

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd	Namn: Hemsö Nacka 1 KB		Personnr/orgnr: 969780-4194			
2. Hyresgäst	Namn: Nacka Kommun		Personnr/orgnr: 212000-0167			
	Aviseringsadress: Skogsstigen 40, 131 42 Nacka					
3. Lokalens adress m.m	Kommun: Nacka		Fastighetsbeteckning: Sicklaön 351:1			
	Gata: Skogsstigen 40		Trappor/hus:	Lokalens nr:		
4. Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Grundskola och förskola					
	<input checked="" type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.			Bilaga: 1		
5. Hyrestid	Från och med den: 2025-07-01		Till och med den: 2020-06-30			
6. Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>24</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input checked="" type="checkbox"/> <u>5</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
	BRA		ca 9 700			
	Se bilaga 1					
	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: 2		
	<input type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning	<input 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 type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input checked="" type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga			Bilaga: 3 & 5		
10. Underhåll	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.					
	<input 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Annan överenskommelse enligt bilaga			Bilaga: 3		
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

12. Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar. <input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.	Bilaga:	
13. Hyra	Kronor 21 340 000 per år exklusive nedan markerade tillägg se bilaga 1		
14. Index	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.	Bilaga: 1	
15. Fastighetsskatt	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.	<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.	Bilaga: 1
16. Driftskostnader	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer <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 Betalning: El <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran. VA <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran. Värme <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran. Varmvatten <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran. Kyla <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran. Ventilation <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: 1 Bilaga: 1 Bilaga: 1 Bilaga: 1 Bilaga: 1 Bilaga: 1	
17. Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av <input type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen		
18. Avfalls- hantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande: <input checked="" 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. <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 kontrakts tecknande till _____ kronor per år. <input type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. <input type="checkbox"/> Särskild reglering enligt bilaga	Bilaga:	
19. Snöröjning och sandning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran <input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input checked="" type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga	Bilaga: 1 & 3
20. Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska under hyrestiden anses vara <u>100</u> procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående hyror (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter. För lokaler och bostadslägenheter som inte är uthyrda görs därvid en uppskattning av marknadshyran respektive bruksvärdeshyran. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för dessa ska erläggas. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.		

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

21. Mervärdesskatt (moms) Hyresgästens momsplikt Hyresvärdens momsplikt	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <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. Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.		
22. Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <input type="checkbox"/> kalendermånads början <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på PlusGiro nr: BankGiro nr: 5144-4230		
23. Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.		
24. Nedsättning av hyra Avtalat skick m.m Sedvanligt underhåll	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. <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. <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. <table border="1" style="float: right; margin-top: 10px;"> <tr><td>Bilaga:</td></tr> </table>	Bilaga:	
Bilaga:			
25. Miljöpåverkan	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken. <input type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. <table border="1" style="float: right; margin-top: 5px;"> <tr><td>Bilaga:</td></tr> </table> <input type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga. <table border="1" style="float: right; margin-top: 5px;"> <tr><td>Bilaga:</td></tr> </table>	Bilaga:	Bilaga:
Bilaga:			
Bilaga:			
26. Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.		
27. Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.		
28. PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar avseende lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.		
29. Brandskydd	<input checked="" type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul. <table border="1" style="float: right; margin-top: 5px;"> <tr><td>Bilaga:</td><td>4</td></tr> </table>	Bilaga:	4
Bilaga:	4		
30. Myndighetskrav m.m.	<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		
31. Ombyggnads- och ändringsarbete Byggsvarudeklaration	Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt. Om inte annat framgår av hyresvärdens skriftliga tillstånd ska hyresgästen ansvara för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör. Hyresgästen ska bereda hyresvärden insyn i ombyggnadsprojektet, bjuda in hyresvärden till byggmöten och när hyresvärden begär det, ge hyresvärden tillträde till lokalen under ombyggnadstiden. Hyresgästen svarar för att hyresgästens arbeten i lokalen inte skadar byggnaden eller stör den verksamhet som andra hyresgäster i byggnaden bedriver och är skyldig att i skälig omfattning ersätta hyresvärden om krav på nedsättning av hyra riktas mot denne med anledning av hinder eller men i annans nyttjanderätt. Om parterna kommer överens om och genomför en ombyggnation eller omdisponering av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse enligt bilaga. <table border="1" style="float: right; margin-top: 10px;"> <tr><td>Bilaga:</td></tr> </table> <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>	Bilaga:	
Bilaga:			

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 _____ Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.	Bilaga:
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 type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga.	Bilaga:
39. Särskilda bestämmelser	Särskilda Bestämmelser	Bilaga: 1
	Ritning (kompletteras med efter färdigställt projekt)	Bilaga: 2
	Gränsdragningslista	Bilaga: 3
	Gränsdragningslista brandskydd	Bilaga: 4
	Projektgenomförandebilaga med underbilagor 5.1-5.6	Bilaga: 5
	Överenskommelse om tillägshyra	Bilaga: 6
40. Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr. o. m. detta kontrakts ikraftträdande.	
	Ort/datum:	Ort/datum:
	Hyresvärdens namn: Hemsö Nacka 1 KB	Hyresgästens namn: Nacka Kommun
	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnförtydligande:	

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

Bilaga 1

Avser	Hyresavtal nr 31101 0100 01	i fastigheten, ort Sicklaön 351:1, Nacka
Hyresvärd	Hemsö Nacka 1 KB	Personnr/orgnr 969780-4194
Hyresgäst	Nacka Kommun	Personnr/orgnr 212000-0167

1 LOKALENS STORLEK, OMFATTNING, IORDNINGSTÄLLANDE, SKICK OCH ANVÄNDNING

1.1 LOKALENS STORLEK OCH OMFATTNING, IORDNINGSTÄLLANDE OCH SKICK

Vad som uthyrs enligt denna förhyrning benämns i fortsättningen "Lokalen". Villkoren för förhyrningen av Lokalen regleras i formulärblankett för hyreskontrakt utformad av Fastighetsägarna Sverige, formulär 12B3 (4 sid), "Formuläret" inklusive tillhörande bilagor, tillsammans kallat "Hyresavtalet". Lokalen är belägen i fastigheten Sicklaön 351:1, nedan kallad "Fastigheten".

Lokalen har den storlek och omfattning som framgår av sidan 1 i Formuläret och enligt bilagd ritning, bilaga 2.

Hyresvärden iordningställer Lokalen i enlighet med vad som framgår av bilaga 5 "Projektgenomförandebilaga". Lokalens area kan komma att förändras med anledning av den nybyggnad som kommer att ske i Fastigheten. Lokalens omfattning såsom den har angivits på bilagda ritning, bilaga 2, är preliminär och Lokalens omfattning kan således komma att justeras inom ramen för Hyresavtalet; se bilaga 5. Oavsett slutlig justering ska Lokalen anses utgöra samma hyresobjekt och avse samma hyresförhållande. Ändring av lokalarean enligt denna bestämmelse medför inte rätt för Hyresgästen att säga upp detta hyresavtal. När Lokalen färdigställts ska ny ritning biläggas Hyresavtalet som en ny bilaga 2.

Lokalen uthyrs efter avslutad produktion med den utformning och i det skick som i huvudsak framgår av bilaga 5. Avvikelser från vad som avtalats mellan Parterna och som är av ringa art ska inte anses som avvikelse från avtalat skick.

