

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

|   |   |   |  |  |  |                   |
|---|---|---|--|--|--|-------------------|
| 1. Hyresvärd                                      | Namn:<br>Utvecklings AB Kranen  |   | Personnr/orgnr:<br>556286-9999                       |  |  |                   |
| 2. Hyresgäst                                      | Namn:<br>Malmö Kommun genom dess Förskoleförvaltning  |   | Personnr/orgnr:<br>212000-1124                       |  |  |                   |
|   | Aviseringsadress:   |   |  |  |  |                   |
| 3. Lokalens adress m.m                            | Kommun:<br>Östra Varvsgatan 15  | Fastighetsbeteckning:<br>Kranen 7                   |  |  |  |                   |
|   | Gata:   | Trappor/hus:  | Lokalens nr:   |  |  |                   |
| 4. Lokalens användning                            | Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till<br>Förskoleverksamhet  |   |  |  |  |                   |
|   | <input type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.  |   |  | Bilaga:                                    |  |                   |
| 5. Hyrestid                                       | Från och med den:<br>prel från 2025-02-01   |   | Till och med den:<br>prel till 2045-01-31            |  |  |                   |
| 6. Uppsägningstid/<br>Förlängningstid             | Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>18</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång.<br>I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input checked="" type="checkbox"/> <u>5</u> år <input type="checkbox"/> _____ månader   |   |  |  |  |                   |
| 7. Lokalens skick                                 | Lokalen hyrs ut i befintligt skick.<br><input checked="" type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll.   |   |  | Bilaga: 1,3&4                              |  |                   |
| 8. Lokalens storlek och omfattning                | Areatyp   | Plan  | ca m <sup>2</sup>                                    | Areatyp                                    | Plan   | ca m <sup>2</sup> |
|   | Förskola  | BV-1  | 2900   |  |  |                   |
|   | Utemiljö  | enligt bilaga 1                                     |  |  |  |                   |
|   | 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.<br><input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).   |   |  |  |  | Bilaga: 1         |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning  | <input checked="" type="checkbox"/> Plats för skylt | <input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/automat | <input type="checkbox"/> Parkeringsplatser | <input type="checkbox"/> Garageplats(er) för _____ bil(ar) |                   |
| 9. Inredning                                      | Lokalen uthyrs<br><input type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input checked="" type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga  |   |  |  |  | Bilaga: 3         |
| 10. Underhåll                                     | <input type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.   |   |  |  |  |                   |
|   | <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.<br><input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.   |   |  |  |  | Bilaga: 5         |
|   | 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.  |   |  |  |  |                   |
| Allmänna och gemensamma utrymmen                  | Om inte annat överenskommits mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.<br><input type="checkbox"/> Annan överenskommelse enligt bilaga  |   |  |  |  | Bilaga:           |
|   |   |   |  |  |  |                   |
| 11. Ledningar för telefoni och data-kommunikation | <input type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen<br>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.<br><input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga. |   |  |  |  | Bilaga: 2         |

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

|                             |   |  |
|-----------------------------|---|--|
| 12. Skyltar, markiser m.m.  | Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick.<br>Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden.<br>Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar.<br><input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram.  | Bilaga:  |
| 13. Hyra                    | Kronor <b>7 700 000</b> per år exklusive nedan markerade tillägg  |  |
| 14. Index                   | <input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.  | Bilaga: <b>6</b>   |
| 15. Fastighetsskatt         | <input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.   | <input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga: <b>7</b>                           |
| 16. Driftskostnader         | Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer<br><input checked="" type="checkbox"/> El <input checked="" type="checkbox"/> VA <input checked="" type="checkbox"/> Värme <input checked="" type="checkbox"/> Varmvatten <input type="checkbox"/> Kyla <input checked="" type="checkbox"/> Ventilation<br>Betalning:<br>El <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.<br>VA <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.<br>Värme <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.<br>Varmvatten <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.<br>Kyla <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.<br>Ventilation <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran. | Bilaga:<br>Bilaga: <b>8</b><br>Bilaga: <b>8</b><br>Bilaga: <b>8</b><br>Bilaga:<br>Bilaga: <b>8</b> |
| 17. Mätare                  | Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av<br><input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen  |  |
| 18. Avfalls- hantering      | I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande:<br><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall.<br><input type="checkbox"/> Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontraktets tecknande till _____ kronor per år.<br><input type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.<br><input type="checkbox"/> Särskild reglering enligt bilaga   | Bilaga:  |
| 19. Snöröjning och sandning | <input type="checkbox"/> ingår i hyran <input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen   | <input checked="" type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga<br>Bilaga: <b>8</b>              |
| 20. Oförutsedda kostnader   | Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av<br>a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller<br>b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet<br>ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.<br>Lokalens andel ska under hyrestiden anses vara <u>100</u> procent.<br>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.<br>Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för dessa ska erläggas. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.  |  |

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

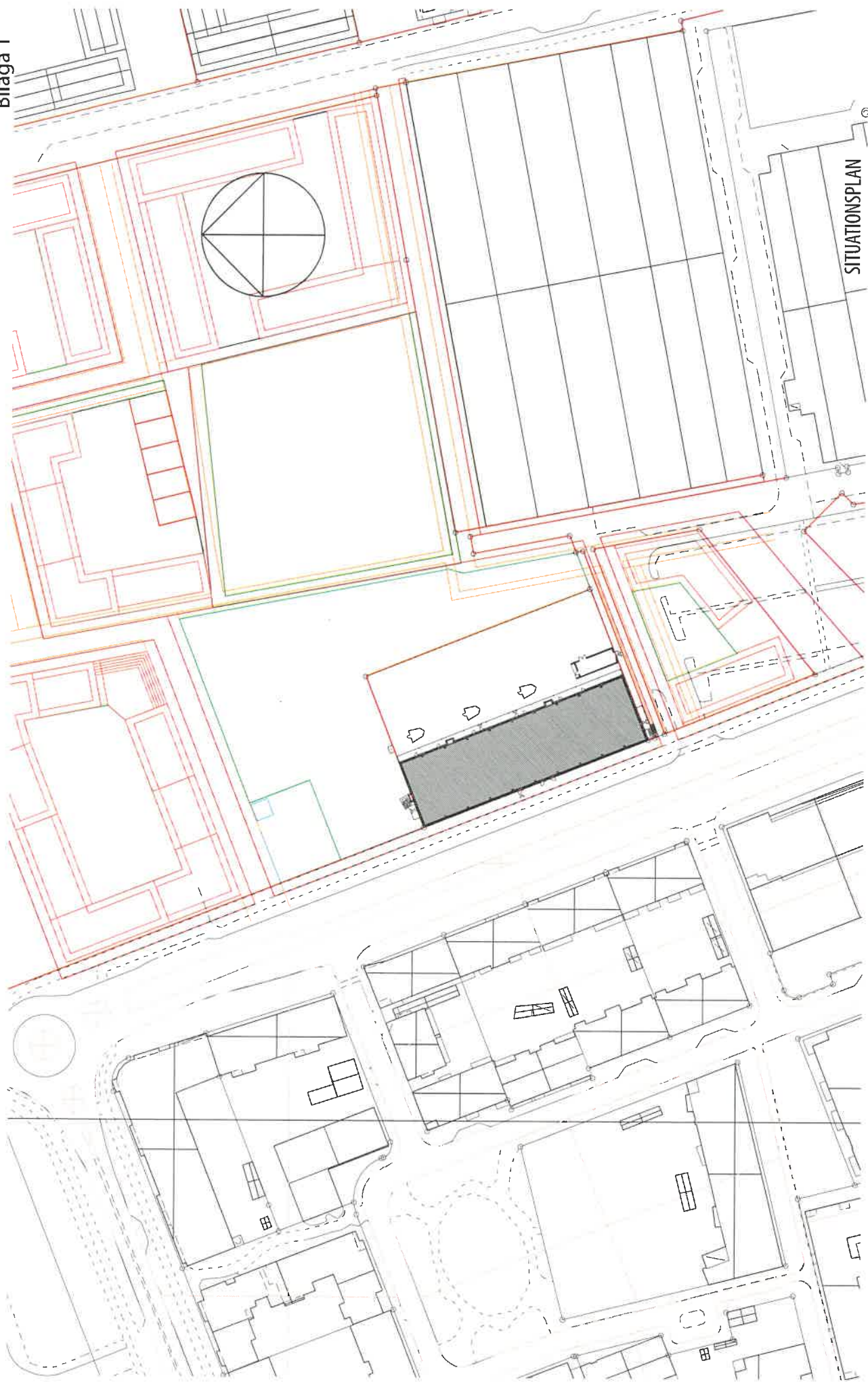
|  |  |              |                            |
|--|--|--------------|----------------------------|
| <b>21. Mervärdesskatt (moms)</b><br>Hyresgästens momsplikt<br>Hyresvärdens momsplikt | <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.<br><input type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.<br><input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.<br><input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.<br>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.<br>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.   |              |                            |
| <b>22. Hyrans betalning</b>  | Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje<br><input type="checkbox"/> kalendermånads början <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på   | PlusGiro nr: | BankGiro nr:<br>enligt avi |
| <b>23. Ränta, betalningspåminnelse</b>   | Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.  |              |                            |
| <b>24. Nedsättning av hyra</b><br>Avtalat skick m.m.<br>Sedvanligt underhåll         | Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.<br><input type="checkbox"/> Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler.<br><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.<br><input type="checkbox"/> Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.  |              |                            |
| <b>25. Miljöpåverkan</b>   | 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.<br><input type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul.<br><input checked="" type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.   |              |                            |
| <b>26. Revisionsbesiktningar</b>   | 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.   |              |                            |
| <b>27. Tillgänglighet till vissa utrymmen</b>  | 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.  |              |                            |
| <b>28. PBL-avgifter</b>  | 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.  |              |                            |
| <b>29. Brandskydd</b>  | <input checked="" type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul.  |              | Bilaga: 10                 |
| <b>30. Myndighetskrav m.m.</b>   | <input type="checkbox"/> Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.<br><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen   |              |                            |
| <b>31. Ombyggnads- och ändringsarbete</b><br><br>Byggsvarudeklaration                | Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt.<br>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.<br>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.<br>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.<br><input type="checkbox"/> Annan överenskommelse enligt bilaga.<br>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. |              |                            |

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

|                                   |   |   |
|-----------------------------------|---|---|
| 32. Säkerhet                      | Hyresgästen ska till hyresvärdens senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom<br><input type="checkbox"/> borgen ställd av _____<br><input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om _____<br><input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av _____<br>Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärdens före tillträdet så påfordrar.  | Bilaga:   |
| 33. Försäkringar                  | Hyresvärdens 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.<br><input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga.  | Bilaga:   |
| 34. Yttre åverkan                 | <input type="checkbox"/> Hyresvärdens<br><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen<br>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                | <input type="checkbox"/> Hyresvärdens<br><input type="checkbox"/> Hyresgästen<br>ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.   | Se bilaga 5   |
| 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.<br><input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.  | Bilaga:   |
| 37. Force majeure                 | Hyresvärdens 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 hyresvärdens inte råder över och inte heller kunnat förutse.   |   |
| 38. Hantering av personuppgifter  | <input type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga.  | Bilaga:   |
| 39. Särskilda bestämmelser        | Ritningsbilagor, Särskilda bestämmelser<br>Typrumsbeskrivning, Teknisk beskrivning<br>Gränsdragningslista Investering och förvaltning, Indexklausul<br>Fastighetsskatteklausul, Driftskostnadsklausul<br>Grön bilaga<br>Gränsdragningslista SBA<br>Projektgenomförandebilaga  | Bilaga: 1, 2<br>Bilaga: 3, 4<br>Bilaga: 5, 6<br>Bilaga: 7, 8<br>Bilaga: 9<br>Bilaga: 10<br>Bilaga: 11 |
| 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.<br>Ort/datum: _____ Ort/datum: _____<br>Hyresvärdens namn:<br>Utvecklings AB Kranen<br>Hyresgästens namn:<br>Malmö Kommun genom dess Förskoleförvaltning<br>Namnteckning(firmatecknare/ombud):<br><input type="checkbox"/> Firmatecknare<br><input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt<br>Namnteckning(firmatecknare/ombud):<br><input type="checkbox"/> Firmatecknare<br><input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt<br>Namnförtydligande: _____ Namnförtydligande: _____ |   |



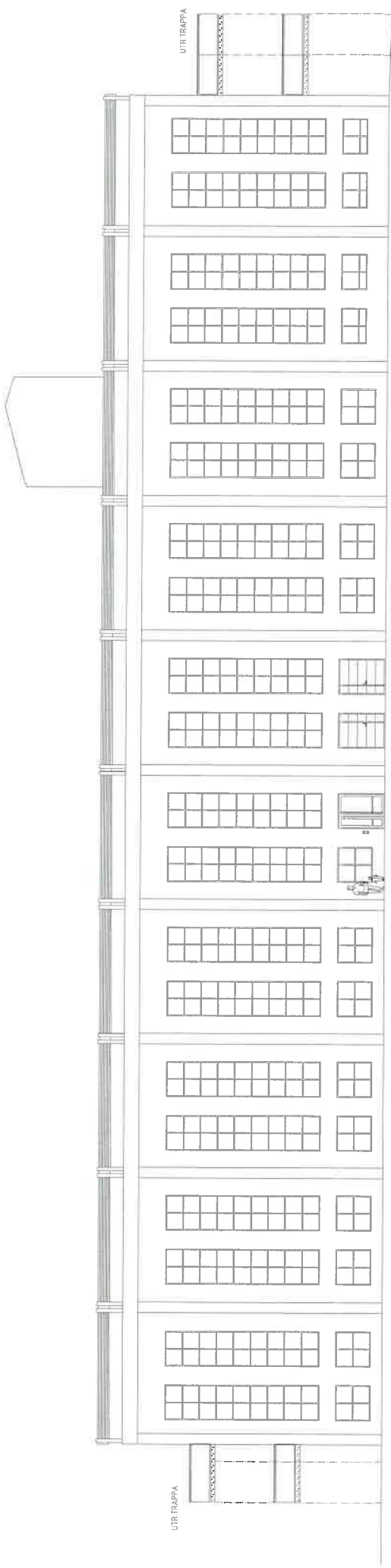


SITUATIONSPLAN

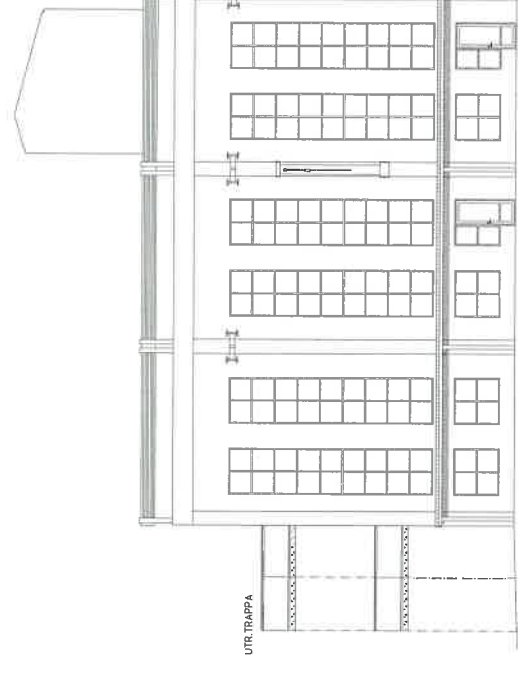
0 3 6 9 12 15  
meter





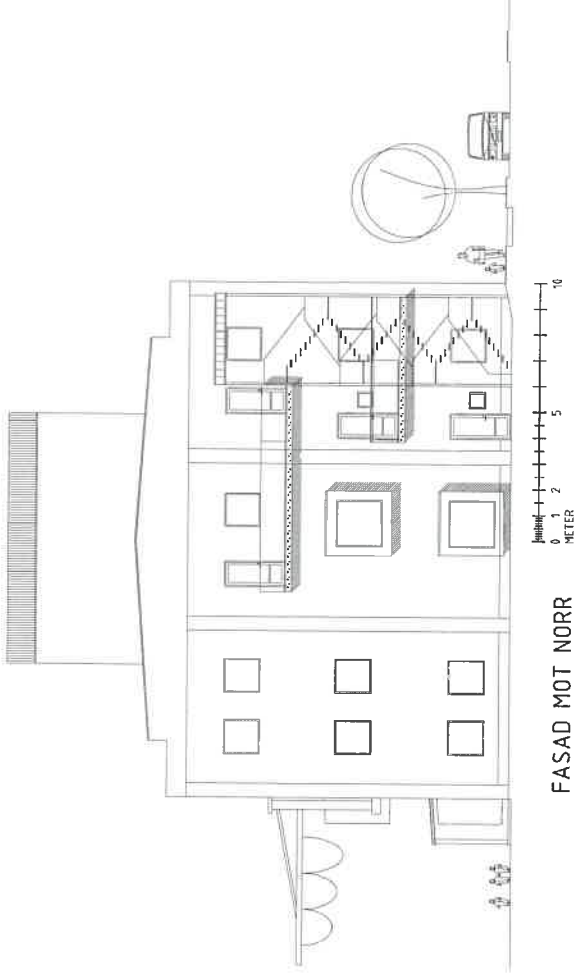


FASAD MOT VÄSTER  
 MOTORHALLEN, KRANEN 7  
 SKISS BASERAD PÅ UPPMÄTNIG AV MILAN MÄTKONSULT



FASAD MOT ÖSTER  
 MOTORHALLEN, KRANEN 7  
 SKISS BASERAD PÅ UPPMÄTNIG AV MILAN MÄTKONSULT

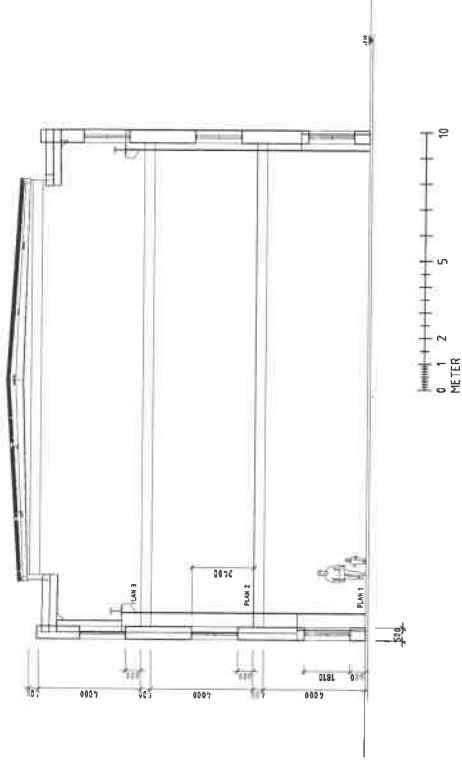




FASAD MOT NORR

MOTORHALLEN, KRANEN 7

SKISS BASERAD PÅ UPPMÄTNIG AV MILAN MÄTKONSULT



PRINCIPSEKTION

MOTORHALLEN, KRANEN 7

SKISS BASERAD PÅ UPPMÄTNIG AV MILAN MÄTKONSULT

### EXTERIÖRA MATERIAL & KULÖRER

ÅTERBRUKAT RÖTT TEGEL ANVÄNDS I MÖJLIGASTE MÅN TILL IGENSÄTTNINGAR VID "FÖNSTERFLYT", IGENSÄTTNINGAR VID PORTÖPPNINGAR, FÖRRÅD OCH MILJÖHUS PÅ GÅRDSSIDAN. MURAS I SAMMA TYP AV FÖRBAND SOM BEF. BYGGNAD.

