätare. Hv läser och debiterar

6 ÖVRIGT

Glas och entrépartier:
Enligt fastighetens standard

Inlastning & logistik:

Miljö:

Säkerhet:

Projektering:
Erforderliga projekteringsinsatser följer gränsdragningslistan.

7 UPPGIFTER/UNDERLAG SOM SKALL LÄMNAS AV HV

Följande skall lämnas av HV:

*Projekterings-/inredningsunderlag (plan och sektion). Ritning redovisar lokalens omfattning och läge.

*Granskningsritningar Bygg, El & VVS etc., för de arbeten som HV svarar för. Ovan gäller även för de arbeten som HV utför för HG: s räkning.

*Brandskyddsdocumentation avseende lokalanpassning.

*Skyltprogram.

8 UPPGIFTER/UNDERLAG SOM SKALL LÄMNAS AV HG

Följande skall lämnas av HG:

*Lokallayot (ritningar DWG-format) – omfattande planlösning, huvudstråk, inredning.

*Skyltritningar med erforderliga beskrivningar. Skyltprogrammet gäller för utformning (mått etc.) och placering.

Ovanstående underlag skall lämnas senast 6 månader före tillträde till lokalen. Arbeta i lokalen får ej påbörjas före det att HV godkänt underlag.

HG bekostar själv eventuell omprojektering, revideringar etc. till följd av HV: s granskningsutlåtande.

| | | | |
|--|--------------------------------|---------------------|----------------|
| Projekt Projekt Dieselverkstan Kulturhus och bibliotek | Dokument TBG | Datum 2020-06-24 | Sida 9 (10) |
| Projektnummer | Upprättad av Stefan Hedlund | Revdatum | Rev |

Om det i ett senare skede visar sig att det verkliga utförandet avviker från lämnade och av HV godkänt underlag skall HG ersätta HV för kostnader som följer av dessa avvikelser. Ovan gäller även kostnader som drabbar annan HG.

9 GRÄNSDRAGNINGSLISTA

För ingående detaljer, se gränsdragningslista nedan. Listan redovisar vem som utför/köper, bekostar samt vem som anger/ansvarar för kraven för de olika delarna/funktionerna inom projektet.

Samordningsansvarig gällande tider, brand & arbetsmiljö är HV: s produktionsledare. Entreprenörer som anlitas direkt av HG skall anmälas samt godkännas av HV.

Det som HV utför på HG: s bekostnad (tillval etc.), kallas HGU (hyresgästutrustning). För HGU-arbeten fakturerar HV 10 % extra på respektive självkostnad för täckande av administrativa- & gemensamma kostnader (projektledning, arbetsledning, kopiering, försäkringar, kapitalkostnader, etablering, tillfällig El & VA, besiktningar etc.).

Arbeten som upphandlas och utförs direkt av HG ("HG: s egna arbeten"), och som skall utföras före övertagande av lokal (om sådan överenskommelse finns), skall samordnas med HV: s övriga arbeten. För HG: s egna arbeten gäller särskilda administrativa föreskrifter, upprättade av HV.

Administrativa föreskrifter reglerar frågor gällande arbetsplatsen (håltagning etc.). Tillfällig El & VA, etablering (bodplatser etc.), hjälpmedel (ställningar etc.) kan, mot ersättning, tillhandahållas för HG: s egna arbeten.