Lokalens utformning och skick kan komma att ändras genom särskild överenskommelse i enlighet med Parternas skriftliga överenskommelse avseende genomförande av produktion av Lokalen, se bilaga 5.

Hyresgästen är medveten om och accepterar att vissa kompletteringsarbeten kan komma att kvarstå efter tillträdesdagen för iordningställande av Lokalen och Fastigheten, varför Lokalen och Fastigheten vid hyrestidens början kan komma att vara i avvikande skick eller inte fullt tillgänglig jämfört med vad som i övrigt anges i Hyresavtalet. För tid under vilken Hyresvärden utför sådana arbeten som avses i detta stycke äger inte Hyresgästen rätt till nedsättning av hyran eller annan ersättning av vad slag det vara må.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

Hyresvärden är medveten om att den verksamhet som Hyresgästen kommer att bedriva i Lokalen ställer särskilda krav på god planering och dialog med Hyresgästen i syfte att minimera störningar för verksamheten.

1.2 ANVÄNDNING

Lokalen hyrs ut för att användas till grund- och förskola med kultur, idrott, fritid och liknande kommunalverksamhet. Lokalen är dimensionerad för maximalt 900 elever samt erforderlig personal vilket har fastställts med hänsyn till Lokalens utformning vid tillträdet.

1.3 TILLTRÄDESDAG

Hyresgästen är medveten om att Lokalen är belägen i en Fastighet som är föremål för nybyggnad. Dessa arbeten kan medföra förseningar av den i Formuläret angivna tillträdesdagen "Tillträdesdagen" Se vidare Projektgenomförandebilaga, bilaga 5.

2 TILLÄGG TILL HYRA

2.1 Hyra

Som angivits i Formuläret uppgår den avtalade bashyran preliminärt till 21 340 000 kronor per år för Lokalen, motsvarande 2 200 kronor per kvm och år. Bashyran ska baseras på den faktiska uppmätta ytan bruksarea (BRA) i samband med projektets färdigställande. Bashyran är begränsad till ett maxbelopp om 22 350 000 kronor per år.

2.2 INDEXREGLERING

Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till bashyran utgå med ett visst procentpåslag enligt nedanstående grunder. Med bashyran menas i detta Hyresavtal 100% av den i Hyresavtalet angivna hyran.

Bashyran är anpassad till indextalet för oktober månad 2021. Bastalet är f.n okänt. Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till Bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal, varmed indextalet ändrats i förhållande till Bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid Bashyrans förändring beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan Bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.

Om indextalet blir lägre än tidigare ska föregående indextillägg utgå oförändrat. Hyresändringen sker alltid från och med den 1 januari efter det att oktoberindex har föranlett omräkning.

2.3 FASTIGHETSSKATT

Hyresgästen ska samtidigt med hyran till Hyresvärden erlägga ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för den taxeringsenhet där Lokalen är belägen. Andelen beräknas såsom Lokalens area dividerad med den totala uthyrningsbara arean, exklusive garage resp. areor under mark (andelstal).

Medför allmän eller särskild fastighetstaxering under hyrestiden att fastighetsskatten ändras ska Hyresgästen betala à conto den preliminärt beräknade fastighetsskatt som belöper på Lokalen. Så snart

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

beslut om ny fastighetstaxering föreligger, ska mellanskillnaden mellan den beslutade fastighetsskatten som belöper på Lokalen och vad som debiterats Hyresgästen regleras mellan parterna.

Enligt de regler som gäller vid Hyresavtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början 0 kronor per år. Hyresvärden kommer att vid kommande taxering av Fastigheten och därpå följande omtaxeringar av Fastigheten eftersträva lägsta möjliga taxeringsvärde.

2.4 FÖRBRUKNINGSMEDIA OCH DRIFTKOSTNADER

2.4.1 ELKOSTNAD

I hyran ingår kostnad för el för normal förbrukning för den verksamhet Hyresgästen bedriver i Lokalen.

2.4.2 VÄRME/VARMVATTEN/UPPVÄRMNING

I hyran ingår kostnad för uppvärmning och varmvatten för normal förbrukning för den verksamhet Hyresgästen bedriver i Lokalen. Hyresgästen ska betala kostnaden för uppvärmning och varmvatten utöver den för verksamheten normala, såsom för bassänger m.m. I förekommande fall ska Hyresgästen anskaffa och installera undermätare för el för uppmätning av den förbrukning Hyresgästen svarar för.

2.4.3 VATTEN OCH AVLOPP

I hyran ingår kostnad för vatten och avlopp för normal förbrukning för den verksamhet Hyresgästen bedriver i Lokalen. Hyresgästen ska betala kostnaden för vattenförbrukning utöver den för verksamheten normala, såsom för kylmaskiner eller andra speciella installationer. I förekommande fall ska Hyresgästen anskaffa och installera vattenmätare för uppmätning av den förbrukning Hyresgästen svarar för.

2.4.4 KYLNING AV INOMHUSTEMPERATUR

Hyresvärden tillhandahåller kyla i Lokalen i den omfattning som krävs för Miljöbyggnad silver och BBR.

2.4.5 EMBALLAGE OCH AVFALLSHANTERING

Hyresgästen ska sköta sin hantering av avfall så att det inte orsakar olägenheter för andra hyresgäster eller tredje man. Hyresgästen ska tillse att avfall hanteras i enlighet med vid varje tid gällande bestämmelser meddelade enligt författning eller av Hyresvärden. Hyresgästen svarar för eventuella kostnader för anpassning av avfallshanteringssystem i Lokalen under hyrestiden. Hyresgästen har även att informera sina anställda och anlitate entreprenörer om gällande avfalls- och miljöbestämmelser.

Emballage och avfallshämtning ombesörjs och bekostas av Hyresgästen.

2.5 MOMS

Hyresvärden är frivilligt skattskyldig till moms för Lokalen. Hyresgästen bedriver momspliktig verksamhet eller verksamhet som möjliggör att Lokalen kan omfattas av frivillig skattskyldighet till moms för Hyresvärden, t.ex. verksamhet som bedrivs av landsting, kommun eller statlig myndighet. Om Hyresgästen upphör att bedriva momspliktig verksamhet i Lokalen eller sådan verksamhet som medför att Hyresvärdens frivilliga skattskyldighet upphör, ska Hyresgästen förutom vad som anges på sidan 2 i Formuläret, även fullt ut ersätta Hyresvärden för skattetillegg och ränta.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

I det fall Lokalen helt eller delvis har vidareupplåtits, i ett eller flera led, är Hyresgästen även ersättningskyldig gentemot Hyresvärden enligt ovan för åtgärd som vidtas av andrahands- eller tredjehandshyresgäst.

3 DRIFT, UNDERHÅLL OCH BRUKANDE

3.1 ANSVAR FÖR UNDERHÅLL MM

Fastighetens grundinstallationer avseende ventilation och i förekommande fall kyla i skolbyggnaden är normalt i drift kl. 07.00 – 21.00 vardagar med undantag för reparations- och servicearbeten.

Fastighetens grundinstallationer avseende ventilation och i förekommande fall kyla i idrottshallen är normalt i drift kl. 07.00 – 23.00 med undantag för reparations- och servicearbeten.

Ventilationen är dimensionerad för maximalt 900 elever samt erforderlig personal vilket har fastställts med hänsyn till Lokalens utformning vid tillträdet.