IGENSÄTTNING AV PORT KAN ÄVEN GÖRAS I SKIVMATERIAL M. SINUSKURVA ELLER PUTS.

NÅGON FORM AV MARKERING/ AVVIKANDE MATERIAL ELLER SKARV) SKA VISA VAR PORTÖPPNINGARNA HAR FUNNITS.

FÖNSTER I VITT KULÖR MOT NORR OCH MÖRKGRÅ I ÖVR. VÅDERSTRECK. MÖRKGRÅ BLINDERINGAR/GLAS-FYLLNINGAR I FÖNSTERBAND.

TÄTA DÖRRAR MOT TEKNIK, FÖRRÅD OCH KÖK I CORTENPLÅT, ÖVRIGA DÖRRAR LIKA FÖNSTERKULÖR.

BURSFRÅK, MÖRKGRÅ PLÅT ELLER SKIVMATERIAL.

STÅLKONSTRUKTION MED SKÄRMITAK I PAPP ELLER PLÅT.

NYA FRISTÅENDE FÖRRÅD/MILJÖHUS, GRÖNA TAK, TAK AV PLÅT ELLER PAPP.

UTRYMNINGSSTRAPPOR AV ÖPPEN KONSTRUKTION I STÅL.

TRAVERSUPPLAG OCH KRANAR I ORIGINALKULÖRER.



FASAD A MOT SÖDER

MOTORHALLEN, KRANEN 7

SKISS BASERAD PÅ UPPMÄTNIG AV MILAN MÄTKONSULT



- Vilda zonen**
- Pilskolor
  - Kullar och vallar med täta planteringar
  - Rutackarna nedför kulle
  - Balkonier sex olika varianter
  - Samlingsplats med trästockar
  - Träspångr för tillgänglighet i hela eller delar av den vilda zonen.
- Vidlyftiga zonen**
- Lekstallning stor med tillhörande trädäck
  - Lekstallning mindre
  - Gungstol 2-3 st
  - Gungbräda
  - Vänliga gungor och en kompigunga
  - Bollbänk/trapbänk
  - Asfalteringar bage, ring-out
- Trygga zonen**
- Lekstallning stor med tillhörande trädäck
  - Vattenlek
  - Sandlåda med solavskärmning och långbänk
  - Tillgängligt bakkbord
  - Tråk eller lekhus 2 st
  - Odlingslåda
  - Bänkar för mindre barn samt personal
  - Pergola
  - Kompigunga

SITUATIONSPLAN LANDSKAP

Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg.

|               |   |  |
|---------------|---|--|
| Avser         | Hyreskontrakt nr:<br>2607-00001   | Fastighetsbeteckning:<br>Kranen 7  |
| Hyresvärd     | Namn:<br>Utvecklings AB Kranen  | Personnr/Orgnr:<br>556286-9999   |
| Hyresgäst(er) | Namn:<br>Malmö Kommun genom dess Förskoleförvaltning  | Personnr/Orgnr:<br>212000-1124   |
|               | Namn:   | Personnr/Orgnr:  |
| Tillägg       | <p>Särskilda bestämmelser:</p> <p>Investering utav storköksutrustning samt lekredskap (fasta).</p> <p>Hyresvärden bekostar och installerar storköksutrustning till ett maximalt belopp om 3 000 000 ex. moms samt lekredskap (fasta) till ett maximalt belopp om 2 000 000 ex. moms, enligt bilaga 1 och 3.</p> <p>Eventuellt överskjutande belopp betalas av hyresgästen kontant eller genom ett hyrestillägg med annuitetsränta om 6% fördelat över avtalstiden. Det regleras skriftligen i ett separat tillägg.</p> <p>Punkt 11. Ledningar för telefoni och datakommunikation.<br/>Hyresvärden står för kanaliseringen för datakommunikation och 1 anslutningspunkt i fastigheten.<br/>Hyresgästen står för dragning utav kablage.</p> <p>Hyresvärdens intention är att fastigheten kan bli en specialenhet.<br/>Om fastigheten inte blir en specialenhet ska hyresgästen betala fastighetsskatt motsvarande sin andel av total uthyrningsbar yta.</p> <p>Hyresgästen erhåller en hyresrabatt till ett totalt belopp om 500 000 kr, under avtalets första år. Rabatten fördelas lika över första årets hyresavier.</p> |  |
| Underskrift   | Ort/datum:  | Ort/datum:   |
|               | Hyresvärdens namn:<br>Utvecklings AB Kranen   | Hyresgästens namn:<br>Malmö Kommun genom dess Förskoleförvaltning  |
|               | Namnteckning(firmatecknare/ombud):<br><input type="checkbox"/> Firmatecknare<br><input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt  | Namnteckning(firmatecknare/ombud):<br><input type="checkbox"/> Firmatecknare<br><input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt |
|               | Namnförtydligande:  | Namnförtydligande:   |



# Wihlborgs

OMBYGGNAD AV MOTORHALLEN TILL FÖRSKOLA  
KRANEN 7  
Malmö kommun

## Typrumsbeskrivning

Status: **U T K A S T** ~~2021-04-30~~/2021-08-25, 2021-09-23, 2021-10-21, 2021-12-15  
Preliminär handling

Uppdragsnummer 670 944

Upprättad av: Petra Norling Koefoed



# Innehåll

|  |    |
|--|----|
| FÖRESKRIFTER .....                       | 4  |
| SAMMANSTÄLLNING INVÄNDIGA MATERIAL ..... | 5  |
| ENTRÉ NORR UTV .....                     | 7  |
| ENTRÉ NORR.....                          | 8  |
| ENTRÉ ÖSTER 1, UTV.....                  | 9  |
| ENTRÉ ÖSTER 1 .....                      | 10 |
| ENTRÉ ÖSTER 2, UTV.....                  | 11 |
| ENTRÉ ÖSTER 2 .....                      | 12 |
| ENTRÉ KÖK, UTV .....                     | 13 |
| NEDRE ENTRÉHALL .....                    | 14 |
| ÖVRE ENTRÉHALL/SAMLING.....              | 15 |
| KAPPRUM/LEKHALL.....                     | 16 |
| FÖRRÅD .....                             | 17 |
| KOPIERING.....                           | 18 |
| RWC/D .....                              | 19 |
| TVÄTT.....                               | 20 |
| STÄD/FÖRRÅD.....                         | 21 |
| SKÖTRUM .....                            | 22 |
| WC.....                                  | 23 |
| ALLRUM/HEMVIST.....                      | 24 |
| ATELJÉ/VATTENLEK.....                    | 25 |
| LUGN LEK/SOVA .....                      | 26 |
| SAGA/LUGN LEK .....                      | 27 |
| RÖRELSELEK.....                          | 28 |
| PAUS/PERSONAL .....                      | 29 |

|                          |    |
|--------------------------|----|
| PENTRY.....              | 30 |
| SAMTAL/VILA .....        | 31 |
| OMKL./PERSONAL .....     | 32 |
| ARBETSRUM .....          | 33 |
| PASSAGE/KAPPRUM.....     | 34 |
| MÖTE .....               | 35 |
| VARUMOTTAGNING KÖK.....  | 36 |
| OMKL. KÖKSPERSONAL ..... | 37 |
| RWC/D KÖK .....          | 38 |
| FRYS .....               | 39 |
| FÖRRÅD KÖK .....         | 40 |
| BEREDNING .....          | 41 |
| KÖK .....                | 42 |
| DISKRUM .....            | 43 |
| PASSAGE KÖK .....        | 44 |
| VAGNHALL.....            | 45 |
| ELC.....                 | 46 |
| UC.....                  | 47 |
| TRAPPHUS .....           | 48 |
| MILJÖRUM .....           | 49 |
| UTEFÖRRÅD.....           | 50 |
| WC/D UTE.....            | 51 |
| KYLRUM.....              | 52 |

# FÖRESKRIFTER

Denna beskrivning ansluter till AMA HUS 18

## ALLMÄNNA FÖRESKRIFTER

Denna typningsbeskrivning redovisar i huvudsak invändiga ytskikt och kompletteringsdelar för rum samt åtgärder.

I denna beskrivning används följande rubriker och förkortningar:

### Stomme och Stomkomplettering

Avser stomarbeten och stomkompletteringar som inte framgår av handlingarna i övrigt.

### Ytskikt

I denna beskrivning används följande rubriker och förkortningar:

|    |                |
|----|----------------|
| G  | Golvbeläggning |
| S  | Socket         |
| V  | Väggytor       |
| T  | Takytor        |
| UT | Undertak       |

### Övrigt

Avser kompletteringar, sakvaror o dyl.

# SAMMANSTÄLLNING INVÄNDIGA MATERIAL

## ALLMÄNNA FÖRESKRIFTER

### GENERELLT

Mått kontrolleras på plats.

Målarmästarnas "Måleriets branschstandard för målade ytor" gäller.

Referensyta målningskod: A11:01, målning av gipsskiva/väv

Referensyta målningskod: A11:12, målning av betong

Provstrykning av resp. kulör på ca 0,5m<sup>2</sup> väggyta utföres för godkännande av arkitekten och nyttjaren.

Uppvik plastmatta resp. linoleummatta 100 mm.

Undertak Ecophone Fokus, kant..., el likv, ska uppfylla projektets ljudkrav.

Ev väggabsorbenter i samråd med verksamheten/akustiker.

### GOLV:

|        |                                  |   |
|--------|----------------------------------|---|
| TYP G1 | Linoleum                         | Forbo, Linoleum, Marmoleum, kulör x   |
| TYP G2 | Plastmatta                       | Tarkett, Plastmatta, iQ Optima A, kulör x (miljöanpassade, ej PVC och ftalater) |
| TYP G3 | Klinker                          | Svenska Kakel, ReMicron, kulör x  |
| TYP G4 | Klinker                          | Svenska Kakel, ReMicron, kontrastkulör x  |
| TYP G5 | Betonggolv                       | Stålglättat   |
| TYP G6 | Epoxygolv<br>maskiner/utrustning | Flowcrete, Peran, kulör x, ett extra lager lack under                           |
| TYP G7 | Torkmatta                        | Infälld torkmatta Kåbe, typ x, kulör x  |
| TYP G8 | Textilmatta                      | Egecarpet, Epoca Ribs, kulör x  |

### SOCKEL:

|        |       |  |
|--------|-------|--|
| TYP S1 | Trä   | Furu, 12x57, fabriksmålad, NCS S 0500-N  |
| TYP S2 | Trä   | Furu, 12x57, fabriksmålad, inmålad i väggkulör vid fondvägg. Hålkälssockel vid |
| TYP S3 | Epoxy | epoxygolv  |

### VÄGG:

|        |                   |   |
|--------|-------------------|---|
| TYP V1 | Målad microlitväv | NCS S 0500-N, glans 7   |
| TYP V2 | Målad microlitväv | Kulör x, glans 7, en vägg ca 15m <sup>2</sup> , i förekommande rum. Kulör x, glans minst 20 |
| TYP V3 | Målad yta         | ce.si Bianco(vit). Ljusgrå fog  |
| TYP V4 | Kakel             | ce.si Kulör x. Ljusgrå fog  |
| TYP V5 | Kakel             |   |



TAK:

|        |                              |   |
|--------|------------------------------|---|
| TYP T1 | Undertaksplattor/absorbenter | Fabr. Ecophone, kant A. Ska uppfylla projektets ljudkrav. |
| TYP T2 | Målad yta                    | NCS S 0500-N, glans 4                                     |
| TYP T3 | Balkar och traverser         | Kulör och ytbehandling enl. Muséet(?)                     |

ÖVR:

Köksinredning/Fast skåpsinredning Tantum, vit laminat, träkant, bänkskiva....., sockel....., handtag Theofilis trådhandtag, rostfritt

Laminat/Skärmvägg vid toalettåås, Formica

Sakvaror i samråd med brukare/städfirma

Kapprumsinredning, (enligt Förskoleförvaltningens föreskrifter)

## ENTRÉ NORR UTV

| Del    | Ytskikt   | Behandling | Målningskod | Kulör/ glans | rev |
|--------|---|------------|-------------|--------------|-----|
| Golv   |   |            |             |              |     |
| Golv   |   |            |             |              |     |
| Sockel |   |            |             |              |     |
| Vägg   |   |            |             |              |     |
| Tak    |   |            |             |              |     |
| Övrigt | Betongplattor med infällt skrapgaller Skärmtak<br>Utrymningstrappa, Plansteg lämpliga för förskola. Weland gånggaller N6 maskvidd 17 x 75 mm<br>eller Weland lättduk TLDH – hålad (ovala hål 15 x 69 mm) eller likvärdig. |            |             |              |     |

## ENTRÉ NORR

| Del    | Ytskikt   | Behandling | Målningskod | Kulör/ glans | rev |
|--------|-----------|------------|-------------|--------------|-----|
| Golv   | G3        |            |             |              |     |
| Golv   | G7        |            |             |              |     |
| Sockel | G3        |            |             |              |     |
| Vägg   | V1        |            |             |              |     |
| Tak    | T1        |            |             |              |     |
| Övrigt | Tvättbänk |            |             |              |     |

## ENTRÉ ÖSTER 1, UTV

| Del    | Ytskikt   | Behandling | Målningskod | Kulör/ glans | rev |
|--------|---|------------|-------------|--------------|-----|
| Golv   |   |            |             |              |     |
| Golv   |   |            |             |              |     |
| Sockel |   |            |             |              |     |
| Vägg   |   |            |             |              |     |
| Tak    |   |            |             |              |     |
| Övrigt | Betongplattor med infällt skrapgaller<br>Skärmtak |            |             |              |     |



## ENTRÉ ÖSTER 1

| Del    | Ytskikt   | Behandling | Målningskod | Kulör/ glans | rev |
|--------|---|------------|-------------|--------------|-----|
| Golv   | G3  |            |             |              |     |
| Golv   | G7  |            |             |              |     |
| Sockel | G3  |            |             |              |     |
| Vägg   | V1  |            |             |              |     |
| Tak    | T1  |            |             |              |     |
| Övrigt | Trappa G3, m kontrastmarkering på första och sista steget<br>Handledare av trä, i två höjder<br>Tvättbänk |            |             |              |     |

## ENTRÉ ÖSTER 2, UTV

| Del    | Ytskikt   | Behandling | Målningskod | Kulör/ glans | rev |
|--------|---|------------|-------------|--------------|-----|
| Golv   |   |            |             |              |     |
| Golv   |   |            |             |              |     |
| Sockel |   |            |             |              |     |
| Vägg   |   |            |             |              |     |
| Tak    |   |            |             |              |     |
| Övrigt | Betongplattor med infällt skrapgaller<br>Skärmtak |            |             |              |     |

