

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

**1. Hyresvärd**

Namn Hyllie Park Äldreboende AB	Personnr/orgnr 556465-3839
------------------------------------	-------------------------------

**2. Hyresgäst**

Namn Malmö kommun	Personnr/orgnr 212000-1124
----------------------	-------------------------------

 Aviseringsadress  
175 Hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen, Malmö stad, 205 80 Malmö

**3. Lokalens adress m.m**

Kommun Malmö	Fastighetsbeteckning Holmastycket 1
Gata Elinelundsvägen 53 A-C	Lokalens nr

**4. Lokalens användning**

Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till

 Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga 1

**5. Hyrestid**

Från och med den Se Särskilda bestämmelser, bilaga 1	Till och med den
---	------------------

**6. Uppsägningstid/  
Förlängningstid**

Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst Bil. 1 månader före den avtalade hyrestidens utgång.

 I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med  3 år  månader

**7. Lokalens skick**

Lokalen hyrs ut i befintligt skick.

 En beskrivning av lokalens skick vid detta kontraktets tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll. Bilaga 2

**8. Lokalens storlek  
och omfattning**

Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>	Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>	Total area
Totalt		2116				
Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>	Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>	

Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.

 Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga 3

 Tillfart för bil för i-  Plats för  Plats för skyltskåp/  Parkeringsplats(er)  Garageplats(er)   och urlastning  skylt  automat  för  bil(ar)  för  bil(ar)

**9. Inredning**

 Lokalen uthyrs  utan särskild för verksamheten avsedd inredning  med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga Bilaga 4

**10. Hyra**

Kronor 3 819 000 per år exklusive nedan markerade tillägg

**11. Index**
 Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga 5

**12. Fastighetsskatt**
 Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.  Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga 1

**13. Driftskostnader**

 I lokalen finns tillgång till  EI  VA  Värme  Varmvatten  Kyla  Ventilation

**Betalning**

	Hyresgästen har eget abonnemang	Ingår i hyran	Ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul	
EI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bilaga 6
VA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bilaga 6
Värme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bilaga 6
Varmvatten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bilaga 6
Kyla	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bilaga 6
Ventilation		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bilaga 6

## 14. Mätare

Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av

hyresvärden  hyresgästen

## 15. Avfallshantering

Hyresvärden  Hyresgästen

ordnar med avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme.

I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande:

Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen. Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall.

Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara **100** procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till **41 tkr** kronor per år.

Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.

Särskild reglering enligt bilaga

Bilaga

## 16. Snöröjning och sandning

ingår i hyran  ombesörjs och bekostas av hyresgästen  annan reglering enligt bilaga

Bilaga

## 17. Oförutsedda kostnader

Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av

- införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller
- generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.

Lokalens andel ska under hyrestiden anses vara **100** procent.

Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående hyrorna (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter. För lokaler och bostadslägenheter som inte är uthyrda görs därvid en uppskattning av marknadshyran respektive bruksvärdeshyran.

Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetskatt i den mån ersättning för dessa ska erläggas. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.

## 18. Mervärdesskatt (moms)

### Hyresgästens momsplikt

Hyresgästen ska bedriva momspliktigt verksamhet i lokalen.

Hyresgästen ska inte bedriva momspliktigt verksamhet i lokalen.

### Hyresvärdens momsplikt

Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.

Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.

Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.

Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.

## 19. Hyrans betalning

Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje

kalendermånads början  kalenderkvartals början genom insättning på **PlusGiro nr** **BankGiro nr**  
**5820-8711**

## 20. Ränta, betalningspåminnelse

Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

## 21. Nedsättning av hyra

### Avtalat skick m.m

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.

### Sedvanligt underhåll

Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler.

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.

Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.

Bilaga

## 22. Underhåll

Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.

Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av yttsikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.

Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga. Bilaga 7

Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.

Om inte annat överenskommit mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.

Annan överenskommelse enligt bilaga Bilaga

### Allmänna och gemensamma utrymmen

## 23. Ledningar för telefoni och data-kommunikation

Hyresvärden  Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.

Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga. Bilaga

## 24. Skyltar, markiser m.m.

Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflytning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick.

Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återupmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden.

Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresvärdens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarnande väggar.

Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram. Bilaga

## 25. Miljöpåverkan

Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.

För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. Bilaga

Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga. Bilaga

## 26. Revisionsbesikningar

Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.

## 27. Tillgänglighet till vissa utrymmen

Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.

## 28. PBL-avgifter

Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar avseende lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.

## 29. Brandskydd

Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul. Bilaga 8

## 30. Myndighetskrav m.m.

Hyresvärden  Hyresgästen

ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.

## 31. Ombyggnads- och ändringsarbete

Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt.

Om inte annat framgår av hyresvärdens skriftliga tillstånd ska hyresgästen ansvara för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör.

Hyresgästen ska bereda hyresvärden insyn i ombyggnadsprojektet, bjuda in hyresvärden till byggmöten och när hyresvärden begär det, ge hyresvärden tillträde till lokalen under ombyggnadstiden. Hyresgästen svarar för att hyresgästens arbeten i lokalen inte skadar byggnaden eller stör den verksamhet som andra hyresgäster i byggnaden bedriver och är skyldig att i skälig omfattning ersätta hyresvärden om krav på nedsättning av hyra riktas mot denne med anledning av hinder eller men i annans nyttjanderätt.

Om parterna kommer överens om och genomför en ombyggnation eller omdisponering av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen.

Annan överenskommelse enligt bilaga. Bilaga

## Byggsvarudeklaration

Om hyresgästen utför arbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggsvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.

## 32. Säkerhet

Hyresgästen ska till hyresvärden senast den \_\_\_\_\_ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom

borgen ställd av \_\_\_\_\_  bankgaranti intill ett belopp om \_\_\_\_\_  annan säkerhet i form av \_\_\_\_\_ Bilaga

Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.

### 33. Försäkringar

Hyresvärden är skyldig att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen ligger. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring som innehåller egendomsskydd, avbrottskydd och ansvar för den egna verksamheten.

Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga.

Bilaga

### 34. Yttre åverkan

Hyresvärden  Hyresgästen

ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.

### 35. Låsanordningar

Hyresvärden  Hyresgästen

ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.

### 36. Återställande vid avflyttning

Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick.

Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.

Bilaga

Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.

### 37. Force majeure

Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.

### 38. Hantering av personuppgifter

Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga.

Bilaga

### 39. Särskilda bestämmelser

Bilaga

Bilaga

Bilaga

Bilaga

Bilaga

Bilaga

Bilaga

### 40. Underskrift

Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.

Ort/datum	Ort/datum
Hyresvärdens namn	Hyresgästens namn
Namnteckning (firmatecknare/ombud)	Namnteckning (firmatecknare/ombud)
<input type="checkbox"/> Firmatecknare	<input type="checkbox"/> Firmatecknare
<input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	<input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande

Kontraktet har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av hyreskontraktet med tillhörande signaturcertifikat.

