

HYRESAVTAL

Hyresgäst	Malmö Kommun genom dess kommunstyrelse	Org.nr./personnr. 212000-1124
Hyresvärd	Neptuninnan AB, c/o Wihlborgs Fastigheter AB	Org.nr. 556743-5465
Lokalens adress	Slottsgatan 2 / Västergatan 43; Malmö	Fastighet Neptun 6
Aviseringsadress	102 kommunstyrelsen Skanningenheten 205 80 Malmö	
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut i befintligt skick för att användas till kontor. Lokalen uthyrs utan särskild för verksamheten avsedd inredning.	
Lokalens omfattning	Lokalens omfattning har markerats på bilagd ritning. Lokalens yta är ca 1 074 m ² , varav ca 331 kvm på plan 3 och ca 743 kvm på plan 4. Bilaga 1a-c Om den angivna ytan avviker från faktisk yta medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.	
Hyrestid och tillträdesdag	Hyrestiden löper från och med 2021-07-01 till och med 2026-06-30. Den angivna tillträdesdagen förutsätter att hyresgästen genom behörig firmatecknare undertecknat och till hyresvärden returnerat detta avtal senast 2021-04-15.	
Uppsägning och förlängning	Uppsägning av detta avtal ska ske skriftligen minst 12 månader före den avtalade hyrestidens utgång, i annat fall förlängs avtalet med 3 år för varje gång.	
Hyra	Hyra exklusive nedanstående tillägg utgår med 2 738 700 kronor per år.	
Hyresjustering	Bashyra enligt denna klausul utgörs av 80 % av det hyresbelopp som angetts i avtalet d. v. s. 2 738 700 kronor. Under hyrestiden skall tillägg till hyresbeloppet utgå med hänsyn till förändringar i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår). Bashyran skall anses anpassad till indextalet för oktober månad 2020. Detta indextal (bastalet) är 336,97. Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, skall tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. Utgående hyra kan dock aldrig sättas lägre än innevarande års utgående hyra inklusive indextillägg. Hyresjusteringen sker alltid fr.o.m. den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.	
Tillägg till hyra	Nedanstående tillägg till hyran beräknas efter självkostnadsprincipen. Hyresvärdens självkostnad utgörs av de faktiska kostnaderna för hela fastigheten för respektive tillägg. 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 442 488 kronor per år. Fördelningen mellan de olika tilläggen framgår nedan. Avstämning av de preliminärt utdebiterade tilläggen mot hyresvärdens faktiska kostnader sker årsvis i efterskott.	
Värme, VA och andra gemensamhetskostnader	Ingår i preliminär utdebitering under rubriken "Tillägg till hyra" enligt ovan. För närvarande 103 kr/m ² /år, varav värme: 70 kr/m ² /år, VA: 6 kr/m ² /år och andra gemensamhetskostnader: 27 kr/m ² /år.	
EI	Ingår i preliminär utdebitering under rubriken "Tillägg till hyra" enligt ovan. För närvarande 40 kr/m ² /år.	