## ENTRÉ ÖSTER 2

| Del    | Ytskikt   | Behandling | Målningskod | Kulör/ glans | rev |
|--------|---|------------|-------------|--------------|-----|
| Golv   | G3  |            |             |              |     |
| Golv   | G7  |            |             |              |     |
| Sockel | G3  |            |             |              |     |
| Vägg   | V1  |            |             |              |     |
| Tak    | T1  |            |             |              |     |
| Övrigt | Trappa G3, m kontrastmarkering på första och sista steget<br>Handledare av trä, i två höjder<br>Tvättbänk |            |             |              |     |

## ENTRÉ KÖK, UTV

| Del    | Ytskikt   | Behandling | Målningskod | Kulör/ glans | rev |
|--------|---|------------|-------------|--------------|-----|
| Golv   |   |            |             |              |     |
| Golv   |   |            |             |              |     |
| Sockel |   |            |             |              |     |
| Vägg   |   |            |             |              |     |
| Tak    |   |            |             |              |     |
| Övrigt | Betongplattor med infällt skrapgaller<br>Skärmtak<br>Skydd för häckvagnar<br>Utrymningstrappa |            |             |              |     |

## NEDRE ENTRÉHALL

| Del    | Ytskikt  | Behandling | Målningskod | Kulör/ glans | rev |
|--------|--|------------|-------------|--------------|-----|
| Golv   | G1   |            |             |              |     |
| Sockel | G1   |            |             |              |     |
| Vägg   | V1   |            |             |              |     |
| Vägg   | V2   |            |             |              |     |
| Tak    | T1   |            |             |              |     |
| Övrigt | Gradängar av trä<br>Hiss och hissfront enl. senare besked. |            |             |              |     |

## ÖVRE ENTRÉHALL/SAMLING

| Del    | Ytskikt                               | Behandling | Målningskod | Kulör/ glans | rev |
|--------|---------------------------------------|------------|-------------|--------------|-----|
| Golv   | G1                                    |            |             |              |     |
| Sockel | S1                                    |            |             |              |     |
| Sockel | S2                                    |            |             |              |     |
| Vägg   | V1                                    |            |             |              |     |
| Vägg   | V2                                    |            |             |              |     |
| Tak    | T1                                    |            |             |              |     |
| Övrigt | Hiss och hissfront enl. senare besked |            |             |              |     |

## KAPPRUM/LEKHALL

| Del    | Ytskikt  | Behandling | Målningskod | Kulör/ glans | rev |
|--------|--|------------|-------------|--------------|-----|
| Golv   | G1   |            |             |              |     |
| Sockel | T1   |            |             |              |     |
| Sockel | T2   |            |             |              |     |
| Vägg   | V1   |            |             |              |     |
| Vägg   | V2   |            |             |              |     |
| Tak    | T1   |            |             |              |     |
| Övrigt | Totalt 288 st Kapprumsinredning barn<br>Totalt 48 st Klädsåp för pedagoger<br>Totalt 24 st Torksåp |            |             |              |     |



## FÖRRÅD

| Del    | Ytskikt | Behandling | Målningskod | Kulör/ glans | rev |
|--------|---------|------------|-------------|--------------|-----|
| Golv   | G1      |            |             |              |     |
| Sockel | S1      |            |             |              |     |
| Vägg   | V1      |            |             |              |     |
| Tak    | T1      |            |             |              |     |
| Övrigt |         |            |             |              |     |

## KOPIERING

| Del    | Ytskikt                                    | Behandling | Målningskod | Kulör/ glans | rev |
|--------|--|------------|-------------|--------------|-----|
| Golv   | G1   |            |             |              |     |
| Sockel | S1   |            |             |              |     |
| Vägg   | V1   |            |             |              |     |
| Tak    | T1   |            |             |              |     |
| Övrigt | Förberett för eluttag för kopieringsmaskin |            |             |              |     |

## RWC/D

| Del    | Ytskikt   | Behandling | Målningskod | Kulör/ glans | rev |
|--------|---|------------|-------------|--------------|-----|
| Golv   | G2  |            |             |              |     |
| Sockel | G2  |            |             |              |     |
| Vägg   | V4  |            |             |              |     |
| Vägg   | V5 Hel vägg bakom toalettstol och handfat                     |            |             |              |     |
| Tak    | T1  |            |             |              |     |
| Övrigt | Kontrastkulör på kakel bakom handfat och toalettstol, helvägg |            |             |              |     |

## TVÄTT

| Del    | Ytskikt   | Behandling | Målningskod | Kulör/ glans | rev |
|--------|---|------------|-------------|--------------|-----|
| Golv   | G2  |            |             |              |     |
| Sockel | G2  |            |             |              |     |
| Vägg   | V4  |            |             |              |     |
| Vägg   | V5, en vägg   |            |             |              |     |
| Tak    | T1  |            |             |              |     |
| Övrigt | Tvättbänk<br>1 st Tvättmaskin, 1 st Torktumlare i ett Tvättrum/plan |            |             |              |     |

## STÄD/FÖRRÅD

| Del    | Ytsikt  | Behandling | Målningskod | Kulör/ glans | rev |
|--------|---|------------|-------------|--------------|-----|
| Golv   | G2  |            |             |              |     |
| Sockel | G2  |            |             |              |     |
| Vägg   | V1  |            |             |              |     |
| Tak    | T1  |            |             |              |     |
| Övrigt | Utslagsback med rostfritt stänkskydd<br>Städset |            |             |              |     |

## SKÖTRUM

| Del    | Ytskikt   | Behandling | Målningskod | Kulör/ glans | rev |
|--------|---|------------|-------------|--------------|-----|
| Golv   | G2  |            |             |              |     |
| Sockel | G2  |            |             |              |     |
| Vägg   | V4  |            |             |              |     |
| Vägg   | V5, en vägg   |            |             |              |     |
| Tak    | T1  |            |             |              |     |
| Övrigt | Förberett för eluttag för Höj- och sänkbart skötbord 1 st Högskåp br 400, vatten och avlopp till skötbord, om möjligt golvmonterat. |            |             |              |     |



## WC

| Del    | Ytskikt   | Behandling | Målningskod | Kulör/ glans | rev |
|--------|---|------------|-------------|--------------|-----|
| Golv   | G2  |            |             |              |     |
| Sockel | G2  |            |             |              |     |
| Vägg   | V4  |            |             |              |     |
| Vägg   | V5 Hel vägg bakom toalettstol och handfat   |            |             |              |     |
| Tak    | T1  |            |             |              |     |
| Övrigt | Skärmväggar m låga dörrar till barnens wc<br>Storlek på toalettstolar enl. verksamheten |            |             |              |     |

## ALLRUM/HEMVIST

| Del    | Ytskikt   | Behandling | Målningskod | Kulör/ glans | rev |
|--------|---|------------|-------------|--------------|-----|
| Golv   | G1  |            |             |              |     |
| Sockel | S1  |            |             |              |     |
| Sockel | S2  |            |             |              |     |
| Vägg   | V1  |            |             |              |     |
| Vägg   | V2  |            |             |              |     |
| Vägg   | V5, stänkskydd  |            |             |              |     |
| Tak    | T1  |            |             |              |     |
| Övrigt | Bänkskåp, väggskåp,<br>2 st högskåp<br>1 st kyl<br>1 st diskho<br>1 st microvågsugn |            |             |              |     |

## ATELJÉ/VATTENLEK

| Del    | Ytskikt  | Behandling | Målningskod | Kulör/ glans | rev |
|--------|--|------------|-------------|--------------|-----|
| Golv   | G2, våtrumsmatta med uppvik  |            |             |              |     |
| Sockel | G2   |            |             |              |     |
| Vägg   | V1   |            |             |              |     |
| Vägg   | V5, stänkskydd   |            |             |              |     |
| Tak    | T1   |            |             |              |     |
| Övrigt | Bänkskåp med diskho.<br>2 st handfat (barnmodell) lågt monterat. (brunn i golv för vattenleksdelen möjlighet att koppla till slang). |            |             |              |     |

## LUGN LEK/SOVA

| Del    | Ytskikt  | Behandling | Målningskod | Kulör/ glans | rev |
|--------|--|------------|-------------|--------------|-----|
| Golv   | G1   |            |             |              |     |
| Sockel | S1   |            |             |              |     |
| Vägg   | V1   |            |             |              |     |
| Tak    | T1   |            |             |              |     |
| Övrigt | Vid förekomst av fönsternisch med låg bröstning, kläs denna med textilmatta G8 |            |             |              |     |

## SAGA/LUGN LEK

| Del    | Ytskikt | Behandling | Målningskod | Kulör/ glans | rev |
|--------|---------|------------|-------------|--------------|-----|
| Golv   | G1      |            |             |              |     |
| Sockel | S1      |            |             |              |     |
| Vägg   | V1      |            |             |              |     |
| Tak    | T1      |            |             |              |     |
| Övrigt |         |            |             |              |     |

## RÖRELSELEK

| Del    | Ytskikt | Behandling | Målningskod | Kulör/ glans | rev |
|--------|---------|------------|-------------|--------------|-----|
| Golv   | G1      |            |             |              |     |
| Sockel | S1      |            |             |              |     |
| Vägg   | V1      |            |             |              |     |
| Tak    | T1      |            |             |              |     |
| Övrigt |         |            |             |              |     |



## PAUS/PERSONAL

| Del    | Ytskikt | Behandling | Målningskod | Kulör/ glans | rev |
|--------|---------|------------|-------------|--------------|-----|
| Golv   | G1      |            |             |              |     |
| Sockel | S1      |            |             |              |     |
| Vägg   | V1      |            |             |              |     |
| Tak    | T1      |            |             |              |     |
| Övrigt |         |            |             |              |     |

## PENTRY PERSONALRUM

| Del    | Ytskikt   | Behandling | Målningskod | Kulör/ glans | rev |
|--------|---|------------|-------------|--------------|-----|
| Golv   | G1  |            |             |              |     |
| Sockel | S1  |            |             |              |     |
| Vägg   | V1  |            |             |              |     |
| Vägg   | V5 Stänkskydd   |            |             |              |     |
| Tak    | T1  |            |             |              |     |
| Övrigt | Bänkskåp(varav ett med avfallssorteringskärl), väggskåp<br>1 st kyl<br>1 st frys<br>1 st diskho<br>2 st diskmaskin<br>2 st microvågsugnar<br>1 st högskåp/städsåp |            |             |              |     |

## SAMTAL/VILA

| Del    | Ytskikt | Behandling | Målningskod | Kulör/ glans | rev |
|--------|---------|------------|-------------|--------------|-----|
| Golv   | G1      |            |             |              |     |
| Sockel | S1      |            |             |              |     |
| Vägg   | V1      |            |             |              |     |
| Tak    | T1      |            |             |              |     |
| Övrigt |         |            |             |              |     |

## OMKL./PERSONAL

| Del    | Ytskikt                                     | Behandling | Målningskod | Kulör/ glans | rev |
|--------|---|------------|-------------|--------------|-----|
| Golv   | G2  |            |             |              |     |
| Sockel | G2  |            |             |              |     |
| Vägg   | V1  |            |             |              |     |
| Tak    | T2  |            |             |              |     |
| Övrigt | 5 st Klädsåp helsåp/z-såp beroende på plats |            |             |              |     |

## ARBETSNUM

| Del    | Ytskikt | Behandling | Målningskod | Kulör/ glans | rev |
|--------|---------|------------|-------------|--------------|-----|
| Golv   | G1      |            |             |              |     |
| Sockel | S1      |            |             |              |     |
| Vägg   | V1      |            |             |              |     |
| Tak    | T1      |            |             |              |     |
| Övrigt |         |            |             |              |     |

## PASSAGE/KAPPRUM

| Del    | Ytskikt                        | Behandling | Målningskod | Kulör/ glans | rev |
|--------|--------------------------------|------------|-------------|--------------|-----|
| Golv   | G1                             |            |             |              |     |
| Sockel | S1                             |            |             |              |     |
| Vägg   | V1                             |            |             |              |     |
| Tak    | T1                             |            |             |              |     |
| Övrigt | Kapprumsinredning med skohylla |            |             |              |     |

## MÖTE

| Del    | Ytskikt                     | Behandling | Målningskod | Kulör/ glans | rev |
|--------|-----------------------------|------------|-------------|--------------|-----|
| Golv   | G8                          |            |             |              |     |
| Sockel | S1                          |            |             |              |     |
| Vägg   | V1                          |            |             |              |     |
| Tak    | T1                          |            |             |              |     |
| Övrigt | Förberett för av-utrustning |            |             |              |     |

## VARUMOTTAGNING KÖK

| Del    | Ytskikt  | Behandling | Målningskod | Kulör/ glans | rev |
|--------|--|------------|-------------|--------------|-----|
| Golv   | G6 alt. G4   |            |             |              |     |
| Sockel | G6 hålkäl  |            |             |              |     |
| Vägg   | V4   |            |             |              |     |
| Tak    | T1   |            |             |              |     |
| Övrigt | Avbärarlistor på vägg<br>1 st Städskåp med utslagsback, Utslagsbacken förses med rostfritt stänkskydd. Golv: Vid projektering får HG välja emellan storköksklinker alt. epoxygolv. |            |             |              |     |



## OMKL. KÖKSPERSONAL

| Del    | Ytskikt                     | Behandling | Målningskod | Kulör/ glans | rev |
|--------|-----------------------------|------------|-------------|--------------|-----|
| Golv   | G3                          |            |             |              |     |
| Sockel | G3                          |            |             |              |     |
| Vägg   | V1                          |            |             |              |     |
| Tak    | T1                          |            |             |              |     |
| Övrigt | 4 st Klädsåp och 1 llnnesåp |            |             |              |     |

## RWC/D KÖK

| Del    | Ytskikt                                   | Behandling | Målningskod | Kulör/ glans | rev |
|--------|---|------------|-------------|--------------|-----|
| Golv   | G3  |            |             |              |     |
| Sockel | -   |            |             |              |     |
| Vägg   | V4  |            |             |              |     |
| Vägg   | V5 Hel vägg bakom toalettstol och handfat |            |             |              |     |
| Tak    | T1  |            |             |              |     |
| Övrigt |   |            |             |              |     |

## FRYS

| Del    | Ytskikt                 | Behandling | Målningskod | Kulör/ glans | rev |
|--------|-------------------------|------------|-------------|--------------|-----|
| Golv   |                         |            |             |              |     |
| Sockel |                         |            |             |              |     |
| Vägg   |                         |            |             |              |     |
| Tak    |                         |            |             |              |     |
| Övrigt | Prefab frysrumsselement |            |             |              |     |

## FÖRRÅD KÖK

| Del    | Ytskikt   | Behandling | Målningskod | Kulör/ glans | rev |
|--------|---|------------|-------------|--------------|-----|
| Golv   | G6 alt. G4  |            |             |              |     |
| Sockel | G6  |            |             |              |     |
| Vägg   | V1  |            |             |              |     |
| Tak    | T1  |            |             |              |     |
| Övrigt | Golv: Vid projektering får HG välja emellan storköksklinker alt. epoxygolv. |            |             |              |     |

## BEREDNING

| Del    | Ytskikt  | Behandling | Målningskod | Kulör/ glans | rev |
|--------|--|------------|-------------|--------------|-----|
| Golv   | G6 alt. G4   |            |             |              |     |
| Sockel | G6 hålkäl  |            |             |              |     |
| Vägg   | V4   |            |             |              |     |
| Tak    | T1   |            |             |              |     |
| Övrigt | Diskbänk m hoar<br>Golv: Vid projektering får HG välja emellan storköksklinker alt. epoxygolv. |            |             |              |     |

## KÖK

| Del    | Ytskikt   | Behandling | Målningskod | Kulör/ glans | rev |
|--------|---|------------|-------------|--------------|-----|
| Golv   | G6 alt. G4  |            |             |              |     |
| Sockel | G6 hålkäl   |            |             |              |     |
| Vägg   | V4  |            |             |              |     |
| Vägg   | V5, en vägg   |            |             |              |     |
| Tak    | T1, hygienplattor   |            |             |              |     |
| Övrigt | Kylar, Ugnar, Kokeri, Värmeri, Handfat<br>Golv: Vid projektering får HG välja emellan storköksklinker alt. epoxygolv. |            |             |              |     |

## DISKRUM

| Del    | Ytskikt   | Behandling | Målningskod | Kulör/ glans | rev |
|--------|---|------------|-------------|--------------|-----|
| Golv   | G6 alt. G4  |            |             |              |     |
| Sockel | G6, hålkäl  |            |             |              |     |
| Vägg   | V4  |            |             |              |     |
| Tak    | T1  |            |             |              |     |
| Övrigt | Snabbdiskmaskin, Diskbänk m hoar , Handfat, Avbärarlistor.<br>Golv: Vid projektering får HG välja emellan storköksklinker alt. epoxygolv. |            |             |              |     |

