

Datum X	Kontraktetsnummer X
Objektsnummer X	Diarienummer

**Hyresvärd**

X	Org-/Personnr X
---	--------------------

**Hyresgäst(er)**

Nacka kommun, kommunstyrelsen genom lokalenheten	Org-/Personnr 212000-0167
	Org-/Personnr

**Hyresobjektets adress**

Gata X	Trappor/hus	Lägenhetsnr
Kommun Nacka	Fastighetsbeteckning X	
Aviseringsadress X		

**Ändamålet med förhyrningen**

Hyresobjektet ska användas till	
<input checked="" type="checkbox"/> Anpassas efter respektive verksamhet/fastighetsobjekt	
<input type="checkbox"/> Enligt beskrivning i bilaga.	Bilaga nr

**Hyresobjektets skick**

Hyresobjektet hyrs ut i	
<input type="checkbox"/> befintligt skick.	
<input checked="" type="checkbox"/> avtalat skick enligt bilaga.	Bilaga nr 2
<input type="checkbox"/> mellan parterna avtalat skick där vardera parten ska ombesörja och bekosta åtgärder i hyresobjektet för att tillse att hyresobjektet på tillträdesdagen är i avtalat skick enligt bilaga.	Bilaga nr

**Hyresobjektets omfattning**

<input type="checkbox"/> Enligt följande									
Butiksyta				Kontorsyta				Summa ca	
Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca		
								Butiksyta	
								Kontorsyta	
Lageryta		Övrig yta				Summa ca		Total yta i kvm ca	
Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca			Lageryta		X	
						Övrig yta			

Hyresgästen har inte rätt till sänkning eller återbetalning av hyra och hyresvärden har inte rätt till höjning av hyran om ytan som anges i detta hyresavtal avviker från den faktiska ytan.

<input checked="" type="checkbox"/> Framgår av bifogade ritning(ar).	Bilaga nr 1-2
--	------------------

**Till hyresobjektet hör**

<input type="checkbox"/> Tillfart för i och urlastning med fordon	<input type="checkbox"/> Skyllplats	<input type="checkbox"/> Plats för skåp eller automat
<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för bil(ar)	<input checked="" type="checkbox"/> Se bilaga 1-2

## Hyrestid/Uppsägning/Förlängning

Från och med den  till och med den   
 Uppsägning ska ske skriftligen och för att hyresavtalet ska upphöra att gälla ska det sägas upp senast  månad(er) före hyrestidens utgång.  
 Om inte hyresavtalet sägs upp i tid är hyresavtalet för varje gång förlängt med  X år  månad(er)

## Hyra

kr per år utgörande  total hyra  hyra exklusive nedan markerade tillägg.

## Hyresbetalning m.m.

Hyran ska betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje  kalendermånads början  kalenderkvartals början genom insättning på  plusgiro nr  bankgiro nr  
 Om hyresgästen inte betalar hyra i tid är hyresgästen skyldig att utge ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

## Indexjustering av hyran

Justering av hyran ska ske enligt bilaga (endast tillämplig när hyrestiden är minst tre år) Bilaga nr 2

## Fastighetsskatt

Ingår i hyran  Ersätts av hyresgästen enligt bilaga Bilaga nr 2

## EI, VA, värme, varmvatten, kyla och ventilation

Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer  
 el  VA  värme  varmvatten  kyla  ventilation

Betalning

	Ingår i hyran	Hyresgästen har eget abonnemang	Hyresgästen ska ersätta hyresvärden enligt bilaga	Bilaga nr
EI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
VA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Värme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Varmvatten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kyla	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ventilation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

## Mätare

Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och **mätare saknas** ombesörjer och bekostar följande part installation av sådan mätare.  
 Hyresvärden  Hyresgästen

## Förvaring av avfall

I den mån hyresvärden är skyldig att tillhandahålla utrymmen för förvaring av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall på avsedd plats i avsedd behållare och följa vid var tid gällande regler om källsortering som **beslutas** av hyresvärden utan att erhålla ersättning härför.

## Bortforsling av avfall

Hyresgästen ombesörjer och bekostar lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjektet. Hyresgästen förbinder sig att ingå och att under hyrestiden vidmakthålla avtal med tredje part om borttransport av avfall.

Hyresvärden ombesörjer lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet hyresgästen bedriver i hyresobjektet. Hyresgästen ska ersätta hyresvärden härför. Ersättningen ska utgå för den på hyresobjektet belöpande andelen av den totala årliga kostnaden för borttransport av avfall från fastigheten. Hyresobjektets andel utgör \_\_\_\_\_ procent. Ersättningsbeloppet uppgår vid detta hyresavtals undertecknande till \_\_\_\_\_ kronor per år.

Hyresvärden ombesörjer lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjektet och kostnaderna härför ingår i hyran.

Hyresvärden ombesörjer och bekostar lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjektet i den utsträckning det inte är hyresgästens ansvar enligt bilaga. Bilaga nr \_\_\_\_\_

## Trappstädning

Ingår i hyran  Ombesörjs och bekostas av hyresgästen  Regleras i bilaga Bilaga nr 2

## Snöröjning och sandning

Ingår i hyran  Ombesörjs och bekostas av hyresgästen  Regleras i bilaga Bilaga nr 2



## Oförutsedda kostnader

Hyresgästen ska erlägga ersättning till hyresvärden för eventuella oförutsedda kostnadsökningar enligt nedan som uppkommer för fastigheten efter detta hyresavtals ingående. Ersättningen ska utgå för den på hyresobjektet belöpande andelen av den årliga totala kostnadsökningen för fastigheten för tiden från det att kostnadsökningen uppstår.

Hyresgästen ska erlägga ersättning för oförutsedda kostnader på grund av

- införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller påлага som riksdag, regering, kommun eller myndighet beslutar om efter undertecknande av detta hyresavtal, och
- generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser hyresobjektet och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut meddelat efter undertecknandet av detta hyresavtal av riksdag, regering, kommun eller myndighet.

Hyresobjektets andel utgör  procent.

(Om inte andelen har angetts ovan utgör andelen hyresgästens hyra (exklusive moms) i förhållande till samtliga hyror (exklusive moms) i fastigheten vid tidpunkten för den oförutsedda kostnadsökningen. Är ett hyresobjekt i fastigheten inte uthyrt ska dess uppskattade marknadshyra tas med i andelsberäkningen.)

Ersättning för oförutsedda kostnadsökningar ska betalas på samma sätt som hyran.

## Hyresgästens momsplikt

- Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i hyresobjektet.
- Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i hyresobjektet.

## Hyresvärdens momsplikt

- Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av hyresobjektet och hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid var tid gällande moms.
- För det fall fastighetsägaren/hyresvärden blir skattskyldig till moms för uthyrning av hyresobjektet (efter beslut meddelat av Skatteverket) ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid var tid gällande moms.

## Beräkning av moms

Momsen ska beräknas på hyran enligt vid var tid gällande regler för moms på hyra jämte utgående tillägg och andra ersättningar enligt hyresavtalet. Momsen ska betalas samtidigt med och på samma sätt som hyran.

Om hyresvärden blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen på grund av hyresgästens självständiga agerande – såsom att hyresgästen överlåter hyresrätten eller i andra hand helt eller delvis hyr ut hyresobjektet (även om det sker till ett eget bolag) – ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Om hyresgästens agerande får till följd att hyresvärden förlorar avdragsrätt för ingående moms på driftkostnader ska hyresgästen även erlagga ersättning till hyresvärden för den kostnadsökning som följer härav.

## Miljö

Innan hyresgästen tillträder hyresobjektet ska denne inhämta nödvändiga tillstånd för den enligt detta hyresavtal bedrivna verksamheten i hyresobjektet. Verksamheten i hyresobjektet ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid var tid gällande miljölagstiftning samt övriga miljöföreskrifter. Även efter detta hyresavtals upphörande har hyresgästen ansvar för verksamhetens miljöpåverkan och ansvaret preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.

- Parterna har härunder avtalat om de villkor som framgår av bilaga.

Bilaga nr  
2

## Byggarudeklarerationer

Om hyresgästen utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende hyresobjektet ska hyresgästen i god tid före arbetets utförande meddela hyresvärden härom och för denne uppvisa byggarudeklarerationer för de produkter och det material som ska tillföras hyresobjektet om sådana har upprättats.

## Revisionsbesiktningar

Om det vid en revisionsbesiktning av installationer som är påkallad av en myndighet konstateras fel eller brister i en av hyresgästen tillhörig installation ska hyresgästen utföra och bekosta begärda åtgärder inom den tid som föreskrivits av aktuell myndighet. Har hyresgästen inte åtgärdat fel eller brister inom den aktuella tiden har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder.

## Tillgång till hyresobjektet

Hyresgästen ska tillse att hyresobjektet är tillgängligt för skötsel och drift av hyresvärden, företrädare för hyresvärden eller bolag som på uppdrag av hyresvärden utför åtgärder på hyresobjektet/fastigheten.

## PBL-avgifter

Vidtar hyresgästen ändringar i hyresobjektet utan nödvändigt bygglov eller annat tillstånd och hyresvärden till följd härav tvingas utge byggnadsavgift, tilläggsavgift, annan avgift eller vite enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) ska hyresgästen ersätta hyresvärden med motsvarande belopp.

## Brandskydd

- Parternas fördelning av ansvaret för att hyresobjektet innehar nödvändigt brandskydd framgår av bilaga.

Bilaga nr  
4

## Myndighetskrav

- Hyresvärden  Hyresgästen ska fr.o.m. tillträdesdagen ansvara för och bekosta åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag, med stöd av lagstiftning eller avtal kan komma att kräva för användande av hyresobjektet enligt detta hyresavtal. Parterna ska samråda med varandra innan åtgärder vidtas i anledning härav.

## Inredning

Hyresobjektet hyrs ut	Bilaga nr.
<input checked="" type="checkbox"/> utan för verksamheten särskild avsedd inredning. <input type="checkbox"/> med för verksamheten särskild avsedd inredning enligt bilaga.	

## Underhåll

<input type="checkbox"/> Hyresvärden ombesörjer och bekostar erforderligt underhåll av hyresobjektet och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning.	<input type="checkbox"/> Om tillämpligt ska hyresgästen ändå svara för	Bilaga nr
<input type="checkbox"/> Hyresgästen ombesörjer och bekostar erforderligt underhåll av dels ytskikt på golv, väggar och tak, dels inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten.	<input type="checkbox"/> Om tillämpligt ska hyresgästen därtill svara för	Bilaga nr
<input checked="" type="checkbox"/> Parterna ska fördela ansvaret för underhåll på sätt som framgår av bilaga.		Bilaga nr 3
Åsidosätter hyresgästen sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid efter skriftlig uppmaning vidtar rättelse har hyresvärden rätt att vidta dessa åtgärder på hyresgästens bekostnad.		

## Skötsel och drift av allmänna och gemensamma utrymmen

<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.	
<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska gemensamt med andra hyresgäster ombesörja och bekosta skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.	
<input checked="" type="checkbox"/> Parterna ska ombesörja och bekosta skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen på sätt som framgår av bilaga.	Bilaga nr 3

## Ändringsarbeten

Hyresgästen får inte utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten i hyresobjektet eller inom fastigheten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer utan hyresvärdens skriftliga samtycke.

Hyresgästen får inte bygga in installationer som exempelvis sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation medförande att effekten av sådana anordningar försämras.

Hyresgästen ska vid utförande av ändringsarbeten se till att funktionen hos uppvärmningsanordningar i allt väsentligt bibehålls.

## Ledningar för telefoni och datakommunikation

<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska bekosta nödvändig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i hyresobjektet som parterna kommer överens om.	
<input checked="" type="checkbox"/> Parterna ska sinsemellan fördela ovan nämnda ansvar på sätt som framgår av bilaga.	Bilaga nr 3

## Skyltar, markiser m.m.

Hyresgästen har rätt att sätta upp en skylt för den i hyresobjektet bedrivna verksamheten under förutsättning att hyresgästen dessförinnan har samrått med hyresvärden och hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke samt att hyresgästen har erhållit nödvändiga tillstånd från berörda myndigheter att sätta upp en sådan skylt. För uppförande av andra anordningar krävs hyresvärdens tillstånd.