Kyla	<p>Ingår i preliminär utdebitering under rubriken "Tillägg till hyra" enligt ovan. För närvarande 20 kr/m²/år. Kylanläggningen 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 kylanläggningens funktionalitet och tillräcklighet och hyresgästen svarar för eventuella merkostnader till följd härav. Kylan är så kallad komfortkyla med dimensionerande utetillstånd, sommar: +25°C, 50 % RF, dimensionerande rumstemperatur sommar: +24°C. Normal intern värmebelastning (personer, datorer, belysning) för kontor förutsätts.</p> <p>Rumstemperatur tillåtes stiga, då dimensionerande utetillstånd överskrides vad gäller temperatur och/eller luftfuktighet.</p>															
Ventilation	<p>Ingår i preliminär utdebitering under rubriken "Tillägg till hyra" enligt ovan. För närvarande 20 kr/m²/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>															
Snö, halkbekämpning, renhållning och barmarksunderhåll	<p>Ingår i preliminär utdebitering under rubriken "Tillägg till hyra" enligt ovan. För närvarande 2 kr/m²/år.</p>															
Avfallshantering	<p>Ingår i preliminär utdebitering under rubriken "Tillägg till hyra" enligt ovan vad avser markerade avfallsfraktioner. För närvarande 5 kr/m²/år. Det åligger hyresgästen att själv svara för och bekosta uppsamling, sortering, lagring och borttransport av hos hyresgästen förekommande avfallsfraktioner som inte markerats nedan. Hyresgästens åtgärder ska ske i enlighet med vid var tid gällande lag- och myndighetsföreskrifter.</p> <table border="0"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Hushållsavfall</td> <td><input type="checkbox"/> Lysrör</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Hårda plastförpackningar</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Grovsopor</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Metallförpackningar</td> <td><input type="checkbox"/> Farligt avfall</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Organiskt avfall</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Ofärgade glasförpackningar</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Tidningspapper</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Färgade glasförpackningar</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Pappförpackningar/wellpapp</td> <td><input type="checkbox"/> Batterier</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/> Hushållsavfall	<input type="checkbox"/> Lysrör	<input checked="" type="checkbox"/> Hårda plastförpackningar	<input type="checkbox"/> Grovsopor	<input checked="" type="checkbox"/> Metallförpackningar	<input type="checkbox"/> Farligt avfall	<input checked="" type="checkbox"/> Organiskt avfall	<input checked="" type="checkbox"/> Ofärgade glasförpackningar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Tidningspapper	<input checked="" type="checkbox"/> Färgade glasförpackningar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Pappförpackningar/wellpapp	<input type="checkbox"/> Batterier	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Hushållsavfall	<input type="checkbox"/> Lysrör	<input checked="" type="checkbox"/> Hårda plastförpackningar														
<input type="checkbox"/> Grovsopor	<input checked="" type="checkbox"/> Metallförpackningar	<input type="checkbox"/> Farligt avfall														
<input checked="" type="checkbox"/> Organiskt avfall	<input checked="" type="checkbox"/> Ofärgade glasförpackningar	<input type="checkbox"/>														
<input type="checkbox"/> Tidningspapper	<input checked="" type="checkbox"/> Färgade glasförpackningar	<input type="checkbox"/>														
<input checked="" type="checkbox"/> Pappförpackningar/wellpapp	<input type="checkbox"/> Batterier	<input type="checkbox"/>														
Momsersättning	<p>Ingår i preliminär utdebitering under rubriken "Tillägg till hyra" enligt ovan. Momsersättningen motsvarar 25 % av driftskostnaderna exkl. fastighetsskatt. Hyresgästen betalar vid avtalet början 48 kr/m²/år.</p>															
Fastighetsskatt	<p>Hyresgästen ska till hyresvärden betala sin andel av vid varje tid utgående fastighetsskatt där andelen motsvarar förhållandet mellan den yta hyresgästen hyr och den totala uthyrningsbara ytan i fastigheten. Om det finns flera taxeringsenheter på fastigheten beräknas dock hyresgästens andel av fastighetsskatten som förhållandet mellan förhyrd yta och total uthyrningsbar yta i den taxeringsenhet där lokalen är belägen. Andelen ingår i preliminär utdebitering under rubriken "Tillägg till hyra" enligt ovan. För närvarande 174 kr/m²/år.</p>															
Oförutsedda kostnader	<p>Hyresgästen ska till hyresvärden betala sin andel av oförutsedda kostnadsökningar som under hyrestiden uppkommer för fastigheten på grund av:</p> <ol style="list-style-type: none"> införande eller höjning av särskild för fastigheten gällande skatt, avgift eller pålaga som beslutats av riksdag, regering, kommun eller annan myndighet. 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 annan myndighet. 															
Övriga kostnadsregleringar																
Mervärdesskatt	<p>Hyresgästen skall inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.</p> <p>Hyresvärden är ej skattskyldig till mervärdesskatt för uthyrning av lokalen. Om hyresvärden blir mervärdesskattskyldig för uthyrningen av lokalen skall hyresgästen utöver hyran samt tillägg till hyra erlägga vid varje tillfälle gällande mervärdesskatt, och då skall inte hyresgästen erlägga momsersättning.</p>															
Hyrans betalning	<p>Hyran, tillägg till hyran samt eventuellt särskilt hyrestillägg erlägges i förskott senast sista vardagen före varje kalenderkvartals början genom insättning på bankgiro enligt hyresavi.</p> <p>Vid försenad betalning har hyresvärden rätt att uttaga dröjsmålsränta enligt räntelagen samt ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader.</p>															