## BILAGOR

Bilaga 1, Särskilda bestämmelser

Bilaga 2, Besiktning- och åtgärdsprotokoll för lokal

Bilaga 3, Ritningar

Bilaga 4, Inredning

Bilaga 5, Indexklausul för lokal

Bilaga 6, Driftskostnadsklausul för lokal

Bilaga 7, Gränsdragningslista för lokal

Bilaga 8, Brandskyddsklausul för lokalhyresavtal

## SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

## Bilaga 1

*Hyresvärd:* Hyllie Park Äldreboende AB, 556465-3839

*Hyresgäst:* Malmö kommun, 212000-1124

*Fastighet:* Malmö Holmastycket 1 ("Fastigheten")

*Hyreskontrakt:* 001

### 1 AVTALSHANDLINGAR

- 1.1 Dessa särskilda bestämmelser är en bilaga till ovan angivet hyreskontrakt (fastighetsägarnas formulär, "**Hyreskontraktet**") mellan parterna. Hyreskontraktet tillsammans med dess bilagor benämns i det följande för "**Hyresavtalet**".
- 1.2 Om det förekommer motstridigheter mellan Hyreskontraktet och övriga handlingar som ingår i Hyresavtalet ska innehållet i de övriga handlingarna äga företräde. Bestämmelserna i dessa Särskilda bestämmelser ska äga företräde framför samtliga handlingar i Hyresavtalet.

### 2 HYRESOBJEKTET

Hyresgästen hyr, enligt Hyresavtalet, totalt ca 2 116 kvm yta inom byggnad på Fastigheten ("**Hyresobjektet**"), varav ca 1 088 kvm avser bostadslägenheter och resterande del gemensamma ytor, personalutrymme, förråd m.m.

### 3 UPPLÅTELSEÄNDAMÅL

- 3.1 Hyresobjektet ska användas som särskilt boende för äldre/vårdboende. Hyresobjektet utgörs dels av 34 bostadslägenheter för personer som beviljats bistånd i form av aktuellt boende, dels av gemensamma utrymmen såsom gemensamma kök och uppehållsrum, personalutrymmen, förråd, m.m. Avseende de 34 bostadslägenheterna föreligger, per avtalsdagen, bostadshyresavtal tecknade mellan Hyresvärden och hyresgästen till respektive bostadslägenhet. Hyresvärden åtar sig att verka för att samtliga hyresgäster medger ett byte av hyresvärd till Hyresgästen och att deras bostadshyresavtal i samband därmed övergår till att bli andrahandshyresavtal under Hyresavtalet, i det senares egenskap av förstahandshyresavtal.
- 3.2 Det noteras särskilt att de boende inom Hyresobjektet ska ha bedömts ha behov av särskilt boende och särskild service med somatisk inriktning samt att placering i boendet sker efter beviljat biståndsbeslut. Med anledning därav ska det finnas vårdande personal på plats i Hyresobjektet eller tillgänglig med kort varsel dygnet runt. Mot ovanstående bakgrund är parterna överens om att den verksamhet som Hyresgästen

ska bedriva i Hyresobjektet är av institutionell karaktär och att förhyrningen enligt Hyresavtalet ska anses vara förhyrning av lokal.

#### **4 HYRESTID**

Under förutsättning att villkoren för Hyresavtalets giltighet enligt punkt 16 uppfylls löper Hyrestiden från och med den 2024-03-01 till och med den 2029-02-28. Sker ej uppsägning förlängs Hyresavtalet med 3 år åt gången. Uppsägningstiden för den initiala hyresperioden och för förlängningsperioderna är 12 månader för Hyresgästen och 18 månader för Hyresvärderna.

#### **5 SAMNYTTJANDE AV PARKYTA**

Hyresgästen äger rätt att i enlighet med Hyresvärdens anvisningar, tillsammans med övriga verksamheter inom kvarteret, samnyttja parken inom fastigheten Malmö Holmsticket 2.

#### **6 FASTIGHETSSKATT**

Den aktuella Fastigheten är taxerad som specialenhet vårdbyggnad av Skatteverket. Det innebär att Fastigheten är befriad från fastighetsskatt. Skulle Skatteverket ändra taxering med innebörden att fastighetsskatt eller därmed likställd avgift/skatt tillkommer ska Hyresgästen samtidigt med hyran och som tillägg till denna erlagga ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående skatt för den taxeringsenhet som Hyresobjektet ingår i. Andelen beräknas såsom Hyresobjektets area dividerad med den totala uthyrningsbara taxerade arean. Andelstal för Hyresobjektet är, vid Hyresavtalets tecknande, 100 %.

#### **7 UNDERHÅLL OCH UTBYTE**

Parterna har kommit överens om den fördelning av underhålls- och utbytesansvar som framgår av Gränsdragningslistan (Bilaga 7) med det tillägg att Hyresvärdens underhållsansvar avseende objekt som markerats med asterisk (\*) endast omfattar normalt underhåll med underhållsintervall enligt REPAB.

#### **8 SKÖTSEL OCH UNDERHÅLL AV TRÄDGÅRDS- OCH UTOMHUSYTOR**

Hyresvärderna ska, på egen bekostnad, ombesörja erforderlig skötsel, drift och underhåll av samtliga trädgårds- och andra utomhusytor inom Hyresobjektet (dvs. såväl utomhusytor som tillhör bostadslägenheterna i Hyresobjektet, som eventuella gemensamma utomhusytor).

## **9 VÄRME, VARMVATTEN OCH KYLA**

Till förtydligande av vad som anges i Driftskostnads klausulen (Bilaga 6) saknas vid tecknande av Hyresavtalet mätare för värme, varmvatten och kyla. Hyresvärden ombesörjer och bekostar installation av mätare för hyresgästens förbrukning av värme, varmvatten och kyla.

## **10 MYNDIGHETSKRAV**

- 10.1 Hyresvärden ansvarar för att de myndighetskrav som, mot bakgrund av nu gällande lagstiftning, kan ställas på Hyresobjektets skick och för dess användning för det avsedda ändamålet är uppfyllda per tillträdesdagen. Parternas besiktning inför tillträde och som, genom noteringar i bilaga 2, ska fastställa Hyresobjektets skick, ska även innefatta erforderlig kontroll av huruvida Hyresvärdens åtagande enligt denna punkt uppfylls. Kostnaden för sådan kontroll ska, om den utförs av utomstående kontrollant, delas lika mellan Parterna. Det noteras att nämnda kontroll endast syftar till att säkerställa att Hyresobjektet sannolikt är i sådant skick att det uppfyller, vid tillträdesdagen, gällande krav för att användas för det avtalade ändamålet. Skulle myndighet, efter tillträdesdagen och mot bakgrund av lagstiftning som gällde per tillträdesdagen, trots nyssnämnda kontroll ställa krav på vidtagande av åtgärd/er i Hyresobjektet för dess nyttjande för avtalat ändamål och kravet har sin grund i Hyresobjektets skick per tillträdesdagen, ska Hyresvärden ombesörja och bekosta sådan/a åtgärd/er.
- 10.2 Hyresgästen ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska omgående meddela Hyresvärden om sådana krav ställs. Om det på något sätt föranleder ökade kostnader för Hyresvärden, ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden för kostnadsökningen. Detta gäller även kostnader för eventuella anpassningar och framtida återställanden till följd av myndighetskravet.