Hyresgästen ska på egen bekostnad och utan att erhålla ersättning härför ta ned och återuppsätta skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp om hyresvärden utför ett omfattande underhåll av fastigheten, exempelvis fasadrenovering.

Hyresvärden har inte utan hyresgästens medgivande rätt att sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till det av hyresgästen förhyrda hyresobjektet. Hyresgästen har dock företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på sådana väggar.

<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska placera eventuell skylt i enlighet med av hyresvärden upprättad ritning.	Bilaga nr 2
---	----------------

Vid avflyttning ska hyresgästen ta bort uppsatta skyltar och andra anordningar samt återställa husfasaden.

## Försäkringar

Det är hyresvärdens ansvar att teckna sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken det förhyrda hyresobjektet är beläget. Hyresgästen ska teckna företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i hyresobjektet. Både hyresvärdens och hyresgästens försäkring ska omfatta skada som orsakats av tredje man.

## Skador p.g.a. yttre åverkan

<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen svarar och står kostnaderna för skador på grund av åverkan på till hyresobjektet tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från hyresobjektet. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder m.m.
---

## Låsanordningar

<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen är skyldig att utrusta hyresobjektet med de lås- och stöldskyddsanordningar som är en förutsättning för att hyresgästens företagsförsäkring ska gälla.
---



## Nedsättning av hyra

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden utför arbete på hyresobjektet för att sätta hyresobjektet i avtalat skick eller utför annat avtalat arbete på hyresobjektet.	
<input checked="" type="checkbox"/>	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden utför sedvanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten. Hyresvärden ska dock i god tid underrätta hyresgästen om det planerade arbetets art och omfattning samt under vilken tidsperiod arbetet ska utföras.
<input type="checkbox"/>	Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten enligt lag.
<input type="checkbox"/>	Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten på sätt som framgår av bilaga.
	Bilaga nr

## Hyresobjektets skick vid avflyttning

Hyresgästen ska senast vid hyresförhållandets upphörande ha fört bort sin egendom och återställt hyresobjektet i ursprungligt eller i av hyresvärden godkänt skick.
Parterna ska gemensamt genomföra en besiktning av hyresobjektet senast sista dagen av hyresförhållandet. Innehåller hyresobjektet vid avflyttning egendom som hyresgästen har tillfört hyresobjektet, med eller utan hyresvärdens godkännande, ska hyresgästen avlägsna egendomen, om parterna inte kommer överens om annat. Om hyresgästen inte uppfyller sina skyldigheter ska hyresgästen ersätta hyresvärden för samtliga dennes kostnader med anledning av borttransport av hyresgästens egendom innefattande bl. a. arbetskostnader, transportkostnader, avfallsskatt, avgift för deponering m.m.

## Force majeure

Om hyresvärden är förhindrad eller endast till en onormal hög kostnad kan fullgöra sina skyldigheter enligt detta hyresavtal på grund av exempelvis krig, upplopp, omfattande arbetskonflikt, blockad, eldsvåda, miljökatastrof, allvarig smittspridning eller annan omständighet som hyresvärden inte råder över eller kunnat förutse är hyresvärden befriad från att fullgöra sina skyldigheter enligt detta hyresavtal och från skyldighet att erlagga skadestånd.
---

## Säkerhet

Hyresgästen ska till hyresvärden senast den	ställa säkerhet för sina förpliktelser enligt detta hyresavtal genom		
<input type="checkbox"/> borgen ställd av	<input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om	<input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av	Bilaga nr
<input type="checkbox"/> deposition med ett belopp om	insatt på bankkonto nr		
Detta hyresavtal är för sin giltighet villkorat av att hyresgästen senast vid ovan angiven tidpunkt har ställt säkerhet för sina förpliktelser enligt detta hyresavtal.			

## Behandling av personuppgifter

<input type="checkbox"/> Hyresgästen samtycker till att hyresvärden behandlar dennes personuppgifter enligt bilaga (ej tillämpligt när hyresgästen är en juridisk person).	Bilaga nr
--	-----------

## Särskilda bestämmelser

### Bilagor

1. Ritning och fastighetskarta
2. Särskilda bestämmelser
3. Gränsdragningslista
4. Brandskydd SBA
5. Framtida tilläggs-, ombyggnads- och nyinvestering
  - a) beräkning hyra
  - b) projektgenomförandebilaga

Bilaga nr

## Övrigt

De särskilda bestämmelserna ovan samt de till hyresavtalet bifogade bilagorna utgör del av hyresavtalet.
Hyresavtalet får inte inskrivas utan samtycke från hyresvärden.
Hyresavtalet får inte överlåtas utan samtycke från hyresvärden eller hyresnämndens tillstånd.
Detta hyresavtal ersätter av parterna tidigare ingånget hyresavtal fr.o.m. dagen för detta hyresavtals ikraftträdande.

## Underskrift

Detta hyresavtal är upprättat i två (2) likalydande exemplar varav parterna har tagit var sitt.	
Ort och datum X	Ort och datum X
Hyresvärd X	Hyresgäst Nacka kommun, kommunstyrelsen genom lokalenheten
	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare) X
	Hyresgäst
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare) X	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)

## Överenskommelse om avflyttning

Parterna har denna dag kommit överens om att detta hyresavtal upphör att gälla den _____ och hyresgästen förbinder sig att avflytta från hyresobjektet senast den dagen.	
Ort och datum	Ort och datum
Hyresvärd	Hyresgäst
	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)
	Hyresgäst
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)

## Överlåtelse

Detta hyresavtal överläts fr.o.m.		
Frånträdande hyresgäst	Frånträdande hyresgäst	
Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare)	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare)	
Ny hyresgäst		
Namn		Org-/Personnr
Gatuadress	Postnr	Postort
E-postadress	Telefonnr	
Aviseringsadress		
Underskrift	Underskrift	
Namnförtydligande (ny hyresgäst/firmatecknare)	Namnförtydligande (ny hyresgäst/firmatecknare)	
Hyresvärden godkänner överlåtelsen		
Ort och datum	Hyresvärd	
	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	



## BILAGA 2

KONTRAKTSNUMMER: XXXX

### SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

#### 1 Tillstånd

Hyresgästen ska vid varje tidpunkt inneha relevanta och nödvändiga tillstånd, i förekommande fall inklusive bygglov, från behöriga myndigheter avseende den i hyresobjektet bedrivna verksamheten. För det fall bygglov som krävs för verksamheten upphör är hyresgästen skyldig att omedelbart upphöra med verksamheten som inte längre tillåts, men ska ändå betala full hyra enligt hyresavtalet.

#### 2 Hyresobjektets omfattning och användning

Hyresobjektet omfattar hela registerfastigheten XXX med tillhörande byggnad. Byggnadens lokalarea uppgår till cirka XXX kvm. Lokalytan har inte uppmätts inför kontraktstecknandet och kan därför avvika från verkliga förhållanden. Hyresobjektet framgår av bilaga 1 till hyresavtalet.

Hyresobjektet uthyres för att användas till XXX.

#### 3 Hyresobjektets skick

Hyresobjektet hyrs ut i befintligt skick. Hyresgästen som ägt hyresobjektet fram till hyrestidens början är väl förtrogen med hyresobjektets skick och godtar därför lokalens skick vid hyrestidens början. Hyresgästen har således inte rätt att ställa krav på avhjälpande av brister i lokalen som föreligger vid hyrestidens början. Hyresvärden är dock skyldig att utföra sådant sedvanligt periodiskt underhåll som åligger hyresvärden, med skäliga underhållsintervall.

#### 4 Framtida tilläggs- och nyinvesteringar

Det antecknas att hyresavtalet ingår i en större affär mellan parterna i vilken hyresgästen åtagit sig att avropa och hyresvärden att utföra större om- och nybyggnadsprojekt avseende Stavsborgsskolan, Sågtorpsskolan och Ektorps skola.

Utöver om- och nybyggnadsprojekten enligt föregående stycke åtar sig hyresvärden att i framtiden genomföra de investeringar på hyresobjektet som hyresgästen från tid till annan begär, varvid parterna först ska samråda och komma överens om omfattning och utformning av de aktuella investeringarna. De investeringar som hyresvärden ska genomföra åt hyresgästen enligt denna punkt ska, med viss särreglering för sådana investeringar som omfattas av punkten 16, utföras i enlighet med bilaga 5 till hyresavtalet.

Hyresvärdens skyldighet att utföra investeringar enligt denna punkt förutsätter att hyresvärden erhåller för åtgärderna erforderliga myndighetstillstånd, såsom bygglov.

Hyresgästen äger inte rätt till nedsättning av hyran under tid då hyresvärden låter utföra investeringar på hyresobjektet i enlighet med hyresgästens begäran.

#### 5 Index

Av det i kontraktet angivna beloppet – XXX kronor – skall hundra (100) procent utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980

## BILAGA 2

KONTRAKTSNUMMER: XXXX

som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder.

Bashyran är anpassad till indextalet för oktober månad 2016.

Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, skall tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen skall tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.

Utgående hyra skall dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet. Hyresändringen sker alltid fr o m 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

### 6 Fastighetsskatt

Idag utgår ingen fastighetsskatt, då användningen inte är skattepliktig. I den mån hela eller delar av fastigheten skulle bli skattepliktig till fastighetsskatt, skall hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden erlägga ersättning härför. Hyresgästens andel skall anses vara 100 %.

### 7 Drift och underhåll snöröjning och trädgårdsskötsel

Parternas respektive ansvar för drift och underhåll samt snöröjning och trädgårdsskötsel m m framgår av bilaga 3, gränsdragningslista.

### 8 Allmänna ordningsföreskrifter

Hyresgästen är allmänt skyldig att följa av hyresvärden vid varje tid lämnade allmänna ordningsföreskrifter rörande fastigheten och området samt i övrigt iakttä vad som erfordras för ordning och gott skick inom fastigheten och området, även som följa föreskrifter som utfärdas av myndighet. Hyresgästen ansvarar hyresrättsligt för såväl personal, elever, besökande och andra som inrymmer i hyresobjektet.

Hyresvärden ansvarar för att inhämta tillstånd från konstnär eller annan berörd rättsinnehavare innan arbeten som påverkar konstföremål som är fast anbringade i byggnad eller på fastigheten utförs.

### 9 Tekniska installationer, användning av kök mm

Hyresgästen svarar för och bekostar inbrottslarm, innefattande tecknande av uttryckningsavtal, och andra tekniska installationer till egen lokal i den mån så önskas och har att ombesörja och bekosta underhåll av sådana egna installationer i de förhyrda lokalerna.

Hyresgästen äger rätt att, vid temporära behov, i befintligt kök, om sådant finns i den förhyrda lokalen, använda detta även för att tillreda mat etc. även för andra kommunala verksamheter. Hyresgästen äger däremot inte rätt att använda köket för att tillreda mat etc. för icke kommunal verksamhet, utan hyresvärdens skriftliga godkännande.

### 10 Försäkring

Hyresgästen ska teckna erforderliga försäkringar för sin verksamhet. Om hyresgästen bedriver verksamhet med särskild risk för skadedjur åligger det hyresgästen att vidmakthålla skadedjursförsäkring. Fastighetsförsäkring ska tecknas och bekostas av hyresvärden. Vid skada



## BILAGA 2

KONTRAKTSNUMMER: XXXX

som ska ersättas av hyresgästen, ska om och i den mån ersättning utbetalas från hyresvärdens försäkring, hyresgästens ersättningsansvar vara begränsat till hyresvärdens självrisk.

### 11 Städning

Hyresgästen ansvarar för och bekostar invändig städning av byggnaderna.

### 12 Skyltar, belysning mm

Hyresgästen har rätt att disponera del av fastighetens fasader-, tak- eller annan yta för belysning, ljusreklam och skyltning. Skyltar ska följa fastighetens skyltprogram och grafiska profil. Hyresgästen ska lämna förslag till utförande för hyresvärdens granskning och godkännande. Hyresgästen inhämtar erforderliga tillstånd, som t.ex. bygglov, och svarar för samtliga kostnader hänförliga till denna punkt. Vid avflyttning ska hyresgästen ta bort uppsatta skyltar och andra anordningar samt återställa husfasaden. Hyresgästen äger vidare rätt att vid behov anordna belysning i anslutning till byggnader och i parkmiljö.