## PASSAGE KÖK

| Del    | Ytskikt  | Behandling | Målningskod | Kulör/ glans | rev |
|--------|--|------------|-------------|--------------|-----|
| Golv   | G6 alt. G4   |            |             |              |     |
| Sockel | G6   |            |             |              |     |
| Vägg   | V4   |            |             |              |     |
| Tak    | T1   |            |             |              |     |
| Övrigt | Avbärarlistor<br>Golv: Vid projektering får HG välja emellan storköksskinker alt. epoxygolv. |            |             |              |     |



## VAGNHALL

| Del    | Ytskikt  | Behandling | Målningskod | Kulör/ glans | rev |
|--------|--|------------|-------------|--------------|-----|
| Golv   | G6 alt. G4   |            |             |              |     |
| Sockel | G6   |            |             |              |     |
| Vägg   | V1   |            |             |              |     |
| Vägg   | V5 vid handfat   |            |             |              |     |
| Tak    | T1   |            |             |              |     |
| Övrigt | 1 st Kyl<br>Handfat<br>Väggskap ovan med sluttande tak "vagnparkering". Avbärarlistor. Plats för 12 vagnar.<br>Golv: Vid projektering får HG välja emellan storköksklinker alt. epoxygolv. |            |             |              |     |

## ELC

| Del    | Ytskikt   | Behandling | Målningskod | Kulör/ glans | rev |
|--------|-----------|------------|-------------|--------------|-----|
| Golv   | G5        |            |             |              |     |
| Sockel | G5 hålkäl |            |             |              |     |
| Vägg   | V1        |            |             |              |     |
| Tak    | T2        |            |             |              |     |
| Övrigt |           |            |             |              |     |

## UC

| Del    | Ytskikt   | Behandling | Målningskod | Kulör/ glans | rev |
|--------|-----------|------------|-------------|--------------|-----|
| Golv   | G5        |            |             |              |     |
| Sockel | G5 hålkäl |            |             |              |     |
| Vägg   | V1        |            |             |              |     |
| Tak    | T2        |            |             |              |     |
| Övrigt |           |            |             |              |     |

## TRAPPHUS

| Del    | Ytskikt   | Behandling | Målningskod | Kulör/ glans | rev |
|--------|---|------------|-------------|--------------|-----|
| Golv   | G4  |            |             |              |     |
| Sockel | G4  |            |             |              |     |
| Vägg   | V1  |            |             |              |     |
| Tak    | T1  |            |             |              |     |
| Övrigt | Kontrastmarkering på första och sista plansteget<br>Hiss och hissfront enl. senare besked |            |             |              |     |

## MILJÖRUM

| Del    | Ytskikt  | Behandling | Målningskod | Kulör/ glans | rev |
|--------|--|------------|-------------|--------------|-----|
| Golv   | G5   |            |             |              |     |
| Sockel | G5 hålkäl  |            |             |              |     |
| Vägg   | V1   |            |             |              |     |
| Tak    | T2   |            |             |              |     |
| Övrigt | Avbärarlistor Vattenutkastare, golvbrunn<br>Förbereds med eluttag. |            |             |              |     |

## UTEFÖRRÅD

| Del    | Ytskikt                   | Behandling | Målningskod | Kulör/ glans | rev |
|--------|---------------------------|------------|-------------|--------------|-----|
| Golv   | G5                        |            |             |              |     |
| Sockel | G5 hålkäl                 |            |             |              |     |
| Vägg   | V1                        |            |             |              |     |
| Tak    | T2                        |            |             |              |     |
| Övrigt | Kantskydd utåtgående hörn |            |             |              |     |

## WC/D UTE

| Del    | Ytskikt                                     | Behandling | Målningskod | Kulör/ glans | rev |
|--------|---|------------|-------------|--------------|-----|
| Golv   | G3  |            |             |              |     |
| Sockel | G3  |            |             |              |     |
| Vägg   | V4  |            |             |              |     |
| Vägg   | V5 Hel vägg bakom toalettstol och handfat   |            |             |              |     |
| Tak    | T2  |            |             |              |     |
| Övrigt | Uppvärt utrymme<br>Skrappaller utanför dörr |            |             |              |     |

## KYLRUM

| Del    | Ytskikt               | Behandling | Målningskod | Kulör/ glans | rev |
|--------|-----------------------|------------|-------------|--------------|-----|
| Golv   |                       |            |             |              |     |
| Sockel |                       |            |             |              |     |
| Vägg   |                       |            |             |              |     |
| Tak    |                       |            |             |              |     |
| Övrigt | Prefab kylrumselement |            |             |              |     |





## **TEKNISK BESKRIVNING ÖVERGRIPANDE**

**Motorhallen – ombyggnad till förskola  
Kranen 7, Malmö**


Fastighetsnr: 2607

**Projektnr: 911031**

**Underlag hyresavtal**

Datum: ~~2021-06-08~~ rev 2021-10-21

Wihlborgs Fastigheter AB

|   |  |                              |     |
|---|--|------------------------------|-----|
|  | Dokument<br>Teknisk beskrivning övergripande | Sidnr<br>2 (4)               | 65  |
|   | Projektnamn<br>Motorhallen                   | Handläggare<br>Annie Månsson |     |
| Status<br>UNDERLAG HYRESAVTAL   |  | Projektnr<br>911031          |     |
|   |  | Datum<br>2021-06-08          |     |
| Kod   |  | Ändr.dat                     | Bet |

## Inledning

Denna handling utgör underlag till hyresavtal.

Generellt gäller minimikrav enligt BBR 29 samt EKS11.

Upptaget nedan kommer att levereras av hyresvärden.

Lokal avsedd för förskola med 12 avdelningar á 20 barn, totalt 240 barn.

## Brandlarm

Brandlarmsystem kopplat till valfri larmcentral.

## Vatten och avlopp

Skötrum ska förses med golvbrunn.

## Värme

Golvvärme alternativt radiatorer. Om radiatorer så ska de förses med elementskydd.

### Dimensionerande temperaturer

Utomhustemperaturer: Vinter: -14°C, 90% Rh

Sommar: +26°C, 60% Rh

Inomhustemperaturer förskole-/kontorslokaler:

Rumslufttemperatur: +23°C +/-2°C (uppvärmningssäsong)

Operativ temperatur: +24°C +/-2°C (sommar dimensioneras efter utetemperatur +2°C)

Miljörum frostfritt


Utvändigt RWC med inomhustemperatur

## Belysning

Belysning generellt ska vara frånvarostyrd men i utrymmen där barn vistas ska aldrig ljuset gå ner helt.

Enskilda rum ska endast ha manuell styrning av ljus och helt kunna mörkläggas.

Dimbara armaturer i samtliga utrymmen förutom korridor/passage/förråd och städ.

|   |  |                              |
|---|--|------------------------------|
|  | Dokument<br>Teknisk beskrivning övergripande | Sidnr<br>3 (4)               |
|   | Projektnamn<br>Motorhallen                   | Handläggare<br>Annie Månsson |
| Status<br>UNDERLAG HYRESAVTAL   |  | Projektnr<br>911031          |
| Kod   | Text   | Datum<br>2021-06-08          |
|   |  | Ändr.dat                     |
|   |  | Bet                          |

## Ventilation

Nödavstängning av ventilationssystemet ska finnas.

Ozonaggregat i miljörum.

Mötesrum över 4-6 personer utförs med balanserad ventilation.

Luftflöden enligt tabell nedan.

| DAGHEM,<br>FÖRSKOLOR OCH<br>FRITIDSHEM                 | B1<br>DAGHEM, FÖRSKOLOR, FRITIDSHEM |                    |       |  | B2<br>FÖRSAMLINGSHEM |
|--|-------------------------------------|--------------------|-------|--|----------------------|
|  | LUFTFLÖDE F = FRÅNLUFT T = TILLUFT  |                    |       |  | Källa                |
|  | l/s                                 | l/s.m <sup>2</sup> | l/s.p | p/m <sup>2</sup>   |                      |
| Lekutrymmen, matrum,<br>allrum och vitrum              |                                     | T 0,35+T 7,0       | (0,4) | SOSFS 1999:25 M hänvisar till skriften<br><i>Ventilation och hälsoskydd</i> , där det tidl-<br>gare rådet 3 oms/h eller T 2,4 l/s.m <sup>2</sup> be-<br>döms ge låg förekomst av besvär - en<br>möjlighet att jämföra med det nya rådet. | SOSF 99:25           |
| Personalrum  |                                     | T 5,0              |       | eller eventuellt med överluft  | AFS 13:3             |
| Vattenlekrum med öppnings-<br>bart fönster<br>utan d:o | F 25<br>F 25                        |                    |       | + forcering till 60 l/s  | SBN 80               |
| Entré  |                                     | T 0,35             |       | eller överluft   |                      |
| Toalett  | F 15                                |                    |       |  | AFS 13:3             |
| Städ   | F 3,0                               |                    |       | Min. F 15 l/s  | AFS 13:3             |
| Kök för utspisning av<br>< 30 personer per dygn        | F 10                                |                    |       | Grundventilation. Forcering enligt H2 i<br>tillämpliga delar som regel med separat<br>tyristorstyrd frånluftsfläkt. I vissa fall är<br>det tillräckligt med en spisfläkt.  |                      |
| Kök för > 30 personer<br>per dygn                      | F 125                               |                    |       | Se H2  |                      |


Ljud från installationer får inte överstiga 30 db.

## Storkök. Frysrum och kylar

Centrala kompressorer till frysrum och kylar om möjligt.

## Tvättmaskin och torktumlare.

Tvättmaskin och torktumlare ska vara av industristandard och innehålla luddlåda.

|   |  |                              |     |
|---|--|------------------------------|-----|
|  | Dokument<br>Teknisk beskrivning övergripande | Sidnr<br>4 (4)               | 67  |
|   | Projektnamn<br>Motorhallen                   | Handläggare<br>Annie Månsson |     |
| Status<br>UNDERLAG HYRESAVTAL   |  | Projektnr<br>911031          |     |
|   |  | Datum<br>2021-06-08          |     |
|   |  | Ändr.dat                     | Bet |

Kod | Text

### Mobilförstärkning

Om behov finns installeras sändare för mobilförstärkning för Telia/Tele2/Telenor.

## Gränsdragningslista - Investering och Förvaltning

**Hyresvärd (HV): Utvecklings AB Kranen**

**556286-9999**

**Hyresgäst (HG): Malmö Kommun genom dess Förskoleförvaltning 212000-1124**

**Fastighet: Kranen 7**

**Avtalsnr: 2607-000001**

### Omfattning

Denna gränsdragningslista reglerar ansvar för tillsyn, drift/skötsel, underhåll och utbyte av installationer för bygg, ventilation, kyla, värme, sanitet, el, tele, hiss, styr- och övervakning inom hyrda lokaler.

Om utrustning nedan inte finns installerad i fastigheten eller i lokalen vid hyrestidens början och ej heller behövs för uppfyllandet av krav vid inflyttningen, har HV ingen skyldighet att installera utrustningen. Om myndighet eller försäkringsbolag kräver att utrustning ska installeras på grund av HG:s verksamhet ombesörjer och bekostar HG installation, service och underhåll av det myndighet eller försäkringsbolag kräver.

### Förvaltningsansvar m m

Ansvarsfördelning mellan HV och HG för de byggnadsdelar, installationer och utrustning som i förkommande fall finns i den förhyrda lokalen följer av efterföljande gränsdragningslista.

Framgår det inte av gränsdragningslistan vem som har ansvar gäller följande:

- HV ansvarar för sådant som enligt Jordabalkens bestämmelser kan hänföras till fastighets- eller byggnadstillbehör såvida inte HV ansvarar enligt nedan
- HG ansvarar för all lös egendom. Oavsett om egendomen är att betrakta som fastighets- byggnadstillbehör- eller industritillbehör ansvarar HG också för allt som HG låtit bygga in i lokalerna under hyrestiden eller är kopplat till den verksamhet HG bedriver i lokalen oavsett, vem som anskaffat, byggt in eller låtit installera egendomen
- HG ansvarar för skadegörelse och åverkan enligt hyresavtalets bestämmelser.

Om part bryter mot sitt ansvar enligt denna bilaga och detta är till men för andra parten har respektive part rätt att avhjälpa bristen på andre partens bekostnad. Parterna ska dock först ge varandra möjlighet att inom skälig tid avhjälpa bristen.

HG är införstådd att HV, dennes konsulter och entreprenörer måste äga tillträde till lokalerna för att HV skall kunna uppfylla sina skyldigheter enligt detta avtal.

### Definitioner

#### Ägare:

Ansvar för att utföra och bekosta angiven investering.

#### Tillsyn:

Omfattar observation av funktion hos objektet och rapportering av eventuella avvikelser.

#### Drift /skötsel

Åtgärder med ett förväntat intervall om mindre än ett år vilket syftar till att upprätthålla funktionen. Innefattar även vård, renhållning samt utbyte av engångsartiklar och förbrukningsmaterial

Bilaga 5 till hyresavtal 2607-000001

**Underhåll:**

Åtgärder som syftar till att återställa funktionen hos objektet.

**Utbyte:** Utbyte av objekt som nått sin tekniska livslängd eller där underhåll inte är tillräckligt eller ekonomiskt försvarbart för att bibehålla objektets funktion.

| Utrustning  | Ägare | Ansvar för tillsyn | Ansvar för drift/skötsel | Ansvar för underhåll | Ansvar för utbyte | Anmärkning                 |
|---|-------|--------------------|--------------------------|----------------------|-------------------|----------------------------|
| <b>UTVÄNDIGT MARK</b>                                     |       |                    |                          |                      |                   |                            |
| Beläggning  | HV    | HV                 | HV                       | HV                   | HV                |                            |
| Gräsytor, plantering, träd, buskar                        | HV    | HV                 | HV                       | HV                   | HV                |                            |
| Inhägnader, grindar, stängsel, automatik till grindar     | HV    | HV                 | HV                       | HV                   | HV                |                            |
| Inpasseringsutrustning                                    | HG    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                |                            |
| Belysningsstolpar   | HV    | HV                 | HV                       | HV                   | HV                |                            |
| Dagvattenbrunnar  | HV    | HV                 | HV                       | HV                   | HV                |                            |
| EI-ledningar  | HV    | HV                 | HV                       | HV                   | HV                |                            |
| Cykelställ  | HV    | HV                 | HV                       | HV                   | HV                |                            |
| Fiberindragning till anslutningspunkter                   | HV    | HV                 | HV                       | HV                   | HV                |                            |
| Papperskorgar   | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HV                |                            |
| Skyltar   | HV    | HV                 | HV                       | HV                   | HV                | Uppsatta av HV             |
| Skyltar   | HG    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                | Uppsatta av HG             |
| Snöröjning  | HV    | HV                 | HV                       | HV                   | HV                | Faktureras enligt bilaga 5 |
| Halkbekämpning  | HV    | HV                 | HV                       | HV                   | HV                | Faktureras enligt bilaga 5 |
| Sopning   | HV    | HV                 | HV                       | HV                   | HV                |                            |
| P-rutiner   | HV    | HV                 | HV                       | HV                   | HV                |                            |
| Markmiljö/grönskötsel                                     | HV    | HV                 | HV                       | HV                   | HV                |                            |
| Lökredskap (fasta)  | HV    | HG                 | HV                       | HV                   | HV                |                            |
| <b>UTVÄNDIGT BYGGNAD</b>                                  |       |                    |                          |                      |                   |                            |
| <b>Yttertak</b>   |       |                    |                          |                      |                   |                            |
| Takbeläggning   | HV    | HV                 | HV                       | HV                   | HV                |                            |
| Takbrunnar  | HV    | HV                 | HV                       | HV                   | HV                |                            |
| Takrännor   | HV    | HV                 | HV                       | HV                   | HV                |                            |
| Takfönster, takluckor, lanterniner ljuskupoler, rökluckor | HV    | HV                 | HV                       | HV                   | HV                |                            |
| Stuprör inkl silar  | HV    | HV                 | HV                       | HV                   | HV                |                            |
| Skärmtak  | HV    | HV                 | HV                       | HV                   | HV                |                            |
| Takbryggor och brandstegar                                | HV    | HV                 | HV                       | HV                   | HV                |                            |