## **11 TELEFONI OCH DATAKOMMUNIKATION**

Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i Hyresobjektet som Hyresgästen i samråd med Hyresvärden väljer. Ledningarna ska dras längs av Hyresvärden anvisad väg, vid varje genomföring tydligt märkas upp med Hyresgästens namn samt vid varje brandcellsgräns tätas. Ledningarna från operatörens anslutningspunkt till Hyresobjektet är Hyresgästens egendom och ska vid eventuell avflyttning demonteras, bortforslas och skador repareras.

## **12 FORCE MAJEURE**

Parterna fritar sig från skyldighet att fullfölja sin respektive del av Hyresavtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om parts åtaganden inte alls eller endast till



onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig, upplopp, arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion, pandemi, epidemi, ingrepp av offentlig myndighet eller annan händelse som part inte råder över och inte heller skäligen kunnat förutse. Hyresgästen ska dock inte under några omständigheter fritas från skyldighet att erlagga hyra och hyrestillägg.

### **13 AVBROTT I LEVERANSER**

Hyresvärden kan inte göras ansvarig för fel eller avbrott i leverans av energi, vatten eller andra nyttigheter från den externa leverantörens nät till den fastighet där Hyresobjektet är belägen. Hyresgästen uppmanas att säkerställa att denne har tillräckliga back up-system för el om verksamheten i Hyresobjektet är känslig för strömavbrott.

### **14 UPPLÅTELSE I ANDRA HAND**

Hyresvärden medger Hyresgästen rätt att upplåta i Hyresobjektet ingående bostadslägenheter i andra hand för boende inom ramen för avtalat ändamål, se punkt 3. Vid sådan andrahandsupplåtelse ska Hyresgästen svara för kontraktsskrivning samt utföra besiktning vid andrahandshyresgästers in- och avflyttning samt svara för samtliga nyckelrutiner. I övrigt får Hyresgästen inte hyra ut Hyresobjektet helt eller delvis i andra hand.

### **15 ÖVRIGT**

15.1 Hyresvärden ska ansöka om permanent bygglov avseende den paviljong inom Fastigheten som per avtalsdagen omfattas av tillfälligt bygglov. Hyresvärden ska vidta skäliga ansträngningar vid upprättande av ansökan men kan ej hållas ansvarig för negativt utfall.

15.2 Hyresvärden är medveten om att paviljongen ingår i Hyresobjektet och att möjligheten att nyttja paviljongen är en förutsättning för Hyresgästens möjlighet att bedriva den avtalade verksamheten i Hyresobjektet. Om permanent bygglov inte beviljas för paviljongen enligt punkt 15.1 och byggnaden därför måste rivas, ska Hyresvärden därför - utan kostnad eller ytterligare ersättning från Hyresgästen utöver redan avtalad hyra - innan rivning av paviljongen sker iordningställa och tillhandahålla Hyresgästen en likvärdig (vad gäller främst storlek och skick) yta/lokal i nära anslutning till Hyresobjektet.

### **16 VILLKOR FÖR AVTALET**

16.1 Hyresavtalets giltighet är villkorat av:

- (a) att behörigt organ i Hyllie Park Kyrkan, 846000-3844, som är Hyresvärdens ägare, godkänner Hyresavtalet,

- (b) att kommunstyrelsen i Malmö stad genom erforderligt och laga kraft-vunnet beslut godkänner Hyresavtalet, och
- (c) att samtliga bostadshyresgäster till de 34 bostadslägenheterna som utgör del av Hyresobjektet, i enlighet med punkt 3.1, skriftligen medger byte av hyresvärd till Hyresgästen, samt att deras bostadshyresavtal i samband därmed övergår till att vara andrahandshyresavtal till Hyresavtalet, i det senares egenskap av första-handshyresavtal.

16.2 För det fall villkoren i punkt 16.1 inte har uppfyllts i dess helhet senast den [datum före tillträdesdagen] är Hyresavtalet ogiltigt. Parterna ska därefter inte ha några krav eller förpliktelser gentemot varandra med anledning av Hyresavtalet eller dess ogiltighet.

## 17 INSKRIVNING OCH PANTSÄTTNING

17.1 Hyresavtalet får inte skrivas in.

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

Ort:

Ort:

Datum:

Datum:

För Hyresvärdens:

För Hyresgästen:

---

---

---

---

## Avser

Hyreskontrakt nr  
001Fastighetsbeteckning  
Holmastycket 1

## Hyresvärd

Namn  
Hyllie Park Äldreboende ABPersonnr/orgnr  
556465-3839

## Hyresgäst

Namn  
Malmö kommunPersonnr/orgnr  
212000-1124

## Besiktningsåtgärd

I nedstående rutor under "Ytskikt" och "Övrigt" markeras någon av följande besiktningsåtgärder:

Ua = Utan anmärkning

1 = Noterad brist utan åtgärd

2 = Åtgärdas/bekostas av hyresvärden

3 = Åtgärdas/bekostas av hyresgästen

- = Ej besiktigt

Ytskikt	Ytskikt					Övrigt	
	Beskriv den del av lokalen som besiktigas	Golv	Vägg	Tak	Snickeri	Va, värme, övriga installationer	Anmärkning/Åtgärd
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							

## Bilagor

 Siffrorna ovan under "Beskriv den del av lokalen som besiktigas" överensstämmer med siffrorna i bifogad ritning. Bilaga

 Parterna har kompletterat förteckningen över respektive anmärkning/åtgärd ovan med bifogad handling som utförligare beskriver vilka åtgärder som ska utföras och vid vilken tidpunkt dessa, om annan än tillträdesdagen, ska vara färdigställda. Bilaga

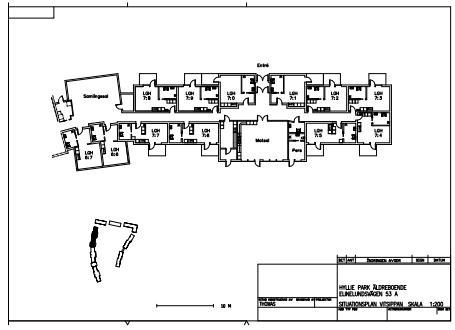
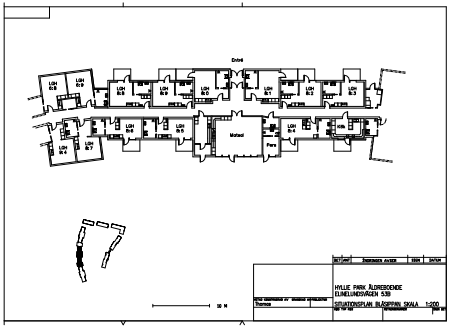
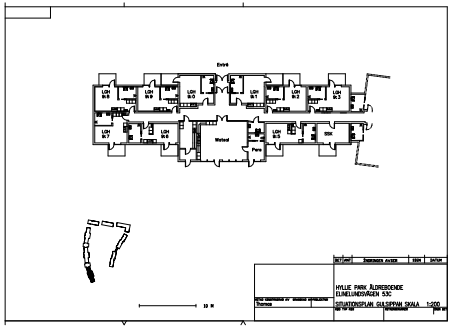
## Underskrift

Ort/datum	Ort/datum
Hyresvärdens namn	Hyresgästens namn
Namnteckning (firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande

 Protokollet har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av protokollet med tillhörande signaturcertifikat.