Önskar Hyresgästen att ventilation och i förekommande fall kyla, ska tillhandahållas under tid utöver ovan angivna tider kommer kostnaden för detta att debiteras Hyresgästen motsvarande Hyresvärdens självkostnad.

Hyresvärden ska fortlöpande underhålla Lokalen vad avser byggnadsstomme och byggnadens fasta installationer för att försörja byggnaden med el, VA, värme, varmvatten, kyla och ventilation.

Hyresgästen svarar för och bekostar underhåll och reparationer i den omfattning som framgår av gränsdragningslista, bilaga 3. Parterna ska vid utövande av sin vårdplikt och underhållningskyldighet utöver övriga skyldigheter under avtalstiden ta miljöhänsyn vid val av material och metoder.

För åtgärder som Hyresgästen ger upphov till genom en felaktig användning, onormalt slitage och åverkan ska Hyresgästen alltid stå det fulla ansvaret. Inom Lokalen står Hyresgästen samma ansvar även för åtgärder som Hyresgästens kunder och besökare ger upphov till.

3.2 HYRESGÄSTENS ANSVAR AVSEENDE INSTALLATIONER NÖDVÄNDIGA FÖR VERKSAMHETEN

3.2.1 FETTAVSKILJARE

Hyresvärden installerar fettavskiljare för Hyresgästens verksamhet. Hyresgästen ska teckna erforderligt tömningsavtal enligt myndigheternas krav, sådant avtal ska uppvisas för Hyresvärden utan anfordran.

Erforderligt underhåll och tömning samt övrig skötsel och drift av fettavskiljare åvilar Hyresgästen.

3.2.2 SOTNING IMKANALER

Hyresvärden ombesörjer sotning av imkanaler på Hyresgästens bekostnad. Hyresgästen ska tillse att fettfilter i frånluften, monterade ovan stekbord, rengöres regelbundet och ansvarar i övrigt för det som framgår av gränsdragningslistan, bilaga 3.

3.2.3 GAS

I förekommande fall ska Hyresvärden skriftligen godkänna användning av gas för Hyresgästens verksamhet och godkänna uppställningsplats för gastuber. Installation av gasledning och övriga

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

gasinstallationer utförs och bekostas av Hyresgästen. Hyresgästen svarar för nödvändig tilläggsutrustning för brandbekämpning. Hyresgästen ansvarar för att hantering av gas sker i enlighet med de föreskrifter som uppställs av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) (Föreskriften SÄIFS 2000:4, eller det som kommer i dess ställe) samt att besiktning sker av besiktningspliktig användning. Hyresgästen ansvarar för att eventuella besiktningsanmärkningar åtgärdas. En kopia av godkänt besiktningsprotokoll ska tillställas Hyresvärden efter utförd besiktning.

3.2.4 BACKUP-SYSTEM FÖR MEDIAFÖRSÖRJNING

För det fall avbrott i mediaförsörjningen allvarligt kan påverka Hyresgästens verksamhet uppmanas Hyresgästen att säkerställa att denne har tillräckliga backup-system härför. Innan installation av sådant backup-system sker ska Hyresvärden meddelas skriftligen. Det åligger Hyresgästen att ansvara för att eventuell reservkraft kontinuerligt testas.

3.2.5 KÖK OCH MATLAGNING

Hyresgästen har ett tillagningskök. Köket får endast användas för tillagning av mat för skolans/förskolans egna behov. Hyresgästen äger inte rätt att bedriva matlagning i köket åt andra skolor/förskolor eller liknande verksamheter, om inte annat skriftligen har överenskommit.

Hyresgästen svarar för att ventilationsfilter i flätkåpa rengörs regelbundet och fläktarna ska rengöras enligt skötselinstruktion. Fel eller skador som uppstår p.g.a. att filter inte har rengjorts enligt ovan ansvarar hyresgästen för.

3.3 OMBYGGNADER OCH ÄNDRINGAR I LOKALEN UNDER HYRESTIDEN

Hyresgästens ändringar av Lokalen

Hyresgästen har endast efter skriftlig överenskommelse med Hyresvärden rätt att låta utföra installations-, ombyggnads- och inredningsarbeten i Lokalen eller vidta åtgärder som påverkar Fastigheten i övrigt. Arbetena får endast utföras enligt av Hyresvärden på förhand granskade och skriftligen godkända ritningar samt av entreprenör som Hyresvärden skriftligen godkänt. Hyresvärden har ej rätt att utan skälig anledning neka entreprenören om den är LOU upphandlad av kommunen. Lämnar Hyresvärden sitt medgivande (godkänns genom tilläggsavtal), är det likväl Hyresgästens skyldighet att se till att bygglov m.fl. nödvändiga tillstånd föreligger innan ombyggnadsarbetena påbörjas samt att arbetena utförs fackmannamässigt och i enlighet med gällande normer och författningar. Hyresgästen ska i god tid före arbetet påbörjas informera Hyresvärden samt övriga berörda hyresgäster inom Fastigheten om tidplanen för arbetena och dess omfattning.

Vid åtgärder som berörs av denna bestämmelse gäller vad som framgår av det tilläggsavtal som parterna ska upprätta. I detta tilläggsavtal skall det framgå om återställande krävs vid avflytt.

Hyresvärdens byggnads- och installationsarbeten

Hyresvärden har rätt att efter det att Hyresgästen har tillträtt Lokalen utföra byggnads- och installationsarbeten såsom framdragning av ledningar för värme, ventilation, vatten, avlopp, el eller liknande.

Hyresvärden förbinder sig att i god tid underrätta Hyresgästen om planerade åtgärder i Lokalen samt i samråd med Hyresgästen överenskomma när och under vilken tid arbetet ska utföras. Vid utförande av

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

sådana åtgärder i Lokalen ska Hyresvärden ta hänsyn till Hyresgästens verksamhet och i möjligaste mån försöka begränsa negativ påverkan för dennes verksamhet. Om på Hyresgästens begäran en överenskommelse om att utförande av arbeten enligt ovan ska utföras på icke normal arbetstid träffas mellan Hyresvärd och Hyresgäst, ska Hyresgästen stå för de extra kostnader som uppstår med anledning av detta.

3.4 SNÖRÖJNING OCH HALKBEKÄMPNING

Hyresvärden svarar för snöröjning, halkbekämpning och sandning av gångvägar, parkering, utrymningsvägar och körbara ytor. Hyresgästen ansvarar för snöröjning och sandning enligt gränsdragningslista, bilaga 3

3.5 ANSVAR FÖR ÅTAGANDEN M.M.

Om Hyresgästen åsidosätter sina åtaganden enligt Hyresavtalet, förutom betalning av hyra och hyrestillägg, och inte efter anmaning vidtar rättelse utan dröjsmål, har Hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på Hyresgästens bekostnad. För det fall annan hyresgäst eller tredje man framför rimligt anspråk mot Hyresvärden på nedsättning av hyran eller annan ersättning med anledning av Hyresgästens åsidosättanden enligt ovan ska Hyresgästen hålla Hyresvärden skadeslös. För det fall anspråk framställs till Hyresvärden ska Hyresvärden underrätta Hyresgästen.

3.6 NEDSÄTTNING AV HYRA

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. Hyresvärden ska dock i god tid underrätta Hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetena ska utföras.