Sedvanligt underhåll m.m.	<p>Hyresgästen accepterar och har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick, inklusive de mindre injusteringsarbeten, målningsarbeten, åtgärdande av besiktningsanmärkningar och övriga kompletteringar av mindre karaktär som kan komma att återstå att utföra efter hyrestidens början eller utför annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt jämte bilagor.</p> <p>Hyresgästen har inte heller rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.</p>
Inredning, underhåll och skador under avtalstiden	<p>Båda parter ska medverka till att lokalens standard inte försämras utan bibehålls i gott skick. Vid inkoppling av kaffeautomater, vattenautomater, diskmaskiner eller annan automat med fast vattenanslutning ska vattensäkring typ "Vatek" eller motsvarande monteras. Kaffebryggare ska kopplas in över kaffetimer. Rökning är inte tillåten i lokalen eller i övriga utrymmen i fastigheten.</p> <p>Hyresgästen ansvarar för och bekostar drift, underhåll, reparationer, och eventuella utbyten gällande:</p> <ul style="list-style-type: none"> A. Ytskikt på golv, väggar och tak. B. Lås på fönster och dörrar. C. Solskydd och dylika anordningar D. Elinstallationer efter lokalens huvudcentral. E. Fiberinstallation efter fiberleverantörs avlämningspunkt (företrädesvis i fastighets undercentral) F. Data/Tele/Nätverk, serverrumskyla och andra installationer. G. Vitvaror H. Verksamhetsanknutna inredningar och installationer. <p>Hyresgästen är skyldig att ersätta all skada som orsakas av hyresgästen eller hyresgästens verksamhet i lokalen eller annars på fastigheten. Ersättningskyldigheten inkluderar - men är inte begränsad till - skada orsakad av anställda, anlitate uppdragstagare eller besökande till hyresgästen samt skada orsakad av egendom som hyresgästen låtit tillföra lokalen. Hyresgästen svarar vidare för skador på fastigheten som uppkommer på grund av, eller som en följd av, brottsligt angrepp mot hyresgästen, hyresgästens verksamhet eller lokalen, såsom inbrottsförsök, skadegörelse, anlagd brand eller sprängning.</p> <p>Hyresgästens betalningskyldighet för skador enligt denna punkt begränsas till vad som inte ersätts genom hyresvärdens fastighetsförsäkring såsom t.ex. självrisk.</p>
Myndighetskrav	<p>Hyresgästen ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagsättning från och med tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsett ändamål. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan ändringarna vidtas.</p> <p>Skulle myndighet eller motsvarande inte lämna eller återkalla de tillstånd som krävs för hyresgästens verksamhet i lokalen eller hyresgästen i övrigt inte uppfyller de krav som myndighet eller motsvarande ställer är hyresgästen skyldig att på egen bekostnad genast upphöra med verksamheten i lokalen. Hyresavtalet fortsätter dock att gälla.</p>
Ombyggnads- och ändringsarbete m.m.	<p>Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt.</p> <p>Om inget annat skriftligen överenskommes ska hyresgästen ansvara för allt som denna anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna. Hyresgästen ansvarar för kontakter med myndigheter eller motsvarande och ansvarar för att erforderligt bygglov/annat tillstånd finns innan ombyggnads- eller ändringsarbetena påbörjas. Alla kostnader relaterade till arbetena bärs av hyresgästen om inte annat skriftligen överenskommes. Hyresgästen svarar för att arbetena utförs fackmannamässigt och i enlighet med gällande lag- och myndighetskrav.</p> <p>Om hyresgästen, till följd av myndighetskrav eller annars, vidtar ändringar i lokalen, och hyresvärden till följd av ändringarna, av myndighet eller motsvarande åläggs att utföra åtgärder i lokalen, exempelvis till följd av OVK ska hyresgästen ersätta hyresvärden för kostnaderna för sådana åtgärder.</p>
Revisionsbesiktningar	<p>Om vid av myndighet påkallad revisionsbesiktning av el- och sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, åligger det hyresgästen att på egen bekostnad inom av myndigheten föreskriven tid utföra begärda åtgärder. Om hyresgästen inom ovannämnda tid ej åtgärdat fel och brister, äger hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad genomföra sådana åtgärder som myndigheten föreskrivit.</p>
Skyltar m.m.	<p>Hyresgästen får inte utan skriftligt samtycke från hyresvärden och erforderligt lov från myndighet uppsätta skylt, markis, antenn eller motsvarande anordning på fastigheten. Vid samtycke ska särskilt avtal/tillägg till hyresavtalet ingås avseende skylten/anordningen. Har skylt/anordning uppsatts utan skriftligt samtycke från hyresvärden och erforderligt lov från myndigheten har hyresvärden rätt att nedmontera denna på hyresgästens bekostnad. Erforderligt lov ska sökas och bekostas av hyresgästen. I samband med underhållsarbeten har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad tillfälligt ned- och uppmontera uppsatt anordning.</p>