### 13 Brandskydd

Hyresgästen ansvarar för systematiskt brandskyddsarbete enligt brandskyddsbilagan, bilaga 4.

### 14 Myndighetskrav

Hyresvärden ansvarar för att fastigheten och byggnader på denna samt tillbehör till fastigheten uppfyller samtliga efter hyrestidens början uppkomna fastighetsspecifika lag- och myndighetskrav.

Hyresgästen ansvarar för och bekostar de verksamhetsspecifika åtgärder, som av försäkringsbolag, byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet, efter tillträdesdagen, kan komma att krävas för hyresobjektets fortsatta nyttjande för avsedd användning. Detta ansvar gäller även för sådana förhållanden som förelåg eller hade sin grund i hur den förhyrda lokalen var gestaltad före tillträdet. Hyresgästen ansvarar även för fastighetsspecifika lag- och myndighetskrav som avser tiden före hyrestidens början.

### 15 Skador, fel och onormalt slitage i övrigt

Hyresvärden ansvarar för skador som uppkommer p g a fel eller försummelse i av hyresvärden genomförda installationer. Hyresgästen ansvarar, oberoende av vållande, för skador på utvändiga ytor/fasad, som beror på inbrott, skadegörelse, åverkan eller annan sådan brottslig handling och samtliga skador på porslin i våtutrymmen och WC till följd av skadegörelse, liksom för glaskross på fönster i fasad och i entrédörrar.

Hyresgästen ansvarar för klottersanering och onormalt slitage invändigt och i övrigt för fel och skador som orsakas genom försummelse eller vårdslöshet.

### 16 Energi och miljöarbete

Det åligger hyresvärden att på egen bekostnad successivt genomföra investeringar på hyresobjektet i syfte att åstadkomma energieffektiviseringar och minska belastningen på miljön. Hyresvärden ska kontinuerligt, minst en gång var fjärde år, uppdatera eller upprätta ny energideklaration för hyresobjektet. Hyresvärden åtar sig härtil att inom en överskådlig framtid genomföra sådana lösningar för att effektivisera energianvändningen som framgår av den framtagna energideklarationen, förutsatt att besparingen står i rimlig proportion till kostnaden för

## BILAGA 2

KONTRAKTSNUMMER: XXXX

åtgärden samt under förutsättning att Hyresgästen ger sitt samtycke till åtgärden. Inom två (2) år från hyrestidens början ska hyresvärden, under förutsättning att det är tekniskt genomförbart och med en rimlig besparing i relation till kostnad för genomförande, ha tillsett att hyresobjektet har infört ett system som möjliggör individuell mätning och debitering av el, värme- och varmvattenförbrukning. Vid införande av sådant system för separat mätning ska hyresgästen fortsättningsvis själv betala för förbrukningen av ifrågavarande nyttighet, mot att hyresgästen erhåller en hyresreduktion hänförligt till att hyresvärden inte längre bär kostnaden för ifrågavarande nyttighet.

Parterna ska i god anda komma överens om förutsättningarna för hur hyresgästen ska kompensera hyresvärden för investeringen i separat mätning samt hur kostnadsbesparingen till följd av minskad förbrukning ska fördelas mellan parterna.

Hyresgästen äger inte rätt till nedsättning av hyran under tid då hyresvärden låter utföra arbete till efterkommande av ovanstående avtalsförpliktelser.

### 17 Kompensation vid väsentligt kontraktsbrott

Skulle någondera part i väsentlig mån låta bli att fullgöra sina skyldigheter enligt avtalet har den andra parten rätt till kompensation för den eventuella skada som den skadelidande parten åsamkas på grund av avtalsbrottet.

### 18 Överlåtelse

Hyresgästen äger inte rätt att utan hyresvärdens skriftliga samtycke överlåta hyresrätten.

### 19 Bevakning

Hyresgästen ansvarar för och bekostar rondering och bevakning såväl invändigt som utvändigt.

### 20 Andrahandsupplåtelse

Hyresgästen äger rätt att inom ramen för hyresgästens verksamhet i lokalen upplåta hela eller delar av hyresobjektet i andra hand. Innan så sker skall hyresgästen skriftligen underrätta hyresvärden om förhyrningen och därvid tillställa denne en kopia av upplåtelseavtalet. Hyresvärden skall ha rätt att motsätta sig sådan upplåtelse om hyresvärden visar att sådan upplåtelse skulle innebära påtagliga men för hyresvärden, varvid bl a frågor kring mervärdesskatt vid uthyrning i andrahand enligt punkt 26 nedan skall beaktas.

Korttidsförhyrningar såsom tillfällig uthyrning/upplåtelse för logi i samband med idrottsevenemang för ungdomsverksamhet behöver inte hyresvärdens tillstånd. Det åligger hyresgästen att inhämta erforderliga tillstånd hos brandmyndigheten och ansvara för att alla uppställda krav på utrymning och brandskydd för upplåtelsen är uppfyllda.

### 21 Pantsättning/inskrivning

Hyresrätten enligt detta hyresavtal får inte av hyresgästen pantsättas eller användas som säkerhet i någon annan form och inte heller inskrivas i fastigheten.



## BILAGA 2

KONTRAKTSNUMMER: XXXX

### 22 Övrigt

I den mån hyresgästen underlåter att utföra åtgärder som enligt detta avtal inklusive den bifogade gränsdragningslistan åligger hyresgästen, äger hyresvärden rätt att utföra dessa åtgärder på hyresgästens bekostnad.

### 23 Ändringar mm

Samtliga överenskommelser, utfästelser och uppgifter av betydelse mellan hyresvärden och hyresgästen rörande hyresförhållandet har intagits i hyresavtalet och/eller eventuellt i ett mellan parterna träffat fastighetsöverlåtelseavtal omfattande den aktuella fastigheten. Utöver vad som däri anges har inga överenskommelser, utfästelser eller uppgifter gjorts eller lämnats i samband med hyresavtalets tillkomst. Ändringar och tillägg till hyresavtalet skall för att vara bindande upprättas skriftligen och undertecknas av hyresvärden och hyresgästen.

### 24 Återställandeskyldighet

Hyresgästen ska senast vid hyresförhållandets upphörande ha fört bort sin egendom och återställt hyresobjektet i godtagbart skick. I bedömningen av vad som ska anses utgöra godtagbart skick ska hänsyn tas till normalt slitage under hyrestiden.

Parterna ska gemensamt genomföra en besiktning av hyresobjektet senast sista dagen av hyresförhållandet.

### 25 Specifika villkor för hyresobjektet

Hyresgästen har rätt till tillfart för trafik till aktuell byggnad på hyresobjektet.

### 26 Mervärdesskatt

Hyresvärden har rätt att bli skattskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av hyresobjekten enligt vid var tid gällande bestämmelser i mervärdesskattelagen (1994:200). Hyresgästen ska utöver hyran erlagga mervärdesskatt som är förenlig med mervärdesskattelagen.

Enligt nu gällande bestämmelser i mervärdesskattelagen kan hyresvärden bli skattskyldig till mervärdesskatt för stadigvarande uthyrning av fastighet till hyresgästen. Detta gäller under förutsättning att uthyrningen inte avser stadigvarande bostad samt att hyresgästen inte vidareuthyr fastigheten för användning i en verksamhet som inte medför skattskyldighet till mervärdesskatt eller rätt till återbetalning av mervärdesskatt som bedrivs av någon annan än staten, en kommun, ett kommunalförbund eller ett samordningsförbund. För att skattskyldigheten ska börja gälla krävs vidare att mervärdesskatt har angivits i faktura, vilken ska ha utfärdats senast sex (6) månader från den första dagen i den uthyrningsperioden som fakturan avser.

Om Hyresvärdens skattskyldighet för mervärdesskatt upphör på grund av ändrade lagregler, hyresgästens agerande eller av annan anledning och hyresvärden därigenom blir skyldig att på sina inköp jämka tidigare avdragen ingående mervärdesskatt och/eller hyresvärden förlorar avdragsrätt för mervärdesskatt på framtida investeringar enligt gällande bestämmelser i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Ersättning ska utges vid samma tidpunkt som hyresvärden är skyldig att erlagga betalning till Skatteverket. Om hyresvärden förlorar avdragsrätt för ingående mervärdesskatt på

## BILAGA 2

KONTRAKTSNUMMER: XXXX

driftskostnader ska hyresgästen även erlägga ersättning till hyresvärden för den kostnadsökning i form av icke avdragsgill ingående mervärdesskatt som följer härav. För det fall hyresgästen lämnat felaktiga uppgifter avseende lokalens nyttjande som medför att hyresvärden påförs skattetillägg och kostnadsränta ska hyresgästen ansvara härför.

För det fall mervärdesskattelagens bestämmelser ändras så att uthyrningen medför obligatorisk skattskyldighet för hyresvärden ska, på begäran av endera part, hyresvärden och hyresgästen inleda diskussioner om hantering av mervärdesskatten. Detsamma gäller om regler med liknande effekt avseende skattskyldigheten införs.

Parterna har gjort bedömningen att fastigheterna Nacka Sicklaön (162:5) (Villa Lidforss) och Nacka Erstavik 26:31 (Båthöjdens boende) nyttjas för icke-momspliktig verksamhet. Detta gör att Hyresvärden inte kommer att kunna bli skattskyldig för mervärdesskatt för uthyrningen av dessa objekt. Parterna är eniga om att Hyresvärden inte ska ha någon kompensation av Hyresgästen med anledning av att avdragsrätt för mervärdesskatt saknas beträffande dessa hyresobjekt.



## Gränsdragningslista Bilaga 3

Tillsyn:	Driftåtgärder som omfattar observation av funktion hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning och rapportering av eventuella avvikelser.
Skötsel:	Driftåtgärder som omfattar en eller flera av åtgärderna justering eller vård av förvaltningsobjekt, inredning, utrustning, byte eller tillförsel av förbrukningsmaterial.
Felavhjälpande underhåll:	Underhåll som syftar till att återställa en funktion som oförutsett nått en oacceptabel nivå.
Planerat underhåll:	Underhåll som är planerat till tid, art och omfattning och som utförs med längre periodicitet än ett år och syftar till att återställa en byggnadsdels funktion.
	Om ansvarfördelningen inte framgår av nedanstående gäller 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 Hyresvärden tillhandahållen inredning och utrustning som skadas eller av annan orsak blir obrukbar. Hyresvärdens godkännande skall inhämtas före återanskaffning och utbyte. Ansvaret för Tillsyn och Skötsel 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. Det åligger förpliktigad Part att utföra sina åligganden på fackmässigt sätt.

AFF-Kod	FÖRVALTNINGSOBJEKT	Tillsyn och Skötsel	Felavhjälpande underhåll	Planerat underhåll	Anmärkning
<b>T</b>	<b>TEKNISKA ARBETSUPPGIFTER</b>				
<b>T1</b>	<b>UTEMILJÖ</b>				
<b>T1.1</b>	<b>Vegetationsytor</b>				
T1.11	Gräsytor	HV	HV	HV	
T1.12	Träd, buskar, häckar, rabatter	HV	HV	HV	
T1.13	Naturmark	HV	HV	HV	
<b>T1.2</b>	<b>Markbeläggningar</b>				
T1.21	Körvägar och andra ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt	HV	HV	HV	
T1.22	Grusade ytor, t ex vägar, GC vägar, p-platser, sportplaner och uteplatser	HV	HV	HV	
T1.23	Ytor med träbeläggning, t ex altandäck.	HV	HV	HV	
T1.29	Övriga hårdgjorda ytor	HV	HV	HV	
<b>T1.3</b>	<b>Fast utrustning på tomtmark</b>				
T1.31	Inhängnader och inpasseringsanordningar, staket, plank, räcken, murar, trafiksgg, grindar och bommar inklusive motorer och manöveranordningar. Kodlås se T6	HV	HV	HV	
T1.32	Lek- och idrottsutrustning, stationär	HG	HV	HV	
T1.33	Utrustning för bilparkeringsplatser, skärmtak, nummerskyltar, linjemarkeringar och trafikspeglar motorvärmare	HG	HV	HV	
T1.381	Stolpar för belysning, belysningsmaster	HV	HV	HV	Ljuskällor byts HV och bekostas av HG.
T1.382	Skylltar på tomtmark och fasader	HG	HG	HG	
T1.383	Papperskorgar och askkoppar på tomtmark och fasader	HG	HV	HV	
T1.384	Flaggstänger och beslag	HG	HV	HV	HG ansvarar för flaggor.
T1.385	Utrustning för cykelparkering på tomtmark	HG	HV	HV	
T1.386	Pisk- och torkställningar	HG	HV	HV	
T1.387	Konstverkfäst monterad på tomtmark och fasader,	HV	HV	HV	
T1.39	Övrigt fast utrustning på tomtmark	HG	HV	HV	
T1.391	Fasta utemöbler	HG	HV	HV	
<b>T1.4</b>	<b>Lös utrustning på tomtmark</b>				
T1.41	Utemöbler	HG	HG	HG	
<b>T1.8</b>	<b>Diverse på tomtmark</b>				
T1.81	Utrymme för avfallshantering (Miljöstationer)	HG	HG	HG	Avfallsbehållare
T1.82	Växtkomposter	HG	HG	HG	
T1.83	Uteplatser, t ex gemensamma uteplatser, terrasser och altaner i marknivå. Se T2.122	HG	HV	HV	
<b>T1.9</b>	<b>Övrigt på tomt</b>				
T1.91	Snöröjning	HV	-	-	
T1.92	Halkbekämpning	HV	-	-	
	Handskottning och halkbekämpning på hårdgjorda ytor såsom entréer, trappor och sopsortering utförs vid behov under vardagar med start i god tid så att ett snöfritt/halkfritt möjligt slutresultat kan hinnas nå innan start till förskola/skola och övriga verksamheter.				