Tillfälligt avbrott i försörjningen av el, vatten, avlopp, värme, ventilation eller dylikt medför inte rätt till nedsättning av hyra eller skadestånd. Om Hyresgästens verksamhet påverkas även vid ett tillfälligt avbrott i media försörjningen åligger det Hyresgästen att säkerställa att det finns erforderligt backup-system. Se punkt 3.2.4 ovan.

3.7 MILJÖCERTIFIERINGAR

Hyresvärden arbetar med miljöcertifiering av sina fastigheter enligt olika miljöcertifieringssystem, till exempel Miljöbyggnad, Svanen eller BREEAM In-use. Byggnaden har byggts och bedömts utifrån olika krav gällande bland annat energi, inomhusmiljö och material. Miljöcertifieringar granskas och godkänns av en tredje part. Detta innebär att certifieringen granskas av specialister som säkerställer att byggnaden uppfyller de krav som certifieringen ställer. För Miljöbyggnad sker granskningen i förvaltningsfasen, inom två år från när fastigheten tas i drift. Det är därför av synnerlig vikt för Hyresvärden att ta del av den information som finns och vidta de åtgärder som krävs för att upprätthålla denna certifiering. Hyresgästen förbinder sig att följa de instruktioner och anvisningar som Hyresvärden tillhandahåller avseende bland annat materialval, energiförbrukning och ventilation.

Parterna ska sträva efter att hålla en så låg energiförbrukning som möjligt, till exempel gällande drifttider, inomhustemperaturer och nyttjande av el.

Hyresgästen ska verka för en god inomhusmiljö. Områden som berörs här är framförallt påverkan på ventilationssystemet, fukt, dagsljus och termiskt klimat sommar- och vintertid. Hyresgästen ska undvika

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

att möblera framför eller på annat sätt stänga ventilationsdon. Hyresgästen ska se till att onödig solinstrålning minimeras sommartid.

Parterna ska ta miljöhänsyn vid metoder och materialval i Lokalen. Det ska ske genom att parts val av material ska utgå från en på marknaden etablerad materialdatabas (Hyresvärden använder Sunda Hus). Parterna ska vidare vid utbyte välja material utifrån låg energianvändning och lång livslängd och där så är möjligt välja snålspolande utrustning i Lokalen. För Svanenmärkta byggnader ska rekommendationerna i Drift- och underhållspärmen följas. Hyresvärden förordar val av närproducerade material med miljövänliga transporter.

Hyresgästen är skyldig att omgående rapportera alla avvikelser i brukande samt eventuella ombyggnader eller anpassningar som kan påverka Miljöbyggnadscertifieringen till Hyresvärden

4 ÖVRIGA BESTÄMMELSER

4.1 ORDNINGSGREGLER

Hyresgästen är skyldig att följa de säkerhetsföreskrifter och ordningsregler som Hyresvärden, försäkringsbolag, eller myndigheter utfärdar.

4.2 OLYCKSSKYDD MM

Hyresvärden och Hyresgästen ansvarar gemensamt för Lokalens brandskydd enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor. Hyresvärden och Hyresgästen ska på begäran av den andre lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sina skyldigheter enligt lagen och därtill hörande föreskrifter.

Hyresvärdens skyldighet att dokumentera brandskyddet inom byggnaden medför att Hyresgästen är skyldig att senast två veckor efter Tillträdesdagen samt varje år inom 30 dagar efter det att Hyresvärden har begärt det, till Hyresvärden överlämna en skriftlig dokumentation över Hyresgästens brandskydd. Hyresgästens dokumentation ska ha det innehåll som framgår av Statens räddningsverks allmänna råd och kommentarer om systematiskt brandskyddsarbete, SRVFS 2004:3.

Hyresgästen är skyldig att inom Lokalen i skäligen omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka. Hyresgästen ansvarar för underhåll av Lokalens utrymningsvägar, skyltar och branddörrar samt för att brandcellsgränser och sprinklereffekt inte bryts. Hyresgästen är vidare skyldig att i övrigt vidta de åtgärder inom Lokalen som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Hyresgästen förbinder sig även att inte på något sätt blockera Fastighetens utrymningsvägar, samt tillåter, att Fastighetens övriga hyresgäster nyttjar eventuella i Lokalen belägna utrymningsvägar vid nödsituationer.

Hyresgästen är skyldig att ersätta all skada som är en följd av brister i utrustning eller anordning som Hyresgästen har installerat eller som i annat fall inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av Hyresgästen eller som uppkommit till följd av att Hyresgästen inte utfört en åtgärd som han varit skyldig att vidta.

Det är av synnerlig vikt för Hyresvärden att Hyresgästen fullgör sina förpliktelser enligt ovan.

Ansvarsfördelning mellan parterna avseende brandskydd i övrigt under hyresförhållandet framgår av till Hyresavtalet hörande gränsdragningslista avseende brandskydd, bilaga 4.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

4.3 SKYLTAR MM

Hyresgästen har först efter särskild skriftlig överenskommelse rätt att i eller på Fastigheten uppsätta skylt, ljusreklam, annan skyltning eller markiser, antenn, parabol eller dylikt på av Hyresvärden anvisad plats. Hyresgästen svarar för inhämtande av myndighetstillstånd som krävs (t.ex. bygglov) och alla kostnader med anledning av uppsättandet. Hyresgästen ansvarar för all skada orsakad av vad som uppsatts eller som uppkommer till följd av arbeten som utförs på detta. Vid fastighetsunderhåll såsom t.ex. fasadrenovering ska Hyresgästen ombesörja och bekosta nedmontering och efter renoveringens färdigställande, uppmontering av vad som uppsatts. Vid Hyresavtalets upphörande ska Hyresgästen ombesörja och bekosta nedmontering av vad som uppsatts samt återställa eventuella skador på fasaden. Hyresgästen ska ersätta Hyresvärden för eventuell reklamskatt som upplåtelsen kan medföra.

4.4 ANSVAR FÖR SKADOR MM

Hyresgästen ska väl vårda Lokalen samt utöva fortlöpande noggrann tillsyn. Hyresgästen ansvarar oavsett vållande för alla skador i Lokalen (innefattande även skada som uppstått på grund av inredning och utrustning som Hyresgästen låtit tillföra Lokalen) samt på Fastigheten i övrigt. Ersättningskyldigheten inkluderar – men är inte begränsad till – skada som uppkommer på grund av eller som en direkt följd av agerande av anställda, besökande, anlitate uppdragstagare eller leverantörer och dylikt till Hyresgästen.

Hyresgästens ansvar omfattar inte skador som uppstår på grund av s.k. force majeure, dvs. omständigheter utanför Hyresgästens kontroll såsom krig, terrorhandling, naturkatastrofer eller liknande omständigheter.

Det åligger Hyresvärden att hålla Fastigheten försäkrad i sedvanlig omfattning. Hyresgästen förbinder sig att teckna och vidmakthålla erforderlig försäkring för sin verksamhet och egendom samt den inredning och de lokalanpassningar som Hyresgästen utför i Lokalen. Försäkringen ska även täcka ansvaret för miljöpåverkan till följd av Hyresgästens verksamhet inom Fastigheten. Hyresgästen ska uppvisa kopia av försäkringsbrevet på Hyresvärdens begäran. Hyresgästen är skyldig att anmäla till sitt försäkringsbolag om en skada som omfattas av Hyresgästens försäkring skulle inträffa och i första hand ta sin försäkring i anspråk

4.5 LÅS OCH LARM MM

Hyresgästen ansvarar för att Lokalen är utrustad med för verksamheten erforderliga lås- larm- och säkerhetssystem. Hyresgästen ska samråda med Hyresvärden innan installation vidtas. Hyresgästen ska iaktta de säkerhetsföreskrifter som Hyresvärden utfärdar beträffande låsning av dörrar mm. Hyresgästen ansvarar under hyresförhållandet för säkert handhavande av nycklar och eventuella passerkort till Lokalen och Fastigheten. Hyresgästen ska bekosta alla eventuella kostnader med anledning av förlust av nycklar eller passerkort eller bristande handhavande i övrigt, inkluderat låsbyte och andra följdkostnader.