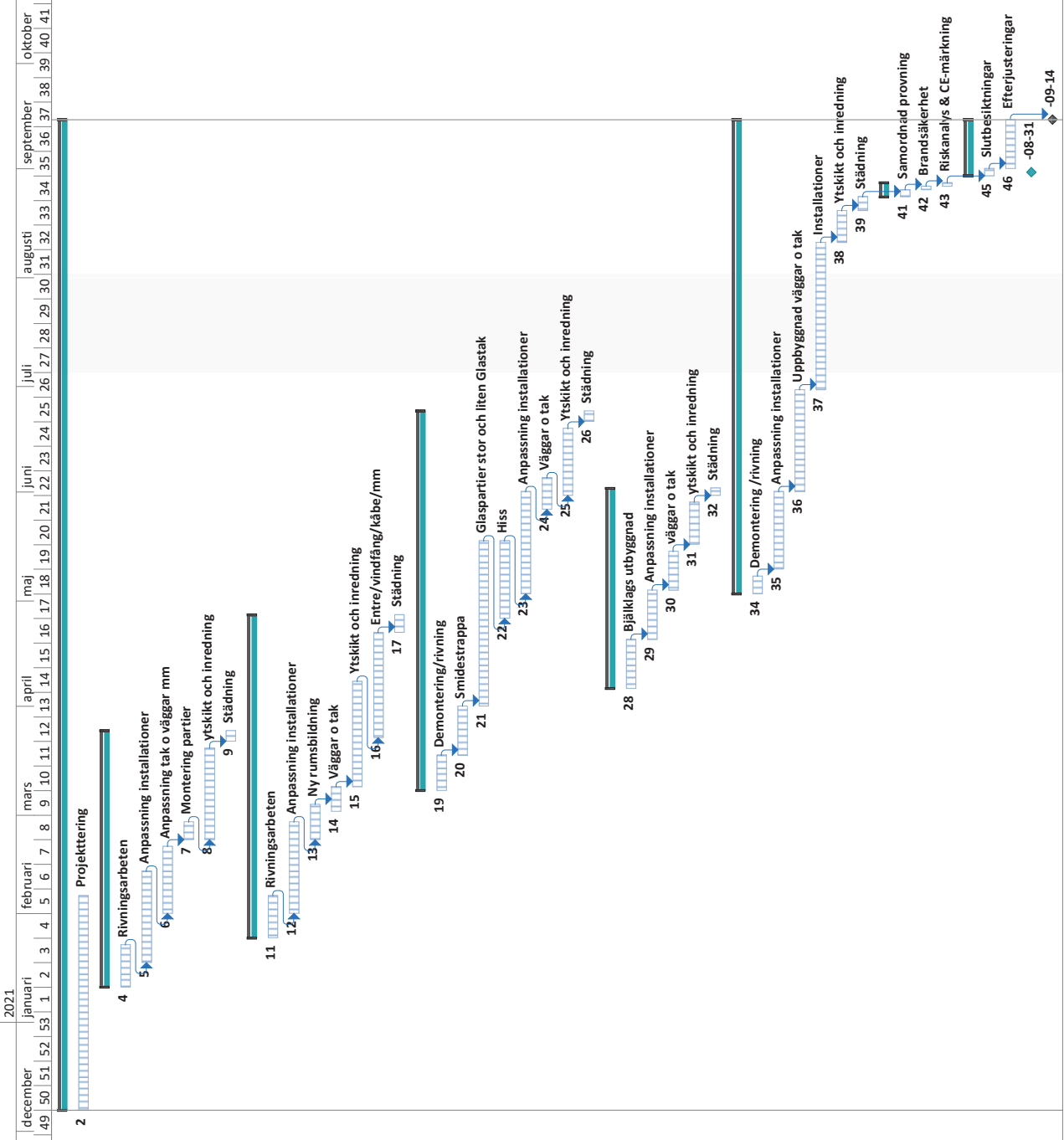
Gränsdragningslista för lokalen

| Aktivitet | HV | | | HG | | |
|--|--------|-----------------|------|--------|-----------------|------|
| | Kostn. | Utförs/ Köps | Krav | Kostn. | Utförs/ Köps | Krav |
| Allmänt | | | | | | |
| Platssamordning (arbetsmiljö, brand, tider etc.), dock ej för HG: s egna arbeten. | X | X | X | | | |
| Etablering, GK (Gemensamma kostnader), dock ej för HG: s egna arbeten. | X | X | X | | | |
| Besiktningar, dock ej för HG: s egna arbeten. | X | X | X | | | |
| Bygglov (hus), bygganmälan, byggnadstillstånd samt förhandsanmälan YI. Dock ej för HG: s egna arbeten. | X | X | X | | | |
| Myndighetskontakter erforderliga för verksamheten (miljö- & hälsa etc.). | | | | X | X | X |
| Projektering | | | | | | |
| Brandskyddsdocumentation. | X | X | X | | | |
| HG-installationer (kraft & belysning etc.). | X | X | X | | | |
| "Tillval" och anpassning till butikslayout. | | X | X | X | | X |
| Inredning & utrustning. | | | X | X | X | X |