## Upplysning

Detta besiktnings- och åtgärdsprotokoll innebär inte att hyresvärden har friskrivit sig från fel eller brist som hyresvärden inte har upplyst hyresgästen om, eller som hyresgästen inte med vanlig uppmärksamhet har kunnat upptäcka vid besiktningen.

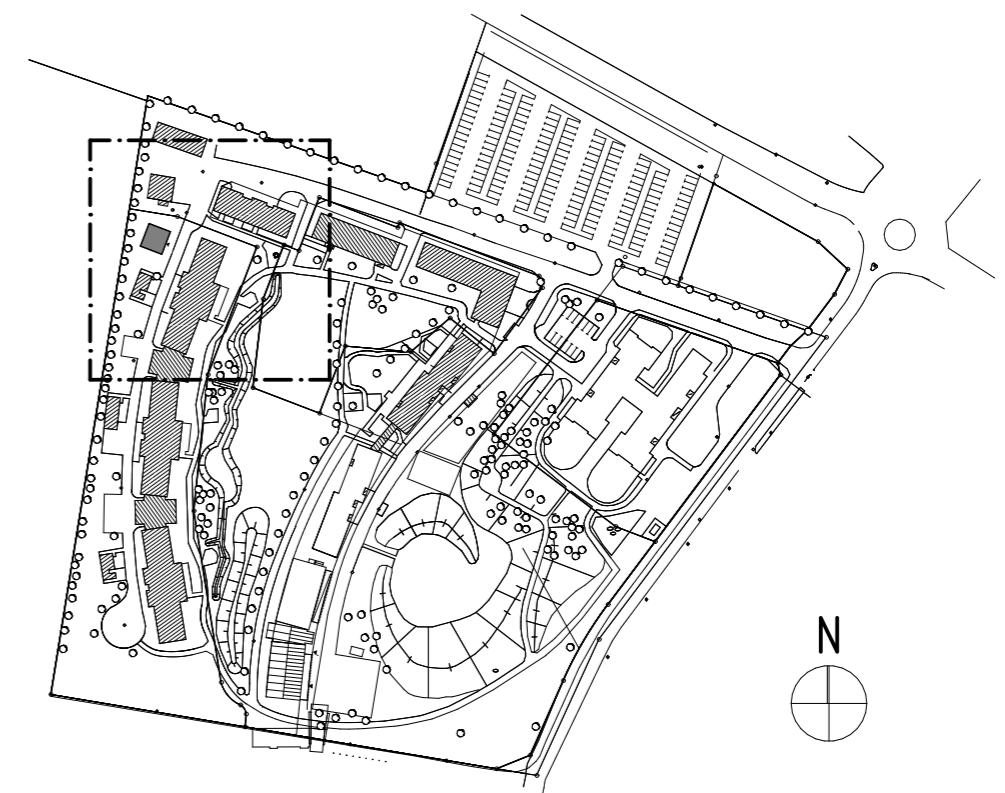


## FÖRKLARINGAR

ALLMÄNT  
Alla mått på situationsplan är angivna i meter (m).  
FG-höjder är angivna enligt RH 2000.