V



AFF-Kod	FÖRVALTNINGSOBJEKT	Tillsyn och	Felavhjälpande underhåll	Planerat underhåll	Anmärkning
	Maskinell snöröjning och halkbekämpning på gångbanor, vågar, parkering och övriga hårdgjorda ytor utförs då halkrisk föreligger. De maskinbetungande arbetena skall alltid utföras, antingen innan skolstart eller efter skolstart inom skolornas avgränsade, stängda områden.				
	Snöröjning skall påbörjas då snödjupet är 50mm vid kallsnö och 50mm vid blötsnö.				
	Snöröjning/sandning skall planeras vara färdig under vardagar, om snöfallet tillåter, innan förskola/skolan startar vid 8.00 tiden.				
	Sandning skall ske med 2-4 mm sten.				
	Standarden på snöröjning och halkbekämpning skall minst motsvara den som den lokala ordningsstadgan föreskriver. Vinterjournal, som sandningsjournal, skall föras.				
	Sand tas upp och borttransporteras varje vår, en grovsopning på gång/Körbanor skall ha genomförts senast den 1 maj och en finsopning senast 15 maj.				
	Eventuella värmeslingor vid garagedfarter skall funktions kontrolleras vid risk för halka.				
T1.93	Städning av markytor	HV	-	-	
<b>T2</b>	<b>BYGGNAD UTVÄNDIGT</b>				
<b>T2.1</b>	<b>Yttertak, skärmtak o.d</b>				
T2.11	Takbeläggning och tätskikt	HV	HV	HV	
T2.12	Takavvattning	HV	HV	HV	
T2.13	Stegar, gångbryggor, säkerhetsutrustning	HV	HV	HV	
T2.14	Skorstenar, ventilationshuvor	HV	HV	HV	
T2.15	Takfönster, takluckor, lanterniner, kupoler	HV	HV	HV	
T2.16	Brandgasventilatorer	HV	HV	HV	
T2.19	Övrigt yttertak	HV	HV	HV	
<b>T2.2</b>	<b>Fasader</b>				
T2.21	Fasadytor, fasadytor och fogar	HV	HV	HV	
T2.22	Balkonger, enskilda & allmänna balkonger loftgångar, altaner, terrasser, balkongplattor, balkongskärmar, räcken, inglasningar, stag, infästningar, plåtbeslag, anslutningar och fogar., terasser.	HV	HV	HV	
T2.23	Fasadur	HG	HV	HV	
<b>T2.23</b>	<b>Fönster, Fönsterdörrar</b>				
T2.232	Skyltfönster, fönster	HG	HV	HV	Skadegörelse/glaskross åvilar HG
T2.233	Utvändig solskyddsutrustning, inkl motorer och styrutrustn, beslag markiser och inbrottsgaller.	HG	HV	HV	
<b>T2.24</b>	<b>Entreér, portar mm.</b>				
T2.241	Entrepartier, dörröppnare, dörrstängare inkl automatik, inkl beslagning, glasning, Kodlås se T6.	HG	HV	HV	
T2.242	Övriga Ytterdörrar, T ex dörrar i fasad för tillträde till källare, soprum och driftutrymmen inklusive beslagning, glasning och motordrivna dörröppnare. Kodlås se T6.1	HG	HV	HV	
T2.243	Manuella portar, tex manuella garageportar,lås, porttelefon, tidstyrning etc redovisas under T6.1.	HG	HV	HV	
T2.244	Maskindrivna portar, T ex maskindrivna garageportar inklusive gångdörrar, styr- och säkerhetsutrustning, motorer beslagning och glasning. Kodlås och passerkortsapparater, porttelefon, tidstyrning etc redovisas under T6.1.	HG	HV	HV	
T2.245	Entréplan och trappor, ramper, lastkajer, lyftbord	HG	HV	HV	
<b>T2.9</b>	<b>Övrigt byggnad utvändigt</b>				
T2.91	Snöröjning tak och borttagning av istappar	HV	HV	HV	
T2.92	Klottersanering utvändigt	HG	HG	HG	
<b>T3</b>	<b>BYGGNAD INVÄNDIGT</b>				
	Byggnadsdelar, Beskrivningar av de åtgärder ska utföras i byggnadens utrymmen och som inte är kopplade till ett installationssystem, redovisas under T3.				Hyresgäst ansvarar för klottersanering och skadegörelse invändigt.
	Fönster, fönsterdörrar, entreer redovisas under T2.2	HG	HV	HV	
	Fönsterbänkar	HG	HV	HV	
	Golv				
	Ytskikt	HG	HV	HV	
	Skrapgaller	HG	HV	HV	HG städning och tömning under galler
	Infälda torkmattor	HG	HV	HV	HG städning
	Väggar - avser ytskikt	HG	HG	HV	



AFF-Kod	FÖRVALTNINGSOBJEKT	Tillsyn och	Felavhjälpande underhåll	Planerat underhåll	Anmärkning
	Tak (ljudabsorbenter, innertaksbeklädnader, taklister)	HG	HV	HV	
	Ridåvägg/vikvägg	HG	HV	HV	
	Dörrar	HG	HV	HV	
	T ex dörrar inklusive beslagning, glasning och motordrivna dörröppnare. Kodlås och passerkortsapparater, porttelefon, ringsignalton, tidstyrning etc redovisas under T6.1.				
	Branddörrar och brandavskiljande partier	HG	HV	HV	
	T ex branddörrar och brandavskiljande partier inklusive beslagning, glasning, motordrivna dörröppnare, stängningsautomatik och tätningar. Kodlås och passerkortsapparater, porttelefon, ringsignalton, tidstyrning etc redovisas under T6.1.				
	Konstnärlig utsmyckning				
	Lösa konstföremål	HG	HG	HG	Ägs av HG
	Konstföremål som är fast monterad i fastighet	HV	HV	HV	
	Utrustning/inredning verksamhetsanknuten				
	Verksamhetsanknutna inventarier/utrustning, t ex whiteboard, lös idrottsutrustning, rehasinredning, slöjdbänkar, AV utrustning, ej fast ansluten köksutrustning/hushållsmaskiner	HG	HG	HG	
	Förvaringsenheter				
	T ex lösa garderober, medicinskåp, värdeskåp, elevskåp	HG	HG	HG	
	Övrig inredning och inredningsdetaljer				
	Speglar i kommunikationsutrymmen och hygienutrymmen	HG	HV	HV	
	Väggfasta klockor	HG	HV	HV	
	Gymnastiksalsinredning, fast monterad, såsom ribbstolar, bomsystem,, linor, mål/korgar, upphängningsanordningar för redskap	HG	HG	HG	
<b>T3.1</b>	<b>Driftutrymmen</b>				
T3.11	Utrymmen för fastighetsförvaltning	HV	HV	HV	
T3.12	Driftrum för installationssystem	HV	HV	HV	
T3.13	Avfallsrum	HV	HV	HV	
T3.19	Övriga driftutrymmen	HV	HV	HV	
<b>T3.2</b>	<b>Gemensamma utrymmen</b>				
T3.21	Kommunikationsutrymmen, entréer invändigt				
T3.211	Entréer invändigt, entrehallar, foajeer, trapphus	HG	HV	HV	
T3.212	Trapphus	HG	HV	HV	
T3.213	Korridor	HG	HV	HV	
T3.214	Inglasade gårdar, gallerier	HG	HV	HV	
T3.22	Tvättstugor	HG	HV	HV	
T3.23	Fritidsutrymmen	HG	HV	HV	
T3.231	Bastuutrymmen	HG	HV	HV	
T3.232	Aktivitetsutrymmen	HG	HV	HV	
T3.24	Förvaringsutrymmen	HG	HV	HV	
T3.25	Garage och parkeringsplatser	HG	HV	HV	
T3.26	Skyddsrum	HG	HV	HV	
T3.29	Övriga allmänna utrymmen	HG	HV	HV	
<b>T3.3</b>	<b>Enskilda utrymmen</b>				
T3.31	Bostäder	HG	HV	HV	
<b>T3.32</b>	<b>Lokaler</b>				
T3.321	Personalutrymmen	HG	HV	HV	
T3.322	Administration-/utbildningsutrymmen	HG	HV	HV	
T3.323	Förråds-/Arkivutrymmen	HG	HV	HV	
T3.324	Hygienutrymmen, WC, duschutrymmen	HG	HV	HV	
T3.325	Rengörings-/miljöutrymmen	HG	HV	HV	
T3.326	Affärslokaler	HG	HV	HV	
T3.327	Personalkök, utrustning	HG	HG	HG	Utrustning installerad av HV, ansvarsfördelningen gäller för lös utrustning
T3.328	Avdelningskök, utrustning	HG	HG	HG	Utrustning installerad av HV, ansvarsfördelningen gäller för lös utrustning
T3.329	Storköksutrustning, fast monterad t ex ugnar, kyl- och frysskåp, diskmaskiner,, kylbänkar, transportörer	HG	HV	HV	Fast ansluten För Sågtorpsskolan gäller följande: i) inget planerat underhåll/utbyte under de första åtta åren från den dag parterna tillträtt hyresavtalet samt ii) för felavhjälpande underhåll ska Hyresvärden svara för kostnader upp till 50 000 kr per år. Kostnader överstigande 50 000 kr ska delas lika mellan parterna.