| | | | |
|--|--------------------------------|---------------------|-----------------|
| Projekt Projekt Dieselverkstan Kulturhus och bibliotek | Dokument TBG | Datum 2020-06-24 | Sida 10 (10) |
| Projektnummer | Upprättad av Stefan Hedlund | Revdatum | Rev |

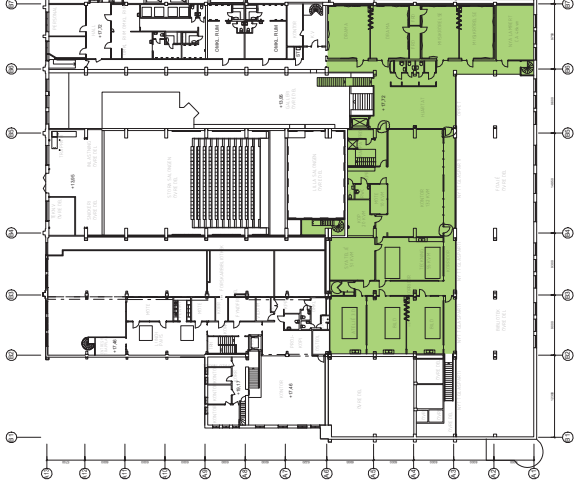
Gränsdragningslista för lokalen, fortsättning

| Aktivitet | HV | | | HG | | |
|---|--------|-----------------|------|--------|-----------------|------|
| | Kostn. | Utförs/ Köps | Krav | Kostn. | Utförs/ Köps | Krav |
| Hus | | | | | | |
| Lastintag. | X | X | X | | | |
| Betonggolv, stomme & stomkomplettering. | X | X | X | | | |
| Lokalskiljande väggar. | X | X | X | | | |
| Dörrar i lokalgräns (antal/lägen beror på utrymning). | X | X | X | | | |
| Entré, skyltfönster & vindfång. | X | X | X | | | |
| Rumsbildning, ytskikt & rumskomplettering butik. | X | X | X | | | |
| Rumsbildning, ytskikt & rumskomplettering personalytor & förråd. | X | X | X | | | |
| Lås, cylindrar | | | X | X | X | X |
| EI | | | | | | |
| Energimätning, elcentral & grundkanalisation. | X | X | X | | | |
| Nödbelysning, utgångsskyltar & utrymningslarm. | X | X | X | | | |
| Kraft & belysning (lokal). | X | X | X | | | |
| Kraft & belysning personalytor & förråd. | X | X | X | | | |
| Data, tele, larm, övervakning, TV, ljud, bild, parabol, anropsanläggning, nedföringsstavar, reservkraft etc. | X | X | X | | | |
| Förregling, övervakning, larm (inbrott, överfall/bråk) och dörrkontroll nattlåsning för lokal. | X | X | X | | | |
| VVS | | | | | | |
| Ventilationsanläggning. | X | X | X | | | |
| Kyla och värme via tilluft. Kyla upp till 30 W/m ² . | X | X | X | | | |
| Entrévärmare vindfång. | X | X | X | | | |
| VS för WC, pentry & städtrum. | X | X | X | | | |
| Sprinklerinstallationer. | X | X | X | | | |
| Extra kyla för stora internlaster (kylbafflar). | | X | X | X | | X |
| VVS-åtgärder till följd av krav på verksamhet, inredning, väggar, undertak etc. | | X | X | X | | X |
| Inredning/utrustning | | | | | | |
| Pentry (kombikök) och beslagning (WC, städ). | X | X | X | | | |
| Fast inredning, grindar, utrustning & varor. | | | X | X | X | X |
| Lös inredning, kassor, dekorskärmar, hyllor, stallage, bänkar, diskar, skåp, garderobsfunktioner, inventarier, papperskorgar etc. | | | X | X | X | X |
| Skyltning | | | X | X | X | X |
| Komplettering med brandsläckningsutrustning & utgångsplaner. | | | X | X | X | X |