SITUATIONPLAN 1:500



ORIENTERINGSPLAN 1:3000

Rev. A 2021-12-03 Ändrad placering av byggnad

**studio**  
**Alund**

Henrik Ålund  
Arkitekt SAR/MSA  
0760 17 32 30  
henrik@studioalund.com

BYGGLOVSHANDLING  
**A-01 Situationplan**

Holmestycket 1 - Malmö kommun  
Elinelundsvägen 53 - 216 23 Malmö

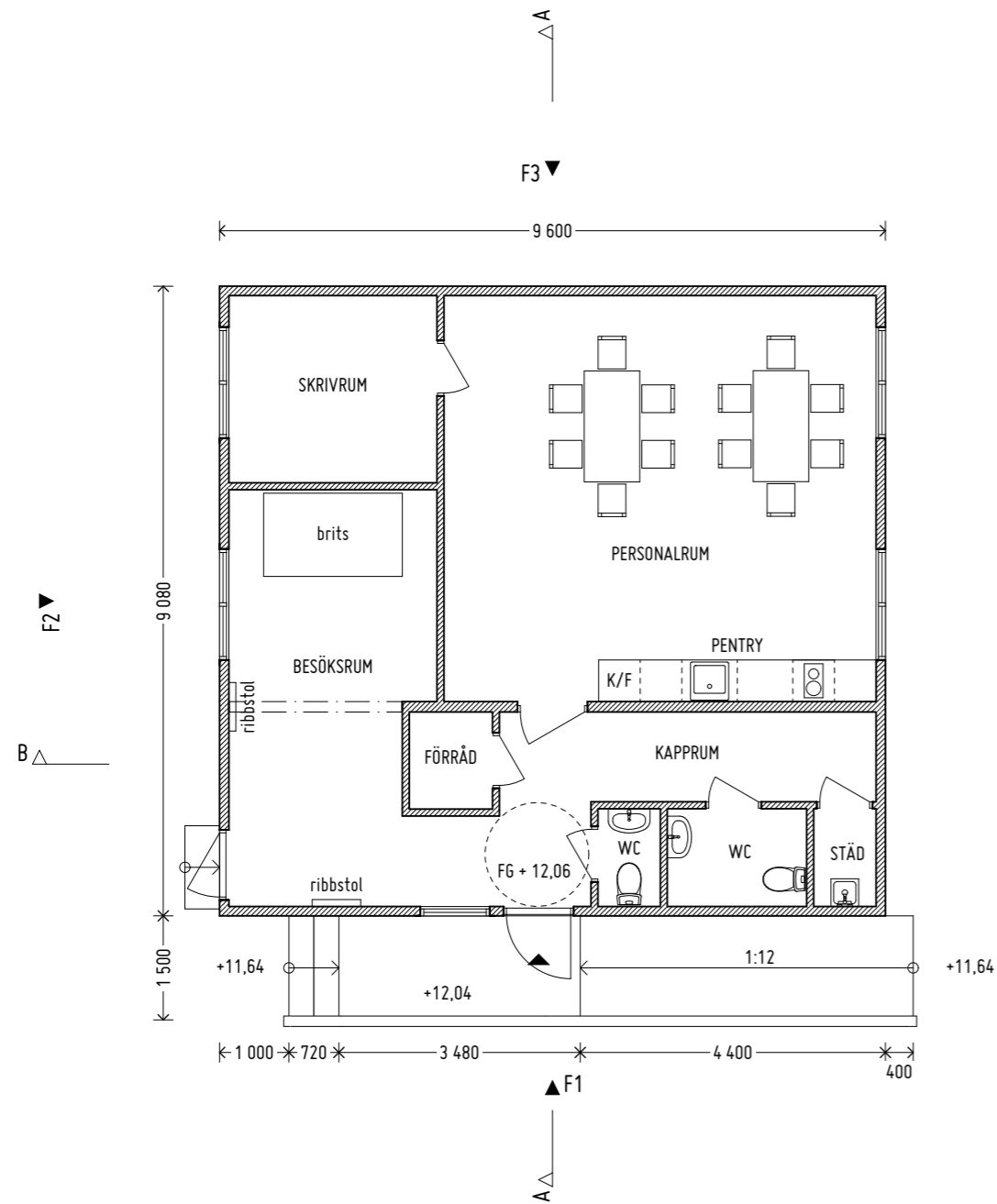
Skala: 1:500 | 2021-12-03 | Rev: A

## FÖRKLARINGAR

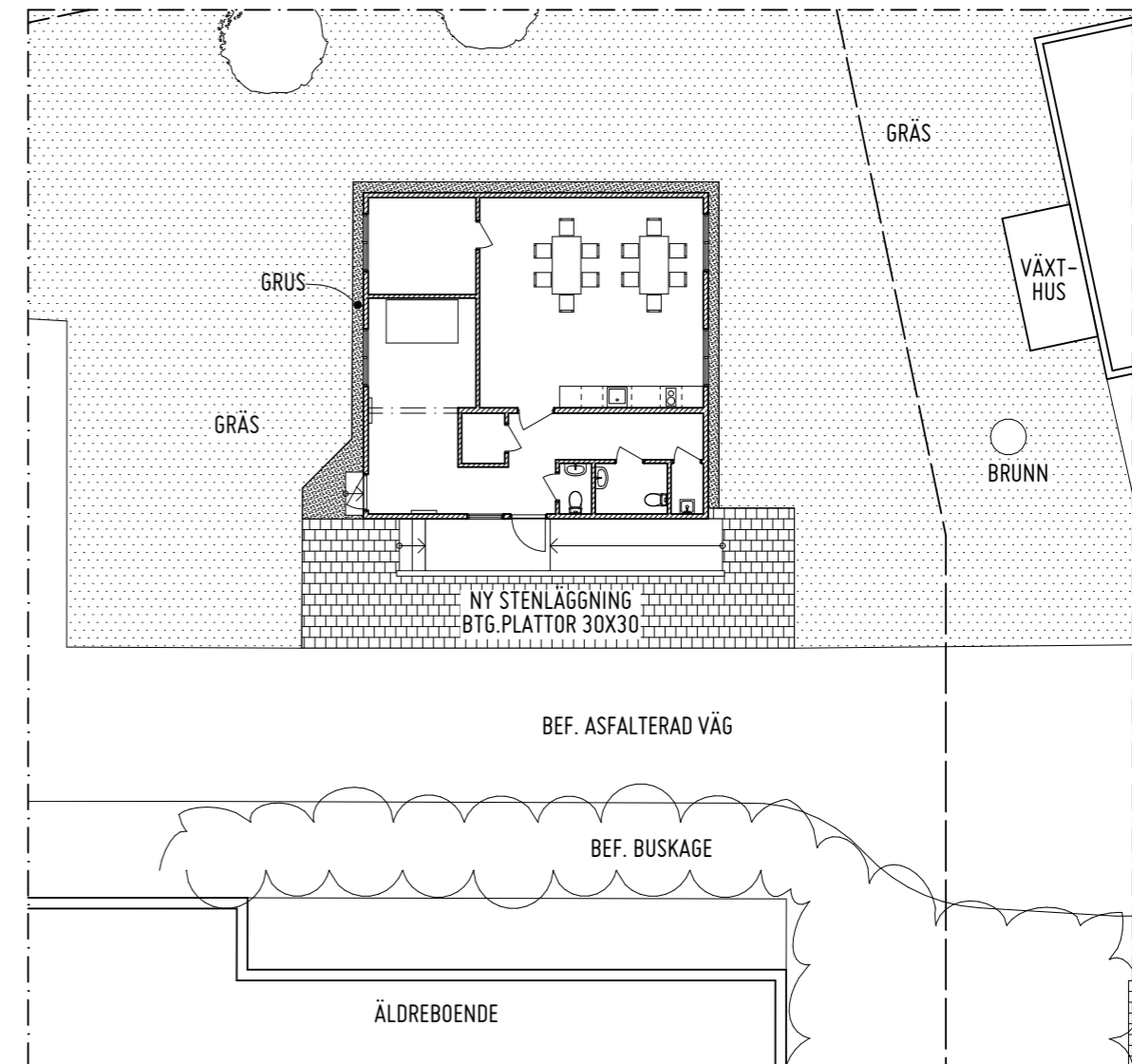
ALLMÄNT  
Alla mått är angivna i millimeter (mm).  
FG-höjder är angivna enligt RH 2000.

TILLGÄNGLIGHET  
Tillgänglighetskrav är uppfyllda.  
Vändcirkel D1500 mm visas i plan.

MARKHÖJDER  
Se ritning A-01 Situationsplan



PLAN 1:100



MARKPLANERINGSRITNING 1:200

Rev. A 2021-12-03 Ändrad placering av byggnad

studio  
Alund

BYGGLOVSHANDLING  
A-02 Plan och markplanering

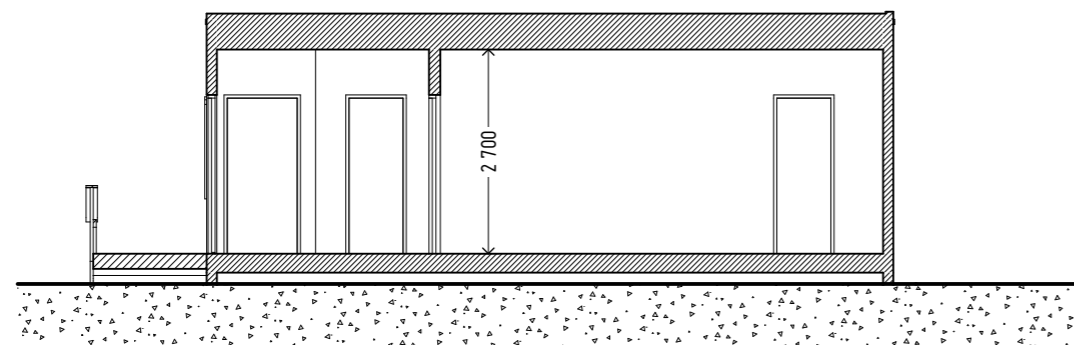
Henrik Ålund  
Arkitekt SAR/MSA  
0760 17 32 30  
henrik@studioalund.com