AFF-Kod	FÖRVALTNINGSOBJEKT	Tillsyn och	Felavhjälpande underhåll	Planerat underhåll	Anmärkning
T3.330	Storköksutrustning ex serverings- och utlämningsdiskar, montrar, flaskkylar, kylmöbler, värmerier, värmeållar.	HG	HG	HG	
T3.3211	Vårdutrymmen	HG	HV	HV	
T3.3212	Undersökning-/Behandlingsrum	HG	HV	HV	
T3.3213	Steril-/Desinfektionsutrymmen	HG	HV	HV	
T3.3214	Beredningsutrymmen	HG	HV	HV	
T3.3215	Labsalar, utrustning och inredning, dragskåp, punktsug	HG	HG	HG	
<b>T3.39</b>	<b>Övriga lokaler</b>				
<b>T3.4</b>	<b>Husgrunder</b>	HV	HV	HV	
<b>T3.5</b>	<b>Kallvindar</b>	HV	HV	HV	
<b>T3.9</b>	<b>Övrigt byggnad invändigt</b>				
T3.91	Klottersanering invändigt, åtgärda skadegörelse	HG	HG	HG	
T3.92	Invändig solskyddsanordning, persienner	HG	HG	HG	
T3.93	Städning och sanering invändigt	HG	HG	HG	
<b>T4</b>	<b>VA-, VVS-, KYL- OCH PROCESSMEDIASYSTEM</b>				
<b>T4.1</b>	<b>VA-, fjärrvärme- fjärrkylnät mm i mark</b>				
T4.11	Vattenledningsnät	HV	HV	HV	
T4.12	Spillvattennät, T ex servisledningar, tillsynsbrunnar, rensbrunnar, slamavskiljare, oljeavskiljare, fettavskiljare, avloppspumpstationer, givare och mätare, styr- och övervakningsutrustning för t ex avloppspumpstationer, avloppscisterner, avskiljare.	HV	HV	HV	
T4.13	Dagvattennät	HV	HV	HV	
T4.14	Dränvattennät	HV	HV	HV	
T4.15	Grundvattennät	HV	HV	HV	
T4.16	Fjärrvärmenät	HV	HV	HV	
T4.17	Fjärrkylnät	HV	HV	HV	
<b>T4.2</b>	<b>Försörjningssystem för flytande och gasformiga medier i byggnad</b>				
T4.21	Tappvattensystem i byggnad, T ex hydroforer, mekaniska filter, tryckstegringspumpar, vvc-pumpar, tappvattenledningar med isolering, mätare för temperatur och flöde, ventiler, tappventiler, vattenutkastare, blandare, nöd- och ögonduschar, slanghyllor och slangrullar.	HV	HV	HV	
<b>T4.3</b>	<b>Avloppsvattensystem i byggnad, t ex avloppsledningar, avskiljare, pumpar och pumpstationer i byggnad, givare och mätare, styr- och övervakningsutrustning för t ex avloppspumpar.</b>	HV	HV	HV	
T4.32	Sanitetsenheter, badkar, tvättställ, tvättrännor, bidéer, klosetter, urinaler, diskbänkar, tvättbänkar, utslagsbackar, golvbrunnar, spygatter och vattenlås.	HG	HV	HV	Hg ansvarar för att avhjälpa stopp i avlopp fram till stam.
<b>T4.4</b>	<b>Brandsläckningssystem</b>				
T4.41	Vattensprinklersystem	HV	HV	HV	
T4.42	Vattendimssystem	HV	HV	HV	
T4.43	Gassläcksystem	HV	HV	HV	
T4.441	Brandposter	HV	HV	HV	
T4.442	Handbrandsläckare	HG	HG	HG	
<b>T4.5</b>	<b>Kylsystem i byggnad</b>				
T4.51	Komfort kylsystem i byggnad	HV	HV	HV	
T4.52	Processkylsystem i byggnad, t ex kyla för serverrum etc	HG	HG	HG	Kylaggregat, rumsmodell
<b>T4.6</b>	<b>Värmesystem i byggnad</b>				
T4.61	Bränslelager	HV	HV	HV	
T4.62	Värmeproduktionsinstallationer	HV	HV	HV	
T4.626	Apparater i undercentraler för fjärrvärme	HV	HV	HV	
T4.63	Värmedistributionsinstallationer	HV	HV	HV	
T4.64	Rök- och avgaskanaler	HV	HV	HV	
T4.65	Rök- och avgasreningsinstallationer	HV	HV	HV	
<b>T4.7</b>	<b>Luftbehandlingssystem</b>				
T4.71	Luftbehandlingsinstallationer, T ex luftbehandlingsaggregat, luftfilter, filtervakt, luftvärmare, luftkylare, ventilationsvärmväxlare, luftfuktare och luftavfuktare.	HV	HV	HV	
T4.72	Luftdistributionsinstallationer, T ex givare, mätare, styr- och övervakningsenhet, fläktar, ventilationskanaler, luftspjäll, brandgasspjäll, brandgasfläktar och luftdon.	HV	HV	HV	HG's ansvar: Dragskåp, ej stationära fläktar, imkåpor spänsug, portabla luftrenare
T4.73	Luftdon, skyddsgaller och skyddsnet, T ex luftdon, skyddsgaller, skyddsnet och filter för uteluftsintag och avlufts-öppningar.	HV	HV	HV	
T4.73	Luftdon, skyddsgaller och skyddsnet	HV	HV	HV	
<b>T5</b>	<b>ELSYSTEM</b>				
<b>T5.1</b>	<b>Elkraftssystem</b>				
T5.11	System för eldistribution	HV	HV	HV	
T5.121	Belysningsarmaturer, allmän belysning utvändigt, fasadbelysning,	HG	HV	HV	Byte av ljuskällor bekostas av HG
T5.122	Belysningsarmaturer allmän belysning invändigt	HG	HV	HV	Byte av ljuskällor bekostas av HG
T5.123	Belysningsarmaturer för skrivtavlor, HG's hänvisningsskyltar	HG	HG	HG	
T5.124	Belysningsarmaturer för platsbelysning t ex arbetslampor, golvlampor, sånglampor	HG	HG	HG	



AFF-Kod	FÖRVALTNINGSOBJEKT	Tillsyn och	Felavhjälpande underhåll	Planerat underhåll	Anmärkning
T5.125	Belysningssystem Nödljus-, Utrymning	HV	HV	HV	
T5.13	Elvärmesystem	HV	HV	HV	
T5.15	Reserv och nödkraftssystem	HV	HV	HV	
T5.18	Diverse elkraftssystem	HV	HV	HV	
<b>T5.2</b>	<b>System för spänningsutjämning</b>				
T5.21	Åskskyddsanläggningar	HV	HV	HV	
<b>T6</b>	<b>TELE- OCH DATASYSTEM</b>				
<b>T6.1</b>	<b>Teletekniska säkerhetssystem</b>				
T6.11	System för branddetektering och brandlarm	HV	HV	HV	Utvecklas i SBA.
T6.12	Inbrottslarmssystem	HG	HG	HG	
T6.13	System för entré- och passagekontroll,	HG	HG	HG	
T6.18	Verksamhetens egna larm, trygghetslarm, patientsignalsystem	HG	HG	HG	
T6.19	Hisslarm, larmtelefon	HV	HV	HV	Myndighetsreglerat
<b>T6.2</b>	<b>Telesignalsystem</b>				
T6.21	Entrésignalanläggningar	HG	HG	HG	
T6.22	Post-, kallelsesignalanläggningar	HG	HG	HG	
T6.23	Tidregistrering, Tidgivning, Väckning etc.	HG	HG	HG	
<b>T6.3</b>	<b>Tele- och datakommunikationssystem</b>				
T6.311	Telefonsystem, allmänt tillgängliga telefonsystem, porttelefon, snabbtelefon, högtalaranläggning, telefon-växelsystem.	HG	HG	HG	
T6.312	Interntelefonsystem	HG	HG	HG	
T6.32	System för ljud- och bildöverföring	HG	HG	HG	
T6.33	Datakommunikationssystem	HG	HG	HG	
T6.331	Datakommunikationssystem fastighetsautomation	HG	HG	HG	
T6.8	Diverse teletekniska system	HG	HG	HG	
<b>T7</b>	<b>TRANSPORTSYSTEM</b>				
T7.1	Anläggningar för avfallshantering, t ex , säckväxlare, sopkomprimatorer, grovsoppanläggning, riskavfallsanläggning, kompostanläggning	HV	HV	HV	HG bekostar kärll och avfallshämtning
T7.2	Hissar	HV	HV	HV	
T7.22	Hydraulhissar, lyftbord	HV	HV	HV	
T7.28	Diverse hissar	HV	HV	HV	
T7.3	Rulltrappor och rullramper	HV	HV	HV	
<b>T7.4</b>	<b>Lyftanläggningar</b>				
T7.41	Patientlyftar, stationära och ej stationära.	HG	HG	HG	
<b>T8</b>	<b>STYR- OCH ÖVERVAKNING</b>				
T8.1	Styr- och övervakning för fastighetsdrift	HV	HV	HV	
T8.2	Styr- och övervakning för särskild verksamhetsutrustning	HG	HG	HG	Avser HG-specifik utrustning
<b>T9</b>	<b>ISHALL</b>				
T9.1	Sarg samt övriga puck/vht-skydd	HG	HG	HG	
T9.2	Halkmattor, andra förekommande vht anknuten inredning	HG	HG	HG	
T9.3	Belysning ishall ovan is	HG	HG	HG	Ljuskällor byts och bekostas av HG
T9.4	Tid-/resultattavla	HG	HG	HG	
T9.5	Säkerhetsanordning för konståkning	HG	HG	HG	HV ansvarar/bekostar eventuell ombyggnation och reinvestering
T9.6	Tvåautomater, sanitets/papperskorgar	HG	HG	HG	
T9.7	Tvål, toalettpapper/pappershandukar	HG	HG	HG	
T9.8	Verksamhetsspecifika installationer (VA/VVS/KYLA) för istillverkning	HG	HG	HG	
T9.9	Övrig verksamhetsanknuten utrustning	HG	HG	HG	
T9.10	Brandstegar invändigt	HV	HV	HV	
T9.11	Tryckluft	HG	HG	HG	

1

## BRANDSKYDD SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete) för LOKAL

Hyresvärd	X
Hyresgäst	Nacka kommun, kommunstyrelsen genom lokalenheten

### SYFTE

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

### ANSVARSFÖRDELNING

Dokumentet har till uppgift att tydliggöra ägaransvar och hyresgästens kontrollansvar, åtaganden, arbetsuppgifter samt rapporteringsansvar avseende brandskyddstekniska installationer. Det i syfte att kunna upprätthålla hela fastighetens skyddsstatus över tiden i enlighet med de krav som ställs i Lagen om Skydd mot Olyckor, SFS 2003:778.

**Hyresgästen**, Nacka Kommun ansvarar för att de krav och brandtekniska krav som ställs på aktuell lokal är uppfyllda inför ingåendet av hyresförhållandet, det vill säga då hyresgästen första gången tar lokalen i anspråk.

**Hyresvärderna (Bolag)** ansvarar för att de brandtekniska krav som ställs på aktuell fastighet efter hyrestidens början är uppfyllda under hyresförhållandet.

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

- De installationer som installerats som frivilligt skydd hos hyresgästen, dvs. när myndighetskrav inte finns, ansvarar alltid hyresgästen för oavsett fördelning enligt gränsdragningslistan om annat ej anges i hyreskontrakt.

### SBA, SYSTEMATISKT BRANDSKYDDSARBETE

Gränsdragningslistan ligger till grund för upprättande av hyresvärdens respektive hyresgästens dokumenterade systematiska brandskyddsarbete (SBA) med där tillhörande checklistor i enlighet med kraven i **Lagen om Skydd mot Olyckor SFS 2003:778**

### RÄDDNINGSTJÄNSTENS TILLSYN

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

### FÖRKLARING AV LISTAN:

Första kolumnen **"Ansvarar för"** markerar vem som bär ansvaret för att respektive punkt finns och är i funktion. Andra kolumnen **"Kontroll av"** visar vem som ansvarar för att kontrollera och rapportera brister vid respektive punkt. **X** i rubrikfältet innebär att samtliga punkter i kolumnen under den rubriken ansvaras för såvida **ej X** finns för respektive punkt.

Se sida Gränsdragningslista Brandskyddsarbete SBA för lokal

Sign

Hyresvärd

Hyresgäst



Rev. Datum 2013-01-03

## GRÄNSDRAGNINGSLISTA BRANDSKYDD för LOKAL.

**OBS!**  
Gäller endast de punkter som finns på respektive verksamhet.

Text finns det ej sprinkler behövs

detta ej monteras eller kontrolleras.