| ID | Aktivitet | Varaktighet | Start | Slut |
|----|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| 1 | Dieselverkstan | | | |
| 2 | Projekttering | 173 dagar? | må 20-12-07 | ti 21-09-14 |
| 3 | plan 1 | 2 månader | må 20-12-07 | fr 21-02-05 |
| 4 | Rivningsarbeten | 53 dagar | må 21-01-11 | on 21-03-24 |
| 5 | Anpassning installationer | 20 dagar | må 21-01-11 | fr 21-01-22 |
| 6 | Anpassning tak o väggar mm | 20 dagar | må 21-01-18 | fr 21-02-12 |
| 7 | Montering partier | 15 dagar | må 21-02-01 | fr 21-02-19 |
| 8 | Ytskikt och inredning | 5 dagar | må 21-02-22 | fr 21-02-26 |
| 9 | Städning | 20 dagar | må 21-02-22 | fr 21-03-19 |
| 10 | plan 2 | 3 dagar | må 21-03-22 | on 21-03-24 |
| 11 | Rivningsarbeten | 64 dagar | må 21-01-25 | må 21-04-26 |
| 12 | Anpassning installationer | 10 dagar | må 21-01-25 | fr 21-02-05 |
| 13 | Ny rumsbildning | 20 dagar | må 21-02-01 | fr 21-02-26 |
| 14 | Väggar o tak | 8 dagar | må 21-02-22 | on 21-03-03 |
| 15 | Ytskikt och inredning | 5 dagar | ti 21-03-02 | må 21-03-08 |
| 16 | Entre/vindfång/kåbe/mm | 20 dagar | ti 21-03-09 | on 21-04-07 |
| 17 | Städning | 20 dagar | ti 21-03-23 | on 21-04-21 |
| 18 | Plan 3 | 3 dagar | to 21-04-22 | må 21-04-26 |
| 19 | Demontering/riivning | 75 dagar | må 21-03-08 | on 21-06-23 |
| 20 | Smidestrappa | 8 dagar | må 21-03-08 | on 21-03-17 |
| 21 | Glaspartier stor och liten Glas | 10 dagar | to 21-03-18 | on 21-03-31 |
| 22 | Hiss | 30 dagar | to 21-04-01 | må 21-05-17 |
| 23 | Anpassning installationer | 15 dagar | må 21-04-26 | må 21-05-17 |
| 24 | Väggar o tak | 20 dagar | må 21-05-03 | må 21-05-31 |
| 25 | Ytskikt och inredning | 7 dagar | to 21-05-27 | fr 21-06-04 |
| 26 | Städning | 15 dagar | må 21-05-31 | fr 21-06-18 |
| 27 | plan 4 | 3 dagar | må 21-06-21 | on 21-06-23 |
| 28 | Bjällklags utbyggnad | 40 dagar | ti 21-04-06 | ti 21-06-01 |
| 29 | Anpassning installationer | 10 dagar | ti 21-04-20 | må 21-04-19 |
| 30 | väggar o tak | 10 dagar | ti 21-05-04 | må 21-05-03 |
| 31 | Ytskikt och inredning | 8 dagar | ti 21-05-14 | fr 21-05-14 |
| 32 | Städning | 10 dagar | må 21-05-17 | fr 21-05-28 |
| 33 | plan 5 | 2 dagar | må 21-05-31 | ti 21-06-01 |
| 34 | Demontering /riivning | 75 dagar? | må 21-05-03 | ti 21-09-14 |
| 35 | Anpassning installationer | 5 dagar | må 21-05-03 | fr 21-05-07 |
| 36 | Uppbyggnad väggar o tak | 15 dagar | må 21-05-10 | må 21-05-31 |
| 37 | Installationer | 20 dagar | ti 21-06-01 | ti 21-06-29 |
| 38 | Ytskikt och inredning | 10 dagar | on 21-06-30 | ti 21-08-10 |
| 39 | Städning | 7 dagar | on 21-08-11 | to 21-08-19 |
| 40 | Provningar | 2 dagar | fr 21-08-20 | må 21-08-23 |
| 41 | Samordnad provning | 4 dagar? | ti 21-08-24 | fr 21-08-27 |
| 42 | Brandsäkerhet | 2 dagar | ti 21-08-24 | on 21-08-25 |
| 43 | Riskanalys & CE-märkning | 1 dag | to 21-08-26 | to 21-08-26 |
| 44 | Besiktningar | 1 dag? | fr 21-08-27 | fr 21-08-27 |
| 45 | Slutbesiktningar | 12 dagar | må 21-08-30 | ti 21-09-14 |
| 46 | Efterjusteringar | 2 dagar | må 21-08-30 | ti 21-08-31 |
| 47 | Inflytning | 10 dagar | on 21-09-01 | ti 21-09-14 |
| 48 | Inflytning | 0 dagar | ti 21-08-31 | ti 21-08-31 |
| | | 0 dagar | ti 21-09-14 | ti 21-09-14 |