Holmastycket 1 - Malmö kommun  
Elinelundsvägen 53 - 216 23 Malmö

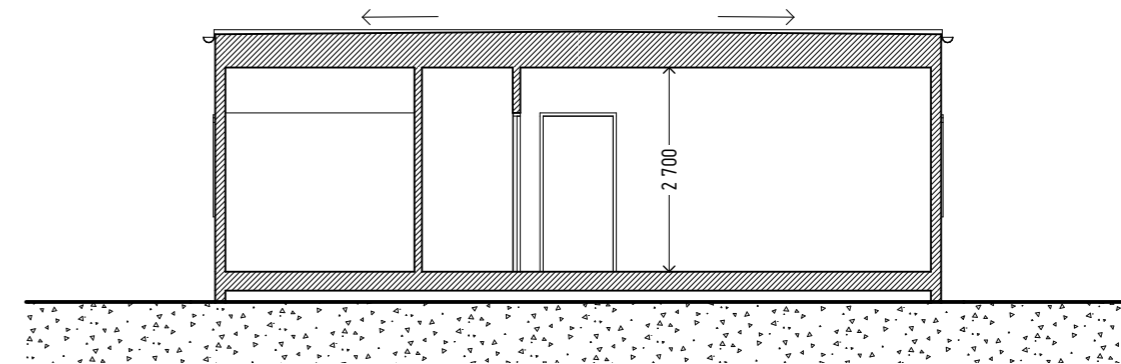
Skala: 1:100, 1:200 | 2021-12-03 | Rev: A

## FÖRKLARINGAR

ALLMÄNT  
Alla mått är angivna i millimeter (mm).  
FG-höjder är angivna enligt RH 2000.



SEKTION A



SEKTION B

**studio**  
**Ålund**

Henrik Ålund  
Arkitekt SAR/MSA  
0760 17 32 30  
henrik@studioalund.com

BYGGLOVSHANDLING  
A-03 Sektioner

Holmastycket 1 - Malmö kommun  
Elinelundsvägen 53 - 216 23 Malmö

Skala: 1:100 | 2021-10-25 | Rev:

## FÖRKLARINGAR

**ALLMÄNT**  
Alla mått är angivna i millimeter (mm).  
FG-höjder är angivna enligt RH 2000.

**MARKHÖJDER**  
Se ritning A-01 Situationsplan

**GRUND/SOCKEL**  
Sockel kläs med grå fibercementskiva

**FASAD**  
Stående träpanel, målad grå.

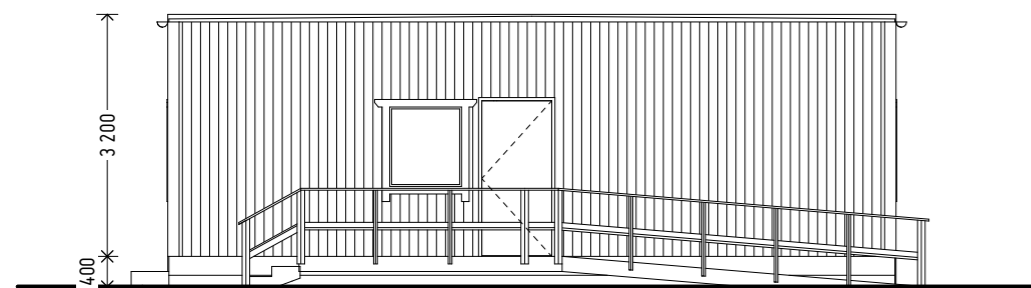
**TAKTÄCKNING**  
Papptak, svart

**BYGGNADSPLÅT**  
Lackerad stålplåt, kulör svart.

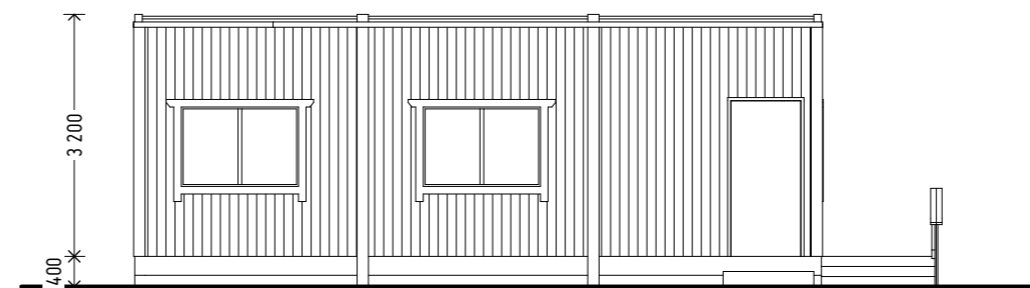
**DÖRRAR**  
Trädörrar, målade vita.

**FÖNSTER**  
Aluminiumklädda träfönster, målade vita.

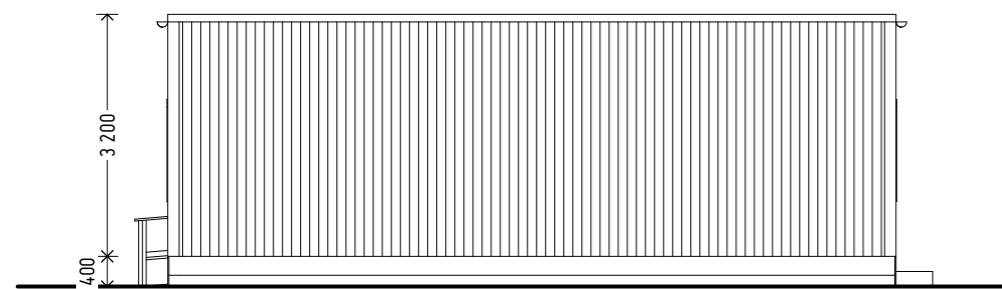
**TRAPPOR OCH RAMPER**  
Trä, naturfärgade.



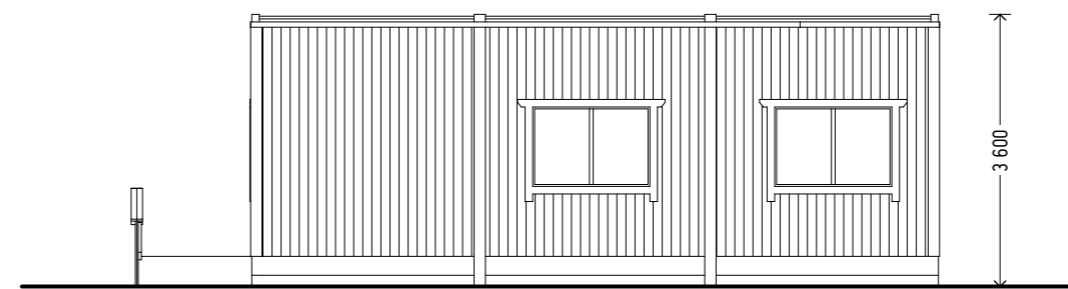
F1 FASAD MOT SYDOST



F2 FASAD MOT SYDVÄST



F3 FASAD MOT NORDVÄST



F4 FASAD MOT NORDÖST

**studio**  
**Ålund**

Henrik Ålund  
Arkitekt SAR/MSA  
0760 17 32 30  
henrik@studioalund.com

BYGGLOVSHANDLING  
A-04 Fasader

Holmestycket 1 - Malmö kommun  
Elinelundsvägen 53 - 216 23 Malmö

Skala: 1:100 | 2021-10-25 | Rev:



## Avser

Hyreskontrakt nr 001	Fastighetsbeteckning Holmastycket 1
-------------------------	--

## Hyresvärd

Namn Hyllie Park Äldreboende AB	Personnr/orgnr 556465-3839
------------------------------------	-------------------------------

## Hyresgäst

Namn Malmö kommun	Personnr/orgnr 212000-1124
----------------------	-------------------------------

## Klausul

Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor 3 819 000 ska 85 %

eller kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex

(totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder.

- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 - 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.
- För hyresavtalet som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 - 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid.
- Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år 2023 .

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 hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.

Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet.

Hyresändringen sker alltid fr o m den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

## Underskrift

Ort/datum	Ort/datum
Hyresvärd	Hyresgäst
Namn/teckning (firmatecknare/ombud)	Namn/teckning (firmatecknare/ombud)
<input type="checkbox"/> Firmatecknare	<input type="checkbox"/> Firmatecknare
<input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	<input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande

 Klausulen har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av klausulen med tillhörande signaturcertifikat.

Hyresvärdens egna noteringar om bastal

## ANVISNINGAR TILL INDEXKLAUSUL FÖR LOKAL

### Bashyra

Om hela eller viss andel av det i avtalet angivna hyresbeloppet ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans i kr/m<sup>2</sup> och år samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen mm).

### Bastalet

Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat anges genom angivande av år (se bestämmelserna på sidan 1).

Jämförelse mellan indextalen sker så snart årets oktoberindex blir känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

### Beräkning av tillägget

1. Beräkna skillnaden mellan aktuellt oktoberindex och bastalet.
2. Om skillnaden är positiv, divideras den framräknade skillnaden med bastalet.
3. Tilläggets storlek beräknas genom att denna kvot multipliceras med bashyran.

### Exempel

Beräkning av hyrestillägg för år 2002

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

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

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

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

Alternativ B: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än bastalet 259,7 t ex 259,5.

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

## EL, VA, VÄRME, VARMVATTEN, KYLA OCH VENTILATION

Tillägg 1 och 2 kan användas både tillsammans och var för sig: t.ex. kan ett fast hyrestillägg betalas för elen medan ett självkostnadsanknutet hyrestillägg betalas för värmen.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

### Avser

Hyreskontrakt nr  
001

Fastighetsbeteckning  
Holmastycket 1

### Hyresvärd

Namn  
Hyllie Park Äldreboende AB

Personnr/orgnr  
556465-3839

### Hyresgäst

Namn  
Malmö kommun

Personnr/orgnr  
212000-1124

### 1. Fast hyrestillägg

Hyresgästen ska genom årliga fasta hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärden. Tilläggen utgår med följande belopp:

el  
kr per år

va  
kr per år

värme  
kr per år

varmvatten  
kr per år

kyla  
kr per år

ventilation  
kr per år

Summa årligt fast hyrestillägg: kronor

Ändring av de fasta hyrestilläggen sker i enlighet med bifogad indexklausul.

Bilaga

### 2. Självkostnads- anknutet hyrestillägg

Hyresgästen ska genom årliga preliminära hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärden. Tilläggen utgår med följande belopp:

el  
kr per år 281 000

va  
kr per år 61 000

värme  
kr per år 240 000

varmvatten  
kr per år inkl. i värme

kyla  
kr per år inkl. i värme

ventilation  
kr per år

Summa årligt preliminärt hyrestillägg: 582 000 kronor

Avstämning av det preliminära hyrestillägget ska göras med dels hyresvärdens faktiska kostnader för tillhandahållandet, dels hyresgästens förbrukning.

Avstämningen ska översändas till hyresgästen senast tre månader efter varje kalenderårs utgång. Hyresvärden måste framställa eventuella anspråk med anledning av avstämningen senast två år efter den dag som avstämning enligt föregående mening senast skulle ha översänts till hyresgästen. Annars förfaller hyresvärdens rätt till eventuell mellanskillnad som framgår av avstämningen. Om hyresavtalet upphör ska en slutlig avstämning översändas till hyresgästen senast tre månader efter dagen för avtalets upphörande. Hyresgästen har alltid rätt att ta del av hyresvärdens underlag för avstämningen.

Saknas mätare görs avstämningen med utgångspunkt i lokalens andel av fastigheten. Lokalens andel ska anses vara 100 procent. Har andelen inte angetts fördelas kostnaden i förhållande till hyresgästens förhyrda yta av den totala uthyrningsbara ytan.

Om hyresvärdens faktiska kostnader för hyresgästens förbrukning skulle överstiga det preliminära hyrestillägget, ska hyresgästen, efter begäran från hyresvärden, betala det överskjutande beloppet. Skulle hyresvärdens faktiska kostnader understiga det preliminära hyrestillägget, har hyresgästen rätt att få tillbaka mellanskillnaden.

### Underskrift

Ort/datum	Ort/datum
Hyresvärdens namn	Hyresgästens namn
Namnteckning (firmatecknare/ombud)	Namnteckning (firmatecknare/ombud)
<input type="checkbox"/> Firmatecknare	<input type="checkbox"/> Firmatecknare
<input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	<input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande

Klausulen har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av klausulen med tillhörande signaturcertifikat.

Avser	Hyreskontrakt nr 001	Fastighetsbeteckning Holmastycket 1
Hyresvärd	Namn Hyllie Park Äldreboende AB	Personnr/orgnr 556465-3839
Hyresgäst	Namn Malmö kommun	Personnr/orgnr 212000-1124

Framgår det inte av gränsdragningslistan eller annan överenskommelse vem som har underhålls- eller utbytesansvar gäller följande.

1. Fastighetsägaren/hyresvärden ansvarar för allt som enligt jordabalkens bestämmelser kan hänföras till fastighets- eller byggnadstillbehör.
2. Hyresgästen ansvarar för all lös egendom. Hyresgästen ansvarar också för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna under pågående kontraktstid, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör.

### Hur gränsdragningslistan ska fyllas i

1. Gränsdragningslistan rör bara objekt som ingår i upplåtelsen enligt hyresavtalet.
2. Markera underhålls- och utbytesansvar med X vid varje punkt nedan. Var noggrann med att gå igenom hela gränsdragningslistan. Markera även om utrustning saknas, genom anteckning eller strykning av punkten. Detta är viktigt för att undvika framtida tvister mellan parterna.
3. Parterna kan, till ledning för ett ställningstagande när en viss utrustning bör bytas, göra en anmärkning om den förväntade återstående användningstiden med hänsyn till t.ex. teknisk eller ekonomisk livslängd.
4. Om ett särskilt underhållsansvar krävs för viss utrustning, exempelvis att serviceavtal ska tecknas, bör en anmärkning göras om detta.
5. Om en part har underhållsansvar men kostnaden ska bäras av den andra parten, bör en anmärkning göras om detta.