4.6 ÅTERSTÄLLANDE VID AVFLYTTNING MM

Hyresgästen är skyldig att senast på dagen för Hyresavtalets upphörande på egen bekostnad återställa Lokalen i godtagbart skick samt återlämna densamma tömd och väl rengjord. Hyresgästen ska, om inte annat överenskoms, medta och bortforsla av Hyresgästen särskild bekostad inredning och utrustning (även inkluderat data- och telekablage) samt reparera eventuell uppkommen skada på Lokalen eller

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

byggnaden och Fastigheten i övrigt. Hyresgästen ska vid samma tillfälle överlämna samtliga port- och dörrnycklar, passerkort eller motsvarande, även om de anskaffats av Hyresgästen.

Vad gäller sådan inredning och utrustning som Hyresgästen fogat till Lokalen på sådant sätt att den införlivas med Fastigheten (accession) ska denna kvarlämnas om Hyresvärden påfordrar det och tillfalla Hyresvärden utan särskild ersättning. Hyresvärden äger rätt till tillträde till Lokalen före avflyttningen för besiktning avseende detta.

Brister Hyresgästen i sina åtaganden enligt denna bestämmelse har Hyresvärden rätt att omgående åtgärda bristen på Hyresgästens bekostnad. Hyresvärden har även rätt att tillgodogöra sig kvarlämnad egendom eller göra sig av med denna på Hyresgästens bekostnad. Vidare har Hyresvärden rätt till ersättning för eventuell skada till följd av bristen, såsom hyresförlust.

Hyresvärden är inte skyldig att utge någon ersättning för förändringar, ombyggnationer, installationer eller liknande som Hyresgästen har utfört i Lokalen.

Eventuellt ställd säkerhet återlämnas först när Hyresgästen har uppfyllt alla förpliktelser enligt Hyresavtalet.

4.7 ÖVERLÅTELSE, UPPLÅTELSE I ANDRA HAND OCH ÄNDRAD VERKSAMHET

Hyresgästen får inte utan Hyresvärdens skriftliga godkännande överlåta hyresrätten enligt Hyresavtalet eller upplåta Lokalen, helt eller delvis, i andra hand.

Hyresgästen får inte utan Hyresvärdens skriftliga godkännande ändra verksamheten i Lokalen. Detta omfattar även verksamhet som eventuell underhyresgäst eller annan bedriver i Lokalen.

4.8 PANTSÄTTNING OCH INSKRIVNING

Hyresgästen får inte upplåta panträtt till Lokalen eller på annat sätt ställa hyresrätten som säkerhet.

Detta Hyresavtal får inte inskrivas.

4.9 FULLSTÄNDIGHET, ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Hyresavtalet utgör parternas fullständiga reglering av alla frågor som Hyresavtalet berör. Alla eventuella skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser som föregår/föregått Hyresavtalet ersätts av innehållet i Hyresavtalet.

Eventuella ändringar och tillägg till Hyresavtalet ska vara skriftligen avfattade och undertecknade av parterna för att vara bindande.

4.10 VILLKOR

Hyresavtalet är villkorat av att:

1. Kommunfullmäktige i Nacka fattar beslut om att ingå detta avtal senast 2021-06-30
2. Hyresvärden erhåller erforderliga myndighetstillstånd för projektets genomförande senast 2022-06-30

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

Om något av villkoren inte har uppfyllts senast det datum som är angivet enligt ovan är Hyresavtalet i alla delar förfallet såvida Hyresvärden inte dessförinnan skriftligen eftergett det/de villkor som då inte uppfyllts. Om hyresavtalet upphör enligt föregående har parterna inte har några som helst anspråk på varandra med anledning därav.

4.11 FÖRETRÄDESDORDNING

Om det förekommer motstridande uppgifter ska vad som angivits i denna bilaga gälla före vad som angivits i Formuläret.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

GRÄNSDRAGNINGSLISTA

Bilaga 3

Avser	Hyresavtal nr 31101 0100 01	i fastigheten, ort Sicklaön 351:1, Nacka
Hyresvärd	Hemsö Nacka 1 KB	Personnr/orgnr 969780-4194
Hyresgäst	Nacka Kommun	Personnr/orgnr 212000-0167

Allmänt

Gränsdragningslistan avser ägande samt arbets- och kostnadsfördelning för drift och underhåll m m under hyresförhållandet.

Mediaförbrukning och avfallshantering regleras i särskilda bestämmelser införda som bilaga till Hyresavtalet.

Om ansvarsfördelningen inte framgår av nedanstående gäller beträffande ansvar för drift, underhåll och utbyte under hyresförhållandet att hyresvärden svarar för och bekostar utvändigt underhåll av fastigheten samt för underhåll av fastighetens grundinstallationer och byggnadsstomme. Hyresgästen svarar för och bekostar erforderligt inre underhåll och skötsel av Lokalen med vad därtill hör samt egen inredning och utrustning i Lokalen. Ljuskällor, batterier och annat förbrukningsmaterial utbytes av hyresgästen. Hyresgästens underhållsansvar omfattar även återanskaffning och utbyte av utav Hyresvärden tillhandahållen inredning och utrustning som skadas eller av annan orsak blir obrukbar. Hyresvärdens godkännande skall inhämtas före återanskaffning och utbyte.

Definitioner

Drift: Tekniska åtgärder som syftar till att upprätthålla funktionen hos ett objekt består av Tillsyn och Skötsel.

Tillsyn: Driftåtgärder som omfattar observation av funktion hos ett objekt och rapportering av eventuella avvikelser

Skötsel: Driftåtgärder som omfattar åtgärderna justering eller vård av ett objekt samt byte eller tillförsel av förbrukningsmaterial

Underhåll: Tekniska åtgärder som syftar till att återställa funktionen hos ett objekt

Utbyte: Utbyte p.g.a. utsliten (teknisk livslängd uppnådd) av byggnadsdel/installation

Ansvaret för drift omfattar även utförande samt bekostande av lagstadgade myndighetsbesiktningar, om ej annat uttryckligen anges nedan. För det fall Hyresgästen brister i sina åtaganden rörande myndighetsbesiktningar äger Hyresvärden rätt att låta utföra myndighetsbesiktningar på Hyresgästens bekostnad.

