

Framtida tilläggs- ombyggnads- och nyinvesteringar

Denna bilaga har till syfte att reglera sådana framtida tilläggs- och nyinvesteringar som Köparen ("Hyresvärden") har åtagit sig att genomföra efter begäran från Säljaren ("Hyresgästen") med anledning av punkten 17 i Avtalet. Angivna kostnadsnivåer ska indexregleras med KPI, bastal oktober 2014.

Punkten 1 reglerar framtida väsentliga utbyggnader och nya byggnader (total projektkostnad uppskattas till minimum 30 MSEK).

Punkten 2 reglerar framtida ombyggnader och mindre tillbyggnader (total projektkostnad uppskattas till mindre än 30 MSEK).

Punkten 3 reglerar provisoriska lösningar för att snabbt tillgodose ett lokalbehov (inhyrning av moduler, etc.).

Punkten 4 reglerar gemensamma bestämmelser för samtliga investeringar som Hyresvärden genomför efter begäran från Hyresgästen (punkterna 1-3).

1 Framtida väsentliga utbyggnader och nya byggnader (total projektkostnad uppskattas till minimum 30 MSEK)

1.1 Hyresobjekt

Förändringar av hyresobjekten kommer närmare att beskrivas i dokument som tas fram av Hyresgästen i samband med varje tilläggs- eller nyinvestering. Beskrivningen av ett hyresobjekt ska därefter förfinas av Hyresvärden i den fortsatta projekteringen av varje tilläggs- eller nyinvesteringsprojekt.

1.2 Hyresvillkor

Hyrestiden för hyresobjektet ska vara 10 år eller längre med ett angivet preliminärt datum när Hyresgästens inflyttning kan ske. Då investeringen avser tillbyggnad ska det nya hyresförhållandet avse äldre och ny bebyggelse. Hyran för den äldre, befintliga delen, ska då omförhandlas på marknadsmässiga villkor med hänsyn till objektets ålder, funktionalitet, etc. och med en löptid överensstämmande med den nya löptiden som investeringen föranleder. Avser investeringen en helt ny separat byggnad ska ett nytt hyresavtal upprättas

Preliminär och slutlig hyra

Den totala preliminära hyran ska beräknas utifrån en uppskattad hyresgrundande slutkostnad för projektet där eventuella investeringsbidrag har beaktats.

Den verkliga produktionskostnaden inklusive faktisk byggherrekostnad ska ligga till grund för det slutgiltiga hyresbeloppet.

Preliminär och slutlig hyra beräknas enligt nedanstående formel:

Bilaga 17 till överlåtelseavtal (likalydande med bilaga X till respektive hyresavtal)

Uppskattad eller Slutlig produktionskostnad * (Genomsnittligt direktavkastningskrav enligt marknadsvärdering på objekt i Överlåtelseavtalet med motsvarande användning vid Överlåtelseavtalets tecknande +/- Differensen av SKL:s internfemårsränta vid Överlåtelseavtalets tecknande och SKL:s internfemårsränta vid tidpunkten då investeringsbeslutet fattas)

Beräkningsexempel:

Preliminär produktionskostnad: 20 000 kr/kvm

Genomsnittligt direktavkastningskrav enligt ovanstående definition: X,XX %

SKL:s intern femårsränta 17 oktober 2014: QQ %

Tidpunkt för investeringsbeslut: 4 april 2018

SKL:s internfemårsränta 4 april 2018: QQQ %

Preliminär hyra kr/kvm = 20 000 * (X,XX % + QQQ-QQ %)

2 Framtida ombyggnader och mindre tillbyggnader (total projektkostnad uppskattas till mindre än 30 MSEK)

I det fall Hyresgästen önskar genomföra en ombyggnad av befintlig lokal alternativt en begränsad tillbyggnad ska detta finansieras genom ett hyrestillägg på befintligt hyresavtal för aktuell hyresperiod. Tillägget baseras på nedanstående modell.

Den verkliga produktionskostnaden inklusive faktisk byggherrekostnad ska ligga till grund för det slutgiltiga hyrestillägget.

Hyresvärden ska presentera den avskrivningsplan som gäller för investeringen. Vid avflytt ska Hyresgästen ersätta eventuellt restvärde av investeringen.