## Bilaga 5 till hyresavtal 2607-000001

| Utrustning                        | Ägare | Ansvar för tillsyn | Ansvar för drift/skötsel | Ansvar för underhåll | Ansvar för utbyte | Anmärkning          |
|-----------------------------------|-------|--------------------|--------------------------|----------------------|-------------------|---------------------|
| Tak- och fasadskyltar             | HV    | HV                 | HV                       | HV                   | HV                | Uppsatta av HV      |
| Tak- och fasadskyltar             | HG    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                | Uppsatta av HG      |
| Flaggstänger                      | HV    | HV                 | HV                       | HV                   | HV                |                     |
| Flaggor                           | HG    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                |                     |
| Antenner                          | HV    | HV                 | HV                       | HV                   | HV                | Uppsatta av HV      |
| Antenner                          | HG    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                | Uppsatta av HG      |
| <b>Fasader</b>                    |       |                    |                          |                      |                   |                     |
| Fasadbeklädnad                    | HV    | HV                 | HV                       | HV                   | HV                |                     |
| Fönster                           | HV    | HV                 | HV                       | HV                   | HV                | Utvändig            |
| Fönsterputs utvändigt             |       | HV                 | HV                       |                      |                   | Två ggr per år      |
| Klimatskydd, fönster              | HV    | HV                 | HV                       | HV                   | HV                | Utvändig            |
| Markiser                          | HV    | HV                 | HV                       | HV                   | HV                |                     |
| Entrépartier inkl glas            | HV    | HV                 | HV                       | HV                   | HV                |                     |
| Dörrar                            | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HV                | Inkl automatik      |
| Porttelefon                       | HV    | HV                 | HV                       | HV                   | HV                |                     |
| Portar                            | HV    | HG                 | HG                       | HV                   | HV                | Inkl automatik      |
| Väderskydd portar                 | HV    | HG                 | HG                       | HV                   | HV                |                     |
| Växtlighet terrass/balkonger      | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                |                     |
| <b>INVÄNDIGT BYGGNAD</b>          |       |                    |                          |                      |                   |                     |
| Gemensamma utrymmen               | HV    | HV                 | HV                       | HV                   | HV                |                     |
| Hissar generellt                  | HV    | HV                 | HV                       | HV                   | HV                | Inkl serviceavtal   |
| Hissar myndighetskrav             | HV    | HV                 | HV                       | HV                   | HV                |                     |
| Hissar ytskikt                    | HV    | HG                 | HG                       | HV                   | HV                |                     |
| Skyltar                           | HV    | HV                 | HV                       | HV                   | HV                | Uppsatta av HV      |
| Skyltar                           | HG    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                | Uppsatta av HG      |
| <b>LOKALEN</b>                    |       |                    |                          |                      |                   |                     |
| <b>Dörrar</b>                     |       |                    |                          |                      |                   |                     |
| Dörrar                            | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HV                | Vid skadegörelse HG |
| Glas                              | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                |                     |
| Trycke/Handtag                    | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                |                     |
| Dörrstängare                      | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                |                     |
| Utrymningsvred                    | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                |                     |
| <b>Fönster/<br/>Fönsterdörrar</b> |       |                    |                          |                      |                   |                     |
| Karm, foder, båge                 | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HV                |                     |

## Bilaga 5 till hyresavtal 2607-000001

| Utrustning   | Ägare | Ansvar för tillsyn | Ansvar för drift/skötsel | Ansvar för underhåll | Ansvar för utbyte | Anmärkning             |
|--|-------|--------------------|--------------------------|----------------------|-------------------|------------------------|
| Glas   | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HV                |                        |
| Mörkläggnig  | HG    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                |                        |
| Fönsterputs<br>invändigt                           |       | HG                 | HG                       |                      |                   |                        |
|  |       |                    |                          |                      |                   |                        |
| <b>Golv</b>  |       |                    |                          |                      |                   |                        |
| Plastmatta   | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                |                        |
| Textilmatta  | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                |                        |
| Linoleum   | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                |                        |
| Trägolv  | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                |                        |
| Golv belagt med<br>keramiska plattor/<br>natursten | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                |                        |
| Betonggolv, målat<br>och behandlat                 | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                |                        |
| Installationsgolv                                  | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                |                        |
| Skrapmattor insida<br>entrédörrar                  | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                |                        |
|  |       |                    |                          |                      |                   |                        |
| <b>Väggar</b>                                      |       |                    |                          |                      |                   |                        |
| Snickeri   | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HV                |                        |
| Kakel  | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HV                |                        |
| Tapet/väv  | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                |                        |
| Gardinstång, textilier                             | HG    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                |                        |
| Målning  | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                |                        |
| Skyltar  | HG    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                | HGs                    |
| Metallpartier                                      | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HV                |                        |
| Träpartier   | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HV                |                        |
| Glas   | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HV                |                        |
|  |       |                    |                          |                      |                   |                        |
| <b>Tak</b>   |       |                    |                          |                      |                   |                        |
| Fast innertak                                      | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                |                        |
| Undertak   | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                |                        |
|  |       |                    |                          |                      |                   |                        |
| <b>Vitvaror</b>                                    |       |                    |                          |                      |                   | Avser personalpentry   |
| Kombikök typ Trinett                               | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                |                        |
| Kyl/Frys   | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                |                        |
| Mikrovågsugn                                       | HG    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                |                        |
| Diskmaskin   | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                |                        |
| Kaffemaskiner                                      | HG    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                | HV vatten-installation |
| Tvättmaskiner                                      | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                | Ink. luddlåda          |
| Torktumlare  | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                | Ink luddlåda           |
| Torkskåp   | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                |                        |
|  |       |                    |                          |                      |                   |                        |
| <b>Skåpsinredning</b>                              |       |                    |                          |                      |                   |                        |



## Bilaga 5 till hyresavtal 2607-000001

| Utrustning                         | Ägare | Ansvar för tillsyn | Ansvar för drift/skötsel | Ansvar för underhåll | Ansvar för utbyte | Anmärkning  |
|------------------------------------|-------|--------------------|--------------------------|----------------------|-------------------|---|
| Skåp, luckor, lådor                | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                |   |
| Bänkskivor                         | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                |   |
| Övrig köks- och pentryutrustning   | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                | Avser storköksutrustning  |
|                                    |       |                    |                          |                      |                   |   |
| <b>Belysning</b>                   |       |                    |                          |                      |                   |   |
| Armaturer allmänbelysning          | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                |   |
| Armaturer arbetsplatsbelysning     | HG    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                |   |
| Specialarmaturer                   | HG    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                | Exv. Växtbelysning.   |
| Ljuskällor, säkringar glimtändare, | HG    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                | HV ledplattor   |
|                                    |       |                    |                          |                      |                   |   |
| <b>Säkerhet</b>                    |       |                    |                          |                      |                   | Installeras enligt HG:s kravspecifikation                       |
| Låssystem                          | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HV                | HV installerar enligt myndighetskrav (brand och tillgänglighet) |
| Cylindrar                          | HG    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                |   |
| Ellås och elslutbleck              | HG    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                |   |
| Kodlås                             | HG    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                |   |
| Kortläsare                         | HG    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                |   |
| Låskista                           | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HV                |   |
| Beslagning                         | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HV                |   |
| Dörrautomatik                      | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HV                | HV installerar enligt myndighetskrav (brand och tillgänglighet) |
| Motorlås                           | HG    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                |   |
| Magnet                             | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HV                | HV installerar enligt myndighetskrav (brand och tillgänglighet) |
| Nycklar, passerkort                | HG    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                |   |
| Passersystem                       | HG    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                |   |
| Inbrottslarm                       | HG    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                |   |
|                                    |       |                    |                          |                      |                   |   |
| <b>Övrigt</b>                      |       |                    |                          |                      |                   |   |
| Vägg- och fönsterbänkskanaler      | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HV                |   |
| Golvbrunnar                        | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                | Inkl el-installation  |
| Sanitetsporslin                    | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HV                |   |
| Toaletsits                         | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                |   |
| Dusch                              | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HV                | Inkl tillbehör  |
| Utslagsbackar                      | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HV                |   |
| Rullarkiv                          | HG    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                |   |
| Invändig solavskärmning            | HG    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                |   |
| Utvändig solavskärmning            | HV    | HV                 | HV                       | HV                   | HV                | Om behovet finns för att klara klimatkraven                     |

## Bilaga 5 till hyresavtal 2607-000001

| Utrustning   | Ägare | Ansvar för tillsyn | Ansvar för drift/skötsel | Ansvar för underhåll | Ansvar för utbyte | Anmärkning  |
|--|-------|--------------------|--------------------------|----------------------|-------------------|---|
| Omklädningskåp   | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                |   |
| <b>VVS/Värme</b>   |       |                    |                          |                      |                   |   |
| Värmeanläggning  | HV    | HV                 | HV                       | HV                   | HV                |   |
| Radiatorer   | HV    | HG                 | HV                       | HV                   | HV                |   |
| Radiatorskydd pedagogiska ytor                                       | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HV                |   |
| Radiatorskydd övriga ytor  | HG    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                |   |
| Termostatventiler  | HV    | HG                 | HV                       | HV                   | HV                |   |
| <b>Kyla/Ventilation</b>  |       |                    |                          |                      |                   |   |
| Kyl- och ventilationsanläggning för till- och frånluft inkl filter   | HV    | HV                 | HV                       | HV                   | HV                |   |
| Ventilationsdon  | HV    | HG                 | HG                       | HV                   | HV                |   |
| Processkyla för verksamheten   | HG    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                |   |
| Kanaler  | HV    | HV                 | HV                       | HV                   | HV                |   |
| Serverkyla   | HG    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                | Hyresvärd ansvarar ej för driftsavbrott.                                |
| <b>Vatten och avlopp</b>   |       |                    |                          |                      |                   |   |
| Vatten- och avloppsanläggningar                                      | HV    | HV                 | HV                       | HV                   | HV                |   |
| Golvbrunnar och vattenlås  | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HV                | Hg ansvarar för rensning av avlopp och vattenlås                        |
| Avlopp från lokal till huvudstam                                     | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HV                | Hg ansvarar för rensning av avlopp                                      |
| Fett- och oljeavskiljare inkl. utrustning (exv. spolplatta, slangar) | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HV                | Inkl. tömning.  |
| Blandare   | HV    | HG                 | HV                       | HV                   | HV                |   |
| Packningar   | HV    | HG                 | HV                       | HV                   | HV                |   |
| <b>Styr- och övervakningssystem</b>                                  |       |                    |                          |                      |                   |   |
|  | HV    | HV                 | HV                       | HV                   | HV                | Värme, ventilation, komfortkyla m.m. Avser Hyresvärdens installationer. |
| <b>EI</b>  |       |                    |                          |                      |                   |   |
| Kanalisation, svagström  | HV    | HV                 | HV                       | HV                   | HV                |   |
| Kablar, starkström   | HV    | HV                 | HV                       | HV                   | HV                |   |
| <b>Kablar, svagström</b>   |       |                    |                          |                      |                   |   |
| Datanät  | HG    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                |   |

## Bilaga 5 till hyresavtal 2607-000001

| Utrustning                     | Ägare | Ansvar för tillsyn | Ansvar för drift/skötsel | Ansvar för underhåll | Ansvar för utbyte | Anmärkning                                       |
|--------------------------------|-------|--------------------|--------------------------|----------------------|-------------------|--|
| Fiber från anslutningspunkt    | HG    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                |  |
| Tele                           | HG    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                |  |
| Ljudanläggning                 | HG    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                |  |
| TV                             | HG    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                |  |
| AV                             | HG    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                |  |
| Extra sändare mobilförstärkare | HV    | HV                 | HV                       | HV                   | HV                | Om behov finns, för Telia/Tele2/Telenor          |
|                                |       |                    |                          |                      |                   |  |
| <b>Nödsignal</b>               |       |                    |                          |                      |                   | Ta bort? Säkerhet?                               |
| Nödsignal HWC                  | HV    | HG                 | HV                       | HV                   | HV                |  |
| Nödsignal vilrum               | HV    | HG                 | HV                       | HV                   | HV                |  |
|                                |       |                    |                          |                      |                   |  |
| <b>BRANDSKYDD</b>              |       |                    |                          |                      |                   | Se bilaga Gränsdragningslista SBA                |
|                                |       |                    |                          |                      |                   |  |
| <b>OBJEKT-SPECIFIKA</b>        |       |                    |                          |                      |                   |  |
| Kapprumsinredning (fast)       | HV    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                | Enl. Förskoleförvaltningens specifikation.       |
| Skötrumsinredning (fast)       | HG    | HG                 | HG                       | HG                   | HG                | HV tillhandahåller eluttag till mobilt skötbord. |

Ort:

Ort:

Datum:

Datum:

[Bolag inom Wihlborgs]

[Hyresgäst]

---

 Namnförtydligande

---

 Namnförtydligande

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

|                    |  |  |
|--------------------|--|--|
| Avser              | Hyreskontrakt nr:<br>2607-00001  | Fastighetsbeteckning:<br>Kranen 7  |
| Hyresvärd          | Namn:<br>Utvecklings AB Kranen   | Personnr/orgnr:<br>556286-9999   |
| Hyresgäst          | Namn:<br>Malmö Kommun genom dess Förskoleförvaltning   | Personnr/orgnr:<br>212000-1124   |
| Klausul            | <p>Bashyra enligt denna klausul utgörs av</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <u>75</u> % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. <u>7 700 000</u> kronor.</p> <p><input type="checkbox"/> _____ % av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga _____),<br/>dvs. _____ kronor.</p> <p>Summa bashyra _____ kronor per år.</p> <p>Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg utgå med en viss procent av bashyran enligt de grunder som anges i det följande.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.</li> <li>- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 – 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid.</li> <li>- Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastalet, nämligen indextalet för oktober månad år <u>2021</u>.</li> </ul> <p>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.</p> <p>Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg enligt ovan.</p> <p>Hyresändringen sker alltid fr.o.m. den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för denna indexklausul.</p> |  |
| Underskrift        | Ort/datum:   | Ort/datum:   |
|                    | Hyresvärdens namn:<br>Utvecklings AB Kranen  | Hyresgästens namn:<br>Malmö Kommun genom dess Förskoleförvaltning                        |
|                    | Namnsteckning (firmatecknare/ombud):   | Namnsteckning (firmatecknare/ombud):   |
|                    | <input type="checkbox"/> Firmatecknare<br><input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt   | <input type="checkbox"/> Firmatecknare<br><input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt |
| Namnförtydligande: | Namnförtydligande:   |  |

Hyresvärdens egen notering om bastalet:

## Anvisningar för indexuppräkning av hyra för lokal

### Bashyran

Om hela eller viss andel av det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans storlek samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen).

### 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 ska ske så snart årets oktoberindex har blivit känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

### Beräkning av indextillägget

- 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 indextillägg för år 2008

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2005, som är 282,4 (bastalet). Oktoberindex för år 2007 är 293,85.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 293,85 och 282,4. Skillnaden är positiv och uppgår till 11,45.
2. Dividera 11,45 med 282,4 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 4 054,53 kr och utgör indextillägget för år 2008 enligt klausulen.

Alternativ: Om KPI för oktober 2007 i stället skulle ha varit lägre än bastalet 282,4, t.ex. 282,0, skulle skillnaden mellan 282,0 och bastalet 282,4 ha blivit negativ. Inget indextillägg skulle då utgå. Det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg skulle gälla.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

|             |  |  |
|-------------|--|--|
| Avser       | Hyreskontrakt nr:<br>2607-00001  | Fastighetsbeteckning:<br>Kranen 7  |
| Hyresvärd   | Namn:<br>Utvecklings AB Kranen   | Personnr/orgnr:<br>556286-9999   |
| Hyresgäst   | Namn:<br>Malmö Kommun genom dess Förskoleförvaltning   | Personnr/orgnr:<br>212000-1124   |
| Klausul     | <p><b>Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter.</b></p> <p>I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärderna betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara andelen förhyrd yta genom total uthyrningsbar yta. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början _____ kronor per år.</p> <p><input type="checkbox"/> Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets tecknande _____ kronor. Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara _____ procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten.</p> <p>Skulle fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman.</p> <p>Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande:</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p> |  |
| Underskrift | Ort/datum:   | Ort/datum:   |
|             | Hyresvärdens namn:<br>Utvecklings AB Kranen  | Hyresgästens namn:<br>Malmö Kommun genom dess Förskoleförvaltning  |
|             | Namn-teckning (firmatecknare/ombud):<br><input type="checkbox"/> Firmatecknare<br><input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt   | Namn-teckning (firmatecknare/ombud):<br><input type="checkbox"/> Firmatecknare<br><input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt |
|             | Namn-förtydligande:  | Namn-förtydligande:  |

## Anvisningar

### 1.

Klausulen är utformad i juni 1995, dvs före den tidpunkt (normalt den 1 januari 1996) från vilken fastighetsskatt gäller för lokaler. Klausulen har därför en lydelse som gör att den kan införas i avtal som tecknas innan skatt utgår liksom i avtal som tecknas när skatt faktiskt utgår.

### 2.

Ersättningen ska kompensera för ökade kostnader i förvaltningen oavsett vem som faktiskt är skattskyldig. Skattskyldig är fastighetsägare/hyresvärd. Om handelsbolag är fastighetsägare/ hyresvärd var enligt tidigare regler delägarna skattskyldiga. Tillägget skulle givetvis ändå betalas till hyresvärden. Efter den 1 januari 1997 är däremot handelsbolag som ägare skattskyldigt till fastighetsskatt.

### 3.

Enligt 19 § hyreslagen ska hyran – med några undantag – vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Om hyrestiden är bestämd och minst tre år gäller dessutom förbehåll om att hyran ska utgå med belopp som bestäms enligt en "annan beräkningsgrund", t ex indexreglering. Det innebär också att hyrestiden måste vara bestämd och minst tre år för att hyresvärden ska kunna ta ut kompensation för fastighetsskatt med ett belopp som kan variera allt efter som skatten ändras. Vidare måste beräkningsgrunden vara angiven i avtalet. Klausulen förutsätter därför att parterna anger hur stor andel av skatten hyresgästen ska betala ersättning för.