Sign	
Hyresvärd	Hyresgäst

	Ägare	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
VA, TOMT					
Ledningssystem	HV	HV	HV	HV	
Brunnar	HV	HV	HV	HV	
Hårdgjorda ytor (t ex sten, tegel, betongplattor, asfalt)	HV	HV	HV	HV	
Grusade ytor	HV	HV	HV	HV	
Konstgräs, gummiastfalt	HG	HG	HG	HG	
Barkflis	HG	HG	HG	HG	
Utrustning för cykelparkering på tomt	HV	HG	HV	HV	
P-platser ink markeringar	HV	HV	HV	HV	
Utrustning för bilparkeringsplatser (tex elstolpar)	HG	HG	HG	HG	
Inhägnader, grindar, stängsel	HV	HV	HV	HV	
Belysningsarmaturer på tomt	HV	HV	HV	HV	
Ljuskällor, lysrör och dylikt	HG	HG	HG	HG	HV utför HG bekostar
Papperskorgar fast monterad	HV	HG	HV	HV	
Återvinningsstation, kärl	HG	HG	HG	HG	
Trädgårdsmöbler fast monterade	HV	HG	HV	HV	
Trädgårdsmöbler lösa	HG	HG	HG	HG	
Skyltar på tomt	HG	HG	HG	HG	Avser verksamhetens skyltar i samråd med HV
Skyltar på tomt fastighetsrelaterade	HV	HV	HV	HV	
Lekutrustning skolgård/förskola fast monterad	HG	HG	HG	HG	Drift inkluderar sandbyte
Besiktning lekutrustning skolgård/förskola		HV/HG			HV utför HG bekostar åtgärder
Altan/Uteplats	HV	HV	HV	HV	
Konstverk fast monterad på tomt och fasader	HV	HV	HV	HV	
Trädgårdsskötsel					
Planteringar (t ex blomrabatter)	HG	HG	HG	HG	
Buskar, träd, häckar	HV	HV	HV	HV	Avser befintligt
Gräsytor ej konstgräs	HV	HV	HV	HV	
BYGGNAD UTVÄNDIGT					
Tätskikt	HV	HV	HV	HV	
Takbeläggning	HV	HV	HV	HV	
Takavvattning	HV	HV	HV	HV	
Stegar, gångbryggor, säkerhetsutrustning	HV	HV	HV	HV	
Takfönster, takluckor, lanterniner, ljuskupoler, rökluckor	HV	HV	HV	HV	
Övrigt yttertak	HV	HV	HV	HV	Exempelvis entrétak
Antenn	HG	HG	HG	HG	I samråd med HV
Papperskorgar på fasader	HV	HG	HV	HV	
Skyltar på fasader	HG	HG	HG	HG	Avser verksamhetens skyltar efter godkännande av HV
Skyltar på fasader fastighetsrelaterade	HV	HV	HV	HV	
Åskledare	HV	HV	HV	HV	

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

	Ägare	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
Utvändiga fläkthus	HV	HV	HV	HV	
Fasader					
Fasadytor inkl. fasadur	HV	HV	HV	HV	Klottersanering = HG
Fönsterkarm, fönsterfoder, fönsterdörrar utvändigt	HV	HV	HV	HV	
Fönsterkarm, fönsterfoder, fönsterdörrar invändigt	HV	HG	HV	HV	
Fönsterglas	HV	HG	HV	HV	Drift avser fönsterputs
Solavskärmning utvändigt för fastighetens klimat	HV	HG	HV	HV	
Solavskärmning invändig inkl. mörkläggningsgardin	HG	HG	HG	HG	
Belysningsarmaturer på fasad	HV	HG	HV	HV	
Skrämselbelysning	HG	HG	HG	HG	
Ljuskällor, lysrör och dylikt	HG	HG	HG	HG	HV utför HG bekostar
Entréer					
Entrépartier, dörrar, glaspartier (inkl. tillbehör)	HV	HV	HV	HV	
Automatisk dörröppnare	HV	HG	HV	HV	
Låscylinder och nycklar	HG	HG	HG	HG	
Passersystem, skalskydd, inbrottslarm	HG	HG	HG	HG	
Porttelefon	HG	HG	HG	HG	
Skrappaller/infällda torkmattor	HV	HG	HV	HV	
Fast skobänkar i vindfång	HV	HG	HG	HG	
Rullstolsramp	HV	HV	HV	HV	
Lastkaj, varumottagning (inkl. väderskydd)	HV	HG	HV	HV	
BYGGNAD INVÄNDIGT					
Dörrar, glaspartier	HV	HG	HG	HG	
Låscylinder och nycklar	HG	HG	HG	HG	
Passersystem inom byggnaden	HG	HG	HG	HG	
Inbrottslarm	HG	HG	HG	HG	
Skyltar	HG	HG	HG	HG	
Hissar	HV	HV	HV	HV	
Ytskikt					Utbyte av ytskikt tidigast efter 15 år om behov finns.
Golv	HV	HG	HG	HV	
Tak	HV	HG	HG	HV	
Väggar	HV	HG	HG	HV	
INREDNING					
Specialsalar					
Whiteboard	HG	HG	HG	HG	
Spånsug	HV	HG	HG	HG	
Gasolskåp	HV	HG	HG	HG	
Draghuv/dragsskåp	HV	HG	HG	HG	
Förvaringsskåp	HV	HG	HG	HG	

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

	Ägare	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
Nöddusch/ögondusch	HV	HG	HG	HG	
Kök (stor-, personal-, hemkunskapskök)					
Storköksutrustning fast monterad tex ugnar, kyl-och frysskåp, diskmaskiner mm.	HV	HG	HV	HV	
Storköksutrustning lös utrustning tex serveringsdisk, montrar, kylmöbler, värmehållar m.m	HG	HG	HG	HG	
Personalkök fast utrustning tex diskmaskin, kylskåp	HV	HG	HG	HV	
Personalkök lös utrustning tex micro	HG	HG	HG	HG	
Hemkunskap fast utrustning tex. diskmaskin, kylskåp	HV	HG	HG	HG	
Hemkunskap lös utrustning tex micro	HG	HG	HG	HG	
Övriga vitvaror tex tvättmaskin, torkskåp mm.	HG	HG	HG	HG	
Idrottshall					
Idrottsutrustning	HG	HG	HG	HG	Bockar, plintar, basketkorgar, handbollsmål och övrig fast och lös inredning i idrottshallar
Ridåvägg	HV	HG	HV	HV	HV utför besiktning på HGs bekostnad
Resultattavlor	HG	HG	HG	HG	
Omlädningskåp	HG	HG	HG	HG	
Duschväggar/duschbås	HV	HG	HG	HV	
Duschmunstycken	HG	HG	HG	HG	
Övrig inredning					
Väggfasta klockor	HV	HG	HG	HV	
Whiteboard	HG	HG	HG	HG	
Elefskåp/skohyllor	HG	HG	HG	HG	
Spegel ovan tvättställ i WC/RWC	HV	HG	HV	HV	
Lös inredning	HG	HG	HG	HG	
Diskbänkar	HV	HG	HV	HV	
VVS OCH VENTILATION					
Golvbrunnar	HV	HV	HV	HV	
Fettavskiljare	HV	HG	HV	HV	Drift inkluderar tömning. Utbyte avser ej ökad kapacitet.
Sanitetsgods	HV	HG	HV	HV	
Vattenledningar/avloppsledningar	HV	HV	HV	HV	
Tappkranar och termostatblandare	HV	HV	HV	HV	
Kanalsystem för luftbehandling	HV	HV	HV	HV	Vid ombyggnad HG
Fläktaggregat	HV	HV	HV	HV	
Ventilationsdon	HV	HG	HV	HV	Rengöring HG
Filter (för luftbehandling)	HV	HV	HV	HV	
Värmeledningssystem	HV	HV	HV	HV	
Värmeväxlare	HV	HV	HV	HV	
Kyla serverrum	HV	HV	HV	HV	