	Hyresvärden		Hyresgästen	
	Ansvarar för	Kontroll av	Ansvarar för	Kontroll av
<b>Organisation</b>				
Personalens utb. avseende Brand och Riskhantering			X	X
Personalens utb. Kring brandtekniska installationer			X	X
Organisation vid utrymning och nödlägen			X	X
Tillståndsansvarig för Heta arbeten*			X	X
Tillståndsansvarig för Heta arbeten**	X	X		
<b>Vidarekopplat Brandlarm samt sprinkler</b>				
Automatiskt Vidarekoppl Brandlarm Installation & Prov	X	X		
Revisions-besiktning	X	X		
Larmtryckknappar/Larmdon	X	X		
Nödström Batteridrift	X	X		
Orienteringsritningar för Brand & Utrymningslarm	X	X		
Orienteringsritningar sprinklerinstallation	X	X		
Överföring till Räddningstjänsten	X	X		
Underhåll / Service Vidarekoppl Automatiskt Brandlarm	X	X		
<b>Underhåll / Service Internt Utrymningslarm</b>				
Internt utrymningslarm, kontroll & service			X	X
Brandvarnare montering	X			X
Brandvarnare batteribyte (avser lösa, ej fast monterade)			X	X
<b>Utrymningsväg/skyltar</b>				
Framkomlighet utrymningsväg			X	X
Ljuskällor i genomlysta/belysta utrymningsskyltar	X	X		
Nödströmförsörjning/batteri i Utrymningsskyltar	X	X		
Efterlysande utrymningsskyltar			X	X
Reservkraftaggregat	X	X		
<b>Utrymningsplaner</b>				
Upprättade			X	X
Revidering			X	X
<b>Släckutrustning och släcksystem</b>				
Ansulex köksbrandsläckning/CO2 sprinkler			X	X
Stigarledning	X	X		
Inomhusbrandposter	X			X
Handbrandsläckare, inköp, årsöversyn			X	X
Brandfiltar			X	X
<b>Brandcellsgränser i och för hyresgästlokal</b>				
Branddörrar Installation	X			X
Dörr/magneter och dörrstängare, Låsanordning			X	X
Brandtätningar: kabel/rör genomföringar i vägg *	X	X		
<b>Brandskyddsventilation</b>				
Rökluckor/fönster för brandgasventilation	X			X
Brandgasfläktar	X	X		
Styrning för brandventilation	X	X		
Imkanaler i kök	X	X		

Sign

Hyresvärd

Hyresgäst

Brandfarlig vara Tillstånd				
Finns giltigt tillstånd brandfarlig vara			X	X
Förvaring i godkänt utrymme			X	X
Utmärkning, Skyltning			X	X
<b>Övrigt</b>				
Brandvägar tillgång	X	X		
Snöröjning och framkomlighet på tomt	X	X		
Upprättande och revidering av insatsplan	X	X		
Inbrottslarm för hyresgästens lokaler			X	X
Lastkajer belamring			X	X
Containrar ej närmare fasad än 6 m			X	X
Skriftliga instruktioner vid evenemang/övernattnig ***			X	X

Mall finns på: <http://www.sodertorn.brand.se/Verksamheter/Tillfallig-overnattnig/>

\* Gäller när Hyresgästen själva anlitar hantverkare som utför Heta arbeten. Kräver Hyressvärdens tillstånd

\*\* Gäller när Hyressvärden anlitar hantverkare som utför Heta arbeten

\*\*\* Vid övernattnig eller andra arrangemang måste den mall från

Södertörns Brand Försvars Förbund SBFF vara komplett ifyllt och samtliga punkter uppfyllda!

Arrangören har det fulla ansvaret!

Signatur      Signatur

--	--

Sign

Hyressvärd 	Hyresgäst
---	-----------



## Framtida tilläggs- ombyggnads- och nyinvesteringar

Bilaga 5 till hyresavtal nr xxx ("Hyresavtalet") mellan Hemsö Cullberg Holding AB, org. nr. 556932-8080 ("Hyresvärden") och Nacka kommun, org. nr. nr 212000-0167 ("Hyresgästen"). Hyresvärden och Hyresgästen kallas nedan gemensamt för "Parterna" och enskilt för "Part".

Denna bilaga har till syfte att reglera sådana framtida tilläggs- och nyinvesteringar som kan komma utföras med anledning av punkten 4 i bilaga 2, Särskilda bestämmelser till Hyresavtalet

Punkten 1 reglerar framtida utbyggnader och nya byggnader där den totala projektkostnaden uppskattas till minimum 700 prisbasbelopp (enligt SFB).

Punkten 2 reglerar framtida ombyggnader och mindre tillbyggnader (total projektkostnad uppskattas till mindre än 700 prisbasbelopp (enligt SFB)).

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 ny- och ombyggnader där projektkostnaden uppskattas till minimum 700 prisbasbelopp (enligt SFB)**

#### 1.1 Hyresobjekt

Hyresgästen ska presentera för Hyresvärden de önskemål om ny- och ombyggnad som Hyresgästen har och Parterna ska därefter komma överens om närmare omfattning och utformning av lokalen enligt ny- och ombyggnaden. Hyresvärden ska därefter projektera den nya lokalen samt ta fram ritningar och programhandlingar, vilka ska ligga till grund för nytt hyresavtal som ska ingås mellan Parterna avseende förhyrning av hela hyresobjektet inklusive inklusive ny- och ombyggda delar.

#### 1.2 Hyresvillkor

Efter att projektering utförts i sådan omfattning att programhandlingar föreligger ska Parterna teckna hyresavtal avseende hela det hyresobjekt som omfattas av ny- och ombyggnaden (både äldre och eventuella nybyggda delar). Hyresavtalet ska, såvida annat inte framgår av omständigheterna, ha motsvarande innehåll som följer av mellan Parterna gällande hyresavtal, dock med följande justeringar.

Hyrestid: 15 år från tillträdesdagen. Tillträdesdagen är rörlig, med undantag för vad som kan följa av bilaga 5 b), och infaller den dag godkänd slutbesiktning föreligger avseende Hyresvärdens entreprenad för iordningställande av lokalen samt slutbesked erhållits (interimistiskt eller slutligt).

Hyra: Fastställs enligt bilaga 5 ai).

Media: Hyresgästen svarar för kostnaden för mediaförbrukning avseende el (verksamhets- och fastighetsel), värme, VA, varmvatten och kyla.

Projektgenomförandebilaga: Parternas samarbete m m under genomförandet av ny- och ombyggnaden regleras i bilaga 5 b).

Drift och underhåll: Ansvar för drift och underhåll fördelas mellan Parterna i enlighet med vad som följer av bilaga 3.

Villkor: Hyresvärdens skyldighet att fullgöra ny- och ombyggnaden är villkorad av att Hyresvärden erhåller erforderliga myndighetstillstånd, såsom bygglov. För det fall sådant myndighetstillstånd inte erhålls, och bristen inte förväntas kunna avhjälpas inom två (2) år, har Hyresvärden rätt att frånträda det nya hyresavtalet. I förekommande fall ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden med 50 procent av dennes kostnader för projektering.

Efter att hyresavtal tecknats ska entreprenör för ny- och ombyggnaden upphandlas enligt lag (2007:1091) om offentlig upphandling, i enlighet med bilaga 5 b).

## **2 Framtida ombyggnader och mindre tillbyggnader (total projektkostnad uppskattas till mindre än 700 prisbasbelopp (enligt SFB))**

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 beräknad enligt bilaga 5 ai) ska ligga till grund för det slutgiltiga hyrestillägget. Parterna ska innan arbetena påbörjas teckna tilläggsavtal avseende investeringen.

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

Hyrestillägget hyra beräknas enligt nedanstående formel:

Slutlig produktionskostnad \* (direktavkastningskrav om 6 % +/- differensen av 10-årig statsobligationsränta per den 1 oktober 2016 och 10-årig statsobligationsränta vid tidpunkten då investeringsbeslutet fattas (då tilläggsavtal undertecknas)).

Beräkningsexempel:

Produktionskostnad: 5 000 000 SEK

Direktavkastningskrav: 6 %

10-årig statsobligationsränta 1 oktober 2016: QQ %

Tidpunkt för investeringsbeslut: 1 april 2018

10-årig statsobligationsränta 1 april 2018: QQQ %

Preliminär tilläggshyra = 5 000 000 \* (6 % + 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 tillgodose ett lokalbehov (inhyrning av moduler etc),**

I det fall behov hos kommunen uppstår 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 och skäligt vinstpåslag för att genomföra denna provisoriska lösning.

Skulle Hyresvärden av olika skäl ej erbjuda sig att ta fram en lösning på detta lokalbehov äger Hyresgästen, efter samråd med Hyresvärden, 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 tillägs- 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.

#### **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 Projekteringskostnader**

För det fall Hyresgästen väljer att avstå från att genomföra ny- och ombyggnad som föreslagits av Hyresgästen, innan ny- och ombyggnaden påbörjats, ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden för samtliga kostnader för projektering och övriga förgäveskostnader avseende den föreslagna ny- och ombyggnaden.

#### **4.6 Hyra under ombyggnad m m**

Hyresgästen ska betala full hyra enligt befintligt hyresavtal under det att ny- och ombyggnaderna genomförs, oberoende av i vilken omfattning Hyresgästen kan nyttja lokalen. Hyresgästen accepterar, utan krav på hyresreduktion eller annan kompensation, de begränsningar i lokalens skick som ny- och ombyggnaden innebär. Hyresgästen ska, såsom ett tillägg till hyran, ersätta Hyresvärden för dennes faktiska kostnader för evakueringslösningar. Hyrestillägget för evakueringslösningar ska, i förekommande fall, minskas med Hyresvärdens faktiska besparingar avseende mediaförbrukning för el, värme varmvatten, VA och kyla under genomförandet av ny- och ombyggnaderna.

## Beräkning hyra

### 1 Hyra

- 1.1 Hyra ska erläggas från och med Tillträdesdagen enligt Hyresavtalet. Utöver hyran ska Hyresgästen erlägga hyrestillägg enligt Hyresavtalet samt bekosta drift och underhåll enligt Hyresavtalet.
- 1.2 Hyran, exklusive tillkommande hyrestillägg, består dels av en fast del motsvarande hyra inklusive indextillägg per Tillträdesdagen enligt mellan parterna gällande hyresavtal med kontraktsnummer [ange], dels av en rörlig del baserat på verklig produktionskostnad ("Produktionskostnaden") för att uppföra ny-/ombyggnation på fastigheten ("Ny-/ombyggnaden") multiplicerat med en procentsats om 5,6 procent. Summan av den fasta hyresdelen och den rörliga hyresdelen benämns "Hyran". Till undvikande av missförstånd antecknas att den fasta hyresdelen alltid motsvaras av hela den utgående hyran jämte indextillägg enligt hyresavtalet för ursprungliga lokalen per tillträdesdagen för Ny-/ombyggda delar, utan avdrag för eventuella ändringar i ursprungliga lokalens omfattning genom Ny-/ombyggnaden. Ovan nämnda hyresreglering gäller under förutsättning att parterna inte skriftligen kommer överens om annat.

*Exempel. Antag att per Tillträdesdagen uppgår hyran för ursprunglig lokal till 4 000 000 kr per år och indextillägget till 100 000 kr per år. Den fasta hyresdelen uppgår då per Tillträdesdagen till 4 100 000 kr per år (4 000 000+100 000). Antag vidare att Produktionskostnaden för Ny-/ombyggnaden uppgår till 100 000 000 kr. Den rörliga hyresdelen uppgår då till 5 600 000 kr per år (100 000 000x0,056). Hyran uppgår i så fall till 9 700 000 kr per år (4 100 000+5 600 000).*

- 1.3 Produktionskostnaden utgörs av Hyresvärdens totala, faktiska och slutliga kostnad för att uppföra Ny-/ombyggnaden, inkluderande följande kostnader:
- 1.4 "Projekteringskostnader" (vilket avser alla kostnader för planering och förberedelser för uppförande/genomförande av Ny-/ombyggnaden och anslutande markanläggningar, såsom kostnader för ritningar, bygglov och detaljplaneändringar). I Projekteringskostnaderna ingår t.ex. kostnader för anlitan av arkitekter och andra tekniska konsulter liksom kostnader för upphandling av entreprenörer och konsulter;
- 1.5 "Entreprenadkostnader" (vilket avser alla kostnader som Hyresvärden har att betala till den eller de entreprenörer och som anlitas för att utföra Ny-/ombyggnaden). Parterna är dock överens om att Hyresvärden enbart är berättigad till ersättning för Entreprenadkostnader överstigande upphandlad kontraktssumma för entreprenaden, till den del överskridandet beror på
- a) Hyresgästens önskemål om ändrings- och tilläggsarbeten eller;