Försäkringar och låsanordningar	<p>Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen, inkluderande försäkring avseende fönster och entrédörrar till lokalen. Hyresgästen ska utrusta lokalen med sådan lås- och stöldskyddsutrustning som krävs för giltighet av denna försäkring. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada av tredje man.</p>
Miljö m.m.	<p>Hyresgästen förpliktas att hantera och förvara farliga kemikalier respektive produkter på ett miljörätt och säkert sätt i enlighet med gällande lagstiftning samt myndighetsbeslut och anvisningar. Beakta särskilt transport av farligt avfall, 15 kap. 25 § i Miljöbalken.</p> <p>Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåtits. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästen ska omgående underrätta hyresvärden skriftligen om föroreningar som upptäcks i lokalen eller på fastigheten i övrigt. Hyresgästen ska ansvara för utredning, efterbehandling och andra åtgärder för att avhjälpa föroreningar som härrör från hyresgästens verksamhet.</p> <p>Hyresgästen ska även i övrigt svara för skada som härrör från hyresgästens verksamhet på fastigheten och hålla hyresvärden skadeslös och ersätta samtliga krav hänförliga till hyresgästens verksamhet på fastigheten som tredje man eller myndighet må framställa mot hyresvärden.</p> <p>Hyresgästens ansvar enligt denna klausul (miljö m.m.) gäller även efter avtalets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61§ Jordabalken.</p>
Lagen om skydd mot olyckor	<p>Hyresgästen ska på hyresvärdens anmaning ge hyresvärden de uppgifter avseende verksamheten som behövs för att denne ska kunna fullgöra sin skyldighet att i förekommande fall lämna en skriftlig redogörelse avseende brandskyddet till kommunen i enlighet med 2 kap 3 § lagen om skydd mot olyckor. Om hyresgästens verksamhet i lokalen är sådan att den innebär fara för att en olycka ska orsaka allvarliga skador på människor eller miljö är hyresgästen skyldig att upprätta och inge sådan redogörelse till kommunen och hyresvärden ska då bidra med de uppgifter som behövs för detta. Fördelningen av ansvar mellan parterna i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i övrigt i bifogad gränsdragningslista, bilaga 2.</p>
Rökning	<p>För det fall förhyrd lokal och entrén/entréer därtill omfattas av rökförbudet enligt 6 kap 2§ lag (2018:2088) om tobak och liknande produkter är hyresgästen skyldig att tillse att förbudet efterlevs och genom skyltning tydligt informera om rökförbudet och vid behov ingripa med information och tillsägelser.</p>
Övrigt	<p>Hyresvärden utför och bekostar anpassning av lokalerna i enlighet med ritningar, bilaga 1a-c. Vilket omfattar nytt pentry på plan 4, lägga ny textilmatta typ Heuga 727 i rum 323, 324, 430 och 431 samt att där behov föreligger måla väggar och slipa samt vaxa linoleumgolvet.</p> <p>Hyresgästen ansvarar även för och bekostar särskild för verksamheten avsedd inredning, läs, larm, telefoni, nätverk samt nätverksdragningslistor.</p>
Force majeure	<p>Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om hans åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplöpp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion, eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.</p>
Överlåtelse m.m.	<p>Hyresgästen får inte till annan (ej heller till eget bolag) överlåta eller helt eller delvis upplåta lokalen i andra hand utan hyresvärdens skriftliga tillstånd. Hyresgästen har inte heller rätt att pantsätta hyresrätten till lokalen utan hyresvärdens skriftliga tillstånd. Hyresvärden ger sitt medgivande att lokalerna upplåtes i andra hand till World Maritime University.</p>
Överlämnande och hantering av taggar och nycklar	<p>Hyresgästen erhåller i förekommande fall taggar och nycklar av hyresvärden för inpassage till lokalen/fastigheten. Erhållna taggar/nycklar utgör värdeföremål och hyresgästen ska handha och förvara och tillse att hyresgästens anställda handhar och förvarar dessa på ett betryggande sätt. Förlust av nyckel eller tag debiteras hyresgästen liksom eventuella nödvändiga ändringar av låssystem/låsbyte till följd härav. Vid eventuell förlust av nyckel eller tag ska hyresgästen omgående underrätta hyresvärden.</p> <p>Taggar överlämnas till hyresgästen såsom juridisk person och det ankommer på hyresgästen att själv överlämna och föra en förteckning över vilken individuell tagg var och en av de anställda erhållit så att det vid en eventuell förlust av en tagg går att spåra taggens åtkomst till lokalen/fastigheten.</p>