Enligt de regler som gäller vid denna klausuls utarbetande utgör skatten en viss procent av taxeringsvärdet för lokaler (både mark och byggnader). Uppgiften finns redovisad på taxeringsbeskedet. Hyresgästens andel av skatten för lokalen kan bestämmas som förhållandet mellan den area hyresgästen hyr och uthyrningsbar lokalarea i fastigheten eller som förhållandet mellan hyresgästens hyra och de totala lokalhyrorna i fastigheten.

Det blir en förhandlingsfråga vilket beräknings sätt parterna väljer. Även andra beräkningsgrunder kan användas. För enkelhetens skull bör dock hyresgästens andel vara oförändrad under hyrestiden och därmed oberoende av bl a hur skatten fortsättningsvis kan komma att beräknas och eventuella förändringar i uthyrningsläget.

Det är lämpligt att på därför avsett ställe ange hur lokalens andel har beräknats. Skulle uppgift om detta inte fyllas i ska det dock inte medföra att överenskommelsen blir ogiltig. På en fastighet kan finnas olika byggnader med olika värdeår och olika typer av taxeringsenhet (småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet och specialenhet). Den skatt – för vilken hyresgästen ska betala ersättning – ska endast avse den byggnad där lokalen är belägen. Med byggnad avses normalt varje byggnadskropp. Behövliga uppgifter kan hämtas från den underrättelse om beslut om allmän fastighetstaxering som skattemyndigheten skickat till fastighetsägaren. Den fastighetsägare som har problem med att beräkna hyresgästens andel bör ta kontakt med sin fastighetsägareförening för att få hjälp.

Fyll i hyresgästens andel!

### 4.

Klausulen innehåller två alternativ. I det första utgår ersättning för skatten som ett tillägg "vid sidan" om det i avtalet angivna hyresbeloppet. Försvinner skatten försvinner tillägget automatiskt. Det andra alternativet förutsätter att parterna enas om en viss hyra vari bl a ingår ersättning för den vid tillfället gällande skatten. Skulle skatten höjas oavsett skälet härtill (t ex höjd skattesats, ökat taxeringsvärde m m) ska hyresgästen dock betala ersättning för den ökade kostnaden. Skulle skatten försvinna återgår hyran till ursprungsbeloppet, dvs den överenskomna hyran (som inkluderar ersättning för den inledningsvis gällande skatten som upphört). Givetvis ska hyresgästen alltjämt betala andra förekommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.

### 5.

I den mån hyresgästen ska betala tillägg för fastighetsskatt bör tillägget redovisas separat på hyresavin.

### 6.

Markera med kryss vilket alternativ som väljs. I det valda alternativet anges hyresgästens andel samt aktuellt belopp. Ange vidare hur hyresgästens andel beräknats.



Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg.

|               |   |   |
|---------------|---|---|
| Avser         | Hyreskontrakt nr:<br>2607-00001   | Fastighetsbeteckning:<br>Kranen 7   |
| Hyresvärd     | Namn:<br>Utvecklings AB Kranen  | Personnr/Orgnr:<br>556286-9999  |
| Hyresgäst(er) | Namn:<br>Malmö Kommun genom dess Förskoleförvaltning  | Personnr/Orgnr:<br>212000-1124  |
|               | Namn:   | Personnr/Orgnr:   |
| Tillägg       | <p>Tillägg till hyra:</p> <p>Nedanstående tillägg till hyran beräknas efter självkostnadsprincipen. Hyresvärdens självkostnad utgörs av de faktiska kostnaderna för hela fastigheten för respektive tillägg inklusive administrationskostnader. Hyrestillägg utgår med på lokalen belöpande andel. I den mån kostnaden hänförlig till lokalen inte påförs efter individuell mätning beräknas hyresgästens andel som förhållandet mellan den yta hyresgästen hyr och uthyrningsbar lokalyta i fastigheten. Preliminär utdebitering för lokalen för samtliga tillägg är för närvarande 304 500 kronor per år. Fördelningen mellan de olika tilläggen framgår nedan. Avstämning av de preliminärt utdebiterade tilläggen mot hyresvärdens faktiska kostnader sker årsvis i efterskott.</p> <p>Värme, VA och andra gemensam-hetskostnader Ingår i preliminär utdebitering under rubriken "Tillägg till hyra" enligt ovan.<br/>För närvarande 70 kr/m<sup>2</sup>/år, varav värme: 40 kr/m<sup>2</sup>/år, VA: 10 kr/m<sup>2</sup>/år och andra gemensamhetskostnader: 20 kr/m<sup>2</sup>/år.</p> <p>EI<br/>Hyresgästen har eget elabonnemang avseende fastigheten.</p> <p>Kyla<br/>Ej aktuellt.</p> <p>Ventilation<br/>Ingår i preliminär utdebitering under rubriken "Tillägg till hyra" enligt ovan. För närvarande 25 kr/m<sup>2</sup>/år. Ventilationen är dimensionerad och anpassad för det nyttjande av lokalen som förutsätts enligt ritningen, bilaga 1. Om hyresgästen avviker från det förutsatta nyttjandet svarar inte hyresvärden för ventilationens funktionalitet och tillräcklighet och hyresgästen svarar för eventuella merkostnader till följd härav.</p> <p>Snö,halk-bekämpning, renhållning och barmarksunderhåll<br/>Ingår i preliminär utdebitering under rubriken "Tillägg till hyra" enligt ovan. För närvarande 10 kr/m<sup>2</sup>/år.</p> |   |
| Underskrift   | Ort/datum:  | Ort/datum:  |
|               | Hyresvärdens namn:<br>Utvecklings AB Kranen   | Hyresgästens namn:<br>Malmö Kommun genom dess Förskoleförvaltning   |
|               | Namnsteckning(firmatecknare/ombud):<br><input type="checkbox"/> Firmatecknare<br><input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt   | Namnsteckning(firmatecknare/ombud):<br><input type="checkbox"/> Firmatecknare<br><input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt |
|               | Namnförtydligande:  | Namnförtydligande:  |



# GRÖN BILAGA

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <b>Samverkan och information</b> | <p>Hyresvärden arbetar aktivt och engagerat med hållbarhetsfrågor genom att:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Leda verksamheten grundat på FN:s Global Compact 10 principer med årlig återrapportering gällande efterlevnad och utveckling</li> <li>• Säkerställa efterlevnad av miljölagstiftningen som verksamhetsutövare</li> <li>• Driva vår miljöstyrning affärsmässigt genom ett etablerat miljöledningssystem</li> <li>• Sätta miljö- och klimatmål som driver utvecklingen av vår verksamhet</li> <li>• Årligen redovisa resultat kopplat till vår miljö- och klimatprestanda (i årsredovisningen).</li> </ul> <p>Hyresvärden ser det som angeläget att vi tillsammans med våra hyresgäster håller förbrukningen av energi och vatten samt producerat avfall på en så låg nivå som möjligt samt i övrigt värnar om miljön. I samverkan uppnår vi högre resultat än var för sig. I samband med tecknande av detta hyresavtal har hyresvärden och hyresgästen utbytt information om sina ambitioner och sitt miljöarbete. I fortsättningen ska sådant informationsutbyte ske efter påkallande från endera parten. På begäran av hyresgästen ska hyresvärden kalla till och leda samråds- och uppföljningsmöten med hyresgästen där statusen för åtagandena i denna överenskommelse går igenom. Mötena ska dokumenteras och distribueras till berörda.</p> |
| <b>Klimat</b>                    | <p>Hyresvärden beräknar årligen byggnadens koldioxidutsläpp som föranleds av hyresvärdens tecknade abonnemang (inköpt energi) för uppvärmning, el och kyla och tillhandahåller på hyresgästens begäran uppgift om denna beräkning. Som ett led i värandet av miljön ska hyresvärden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Köpa förnybar eller klimatneutral energi för uppvärmning</li> <li>• Köpa förnybar eller klimatneutral energi för kyla (samt köldmedia med låg klimatpåverkan)</li> <li>• Köpa produktionsspecificerad förnybar el</li> </ul> <p>Hyresgästen bör köpa produktionsspecificerad förnybar el.</p>   |

|  |  |
|--|--|
| <b>Energi och inomhusmiljö</b>               | <p>Hyresvärden har giltig energideklaration och obligatorisk ventilationskontroll (OVK) för fastigheten om den berörs av lagkrav och har årliga energiförbrukningsmål för fastigheten (de lokalytor som hyresvärden har rådighet över). På begäran från hyresgästen ska hyresvärden tillhandahålla, och med hyresgästen gå igenom, senast genomförd energideklaration inklusive identifierade förbättringsförslag, OVK samt fastighetens energiförbrukningsmål. Resultaten från energideklaration och OVK kommuniceras på lämplig plats i byggnaden.</p> <p>Hyresvärden ska årligen tillhandahålla information om resursanvändningen i lokalen avseende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A. Värme inklusive tappvarmvatten</li> <li>B. Fastighetsel, kan i förekommande fall även avse förbrukning för kyla då fjärrkyla ej finns i fastigheten</li> <li>C. Vattenförbrukning</li> <li>D. Kyla (fjärrkyla), i förekommande fall</li> <li>E. Avfall (för de fraktioner där statistik finns tillgängligt)</li> </ul> <p>Informationen tillhandahålls i samband med att fastighetens årsresultat för resursförbrukning går igenom. Denna avstämning sker årsvis i efterskott och resursanvändningen beräknas enligt principen förhållandet mellan förhyrd lokalarea och total försörjd area i fastigheten gällande respektive resurs. Parterna ska samverka för att optimera drifttiderna för uppvärmning, kylning och ventilation i lokalen.</p> <p>Hyresvärdens val av energidrivna system och utrustning ska utgå från en livscykelkostnadskalkyl där så är möjligt och ekonomiskt rimligt. Där så är möjligt och ekonomiskt rimligt ska även hyresvärdens val av byggnadsdelar som påverkar byggnadens energiprestanda utgå från en livscykelkostnadskalkyl. Hyresgästens val av energidrivna system och utrustning ska utgå från en livscykelkostnadskalkyl där så är möjligt och ekonomiskt rimligt.</p> |
| <b>Dialog om lokalen och dess användning</b> | <p>Hyresvärden och hyresgästen ska inför tillträdet ha en dialog om hur lokalen ska disponeras med hänsyn till lokalens tekniska förutsättningar och miljö- och arbetsmiljörelaterade riktlinjer t.ex. dagsljus, buller och ventilation. Om lokalen är utrustad med klimatskydd ska hyresvärden informera hyresgästen om funktionen och nyttan av att använda denna.</p>   |
| <b>Materialval</b>                           | <p>Parterna ska ta miljö- och hälsöohänsyn vid materialval i lokalen. Parterna ska systematiskt premiera miljöcertifierade alternativ. Hyresvärden har ett digitalt verktyg (t.ex. Byggvarubedömningen) för miljö- och hälsobedömningar av byggvaror som används vid projekt och hyresgäst Anpassningar. Återbruk av material och byggvaror bör premieras.</p>   |
| <b>Val av inredning och utrustning</b>       | <p>Parterna ska välja vitvaror och elektronik med låg energianvändning i lokalen och där så är möjligt välja snålspolande utrustning för vattenhantering i lokalen. Parterna ska systematiskt premiera miljöcertifierade alternativ och utvärdera delningstjänster.</p>  |
| <b>Avfallshantering</b>                      | <p>Hyresgästen ska vid sin avfallshantering källsortera enligt den beskrivning som återfinns under klausulen "Emballage och sophämtning" i huvudavtalet samt säkerställa att åtagandet också efterlevs av hyresgästen valda städbolag. Parterna ska aktivt samverka för att uppnå trivsamma miljörum med en hög sorteringsgrad i erbjudna avfallskärl.</p> <p>Vid en eventuell ombyggnad av lokalen som ombesörjs av hyresvärden förbinder sig hyresvärden att minimera mängden byggavfall samt att via entreprenör tillse att allt omhändertaget byggavfall källsorteras och fraktas bort för minsta möjliga miljöpåverkan.</p>   |
| <b>Lokalunderhåll och grönytor</b>           | <p>Hyresvärden ska vid underhåll, skötsel och drift i fastigheten och dess grönytor ta miljöohänsyn vid val av metoder och leverantörer samt där så är möjligt genomföra insatser som bibehåller eller stärker den biologiska mångfalden.</p> <p>Hyresgästen ska vid utövandet av sin vårdplikt och underhållsskyldighet i lokalen ta miljöohänsyn vid val av metoder och val av leverantörer.</p>   |
| <b>Mobilitet – hållbarhet &amp; hälsa</b>    | <p>Att utveckla och tillhandahålla lösningar och verktyg för att resa hållbart till arbetsplatsen eller inom tjänsten är viktigt för hyresvärden. Förutom de lösningar som vanligtvis finns publikt i närheten av våra lokaler, t.ex. kollektivtrafik, låncykelssystem och publika laddstationer så erbjuds i anslutning till lokalen/byggnaden följande:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cykelparkering (utomhus)</li> </ul>   |

## Gränsdragningslista/ansvarsfördelning SBA (systematiskt brandskyddsarbete enligt LSO, 2003:778)

Ansvarsfördelningen mellan hyresgästen (HG) och hyresvärden (HV) framgår av nedanstående gränsdragningslista vilken reglerar ansvar för utförandet av SBA samt ansvar för installationen inom hyrda lokaler. Allmänna utrymmen ansvarar hyresvärden för. Hyresvärden ansvarar vidare för att lokalen vid hyrestidens början uppfyller det krav på brandskydd som för avsedd användning av lokalen följer av gällande regler. Hyresgästen ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av det tekniska brandskydd som efter hyrestidens början kan komma att krävas för den verksamhet för vilken lokalen är upplåten. Hyresgästen är införstådd med att hyresvärden, dennes konsulter och entreprenörer måste äga tillträde till lokalerna för att fastighetsägaren ska kunna uppfylla sina skyldigheter enligt detta avtal.

Om utrustning nedan inte finns installerad i fastigheten eller i lokalen vid hyrestidens början och ej heller behövs för uppfyllandet av krav vid inflyttningen, har hyresvärden ingen skyldighet att installera utrustningen. Om myndighet eller försäkringsbolag kräver att utrustning ska installeras på grund av hyresgästens verksamhet, ombesörjer och bekostar hyresgästen installation, service och underhåll av det myndighet eller försäkringsbolag kräver.

Parterna är medvetna om sitt ansvar för att ett tillfredställande brandskydd upprätthålls i fastigheten och i lokalen. Parterna förbinder sig att fortlöpande vidta, förutom de tekniska åtgärder som reglerats i det föregående hyresavtalet (samt nedanstående gränsdragningslista), även de organisatoriska åtgärder som behövs för att minska risken för brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Parterna ska samråda med varandra innan mer omfattande åtgärder vidtas. Part ska vidare på begäran av den andre parten lämna den information om fastigheten respektive verksamheten som parten behöver för att kunna fullgöra sitt åtagande enligt denna klausul och sina skyldigheter enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor (2003:778). 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.

Om hyresgästens verksamhet omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor (2003:778) ska hyresgästen upprätta skriftlig redogörelse för brandskyddet. Hyresgästen respektive hyresvärden förbinder sig härmed att på begäran av den andre lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullfölja sin redogörelseskyldighet.

| Brandskyddsinstallationer (kontrollpunkter)           | Ansvarig part att utföra SBA (HG/HV) | Ansvarig part för installationen (HG/HV) | Kommentar                              |
|---|--------------------------------------|--|--|
| Automatisk brandlarm / utrymningslarm (ext./int.)     | HV                                   | HV                                       |  |
| Vattensprinklersystem                                 | HV                                   | HV                                       |  |
| Reservkraftaggregat                                   | HV                                   | HV                                       |  |
| Inomhusbrandpost                                      | HV                                   | HV                                       |  |
| Handbrandsläckare                                     | HG                                   | HG                                       |  |
| Brandgasventilation/Rökluckor                         | HV                                   | HV                                       |  |
| Annat släcksystem (ex gas över stekbord/ i spiskåpa)  | HG                                   | HG                                       |  |
| Dörrar i brandcellsgränser med tillhörande beslagning | HV                                   | HV                                       |  |
| Brandcellsgränser                                     | HG                                   | HG                                       | Vid förändringar efter tillträdesdatum |
| Brandspjäll   | HV                                   | HV                                       |  |

|  |    |    |   |
|--|----|----|---|
| Stigarledning  | HV | HV |   |
| Övrigt   |    |    |   |
| <b>Installationer<br/>(kontrollpunkter)</b>          |    |    |   |
| Nödbelysning   | HG | HV |   |
| Defibrillator  | HG | HG |   |
| Första hjälpen                                       | HG | HG |   |
| Utrymningsplaner                                     | HG | HG | (vid tillträde, HV tar fram brandritning, HG tar fram utrymningsplaner) Uppdatering efter tillträde |
| Brandfilt  | HG | HG |   |
| Vägledande markering,<br>skyltning                   | HG | HG | Vid förändring efter tillträdesdatum  |
| Utrymningsvägar,<br>framkomlighet invändigt          | HG | HG |   |
| Utrymningsvägar,<br>framkomlighet utvändigt          | HV | HV |   |
| Container/Sopkärl/Pallar (6m<br>regeln från byggnad) | HG | HG |   |
| Elinstallationer                                     | HG | HG | Vid förändring efter tillträde.   |
| Övrigt   |    |    |   |

## Projektgenomförandebilaga

**Hyresvärd:** Utvecklings AB Kranen, org. nr. 556286-9999 ("**Hyresvärden**")  
**Hyresgäst:** Malmö Kommun genom dess Förskoleförvaltning, org. nr. 212000-1124 ("**Hyresgästen**")  
**Fastighet:** Kranen 7  
**Avtalsnr:** 2607-000001

Hyresvärden och Hyresgästen benämns nedan var för sig "**Part**" samt gemensamt för "**Parterna**".