Hyrestillägget hyra beräknas enligt nedanstående formel:

Uppskattad/Slutlig produktionskostnad * (Genomsnittligt direktavkastningskrav enligt marknadsvärdering på objekt i Överlåtelseavtalet med motsvarande användning vid Överlåtelseavtalets tecknande +/- Differensen av SKL:s internfemårsränta vid Överlåtelseavtalets tecknande och SKL:s internfemårsränta vid tidpunkten då investeringsbeslutet fattas)

Beräkningsexempel:

Preliminär produktionskostnad: 5 000 000 SEK

Genomsnittligt direktavkastningskrav enligt ovan i överlåtelseavtal: X,XX %

SKL:s internränta 17 oktober 2014: QQ %

Tidpunkt för investeringsbeslut: 4 april 2018

SKL:s internränta 4 april 2018: QQQ %

Preliminär tilläggshyra = 5 000 000 * (X,XX % + QQQ-QQ %)

Hyresgästen ska istället för att välja ovanstående hyresförändring ha rätt att efter godkännande av Hyresvärden på egen bekostnad utföra sådan investering. Alla byggnadsarbeten på Fastigheten ska utföras och dokumenteras fackmannamässigt samt uppfylla samtliga myndighetskrav.

3 Provisoriska lösningar för att snabbt tillgodo ett lokalbehov(inhyrning av moduler etc),

I det fall behov hos kommunen uppstår behov att snabbt tillskapa tillfälliga lokaler ska Hyresvärden erbjuda sig att genomföra en sådan lösning. Detta ska finansieras genom ett tillfälligt hyrestillägg motsvarande Hyresvärdens självkostnad med skäligt administrativt påslag för att genomföra denna provisoriska lösning.

Skulle Hyresvärden av olika skäl ej erbjuda sig att ta fram en lösning på detta lokalbehov äger Hyresgästen rätt att själv på egen bekostnad lösa det tillfälliga lokalbehovet inom den aktuella fastigheten, utan krav på någon form av ersättning från Hyresvärden. Hyresvärden ska aktivt medverka till att bygglov meddelas för ovan angivna åtgärder.

4 Gemensamma bestämmelser

4.1 Tidplan

En tidplan ska upprättas av Hyresvärden för varje tilläggs- och nyinvesteringsprojekt enligt punkterna 1-3 ovan.

4.2 Ekonomisk redovisning

Hyresgästen kommer fortlöpande att hållas informerad om den ekonomiska utvecklingen i respektive projekt. Om Hyresvärden får indikationer på att projektet blir dyrare än den för Hyresgästen senast redovisade slutkostnadsprognosen ska diskussioner föras parterna emellan för att försöka sänka kostnaderna i projektet. Efter genomfört projekt ska nedlagda kostnader i projektet redovisas för Hyresgästen. Kostnadsökningar, i förhållande till budget som Hyresvärden inte kan visa är hänförliga till Hyresgästen, ska bäras fullt ut av Hyresvärden och således inte utgöra underlag för hyresjustering.

4.3 Övrigt

Parterna ska tillsammans verka för att hitta de mest kostnadseffektiva lösningarna i projektet. Hyresvärden ska vidta åtgärder för att i samråd med Hyresgästen göra projektet billigare än uppskattat. Programändringar som påverkar projektets funktion eller slutkostnad ska alltid godkännas av båda parter.

4.4 Mervärdesskatt

Mervärdesskatt hanteras i enlighet med gällande hyresavtal.

4.5 LOU – Lagen om offentlig upphandling

Parterna är överens om att projektet ska genomföras i enlighet med LOU eftersom byggnaden är anpassat för och i enlighet med Hyresgästens riktlinjer och önskemål. Detta innebär att Hyresvärden ska agera i enlighet med upphandlingskrav enligt LOU samt att Hyresgästen löpande ska ges möjlighet att gå igenom förfrågningsunderlag och anbud.

B

4.6 Villkor

Om det efter gjord anbudsprövning visar sig att projektet överstiger redovisad preliminär kostnad ska Hyresvärden inhämta Hyresgästens godkännande innan byggstart sker. Hyresgästen äger därvid rätt att avbryta projektet varvid nedlagda kostnader delas mellan parterna.

AB