Återställande vid avflyttning	<p>Om hyresgästen avflyttar kommer en gemensam avflyttningsbesiktning att ske till vilken hyresgästen kallar senast en månad före avtalets upphörande. Hyresgästen ersätter skador eller onormalt slitage om sådana konstateras vid besiktningen. Hyresgästen ska dock ej ersätta normalt slitage som uppkommit genom normalt användande av lokalen, t.ex. märken i vägg efter tavlor eller bokhyllor (gäller ej lagerhyllor i kontorslokal). I den mån hyresvärden så påfordrar åligger det hyresgästen att vid avflyttning bortskaffa av hyresgästen installerat datakablage eller annan ledningsdragnings som hyresvärden inte önskar ha kvar. Efter borttagning av sådant kablage åligger det också hyresgästen att iordningsställa ytskikten så att lokalen utan extra renoveringsåtgärder kan uthyras på nytt.</p> <p>Vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen även ta hand om och transportera bort den lösa egendom som på grund av hyresgästens verksamhet finns på fastigheten. Beträffande eventuell fastmonterad egendom som hyresgästen försett lokalen med ska sådan avlägsnas och transporteras bort om hyresvärden så begär det. Lokalen ska återställas i godtagbart skick. Skyltar ska monteras ned och skyltplatsen återställas på hyresgästens bekostnad. Alla nycklar och taggar till lokalen och fastigheten i övrigt ska lämnas till hyresvärden.</p>						
Bilagor	<p>Till hyresavtalet hör följande bilagor:</p> <table data-bbox="351 649 1532 761"> <tr> <td>Ritning över lokalen</td> <td>Bilaga 1a-c</td> </tr> <tr> <td>Gränsdragningslista SBA</td> <td>Bilaga 2</td> </tr> <tr> <td>Grön Bilaga</td> <td>Bilaga 3</td> </tr> </table>	Ritning över lokalen	Bilaga 1a-c	Gränsdragningslista SBA	Bilaga 2	Grön Bilaga	Bilaga 3
Ritning över lokalen	Bilaga 1a-c						
Gränsdragningslista SBA	Bilaga 2						
Grön Bilaga	Bilaga 3						
Kontakt	<p>För att underlätta utbytet av information mellan hyresgäst och hyresvärd ber vi er att fylla i nedanstående uppgifter. Har ni ingen E-post kommer informationen brevlades. Vi vore tacksamma om ni informerar oss på e-postadress nedan när förändringar av nedanstående uppgifter sker.</p> <p>Kontaktperson:..... Tel.nr.:.....</p> <p>E-post:.....</p> <p>Hyresvärd : info@wihlborgs.se</p> <p>Hyresgästen är införstådd med att Wihlborgs Fastigheter AB kommer att behandla personuppgifter (namn, e-postadress och telefonnummer) om den kontaktperson som anges ovan för att hyresvärden ska kunna fullfölja sina åtaganden enligt avtalet. Hyresgästen bekräftar att aktuell kontaktperson informerats om detta samt att kontaktpersonen har rätt att av Wihlborgs Fastigheter AB begära tillgång till personuppgifter som finns sparade om honom/henne och att få dessa rättade om de är felaktiga. Kontaktpersonen kan när som helst kontakta info@wihlborgs.se för mer information om behandlingen av personuppgifter.</p>						
Underskrift	<p>Detta avtal, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas i fastighetsregistret, har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit varsitt. Eventuellt tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla från och med detta avtals ikraftträdande.</p> <table data-bbox="351 1433 1532 1702"> <tr> <td>Malmö 2021-</td> <td>Malmö 2021-</td> </tr> <tr> <td>Hyresvärd Neptuninnan AB, c/o Wihlborgs Fastigheter AB</td> <td>Hyresgäst Malmö Kommun genom dess kommunstyrelse</td> </tr> <tr> <td>Erik Elmeskär / Stefan Eklöf</td> <td>Namnförtydligande</td> </tr> </table>	Malmö 2021-	Malmö 2021-	Hyresvärd Neptuninnan AB, c/o Wihlborgs Fastigheter AB	Hyresgäst Malmö Kommun genom dess kommunstyrelse	Erik Elmeskär / Stefan Eklöf	Namnförtydligande
Malmö 2021-	Malmö 2021-						
Hyresvärd Neptuninnan AB, c/o Wihlborgs Fastigheter AB	Hyresgäst Malmö Kommun genom dess kommunstyrelse						
Erik Elmeskär / Stefan Eklöf	Namnförtydligande						