### Definitioner

#### 1. Underhåll

Åtgärder vilka syftar till att löpande upprätthålla funktionen hos ett objekt så att objektet uppnår normal livslängd. Den funktion som ska upprätthållas är den för objektet avsedda med hänsyn till objektets skick vid hyresförhållandets början, objektets ålder och prestanda. Åtagandet omfattar planerad skötsel av objektet såväl som reparation och byte av engångsartiklar och förslitningsdetaljer. Åtgärder ska utföras fackmässigt.

#### 2. Utbyte

Med utbyte avses att byta ut ett nedan markerat objekt i sin helhet. Utbyte ska ske när livslängden uppnåtts, när underhåll inte längre kan utföras eller inte längre kan utföras till en skäligen kostnad.

### ALLMÄNT

#### Lokalen, utvändigt

	Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
	Hv	Hg	Hv	Hg	
Entré- och andra dörrar som leder till eller från lokalen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dörröppnare och dörrstängare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Skyltar, skyltskåp	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	End. HGs egna/verks.anknutna
Fönster och karmar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Markiser	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Lastintag/-kaj	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Belysningsarmaturer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Skyltbelysning	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	End. HGs egna/verks.anknutna
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

#### Lokalen, invändigt

Ytskikt väggar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	*
Ytskikt tak	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	*
Ytskikt golv	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	*
Innerdörr, inklusive beslag, dörrstängare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	*
Dörröppnare och dörrstängare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	*
Fönster och karmar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	*

ALLMÄNT forts.

Lokalen, invändigt forts.

Våtrum

Toalett

Pentry

Inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten

INSTALLATIONER  
Värme

	Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
	Hv	Hg	Hv	Hg	
Glaspartier i lokalen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Skyltar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Rulljalousier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Fast belysning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Särskilt anpassad belysning för verksamheten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Våtrum</b>					
Sanitetsporcelain	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	*
Duschar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	*
Ytskikt golv	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	*
Ytskikt väggar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	*
Ytskikt tak	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	*
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Toalett</b>					
Sanitetsporcelain	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	*
Ytskikt golv	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	*
Ytskikt väggar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	*
Ytskikt tak	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	*
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Pentry</b>					
Maskiner i kök och pentry	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten</b>					
Tvättmaskiner (6 st)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Torktumlare (3 st)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>INSTALLATIONER</b>					
<b>Värme</b>					
Luftvärme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Värmecentraler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Värmeväxlare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Värmeåtervinningssystem	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Övriga värmeanläggningar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**INSTALLATIONER  
forts.**

Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
Hv	Hg	Hv	Hg	

**Värme forts.**

Mätare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**Vatten, avlopp**

Varmvattenberedare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Utslagsbackar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Mätare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Golvbrunnar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**EI**

Elmätare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Elcentraler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eluttag och dosor	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**Kyla och ventilation**

Särskilt kylaggregat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Till- och frånluftsdon	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kylaggregat till data- och/eller serverrum	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kylaggregat till förvarings- och avfallsrum	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Andra fläktanordningar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Mätare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**Lås och säkerhet, i  
lokalen**

Lås	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Larm	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Monitorer och detektorer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Övervakningskameror	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**Lås och säkerhet,  
skalskydd**

Dörrlås till entréer och andra dörrar som leder till eller från lokalen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Övervakningskameror	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Monitorer och detektorer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**INSTALLATIONER**  
 forts.

**Hissar och rulltrappor**

	Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
	Hv	Hg	Hv	Hg	
Personhissar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Gods-/varuhissar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Rulltrappor	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Andra flyttanordningar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**Tele- och datakom-  
munikation**

Ledning för telefoni	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	**
Ledning för data	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	**
Ledning för bredband	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	**
Ledning för kabeltv	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Anordningar för trådlös tv	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	**
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**Särskilda  
underhållsavtal**

Underhållsavtal med extern leverantör fordras för följande utrustning/installation:	Avtal tecknas av		Anmärkning
	Hv	Hg	
Rulltrappor	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Personhiss	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Varuhiss	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kylaggregat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Fjärrkyla	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ventilation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**Underskrift**

Ort/datum	Ort/datum
Hyresvärdens namn	Hyresgästens namn
Namnteckning (firmatecknare/ombud)	Namnteckning (firmatecknare/ombud)
<input type="checkbox"/> Firmatecknare	<input type="checkbox"/> Firmatecknare
<input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	<input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande

Gränsdragningslistan har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av gränsdragningslistan med tillhörande signaturcertifikat.

**Avser**

Hyreskontrakt nr 001	Fastighetsbeteckning Holmastycket 1
-------------------------	--

**Hyresvärd**

Namn Hyllie Park Äldreboende AB	Personnr/orgnr 556465-3839
------------------------------------	-------------------------------

**Hyresgäst**

Namn Malmö kommun	Personnr/orgnr 212000-1124
----------------------	-------------------------------

**Klausul**

Om denna klausul strider mot bestämmelse i huvudavtalet, gäller i första hand denna klausul.

Enligt lagen om skydd mot olyckor ska fastighetsägare eller nyttjanderättshavare i skälig omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka. Samma lag föreskriver att ägare och nyttjanderättshavare i övrigt ska vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand.

Hyresvärden ansvarar för att lokalen vid tillträdet uppfyller kraven på brandskydd som krävs för det avtalade användningsändamålet med förhyrningen.

Parterna har kommit överens om fördelningen av ansvaret för brandskydd inför tillträdet. Parternas ansvar för att ordna brandskydd inför tillträdet regleras i bilaga 8.

Hyresgästen ansvarar för underhåll och utbyte av sådant brandskydd i lokalen som är synligt och åtkomligt för denne, såsom exempelvis nödutgångsskyltar och andra brandskyddsanordningar som enbart betjänar lokalen och som inte är styrda av byggnadens centrala system. Hyresgästen svarar också för sådana brandskyddsanordningar som hyresgästen har tillfört lokalen.

Hyresgästen ansvarar för och bekostar därutöver sådant brandskydd som efter tillträdet kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning.

Hyresgästen ska utan dröjsmål anmäla brister som denne upptäcker eller borde upptäcka, i det brandskydd som hyresvärden tillhandahåller och svarar för.

Systematiskt brandskyddsarbete

Parterna åtar sig att bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete i enlighet med de allmänna råd som behörig myndighet meddelat. Vardera part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.

Hyresgästen förbinder sig att se till

att räddnings- och utrymningsvägar alltid hålls öppna och inte vare sig helt eller delvis blockeras

att funktionen av sprinkler- och andra brandskyddsanordningar aldrig försämras genom t.ex. förbyggnad eller uppställning av föremål,

att branddörrar hålls stängda och brandceller är intakta

att plomberingar av handtag aldrig bryts annat än i händelse av brand eller brandövning.

**Underskrift**

Ort/datum	Ort/datum
Hyresvärdens namn	Hyresgästens namn
Namnteckning (firmatecknare/ombud)	Namnteckning (firmatecknare/ombud)
<input type="checkbox"/> Firmatecknare	<input type="checkbox"/> Firmatecknare
<input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	<input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande

Klausulen har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av klausulen med tillhörande signaturcertifikat.