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

	Ägare	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
Komfortkyla	HV	HV	HV	HV	HV står för komfortkyla inom ramen för Miljöbyggnad silver
Imkanal kök	HV	HV	HV	HV	HV utför sotning på HGs bekostnad
ELINSTALLATIONER					
Ljuskällor, lysrör, glimtändare, säkringar	HG	HG	HG	HG	
El centraler	HV	HV	HV	HV	
Armaturer allmänbelysning (inkl. HF-don)	HV	HG	HV	HV	
Armaturer platsbelysning (inkl. HF-don)	HG	HG	HG	HG	
Eluttag invändiga/utvändiga	HV	HV	HV	HV	
LARM					
Driftlarm för fastighetens tekniska system	HV	HV	HV	HV	
Inbrottslarm	HG	HG	HG	HG	
Överfallslarm	HG	HG	HG	HG	
Utrymningslarm	HV	HV	HV	HV	
Nödsignalsystem WC/RWC	HV	HV	HV	HV	
Hisslarm	HV	HV	HV	HV	
BRAND					
Se separat gränsdragningslista systematiskt brandskyddsarbete					
TELE, RADIO/TV, DATA					
Kanalisation, tele/data/bredband	HV	HV	HV	HV	
Ledningsnät, tele/ data/bredband	HG	HG	HG	HG	
STÄDNING, RENHÅLLNING OCH SNÖRÖJNING					
Städning invändigt inkl. golvvård (t ex polishing)		HG			
Rengöring av teknikutrymme		HV			
Rengöring av skrapgaller vid entréer, in- och utvändigt		HG			
Snöröjning/sandning till huvudentré och utrymningsvägar		HV			Avser maskinellt arbete
Snöröjning/sandning gångvägar/rekreation		HV			Avser maskinellt arbete
Snöröjning/sandning runt lekutrustning skolgård/förskola		HG			
Snöskottning/borttagning av istappar på byggnad		HV			
Städning utvändigt		HG			
Sandsopning		HV			1 ggr/år

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

GRÄNSDRAGNINGSLISTA BRANDSKYDD

Bilaga 4

Avser	Hyreskontrakt nr 31101 0100 01	i fastigheten, ort Sicklaön 351:1, Nacka
Hyresvärd	Hemsö Nacka 1 KB	Personnr/orgnr 969780-4194
Hyresgäst	Nacka Kommun	Personnr/orgnr 212000-0167

Generellt

Lagen om skydd mot olyckor, SFS 2003:778, ställer krav på ägare och nyttjanderättshavare att vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Åtgärderna kan vara av både teknisk eller organisatorisk karaktär. För att uppfylla lagens krav måste ett systematiskt och kontinuerligt brandskyddsarbete bedrivas.

Detta dokument utgör grund för att klargöra ansvarsområden avseende drift och underhåll av de brandtekniska installationerna som ingår i Hyresvärdens "HV" och Hyresgästens "HG" brandskydd. För att klargöra ansvarsförhållandena beskrivs under varje rubrik följande:

- Ansvarig för installationen och eventuell uppdelning av ansvar mellan hyresvärd och hyresgäst.
- Hur och vilket underhåll som bedrivs och/eller vilka kontroller som görs,
- Hur ofta underhållet/kontrollerna genomförs,
- Vem som utför underhållet/kontrollerna (hyresvärd eller hyresgäst)
- Var provningsprotokoll och journaler återfinns (kontaktperson)

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

1. ANSVAR

HG	HV
Ansvarar för den organisatoriska ansvarsfördelningen inom sin verksamhet och att den är väl dokumenterad, klarlagd och känd inom den egna verksamheten.	Ansvarar för den organisatoriska ansvarsfördelningen inom sin verksamhet och att den är väl dokumenterad, klarlagd och känd inom den egna verksamheten.

2. ORGANISATION

HG	HV
Ansvarar för att de resurser som krävs avseende organisatoriskt brandskydd finns inom den egna verksamheten. Varje person i brandskyddsorganisationen ska ha en tydlig och väl avgränsad uppgift vid normal drift såväl som vid nödläge/ utrymning. HG tillser att verksamheter med brandfarlig vara utser föreståndare för sådan verksamhet.	Ansvarar för att de resurser som krävs avseende såväl byggnadstekniskt som organisatoriskt brandskydd finns inom den egna verksamheten.

3. UTBILDNING

HG	HV
Ansvarar för att det finns en utbildningsplan för personer med särskilda uppgifter avseende brandskyddsarbetet. HG ansvarar också för att det finns en plan för brandskyddsutbildning för all personal inklusive introduktion/ information för nyanställda. Utbildningsplanerna ska beskriva vilka utbildningar och övningar som krävs och med vilka intervaller de ska genomföras.	Ansvarar för att det finns en utbildningsplan för personer med särskilda uppgifter avseende brandskyddsarbetet inklusive brandtekniska installationer.

4. RUTINER

HG	HV
Ansvarar för att samtliga rutiner finns tillgängliga och är kända inom den egna brandskyddsorganisationen. Exempel på rutiner som ska finnas är rutiner för nödläge vid brand inklusive utrymning, hantering av kemikalier och brandfarlig vara, avfallshantering, olycks- och tillbudsrapportering och bemanning vid utrymning.	HV ansvarar för att samtliga rutiner finns tillgängliga och är kända inom den egna brandskyddsorganisationen. Exempel på rutiner som ska finnas är rutiner för nödläge vid brand, heta arbeten, av HV anlidade hantverkares/ entreprenörers arbete, tillfälliga avstängningar av brandskyddssystem.

5. TEKNISK DOKUMENTATION

HG	HV
Ansvarar för att det finns utrymningsplaner inom förhyrda ytor. Av utrymningsplanen skall det bl.a framgå placering av släckare, brandtekniska installationer samt utrymningsvägar.	Ansvarar för att det finns brandskyddsdocumentation och brandskyddsritningar.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

6.1 AUTOMATISKT BRAND- OCH UTRYMNINGSLARM

	HG	HV
Ansvar och ansvarsområde		<ul style="list-style-type: none"> • Brandlarmsanläggning (centralapparat, manövertablå) • Ledningsnät, detektorer m m • Eventuell anslutning till SOS
Underhåll, kontroll och intervall		HV ansvarar för alla erforderliga myndighetsbesiktningar: <ul style="list-style-type: none"> • Månadsprov och kvartalsprov enligt skötseljournal • Revisionsbesiktning 1 gång/år • SBF-besiktning 1 gång/år Underhållsansvarig.
Utförare		Månads- och kvartalsprov samt revisionsbesiktning utförs av HV. SBF-besiktning (årsbesiktning) utförs av certifierat företag på uppdrag av HV.
Journaler/protokoll (kontaktperson)		Kontaktperson och anläggningsskötare är Teknisk förvaltare, HV. Journaler/protokoll återfinns hos HV.

6.2 VÄGLEDANDE MARKERINGAR (utrymningsskyltar)

	HG	HV
Ansvar och ansvarsområde	Inom förhyrda ytor.	Inom gemensamma utrymmen, drifts-utrymmen, kommunikationsutrymmen samt i gränser mot andra hyresgäster.
Underhåll, kontroll och intervall	Vid fel skall HG rapportera till HV för åtgärd. Via felanmälan.	Funktionskontroll 4 ggr/år enligt checklista.
Utförare		HV eller utförare anlitad av HV.
Journaler/protokoll (kontaktperson)		Teknisk förvaltare (HV).