- b) Kostnadsökning som berättigar Hyresvärdens entreprenör till tillkommande ersättning enligt bestämmelser i ABT 06, dock enbart till den del kostnadsökningen inte har orsakats av Hyresvärden;
- 1.6 **"Byggherrekostnader"** (vilket avser alla kostnader (inklusive interna kostnader) Hyresvärden har för byggledning, kontroll, besiktning, byggherreadministration, myndighetsavgifter och övriga kostnader för att planera, leda och slutföra Ny-/ombyggnaden enligt Hyresvärdens interna redovisning. Vid beräkning av preliminär hyra inför Ny-/ombyggnaden ska preliminär Byggherrekostnad beräknas till tolv (12) procent av summan av preliminära Projekteringskostnader och Entreprenadkostnader. Till undvikande av missförstånd antecknas att den slutliga kostnaden ska motsvara Hyresvärdens faktiska kostnader och inte baseras på någon schablonmässig beräkning.);
- 1.7 **"Anläggnings-, rivnings- och miljösaneringskostnader"** (vilket avser alla kostnader Hyresvärden har för anordna eller delta i gemensamhetsanläggningar och eventuella kostnader Hyresvärden har att betala till kommunen för anläggande av vägar samt även kostnader för rivning och miljösanering under Ny-/ombyggnaden m.m.);
- 1.8 **"Finansiella kostnader"** (vilket avser samtliga Hyresvärdens vid var tid gällande kostnader för finansiering under genomförandet av Ny-/ombyggnaden, oavsett om finansiering sker externt eller genom eget kapital);
- 1.9 **"Övriga kostnader"** (vilket, med undantag av evakueringskostnader, avser alla andra till Ny-/ombyggnaden direkt hänförliga kostnader, oavsett slag, som Hyresvärden har för att genomföra Ny-/ombyggnaden i enlighet med hyresavtalet mellan parterna).
- 1.10 I kostnader enligt punkterna 1.4-1.9 ovan ingår även kostnad för mervärdesskatt i den mån Hyresvärden saknar avdragsrätt för mervärdesskatt på berörda kostnadsposter.
- 1.11 Produktionskostnaden ska reduceras med summan av eventuella investeringsbidrag eller andra subventioner som Hyresvärden kan komma att erhålla i anledning av uppförandet av Ny-/ombyggnaden.
- 1.12 Produktionskostnaden uppskattas preliminärt uppgå till ca [ange] kronor. Det noteras dock att angivet belopp enbart är en preliminär uppskattning och att den rörliga hyresdelen alltid ska fastställas baserat på den totala Produktionskostnaden beräknad enligt ovan.
- 1.13 Hyran utgör bashyra ("Bashyran"). Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till Hyran utgå med viss procent av Bashyran enligt följande. Bashyran anses anpassad till indextalet för den oktobermånad som infaller närmast före Tillträdesdagen ("Bastalet"). 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.



# Projektgenomförandebilaga: PGB

## 1 Parter

Hyresvärd: [Ägande bolag namn], Hemsö Cullberg Holding AB org. nr 556932-8080 [...] ("**Hyresvärden**")

Hyresgäst: [Hyresgäst namn] Nacka kommun, org. nr [Hyresgäst org. Nr.] 212000-0167 ("**Hyresgästen**")

Fastighet: [Kommun] [Fastighetsbeteckning] ("**Fastigheten**")

Kontraksnummer: [Avtalsnummer] inklusive tillhörande bilagor ("**Hyresavtalet**")

Hyresvärden och Hyresgästen benämns nedan gemensamt som "**Parterna**" och individuellt "**Part**".

## 2 Bakgrund och syfte

- 2.1 Hyresvärden ska inför Hyresgästens inflyttning i den lokal som hyrs enligt Hyresavtalet ("**Lokalen**") för Hyresgästens räkning [modernisera, bygga om, renovera Lokalen – vid mindre anpassningar kan här anges konkret vad som ska utföras] för att bättre passa Hyresgästens verksamhet ("**Projektet**"). Parterna är överens om att entreprenaden omfattas av lagen om offentlig upphandling (LOU) se därvid punkt 5 nedan.
- 2.2 Med anledning av ovanstående har Parterna överenskommit om denna bilaga till Hyresavtalet.

## 3 Omfattning

- 3.1 Denna bilaga reglerar Hyresvärdens och Hyresgästens roller samt deras rättigheter och skyldigheter från och med Hyresavtalets undertecknande, under projekterings- och utförandefasen och fram till hyrestidens start samt hur möten, information, besked och eventuella förändringar i Lokalen ska hanteras under arbetet med att färdigställda Lokalen. Denna bilaga upphör att gälla när samtliga förhållanden som bilagan tillämpats på är slutligt reglerade. Relevanta delar av denna bilaga gäller dock, avseende exempelvis besked, hyresgästmöten och samverkan, även för tiden efter Hyresavtalet tillträtts i alla delar, fram till dess att alla besiktningensanmärkningar enligt slutbesiktningensprotokoll är åtgärdade.
- 3.2 Hyresvärden ska före Hyresgästens inflyttning i Lokalen iordningsställa Lokalen enligt följande handlingar ("**Handlingarna**"):

Bilaga	Handlingar	Daterad
1.	Projektgenomförandebilaga (denna bilaga)	

2. Överenskommelse om ÄTA
3. Rumsbeskrivning
4. Byggteknisk beskrivning
5. Ritning
6. [Huvudtidplan]
7. [Beskedtidplan]
8. [Osv.]

3.3 Om det i Handlingarna förekommer mot varandra stridande uppgifter eller föreskrifter, gäller de, om inte omständigheterna uppenbarligen föranleder annat, inbördes i ovan angiven ordning.

## 4 Organisation

4.1 Nedan angivna företrädare för Parterna ska ha behörighet och befogenhet att företräda respektive Part i samtliga frågor som uppkommer inom ramen för Projektet. Parterna ska tillse att nedan angivna ombud befullmäktigas att företräda Hyresvärden respektive Hyresgästen i frågor som avser ombyggnaden i Lokalen och ansvarar för att tillse att den som företräder Hyresvärden respektive Hyresgästen och fattar beslut för respektive part har behörighet att göra det. Ombuden har således rätt att för parts räkning t.ex. besluta om ändringar och tillägg. Vid byte av ombud ska detta meddelas andra parten skriftligen.

4.2 Projektansvarig och behörig företrädare hos Hyresgästen är:

Namn: [...]  
Telefon: [...]  
Mobil: [...]  
E-post: [...]

4.3 Projektansvarig och behörig företrädare hos Hyresvärden är:

Namn: [...]  
Telefon: [...]  
Mobil: [...]  
E-post: [...]

4.4 Parterna är eniga om att Projektet ska bedrivas i samverkan och med total transparens mellan Parterna i Projektets samtliga delar.



## 5 Upphandling och entreprenadavtal

- 5.1 Hyresvärden ansvarar gentemot Hyresgästen för projektering och genomförande av Projektet. Hyresvärden ska ta fram förfrågningsunderlag för upphandling av ett eller flera entreprenadavtal med en eller flera entreprenörer för projektering och genomförande av entreprenaden ("**Entreprenadavtalet**"). Entreprenadavtalet ska omfatta samtliga handlingar erforderliga för utförandet av Projektet och ska minst omfatta följande handlingar (Part inom parentes är ansvarig för att ta fram berörd handling):
- (i) Entreprenadavtal (Hyresvärd)
  - (ii) Programskiss, bygglovshandling (Hyresvärd)
  - (iii) Huvudtidplan inklusive beskedstidpunkter (Hyresvärd)
  - (iv) Situationsplan som redovisar nybyggnationens läge (Hyresvärd)
  - (v) Rumsfunktionsprogram (Hyresgäst)
  - (vi) Generell teknisk beskrivning (Hyresvärd)
  - (vii) Verksamhetsbeskrivning (Hyresgäst)
  - (viii) Funktionsbeskrivning (Hyresgäst)
  - (ix) Kvalitets – och miljökrav [(Hyresvärd)]
  - (x) Hyresgästens sidoentreprenad [(Hyresgäst)]
- 5.2 Parternas respektive skyldigheter i samband med upphandlingen av Entreprenadavtalet anges i punkterna 5.3 - 5.10 nedan.
- 5.3 Eftersom Projektet ska utföras och Hyresgästen omfattas av lag om offentlig upphandling ("**LOU**") ska Hyresgästen i sin upphandling av Entreprenadavtalet följa gällande LOU. Hyresgästen är upphandlande myndighet och är även den Part som, i enlighet med bestämmelserna i denna punkt 5, kommer att fatta tilldelningsbeslutet.
- 5.4 Det förfrågningsunderlag som Hyresvärden tar fram ska inkludera bl.a. "skall-krav". Hyresgästen ska granska och godkänna samtliga förfrågningsunderlag avseende entreprenaden innan de skickas ut på anbudsförfarande. Hyresgästen ska, från mottagandet av handlingarna, ha tio (10) arbetsdagar på sig för att granska förfrågningsunderlagen. För det fall Hyresgästen inte svarar Hyresvärden inom denna frist ska Hyresgästen anses ha godkänt handlingarna.
- 5.5 Hyresgästen ombesörjer och bekostar annonseringen i samband med upphandlingen av entreprenaden, vilket bl.a. omfattar framtagandet av annonserna. Hyresvärden ska granska och godkänna samtliga annonser avseende upphandlingen innan de publiceras. Hyresvärden ska, från mottagandet, ha tio (10) arbetsdagar på sig för att granska annonserna. För det fall Hyresvärden inte svarar Hyresgästen inom denna frist ska Hyresvärden anses ha godkänt annonserna.
- 5.6 Hyresgästen sköter alla kontakter med anbudsgivarna under upphandlingen, vilket bl.a. omfattar att besvara de frågor anbudsgivarna ställer i samband med upphandlingen. Hyresgästen och Hyresvärden ska samråda innan frågorna besvaras.

Sign.	
Hyresvärd	Hyresgäst

- 5.7 Hyresgästen och Hyresvärden ska gemensamt öppna och protokollföra mottagna anbud. Hyresgästen kontrollerar "skall-krav", varefter Hyresvärden gör en slutlig utvärdering av de inkomna anbuden samt ger sitt skriftliga godkännande till val av anbudsgivare innan tilldelningsbeslut fattas och offentliggörs av Hyresgästen. Hyresvärdens godkännande enligt denna punkt ska meddelas Hyresgästen inom sju (7) arbetsdagar från det att samtliga anbud utvärderats av båda Parter.
- 5.8 Hyresgästen ingår Entreprenadavtalet, så snart tilldelningsbeslut fattats och avtalsspärren löpt ut, med den entreprenör som tilldelats uppdraget. I samband därmed ska samtliga rättigheter och skyldigheter i enlighet med Entreprenadavtalet skriftligen överföras på Hyresvärden. I förfrågningsunderlaget ska klargöras att Hyresgästen har sådan rätt att överföra Entreprenadavtalet.
- 5.9 Parterna är införstådda med att upphandlingssekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen råder för samtliga i entreprenaden ingående upphandlingar fram till dess att tilldelningsbeslut offentliggjorts.
- 5.10 För det fall tilldelningsbeslutet begärs överprövat eller upphandlingen på annat sätt klandras av tredje man ska Hyresvärden och Hyresgästen gemensamt besluta om vilka åtgärder som ska vidtas. Eventuella skrivelser till myndigheter och tredje man ska gemensamt tas fram och godkännas av båda Parterna.

## 6 Tillträde

- 6.1 Preliminär tillträdesdag för Lokalen är det datum som står i kontraktsformuläret. Preliminär tillträdesdag förutsätter att Hyresvärden i förekommande fall erhållit bygglov och därefter startbesked för åtgärderna senast [ange datum], och ska vid försening flyttas fram i motsvarande mån, såvida längre förlängning inte erfordras med hänsyn till de entreprenadarbeten som påverkas därav.

Hyresvärden ska meddela definitiv tillträdesdag senast sex (6) månader i förväg.

Ett försenat tillträde till lokalen ger inte hyresgästen rätt att frånträda Hyresavtalet i förtid.

För det fall tillträdesdagen, i enlighet med bestämmelserna i denna bilaga 1, flyttas fram ska hyrestiden förskjutas i motsvarande mån, om Hyresvärden begär det och under förutsättning att hyrestidens slut skriftligen regleras i ett tilläggsavtal.