### 1. Bakgrund och syfte

Hyresvärden äger fastigheten Kranen 7 ("**Fastigheten**").

Hyresvärden ska renovera byggnaden på Fastigheten och Hyresgästen ska förhyra den lokal som framgår av Bilaga 1-4, ("**Lokalen**"), på de villkor som framgår av Hyresavtalet. Hyresavtalet utgörs av kontraktsformulär (Hyreskontrakt för lokal) med avtalsnummer 2607-00001 ("**Kontraktsformuläret**"), samt till Kontraktsformuläret hörande Bilagorna 1-11, varav detta dokument utgör Bilaga 11.

Denna projektgenomförandebilaga ("**Projektgenomförandebilagan**") reglerar iordningsställande och färdigställandet av Lokalen Hyresvärdens och Hyresgästens roller samt deras respektive rättigheter och skyldigheter under projekteringen och färdigställandet av Lokalen samt hur möten, information, besked och eventuella förändringar i Lokalen ska hanteras under arbetet med att färdigställa Lokalen.

I sammanhanget ska särskilt noteras att Hyresgästen är en upphandlande myndighet som är skyldig att iaktta de regler som gäller enligt lag (2016:1145) om offentlig upphandling ("**LOU**"). Entreprenaden omfattande färdigställande av Lokalen ("**Entreprenaden**") ska därför upphandlas offentligt. Parterna är överens om att entreprenadkontrakt för färdigställande av Lokalen med den entreprenör som tilldelats kontrakt i upphandlingen ("**Entreprenören**"), efter genomförd upphandling, ska överföras till Hyresvärden enligt vad som anges i denna Projektgenomförandebilaga. Hyresvärden ska därefter låta färdigställa Lokalen. Projektgenomförandebilagan syftar således också till att reglera genomförandet av upphandlingen av Entreprenaden rörande Lokalen och för att klargöra vissa därtill hörande frågor.

### 2. Upphandlingen

#### 2.1 Allmänt om upphandling av Lokalen

Mot bakgrund av att Hyresgästen är en upphandlande myndighet ska färdigställandet av Lokalen upphandlas som byggentreprenadkontrakt enligt LOU. Hyresgästen kommer att vara upphandlande myndighet och upphandlingen kommer att genomföras av Hyresgästen.

## Bilaga 11

Hyresvärden medger att Hyresgästen genomför upphandlingen av Entreprenaden av Lokalen med förutsättning att Entreprenaden kommer att utföras inom Fastigheten. Upphandlingen ska publiceras vid tidpunkt som överenskoms mellan Parterna.

Nedan beskrivs det sätt som Parterna enats om att upphandlingen av Lokalen ska genomföras på. Det ska framgå av upphandlingsdokumenten att entreprenadkontraktet avseende Entreprenaden kommer att överföras till Hyresvärden. Det ska vidare vara en förutsättning i upphandlingen att bygglov beviljas (vilket också är ett av villkoren i Hyresavtalet och ska vara villkor i kommande entreprenadkontrakt). Det ska därutöver vara en förutsättning i upphandlingen att anbud ryms inom Hyresvärdens budget. Hyresvärden ska presentera Hyresvärdens budget för Hyresgästen innan upphandlingen annonseras. Om samtliga kvalificerade anbud överstiger Hyresvärdens budget ska Parterna gemensamt diskutera en lösning. Hyresgästen ska därför i upphandlingsdokumenten förbehålla sig rätten att avbryta upphandlingen om anbudet överstiger på förhand fastställd budget.

### **2.2 Upphandlingsförfarande m.m.**

Upphandlingen ska genomföras med ett öppet förfarande enligt LOU. Parterna ska gemensamt verka för att annonsering och tilldelning i upphandlingen kan ske inom rimlig tid beaktat det arbete som måste utföras innan upphandling kan inledas.

Parterna är överens om att utvärdering av anbud i upphandlingen ska ske med utgångspunkt i det ekonomiskt mest fördelaktiga anbudet på grunden bästa förhållande mellan pris och kvalitet. Parterna ska gemensamt ta fram utvärderingskriterier innan förfrågningsunderlaget färdigställs.

Entreprenaden ska genomföras som en totalentreprenad enligt ABT 06. Ersättningsmodell för Entreprenaden ska vara fast pris alternativt någon form av löpande räkning med ett takpris, att överenskommas av Parterna inom ramen för framtagande av förfrågningsunderlaget.

Hyresvärden ska ges insyn i upphandlingen, delta i processen samt genom utsedd person delta i utvärderingen på uppdrag av Hyresgästen inom ramen för vad som är tillåtet enligt LOU.

### **3. Organisation**

Hyresgästens ombud: [Filip Svensson]  
E-post: [filip.svensson@malmo.se]  
Telefon: [0723-525845]

Hyresvärdens ombud: [Andreas Ivarsson]  
E-post: [andreas.ivarsson@wihlborgs.se]  
Telefon: [0738-30 63 41]

Parts ombud har rätt att företräda Part i frågor som avser färdigställande av Lokalen. Vid byte av ombud ska detta meddelas Part skriftligen.

### **4. Möten**



## Bilaga 11

Hyresvärden förbinder sig att bereda Hyresgästen möjlighet att genom utsett ombud delta och yttra sig vid startmöte, projekteringsmöte, byggmöten eller andra motsvarande möten och samråd avseende utförandet av Entreprenaden omfattande Lokalen.

Hyresvärden förbinder sig att lämna insyn för Hyresgästen vid genomförandet av Entreprenaden, exempelvis på så sätt att Hyresgästen ges möjlighet att genomföra kontroller eller syner under entreprenadtiden. Hyresgästen är härvid förpliktad att tillse att personer som behöver beträda arbetsområdet har erforderlig utbildning och ID06.

Vid möten mellan Hyresvärden, Hyresgästen och i aktuella fall Entreprenören ska Hyresvärden respektive Hyresgästen företrädas av ovan angivna ombud. Hyresgästens ombud äger rätt att för Hyresgästens räkning exempelvis besluta om ändringar och tillägg. Vid mötena ska Hyresvärden föra protokoll vilka ska tillhandahållas Hyresgästen för godkännande. I protokoll ska bland annat anges vilka handlingar Hyresvärden tillhandahållit Hyresgästen samt eventuella överenskommelser avseende utformningen av Entreprenaden.

### **5. Projektgrupp upphandling**

Parterna är ense om att bilda en projektgrupp där frågor angående framtagande av underlag för upphandlingen av Entreprenaden ska diskuteras och hanteras. I projektgruppen ska således frågeställningar och åsikter om arbetet med projektering, framtagande av förfrågningsunderlag och övriga relevanta handlingar diskuteras. I projektgruppen ska ovan angivna ombud samt de eventuella arkitekter och övriga externa konsulter som anlitas vara representerade. Projektgruppen ska sammanträffa fortlöpande under arbetet med framtagandet av förfrågningsunderlaget.

### **6. Framtagande av handlingar och projektering inför upphandling**

Parterna är överens om att fördela ansvaret för och arbetet med framtagande av handlingar inför upphandlingen enligt följande.

- Parterna ansvarar gemensamt för framtagande av förfrågningsunderlag och administrativa föreskrifter för genomförande av upphandlingen och ska gemensamt verka för färdigställande av dessa. Respektive Part ska därvid komma med synpunkter och godkänna underlaget.
- Hyresvärden har tagit fram Hyresavtal 2607-00001 ink. tillhörande bilagor.
- Hyresgästen tillhandahåller lokalprogram.
- Hyresvärden ansvarar för och beslutar om resterande enligt Hyresvärden erforderlig projektering.

Förfrågningsunderlaget ska i tillämpliga delar återspegla vad Parterna har kommit överens om i Projektgenomförandebilagan och Hyresavtalet i övrigt.

Det noteras särskilt att Hyresvärden ansvarar för och bekostar upprättande av de handlingar som redovisar Lokalens utformning och planlösning (se punkten 8 nedan) t.ex. beskrivningar, ritningar och färgsättningsförslag. Hyresvärden ska löpande tillhandahålla sådana handlingar till Hyresgästen för kännedom och för att bereda Hyresgästen möjlighet att lämna önskemål om ändringar eller tillägg.

## Bilaga 11

Hyresgästen ska, om inte annan tid skriftligen överenskommits, så snart som möjligt dock senast inom tio (10) arbetsdagar efter det att Hyresgästen tillhandahållits handlingarna, framställa eventuella önskemål om ändringar eller tillägg med anledning av översända handlingar. I annat fall har Hyresvärden rätt att utgå från att Hyresgästen inte önskar ändring eller tillägg.

Hyresgästen ska stå eventuella kostnadsökningar relaterade till eventuella önskemål om förändring av Lokalens utformning som framställs före den tidpunkt då upphandlingen genomförs. Om Hyresgästen önskar förändringar av Lokalens utformning innan upphandling genomförs ska detta framställas skriftligen till Hyresvärden. Hyresvärden ska därefter bedöma eventuell kostnadspåverkan i förhållande till Hyresvärdens kalkyl för Lokalens färdigställande. Parterna har därefter att komma överens hur eventuell kostnadsökning ska regleras; antingen genom justering av hyra, kontantbetalning eller hyrestillägg, som vid behov får fastställas slutligt när kostnadspåverkan kan bedömas närmare enligt vad som anges för ÄTA-arbeten i punkten 9. Överenskommelse om förändring av utformningen av Lokalen och reglering av kostnadspåverkan ska träffas skriftligen.

### **7. Entreprenadkontrakt och färdigställande av Lokalen**

Sedan upphandlingen har genomförts enligt ovan ska entreprenadkontrakt med den tilldelade Entreprenören överlätas till Hyresvärden förutsatt att villkoren för Hyresavtalet är uppfyllda, se punkten 17 nedan.

Hyresvärden åtar sig att låta utföra Entreprenaden avseende Lokalen i enlighet med de villkor och förutsättningar som följer av genomförd upphandling och av vad som anges i Hyresavtalet. Som lägsta standard för utförande ska vid upphandlingstillfället gällande version av BBR/BKR och AMA gälla.

Hyresvärden ska färdigställa Lokalen i enlighet med bilagda handlingar, dock med iakttagande av vad som anges i punkten 8 nedan.

- a) Rumsbeskrivning, Bilaga 3.
- b) Ritningar, Bilaga 1,
- c) Teknisk beskrivning, Bilaga 4,
- d) Särskilda bestämmelser, Bilaga 2.

Ovanstående handlingar kompletterar varandra och gäller vid motstridigheter i angiven ordning om inte omständigheterna uppenbarligen föranleder annat.

Hyresgästen ansvarar för och bekostar själv installation av all egen utrustning och inredning i Lokalen om inte annat framgår av Hyresavtalet.

Om Hyresvärden och Hyresgästen skriftligen överenskommer om ändring eller tillägg till ovanstående handlingar efter Hyresavtalets undertecknande men innan upphandling genomförs, se punkten 6 ovan, kompletterar eller ersätter i tillämpliga fall, sådan överenskommelse ovanstående handlingar. Om sådan överenskommelse strider mot dessa



## Bilaga 11

handlingar gäller överenskommelsen före ovanstående handlingar. Ändringar och tillägg efter genomförd upphandling av Entreprenör regleras i punkten 9 nedan.

### **8. Förändringar av Lokalens utformning och planlösning**

Handlingarna i punkten 7 ovan utvisar Lokalens avtalade utformning och planlösning per dagen då avtalet signerades. Lokalen är vid Hyresavtalets tecknande inte detaljprojekterad och Lokalens slutliga avtalade utformning och planlösning kan därför komma att avvika i viss mån från vad som framgår av handlingarna i nyss nämnda punkt. Utförandet av samtliga ingående delar har inte i detalj studerats och fastställande av vissa frågor har överlämnats till detaljprojekteringen som kommer att utföras efter hand. Exempel på sådana frågor är placering av rum och rumsfunktioner såsom ventilation, eluttag, installationsutrymmen, utrymningsvägar, ytskikt och utrustning i pentry.

Hyresgästen är införstådd med att ändringar, kompletteringar och förtydligande i förhållande till Lokalens utformning som framgår av Bilaga 1, 3 och 4, med anledning av vad som anges ovan, kan behöva ske vid färdigprojekteringen av Lokalen. Lokalens slutliga avtalade utformning och skick ska dock i allt väsentligt överensstämma med vad som följer av Bilaga 1, 3 och 4 eller vad Parterna har kommit överens om särskilt. Om t.ex. någon eller några av de i bilagorna angivna produkterna eller materialen inte skulle finnas att tillgå ska de ersättas av en likvärdig produkt eller material.

Hyresvärden äger vid varje tidpunkt rätt att utföra sådana ändringar avseende Lokalen som är betingade av konstruktions-/installationskäl eller liknande skäl, är nödvändiga för att tillgodose myndighetskrav, lag eller annan författning eller är nödvändiga för erhållande av bygglov för arbeten ingående i Entreprenaden. Hyresvärden ska, innan ändring vidtas enligt denna punkt, samråda med Hyresgästen och ta skälig hänsyn till Hyresgästens önskemål. Ändring vidtagen av Hyresvärden enligt denna punkt får aldrig medföra att Hyresgästens möjlighet att bedriva avtalad verksamhet i Lokalen vilket i berörda fall ska föras fram och preciseras av Hyresgästen i nämnda samråd om ändringar.

### **9. ÄTA-arbeten (under entreprenadtiden)**

Parterna är medvetna om att LOU i vissa fall där det upphandlande kontraktets övergripande karaktär ändras på ett sätt som inte var känt vid upphandlingen kan medföra begränsningar i möjligheten att efter entreprenadkontraktets ingående beställa ändringar, tilläggsarbeten och avgående arbeten ("ÄTA-arbeten") eller att göra andra förändringar (exempelvis avseende omfattning) av de delar av kontraktet som avser Lokalen utan att Hyresgästen genomför en ny konkurrensutsättning enligt LOU.

Om det skulle vara behövligt att genomföra separat upphandling för något ÄTA-arbete ska sådan upphandling genomföras gemensamt av Parterna.

Om Hyresgästen önskar förändringar avseende Lokalens utformning, utförande eller funktion efter avslutad upphandling och efter att entreprenadkontrakt ingåtts ska Hyresgästen

## Bilaga 11

skriftligen meddela Hyresvärden härom. Önskemål om sådana ÄTA-arbeten får inte framställas efter det att Hyresvärden meddelat Slutlig Tillträdesdag, se definition nedan.

Framförda önskemål får inte vara av sådan art att de medför väsentliga förändringar i eller väsentligt påverkar Lokalens konstruktion och/eller tekniska installationer enligt angivna handlingar i punkten 7 ovan. Hyresgästen är införstådd med att vissa av Hyresgästens ändringar, kompletteringar, förtydliganden och avgående arbeten kan behöva ske redan vid projekteringen av Lokalen. Dessa ändringar, kompletteringar m.m. anses inte utgöra ÄTA-arbeten och ska således inte ersättas av Hyresgästen enligt denna punkt 9 och punkterna 9.1-9.2 nedan utan ska bedömas enligt punkten 6 ovan.

### 9.1 Överenskommelse om av Hyresgästen önskade ÄTA-arbeten

Om Hyresgästen önskar att Hyresvärden genomför visst ÄTA-arbete ska Hyresgästen snarast skriftligen framställa önskemål om detta till Hyresvärden.

För det fall Hyresvärden medger att utföra ett, av Hyresgästen, önskat ÄTA-arbete ska Hyresvärden projektera önskat ÄTA-arbete. Hyresvärden äger skriftligen föreslå alternativa lösningar till önskat ÄTA-arbete beträffande byggnation och anpassning av planlösning och övriga förhållanden.

Merkostnader föranledda av ÄTA-arbeten önskade av Hyresgästen och skriftligen överenskomna mellan Partena ska regleras antingen genom ett tidsbegränsat årligt hyrestillägg, beräknat enligt nedan, eller erläggas av Hyresgästen genom kontantbetalning mot faktura, med 30 dagars betalningstid, att utställas tidigast vid Entreprenadens färdigställande och Hyresgästens tillträde till Lokalen.