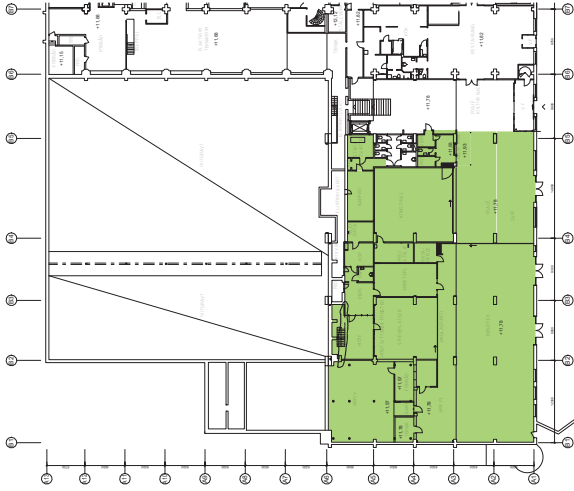
| Hyresgård | Area | Plan |
|-----------------------------|----------------------|------|
| Bibliotek, Nacka | 729 m ² | P.1 |
| Café, Nacka | 84 m ² | P.1 |
| Gemensamt, Nacka | 105 m ² | P.1 |
| Konsthall, Nacka | 152 m ² | P.1 |
| Kulturhuset, Nacka | 236 m ² | P.1 |
| Kulturhuset, Nacka - Dans | 1317 m ² | P.1 |
| Kulturhuset, Nacka - Dans | 251 m ² | P.2 |
| Kulturhuset, Nacka - Dans | 171 m ² | P.2 |
| Kulturhuset, Nacka - Teater | 812 m ² | P.2 |
| Kulturhuset, Nacka | 1280 m ² | P.3 |
| Kulturhuset, Nacka | 1037 m ² | P.3 |
| Kulturhuset, Nacka | 1037 m ² | P.4 |
| Kulturhuset, Nacka | 84 m ² | P.4 |
| Kulturhuset, Nacka - Teater | 140 m ² | P.4 |
| Kulturhuset, Nacka | 235 m ² | P.4 |
| Kulturhuset, Nacka | 189 m ² | P.5 |
| Kulturhuset, Nacka | 188 m ² | P.5 |
| Grand total: 23 | 40416 m ² | |



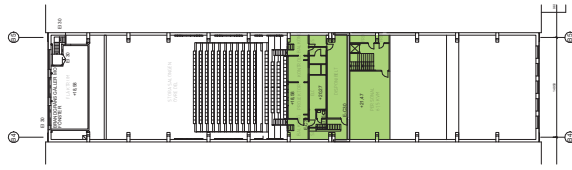
PLAN 1



PLAN 2



PLAN 3



PLAN 4



PLAN 5