Sign.	
Hyresvärd	Hyresgäst



6.2 Efter att Hyresvärden har meddelat definitiv tillträdesdag har Hyresvärden endast rätt att flytta fram den definitiva tillträdesdagen om det uppstår förseningar som beror på omständigheter som anges i punkten 10 (ÄTA-arbeten), punkten 11 (Besked från Parterna), i punkten 12 (Hyresgästens egna arbeten), eller om det på annat sätt uppstår förseningar som är utom Hyresvärdens kontroll. Skulle den av Hyresvärden meddelad definitiv tillträdesdagen enligt ovan inträffa senare än preliminär tillträdesdag på grund av omständighet som Hyresvärden råder över eller ansvarar för, är Hyresgästens eventuella anspråk på ersättning för kostnader som föranletts av en sådan försening begränsade till ett vites- eller skadeståndsbelopp. Vitets eller skadeståndets storlek kommer att fastställas i relation till det vites- eller skadeståndsbelopp som Hyresvärden har rätt till enligt tecknat entreprenadavtal. Ersättning utges till Hyresgästen när vites- eller skadeståndsbelopp erlagts av Hyresvärdens byggentreprenör enligt entreprenadavtalet. Parterna är överens om att Hyresvärden åtar sig att, i samråd med Hyresgästen, verka för att avtalade viten utbetalas, men att alla kostnader som Hyresvärden ådrar sig med anledning av en sådan tvist, ska dras från utvunnet vites- eller skadeståndsbelopp innan det betalas ut till Hyresgästen. Hyresvärden ska inte anses ansvara för omständighet som berättigar anlita entreprenör till tidsförlängning enligt tecknat entreprenadavtal, såvida tidsförlängningen inte beror på Hyresvärdens vårdslöshet.

Om det inom ramen för Projektet har sökts bygglov, eller gjorts anmälan enligt PBL som kräver startbesked, har Hyresvärden också rätt att flytta den definitiva tillträdesdagen för Lokalen om det uppstår förseningar som beror på uteblivet myndighetsbeslut, eller som uppkommer till följd av myndighets underlåtenhet att meddela slutbesked, förutsatt att det inte beror på Hyresvärden eller något förhållande på Hyresvärdens sida.

6.3 Om Hyresgästens tillträde försenas på grund av tidsförskjutning som beror på de omständigheter som anges i punkten 10 (ÄTA-arbeten, där tidsförskjutningen orsakas av beställningar från Hyresgästen eller beror på orsaker som anges i punkt 10.5 nedan), punkten 11 (Besked från Parterna), eller i punkten 12 (Hyresgästens egna arbeten), ska Hyresgästen erlagga ersättning till Hyresvärden med ett belopp motsvarande hyra jämte hyrestillägg från och med den tillträdesdag som skulle ha gällt om inte förseningen förelegat. Om Hyresvärden helt eller delvis undviker försening genom att vidta forcering, ska Hyresgästen även ersätta Hyresvärden för dennes kostnader för forceringen. Om Hyresgästen i avvaktan på slutbesked/interimistiskt slutbesked ges tillträde till del av Lokalen ska Hyresgästen erlagga hyra och hyrestillägg för tillträdd del av Lokalen, beräknad utifrån total hyra multiplicerat med tillträdd yta dividerat med total yta.

6.4 Hyresgästen förbinder sig att efter hyrestidens början godta kvarvarande arbeten av skälig omfattning. Dessa arbeten ska, i möjligaste mån, ske på sådant sätt att Hyresgästens verksamhet inte störs eller påverkar Hyresgästens möjlighet att nyttja Lokalen.

Sign.	
Hyresvärd	Hyresgäst

## 7 Hyresgästmöten

- 7.1 Under tiden från det att Projektet påbörjats till dess att detsamma slutbesiktigats ska Hyresvärden ansvara för att kalla Hyresgästen till möten ("**Hyresgästmöten**") vid behov. Parterna skall vid mötena företrädas av ovan angivna ombud eller av person som skriftligt befullmäktigats av ombudet. Utöver dessa ombud kan andra personer närvara vid mötena efter överenskommelse Parterna emellan. Det åligger respektive Part att kalla eventuella personer utöver ombud. Parterna ska vid första Hyresgästmötet enas om frekvens och schemaläggning av dessa möten. Vid behov ska Part på begäran av den andra Parten närvara vid extra möte vilket ska hållas utan dröjsmål från påkallandet.
- 7.2 Projektets budget ska kontinuerligt följas upp. Vid varje Hyresgästmöte ska en ekonomisk avstämning göras.
- 7.3 Vid Hyresgästmötena ska Hyresvärden föra protokoll, vilka ska justeras av Parterna. Protokollen ska tillhandahållas Hyresgästen snarast och Hyresgästen åtar sig att returnera det justerade protokollet inom tio (10) arbetsdagar efter erhållandet. I protokollet ska bl.a. anges vilka handlingar som Parterna tillhandahållit varandra samt de frågor som tagits upp och eventuella beslut som fattats.
- 7.4 Hyresvärden ska tillse att Hyresgästen har rätt att närvara på byggmöten samt att Hyresgästen kallas till byggmöten om Hyresgästen så önskar.

## 8 Huvudtidplan

Huvudtidplan, Bilaga [ ], nedan "**Huvudtidplan**", redovisar start- och sluttider för huvudarbetsmomenten samt viktiga händelser så som besiktningar och kontroller. Huvudtidplanen kommer att uppdateras och preciseras kontinuerligt under projekteringen och genomförandet av Projektet.

## 9 Beskedtidplan

Beskedtidplan, Bilaga [ ], nedan "**Beskedtidplan**", redovisar när besked ska vara Hyresvärden tillhanda för att Huvudtidplanen ska innehållas. Besked kommer att uppdateras och preciseras kontinuerligt under projekteringen och genomförandet av Projektet.

## 10 ÄTA-arbeten

- 10.1 Hyresgästen har fram till tillträdet rätt att framställa önskemål om förändring av Lokalens skick, utformning, utförande eller funktion genom ändring, tillägg eller avgående arbeten ("**ÄTA**").

Sign.	
Hyresvärd	Hyresgäst



- 10.2 Hyresvärden ska efter förfrågan, utan oskäligt dröjsmål, ta ställning till önskemålet genom att projektera för begärd ÄTA. Hyresvärden ska därefter redovisa resultatet av projekteringen till Hyresgästen så snart det kan ske. Hyresvärden ska i samband med redovisningen av resultatet av projekteringen även redovisa förslag till överenskommelse enligt punkten 10.3 nedan. Om Hyresgästen inte önskar genomföra en av Hyresgästen initierad ÄTA ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden för Hyresvärdens verifierade kostnader för projekteringen av berörd ÄTA.
- 10.3 Överenskommelse om ÄTA ska, utom i fall som avses i punkt 10.5 nedan, träffas skriftligen enligt särskild blankett,, och innehålla de punkter som framgår nedan, innan arbetet utförs.
- 10.3.1 Av Parternas skriftliga överenskommelse enligt punkt 10.3 ska följande framgå:
- (i) Kostnaden för ÄTA och hur den ska hanteras, dvs. om kostnaden ska läggas till det hyresgrundande beloppet eller om Hyresgästen ska erlagga särskild ersättning för denna kostnad, alternativt de besparingar som Hyresgästen kan tillgodogöra sig. Hyresvärden ska för Hyresgästen redovisa underlag för bedömning av kostnadernas respektive besparingarnas riktighet. För det fall kostnaden eller besparingen ska läggas till det hyresgrundande beloppet, ska hyran justeras med ett belopp motsvarande den totala kostnaden (inklusive eventuell finansieringskostnad) eller besparingen.
  - (ii) Konsekvenser för tillträdesdag enligt Hyresavtalet.
  - (iii) Ägare, ansvar och kostnad för drift, underhåll och utbyte.
  - (iv) Eventuell återställandeskyldighet för Hyresgästen.
- 10.4 Under förutsättning att Parterna kan enas om en hantering av kostnaden för ÄTA får inte Hyresvärden utan sakliga skäl vägra att ingå överenskommelse med Hyresgästen avseende genomförande av ÄTA i enlighet med Hyresgästens önskemål. Som sakligt skäl ska t.ex. anses att ändringen medför en värdeminskning av byggnaden, att ändringen påverkar fasaden, att separat upphandling behöver göras för ÄTA eller att ändringen medför en negativ påverkan på tekniska system inom byggnaden. Sakligt skäl ska även anses vara att Hyresvärden drabbas av en kostnadsökning eller intäktsminskning.
- 10.5 Hyresvärden har rätt att, efter samråd med Hyresgästen, besluta om mindre ändringar av bl.a. planlösningen och funktionen i Lokalen som kan komma att krävas av konstruktionsskäl eller liknande skäl, annan författning eller myndighetsbeslut. Kostnaden för ändring enligt denna punkt ska regleras i enlighet med vad som framgår av punkt 10.3.1 ovan.
- 10.6 Först efter det att, i förekommande fall, skriftlig överenskommelse om ÄTA har ingåtts är Hyresvärden berättigad/skyldig att utföra önskat ÄTA. Innan sådan överenskommelse träffats gäller tidigare bestämt utförande. Förändringar ska tas upp i en ÄTA-lista. ÄTA-listan ska avstämmas veckovis eller vid behov mellan Hyresgästens och Hyresvärdens projektledare. Beslut om genomförande fattas normalt på Hyresgästmöten.

Sign.	
Hyresvärd	Hyresgäst

- 10.7 I det fall Parterna enligt ovan har överenskommit om ÄTA som inneburit att hyran eller arean för Lokalen enligt Hyresavtalet ska förändras eller att ansvaret för drift, underhåll, utbyte, ägande eller återställande förändrats i förhållande till Hyresavtalet, eller att hyrestiden förändrats ska sådan överenskommelse, före tillträdet, dokumenteras i form av ett tilläggsavtal till Hyresavtalet.

## 11 Besked från Parterna

- 11.1 Projektet ska genomföras i nära samarbete mellan Parterna. Hyresgästen står därvid till Hyresvärdens förfogande och ska ansvara för att erforderliga besked och synpunkter lämnas i alla verksamhets-specifika frågor, till Hyresvärden eller av Hyresvärden anlitad entreprenör, utan dröjsmål i förhållande till Beskedstidplanen. Tillkommer frågor som inte omfattas av Beskedstidplanen (eller om sådan inte har upprättats) ansvarar Hyresgästen för att besvara dessa och lämna all erforderlig information utan oskäligt dröjsmål, dock senast inom tio (10) arbetsdagar från det att frågan framställts skriftligen. För frågor som kräver särskild kunskap kan de projektansvariga inhämta besked i frågan från annan.
- 11.2 Om besked inte lämnas inom tio (10) arbetsdagar har Hyresvärden rätt att välja utförande, efter meddelande därom till Hyresgästen.
- 11.3 Såvida annat inte anges i denna bilaga ska Hyresvärden upprätta de handlingar som erfordras för genomförandet av Projektet, exempelvis beskrivningar och ritningar, med undantag för verksamhetsrelaterade/hyresgästs-specifika handlingar som tas fram av Hyresgästen. Respektive Part ansvarar själv för riktigheten av den information som lämnas till den andre samt för de handlingar som Part själv upprättar eller låter upprätta. Hyresvärden ska, [i enligt vad som anges i Beskedstidsplanen,] tillhandahålla sådana handlingar såsom exempelvis beskrivningar och ritningar för Hyresgästens kännedom, granskning samt, när så erfordras, godkännande. Hyresgästen har då möjlighet att lämna besked eller önskemål om ändring eller tillägg enligt punkt 11 ovan.

## 12 Hyresgästens egna arbeten

- 12.1 Förutsatt Hyresvärdens föregående skriftliga godkännande äger Hyresgästen rätt att utföra egna arbeten inom Lokalen, nedan "HG-arbeten", i enlighet med Huvudtidplanen. I det fall att godkännande ges skall Parterna skriftligen överenskomma vilka tids- och kostnadskonsekvenser arbetena innebär. Utgångspunkten därvidlag är att Hyresgästen har att stå för samtliga kostnader och den tidspåverkan HG-arbetena innebär. Hyresgästen ansvarar även för att denne har använder korrekt ritningsunderlag vid dennes inredning av lokalen.
- 12.2 I det fall Hyresvärden godkänner att HG-arbeten får utföras ansvarar Hyresgästen också för samtliga skador som Hyresgästen, Hyresgästens entreprenörer eller dennes underentreprenörer orsakar. Det område inom vilket HG-arbetena skall utföras skall avsynas av Parterna innan arbetena påbörjas. Det åligger Hyresvärden att samordna arbetena inom Projektet med HG-arbetena. Hyresgästen förbinder sig att följa Hyresvärdens och eventuell byggarbetsmiljösamordnares instruktioner rörande samordning av arbeten och arbetsmiljö.

Sign	
Hyresvärd	Hyresgäst