Hyresvärden ska skriftligen redovisa resultatet av projekteringen för önskat ÄTA-arbete till Hyresgästen så snart det kan ske. Hyresvärden ska i samband med redovisningen av resultatet av projekteringen tillhandahålla Hyresgästen följande information:

- (i) eventuell bedömd merkostnad eller kostnadsbesparing som ÄTA-arbetet medför;
- (ii) hur merkostnaderna kan erläggas som ett hyrestillägg beräknat enligt nedan samt hur merkostnaderna kan kontantbetalas av Hyresgästen;
- (iii) eventuell fördröjning av Lokalens färdigställande som ÄTA-arbetet medför;
- (iv) ansvar för drift, underhåll, reparation, utbyte och äganderätt till eventuell tillförd egendom; och
- (v) eventuell återställandeskyldighet för Hyresgästen.

Hyresvärdens meddelande i enlighet med ovan anses utgöra Hyresvärdens godkännande av utförande av ÄTA-arbetet. Hyresgästen ska därefter snarast, dock senast inom tio (10) arbetsdagar, skriftligen meddela Hyresvärden huruvida Hyresgästen önskar genomföra den det önskade ÄTA-arbetet eller inte. Parterna ska, för att uppfylla skriftlighetskravet, ta in ovanstående överenskommelse om ÄTA-arbete i protokoll från projekteringsmöte. Även elektroniskt godkännande enligt e-post är möjligt. Hyresvärden för särskild förteckning över överenskomna ÄTA-arbeten.

## Bilaga 11

När Hyresgästen meddelat att Hyresgästen önskar få det önskade ÄTA-arbetet genomfört och Parterna har ingått skriftlig överenskommelse enligt ovan är Hyresvärden berättigad och skyldig att utföra det önskade och överenskomna ÄTA-arbete och Hyresvärden är berättigad till ersättning för arbetet.

Om Hyresgästen inte önskar genomföra ett av Hyresgästen initierat ÄTA-arbete ska Hyresgästen erlägga Hyresvärden vite enligt följande:

| ÄTA-kostnad (enligt principer i punkt 9.2 nedan) | Vitesbelopp att erlägga av Hyresgästen |
|--|--|
| Upp till 100 000 kronor                          | 5 000 kronor                           |
| Över 100 000 kronor                              | 10 000 kronor                          |

### 9.2 Principer för kostnadsreglering av överenskomna ÄTA-arbeten

Kostnadsreglering för överenskomna ÄTA-arbeten ska ske utifrån Hyresvärdens merkostnad/kostnadsbesparing.

Med merkostnad avses Hyresvärdens samtliga kostnader, inklusive tillkommande projektering, projektledningskostnader, externa konsulter samt utförande- och materialkostnader hänförligt till Entreprenörens arbete (inklusive entreprenörsarvode/kostnadspåslag enligt entreprenadkontrakt).

Med besparing avses den kostnadsbesparing som ÄTA-arbetet medför i förhållande till Entreprenörens arbete. Hyresvärden har dock rätt att tillgodogöra sig ett belopp motsvarande fem (5) procent på den besparing som ska räknas av.

För det fall Hyresgästen väljer att betala merkostnaderna för överenskomna ÄTA-arbeten genom ett hyrestillägg ska tillägget beräknas såsom ett annuitetslån som till fullo återbetalas under tio (10) år från och med den Slutliga Tillträdesdagen (eller datum för Hyresgästens faktiska tillträde till Lokalen om tillträdet försenas) med en ränta om sex (6) procent. Hyrestillägget ska erläggas av Hyresgästen kvartalsvis i förskott i samband med hyrans betalning.

## 10. Besked från Hyresgästen

För Entreprenaden gäller beskedstidplan som upprättas vid Entreprenadens första hyresgästmöte.

För det fall det uppkommer behov av besked från Hyresgästen som inte finns upptagna i beskedstidplanen ska Hyresgästen inkomma med de besked som Hyresvärden efterfrågar inom angiven svarstid, vilken ska vara minst fem (5) arbetsdagar.

Om besked inte lämnas från Hyresgästen enligt ovan har Hyresvärden rätt att välja utförande för att om möjligt undvika ekonomiska eller tidsmässiga konsekvenser i Entreprenaden. I förekommande fall kommer valet att göras i enlighet med Hyresvärdens senast överlämnade förslag och vad som i övrigt gäller enligt Hyresavtalet. Är detta inte möjligt ska Hyresvärden välja utförande i överensstämmelse med övriga val och vad som i övrigt kan anses som

## Bilaga 11

godtagbar standard för Entreprenaden. Hyresvärden ska snarast informera Hyresgästen vid tillämpning av denna bestämmelse.

Hyresgästen är medveten om att Hyresgästens underlåtenhet att lämna besked enligt ovan kan leda till förskjutning av hyrestidens början eller att Lokalen inte är i avtalat skick vid hyrestidens början. I de fall Hyresgästens underlåtenhet att lämna besked leder till att Hyresvärden måste göra kompletterande projektering för att kunna färdigställa Lokalen ska Hyresgästen svara för den kostnad som uppstår. Nyss nämnda avvikelser förutsätter att Hyresvärden lämnat skriftlig påminnelse om besked samt att aktuellt besked är av betydelse för färdigställandet av Lokalen och/eller tidplanen för Entreprenaden.

### 11. Tillträdesdag

På den "**Slutliga Tillträdesdagen**" ska

- (i) Hyresvärdens entreprenad för färdigställande av Lokalen ha godkänts genom slutbesiktning;
- (ii) slutbesked för Lokalen ha meddelats av kommunen; och
- (iii) Hyresgästen ha beretts tillträde till Lokalen av Hyresvärden.

På den Slutliga Tillträdesdagen börjar hyrestiden löpa och hyra utgå.

Preliminär tillträdesdag ("**Preliminär Tillträdesdag**") beräknas till den 2025-02-01. Hyresvärden ska senast sex (6) månader före den Preliminära Tillträdesdagen lämna besked om datum för den Slutliga Tillträdesdagen. Om inget besked lämnas ska datum för den Preliminära Tillträdesdagen anses utgöra den Slutliga Tillträdesdagen. Den Slutliga Tillträdesdagen får inte förläggas till att infalla senare än 24 månader efter att Hyresvärden ingått entreprenadkontrakt med Entreprenören (såvida inte annat följer av stycket nedan.) Hyresvärden ska, när entreprenadkontrakt har ingåtts, tillsammans med entreprenören ta fram en reviderad byggtidplan med uppdaterade och mer detaljerade tider, som ska delges Hyresgästen. Hyrestiden ska löpa under tjugo (20) år från och med den Slutliga Tillträdesdagen.

Om Hyresvärden hindras från att färdigställa Lokalen till den meddelade Slutliga Tillträdesdagen (alternativt blir tvungen att förlägga den Slutliga Tillträdesdagen senare än vad som anges i stycket ovan) på grund av något av nedanstående förhållanden, ska Hyresvärden ha rätt att skjuta på den Slutliga Tillträdesdagen (alternativt förlägga den Slutliga Tillträdesdagen senare än vad som ovan anges). Datum för den nya Slutliga Tillträdesdagen ska då skriftligen meddelas Hyresgästen snarast möjligt.

- (i) omständigheter eller förhållanden som är hänförliga till Hyresgästen eller av Hyresgästen anlitaad entreprenör;
- (ii) myndighetsbeslut som innebär en begränsning i resurser, hjälpmedel, material eller varor, eller begränsning av arbetskraft eller myndighetsbeslut, lag eller förordning som medför att genomförandet av Entreprenaden väsentligen försvåras och som Hyresvärden inte rimligen kunnat förutse;

## Bilaga 11

- (iii) krig, försvarsförberedelse, epidemi, strejk, blockad, lockout, med undantag för strejk eller blockad som en följd av Hyresvärden, eller någon av Hyresvärdens anlitade entreprenörers, underlåtenhet att uppfylla sina skyldigheter gentemot sina arbetstagare;
- (iv) väderförhållanden eller vattenståndsförhållande som är osedvanliga för byggnadsorten och inverkar särskilt ogynnsamt på arbetena;
- (v) ÄTA-arbeten beställda av Hyresgästen i enlighet med Projektgenomförandebilagan, i den omfattning som skriftligen överenskommits vid Hyresgästens beställning av det aktuella ÄTA-arbetet eller, om någon sådan omfattning inte överenskommits, med sådan tid som är skäligen motiverad beroende på typ eller omfattning;
- (vi) Försenade eller helt uteblivna besked från Hyresgästen som skriftligen har efterfrågats av Hyresvärden, eller
- (vii) andra omständigheter som inte orsakats av Hyresvärden eller av Entreprenören (inkluderat eventuella underentreprenörer), som Hyresvärden eller nämnda entreprenörer inte rimligen kunnat hållas ansvariga för eller vars effekter Hyresvärden eller nämnda entreprenörer inte rimligen kunnat förutse och övervinna.

### 12. Hyresgästens egna arbeten

Under förutsättning att Entreprenören samtycker till och åtar sig samordningsansvaret för arbetsmiljön äger Hyresgästen rätt att senast två (2) månader innan den Slutliga Tillträdesdagen utföra egna installations- och inredningsarbeten som sidoentreprenad i Lokalen. Vid sådant fall ankommer det på Hyresgästen att i god tid innan sådana arbeten ska utföras informera Hyresvärden om aktuella arbeten och om när dessa avses utföras samt att utföra dessa på sådant sätt att olägenheterna för Hyresvärden och för av Hyresvärden anlitade entreprenörer i största möjliga utsträckning begränsas. Om Hyresgästens egna arbeten hindrar eller försenar färdigställandet av Lokalen och den därför inte är i avtalat skick på den Slutliga Tillträdesdagen, ska detta inte medföra att Hyresgästens tillträde till Lokalen anses försenat och hyra ska erläggas enligt avtal.

Hyresgästen ska ersätta Hyresvärden för faktiska och redovisade merkostnader orsakade av Hyresgästens egna arbeten eller sidoentreprenader och som kan uppstå i samband med utförandet av Hyresgästens egna arbeten/sidoentreprenörers arbeten och sidoleveranser som exempelvis sophantering, tillkommande städning, målningskomplettering, håltagning och brandtätning vid installationer etc.

Hyresgästen ansvarar för direkt skada som beror på Hyresgästens eller av Hyresgästen anlitad entreprenörs oaktsamhet och ska därvid hålla Hyresvärden och Entreprenören skadeslös och ersätta Hyresvärden och Entreprenören faktiska och påvisbara kostnader på grund av krav som tredje man eller myndighet må framställa mot Hyresvärden eller Entreprenören som är hänförliga till Hyresgästens oaktsamhet.

Hyresgästen svarar vidare för att Hyresgästen och av Hyresgästen anlitad entreprenör innehar erforderlig försäkring för utförande av egna arbeten, vilken även ska omfatta skada orsakad av eventuell underentreprenör.



## Bilaga 11

Hyresgästen ansvarar fullt ut för den inredning, utrustning och annan egendom som Hyresgästen tillför Lokalen före den Slutliga Tillträdesdagen. Det åligger därför Hyresgästen att under perioden ha en egen försäkring som täcker skador på sådan egendom och förlust av sådan egendom.

### **13. Samordning av Hyresgästens sidoentreprenörer**

Hyresvärdens entreprenör ska tidssamordna av Hyresgästen redovisade arbeten och sidoentreprenader enligt punkten 12 ovan med övriga arbeten som Hyresvärden ska ombesörja enligt Projektgenomförandebilagan. Hyresgästen ska därvid genomföra sina arbeten i Lokalen i enlighet med gällande tidplaner så att sådana arbeten inte orsakar hinder eller störningar för andra entreprenörer.

Hyresgästen och av Hyresgästen anlita sidoprenör ska förbinda sig att acceptera de förutsättningar Hyresvärden och Entreprenören ställer innan arbetsplatsen tillträds. Sådana villkor avser arbetsplatsens ordningsregler, tillgång till produktionsanordningar, arbetsmiljökrav, legitimationsplikt samt tillträdestid m.m. så att Hyresgästens arbeten inte hindrar eller stör utan kan samordnas med Hyresvärden och Entreprenören.

Hyresgästen ansvarar i egenskap av arbetsgivare för de skyldigheter avseende arbetsmiljö som åligger en arbetsgivare såvitt avser de egna arbetstagarna. Hyresgästen ansvarar vidare för beaktande och uppfyllande av arbetsmiljöfrågor enligt arbetsmiljölagen och Arbetsmiljöverkets föreskrifter vid planering, projektering och utförande av sina särskilda hyresgästanpassningar och installationer av utrustning och inredning enligt punkten 12 ovan. Om Hyresgästen eller av Hyresgästen anlita sidoprenör för utförande av sina speciella hyresgästanpassningar och installationsarbeten enligt punkten 12 ovan tillträder ett fysiskt avskilt område dit Hyresvärden och Entreprenören inte har tillträde övergår ansvaret för samordning av arbetsmiljö och arbetarskydd inom det område som Hyresgästen har tillträtt på Hyresgästen. Områdets omfattning och tidpunkterna för tillträde och avträde ska dokumenteras i protokoll.

### **14. Lokalens skick och åtgärdande av besiktningsanmärkningar m.m.**

Förutsatt att Lokalens skick och utformning står i överensstämmelse med vad som överenskommit mellan Hyresvärden och Hyresgästen förbinder sig Hyresgästen att acceptera Lokalen i det skick Lokalen befinner sig i då Entreprenaden godkänts genom slutbesiktning och Lokalen godkänts av behörig byggnadsnämnd genom utfärdande av slutbesked alternativt interimistiskt slutbesked. De besiktningsmän som anlitas i Entreprenaden ska avgöra Lokalens skick i relation mellan Hyresvärden och Entreprenören samt i relation mellan Hyresvärden och Hyresgästen.

Hyresvärden ska fortlöpande informera Hyresgästen om och när besiktnings- och kontroller av Hyresvärdens eller Entreprenörens arbete som avser Lokalen ska ske. Hyresgästen har rätt att närvara vid de besiktnings- och sammanträden för kontroll av arbeten som avser Lokalen.

Hyresvärden ska fortlöpande tillställa Hyresgästen kopior av protokoll från besiktnings- och kontroller som avser Lokalen.

## Bilaga 11

Hyresgästen är medveten om och accepterar att det på den Slutliga Tillträdesdagen kan kvarstå vissa injusteringsarbeten och arbeten med åtgärdande av besiktningsanmärkningar inom Lokalen och Fastigheten i övrigt. Hyresgästen förbinder sig att utan krav på ersättning godtaga de eventuella provisoriska anordningar och injusteringsarbeten som anses normala i samband med inflyttningen och även sedan Lokalen tagits i bruk. Besiktningsanmärkningarna i Lokalen ska åtgärdas inom två (2) månader från och med den Slutliga Tillträdesdagen med undantag för väderberoende arbeten. Sistnämnda arbeten ska dock färdigställas så snart så är möjligt. Hyresgästen förbinder sig att inte framställa några krav på hyresnedsättning som beror på att Hyresvärden åtgärdar besiktningsanmärkningarna i Lokalen eller Fastigheten i övrigt. Detsamma gäller för de eventuella störningar som kan uppstå på grund av byggarbeten avseende byggnaden eller Fastigheten i övrigt eller utförande av hyresgästnapassningar åt andra hyresgäster.

### **15. Kostnader**

Parterna bär sina egna kostnader hänförliga till åtgärder före och under upphandlingsförfarandet.

### **16. Sekretess**

Parterna förbinder sig att under avtalstiden samt för en tid av två (2) år därefter behandla all information om annan Parts affärs- eller driftsförhållanden samt information av kommersiell eller teknisk natur som Part får kännedom om som en följd av Projektgenomförandebilagan strikt konfidentiell och inte yppa sådan information för utomstående, dock med förbehåll för vad som gäller för Part enligt lag eller bindande börsregler. Parterna är medvetna om den offentlighet som kan följa av att Hyresgästen omfattas av offentlighetsprincipen och accepterar den allmänna insyn i Projektgenomförandebilagens villkor som kan följa därav. Parterna är dock införstådda med att särskilda regler rörande sekretess gäller för själva upphandlingen.

### **17. Villkor för Hyresavtalet**

Hyresavtalet är villkorat av att Hyresvärden erhållit lagakraftvunnet bygglov senast 2023-12-30.

Hyresavtalet är även villkorat av att styrelsen för Wihlborgs Fastigheter AB lämnar sitt godkännande till Hyresavtalet senast 2022-12-30.

Hyresavtalet är därutöver villkorat av att entreprenadkontrakt ingås med en entreprenör senast 2023-12-30.

Om något av villkoren enligt ovan inte är uppfyllda inom föreskriven tid ska Hyresavtalet, såvida Parterna inte kommer överens om en längre tid för villkorens uppfyllande, automatiskt upphöra.

Vid Hyresavtalets upphörande enligt denna punkt ska vardera Parten bära sina kostnader och ingen Part ska vara ersättningsskyldig i förhållande till den andra.

## Bilaga 11

### 18. Övrigt

I samband med Slutlig Tillträdesdag ska Parterna ingå ett tilläggsavtal till Hyresavtalet som sammanfattar eventuella överenskommelser avseende hyrestillägg m.m., samt övriga överenskomna ändringar och klargörande av Hyresavtalet.

---