6.3 UTRYMNINGSPLANER OCH UTRYMNINGSVÄGAR

	HG	HV
Ansvar och ansvarsområde	Inom förhyrda ytor	Underlag (a-ritningar) för utrymningsplaner inom hyresgästens förhyring tillhandahålls av HV.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

6.4 BRANDCELLSGRÄNSER

	HG	HV
Ansvar och ansvarsområde	Inom förhyrda ytor HG skall utföra okulär kontroll. All håltagning genom brandcellsgräns skall godkännas av HV.	Inom gemensamma utrymmen, drifts-utrymmen, kommunikationsutrymmen samt i gränser mot andra hyresgäster. Kostnadsansvaret för åtgärdande av brister utgår från vad som orsakat bristen.
Underhåll, kontroll och intervall	Alla förändringar av brandcellsgränser skall godkännas av HV.	
Utförare		HV eller utförare anlitad av HV
Journaler/protokoll (kontaktperson)		Teknisk förvaltare, HV

6.5 BRANDDÖRRAR/PORTAR

	HG	HV
Ansvar och ansvarsområde	Inom förhyrda ytor	Inom gemensamma utrymmen, drifts-utrymmen, kommunikationsutrymmen samt i gränser mot andra hyresgäster.
Underhåll, kontroll och intervall	Vid fel skall HG rapporter till HV för åtgärd.	Funktionskontroll 4 ggr/år enligt checklista.
Utförare		HV eller utförare anlitad av HV.
Journaler/protokoll (kontaktperson)		Journal/protokoll avseende genomförda funktionskontroller återfinns hos Teknisk förvaltare, HV

6.6 RÖKLUCKOR

	HG	HV
Ansvar och ansvarsområde		Samtliga rökluckor och styrfunktioner
Underhåll, kontroll och intervall		Funktionskontroll 1 gång/år enligt checklista.
Utförare		HV eller utförare anlitad av HV
Journaler/protokoll (kontaktperson)		Journal avseende genomförda funktionskontroller återfinns hos Teknisk förvaltare, HV

6.7 SLÄCKUTRUSTNING (handbrandsläckare och brandposter)

	HG	HV
Ansvar och ansvarsområde	Handbrandsläckare inom förhyrda ytor.	Handbrandsläckare och brandposter Inom gemensamma utrymmen, drifts-utrymmen, kommunikationsutrymmen.
Underhåll, kontroll och intervall	Kostanden åvilar HG	Besiktning och service 1 gång/år.
Utförare		Årlig besiktning och service utförs av certifierad leverantör anlitad av HV
Journaler/protokoll (kontaktperson)		Journal/protokoll avseende genomförda funktionskontroller återfinns hos Teknisk förvaltare, HV

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

6.8 NÖDBELYSNING

	HG	HV
Ansvar och ansvarsområde	Inom förhyrda ytor	Inom gemensamma utrymmen, drifts-utrymmen, kommunikationsutrymmen samt i gränser mot andra hyresgäster.
Underhåll, kontroll och intervall	Vid fel skall HG rapport till HV för åtgärd. Kostnaden åvilar HG.	Kapacitetsprov 1 ggr/år
Utförare		HV eller utförare anlitad av HV
Journaler/protokoll (kontaktperson)		Journal/protokoll avseende genomförda funktionskontroller återfinns hos Teknisk förvaltare, HV

6.9 VENTILATIONSANLÄGGNING (brandfunktioner)

	HG	HV
Ansvar och ansvarsområde		Samtliga ventilationsaggregat med tillhörande kanalsystem
Underhåll, kontroll och intervall		Besiktning och service av rökdetektorer och spjäll enligt rutin.
Utförare		HV eller utförare anlitad av HV
Journaler/protokoll (kontaktperson)		Journal avseende genomförd besiktning och service återfinns hos Teknisk förvaltare, HV

6.10 LÅSNING (vital funktion kopplad till låsning i utrymningsväg)

	HG	HV
Ansvar och ansvarsområde	Inom förhyrda ytor	Inom gemensamma utrymmen, drifts-utrymmen, kommunikationsutrymmen samt i gränser mot andra hyresgäster.
Underhåll, kontroll och intervall	Vid fel skall HG rapport till HV för åtgärd. Kostnaden åvilar HV	Funktionskontroll 1 ggr/år enligt checklista. Underhållsansvarig.
Utförare		HV eller utförare anlitad av HV.
Journaler/protokoll (kontaktperson)		Teknisk förvaltare, HV

6.11 UTRYMNINGSVÄGAR

	HG	HV
Ansvar och ansvarsområde	Inom förhyrda ytor. Vid fel skall HG rapport till HV för åtgärd.	Inom gemensamma utrymmen, drifts-utrymmen, kommunikationsutrymmen.
Underhåll, kontroll och intervall	Funktionskontroll enligt HGs SBA-arbete.	Kontroll 4 ggr/år enligt checklista
Utförare	Brandskyddsombud, HG	HV eller utförare anlitad av HV
Journaler/protokoll (kontaktperson)	Brandskyddsombud, HG	Teknisk förvaltare, HV

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

6.12 VATTENSPRINKLERANLÄGGNING

	HG	HV
Ansvar och ansvarsområde		Samtliga ytor.
Underhåll, kontroll och intervall		Underhåll och kontroll enligt checklista.
Utförare		Årlig besiktning och service utförs av certifierad leverantör anlitad av HV
Journaler/protokoll (kontaktperson)		Teknisk förvaltare, HV

7. KONTROLL OCH UPPFÖLJNING

	HG	HV
<i>Kontroller</i>	HG tar fram underlag; kontrollplan med tidsintervaller för kontrollerna och checklistor för de punkter som åligger HG att kontrollera enligt punkt 6 ovan.	HV tar fram underlag; kontrollplan med tidsintervaller för kontrollerna och checklistor för de punkter som åligger HV att kontrollera enligt punkt 6 ovan.
<i>Åtgärdsplaner</i>	HG ansvarar för att de åtgärder som krävs för att undanröja ev. fel och brister som framkommit efter genomförd kontroll vidtas. Ansvarig person och tidplan ska finnas och kvittering ska göras när felet eller bristen är undanröjd. HG meddelar även HV om sådana fel och brister som berör eller påverkar HV.	HV ansvarar för att de åtgärder som krävs för att undanröja ev. fel och brister som framkommit efter genomförd kontroll vidtas. Ansvarig person och tidplan ska finnas och kvittering ska göras när felet eller bristen är undanröjd. HV meddelar även HG om sådana fel och brister som berör eller påverkar HG.
Uppföljning	SBA arbetet ska följas upp årligen inom den egna organisationen men också tillsammans med HV.	SBA arbetet ska följas upp årligen inom den egna organisationen.
Hantering av brandfarlig vara	HG, ansvarar för hantering av brandfarlig vara i de förhyrda lokalerna. Ansvaret gäller även brandfarlig gas. HG ansvarar för att tillstånd finns för tillståndspliktig verksamhet och att föreståndare och ställföreträdare utses och utbildas.	HV ansvarar för brandfarlig vara som hanteras av HV. Föreståndare och ställföreträdare ska finnas och vara anmälda till räddningstjänsten. Hantering ska ske i enlighet med SÄIFS, SRV och AFS. Tillstånd ska finnas och förnyas hos räddningstjänsten.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------