EXPLANATIONS:

GX New textile floor

ACTIONS

Floors: All linoleum floor are to be sanded and waxed where needed, except for room 323 and 324. See floor plan.

Walls: Bettered with new paint in office spaces and meeting rooms.

New white paint in corridors.



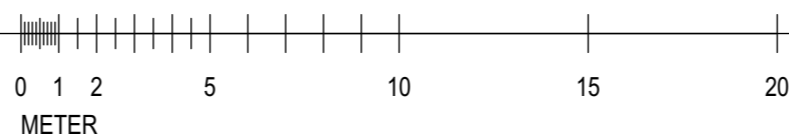
PROPOSAL
3RD FLOOR, PLAN
Kv Neptun 6, Malmö

2012-12-22



NYQUIST & MORÄN ARKITEKTER AB
+46 40 16 60 80 · info@nyquistmoran.se · www.nyquistmoran.se

SKALA 1:200

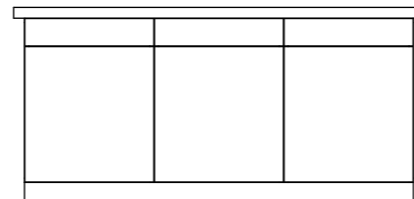
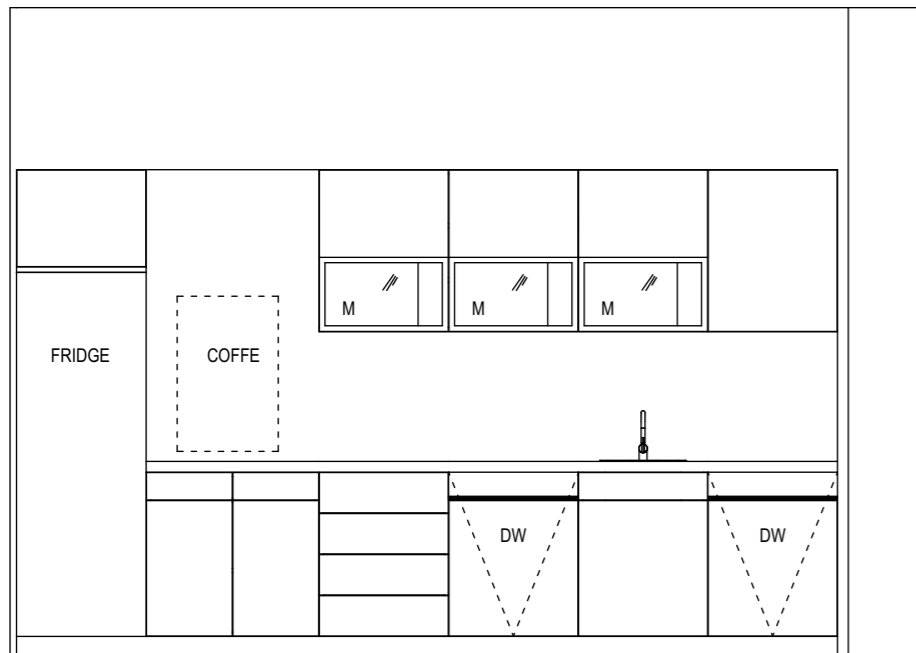
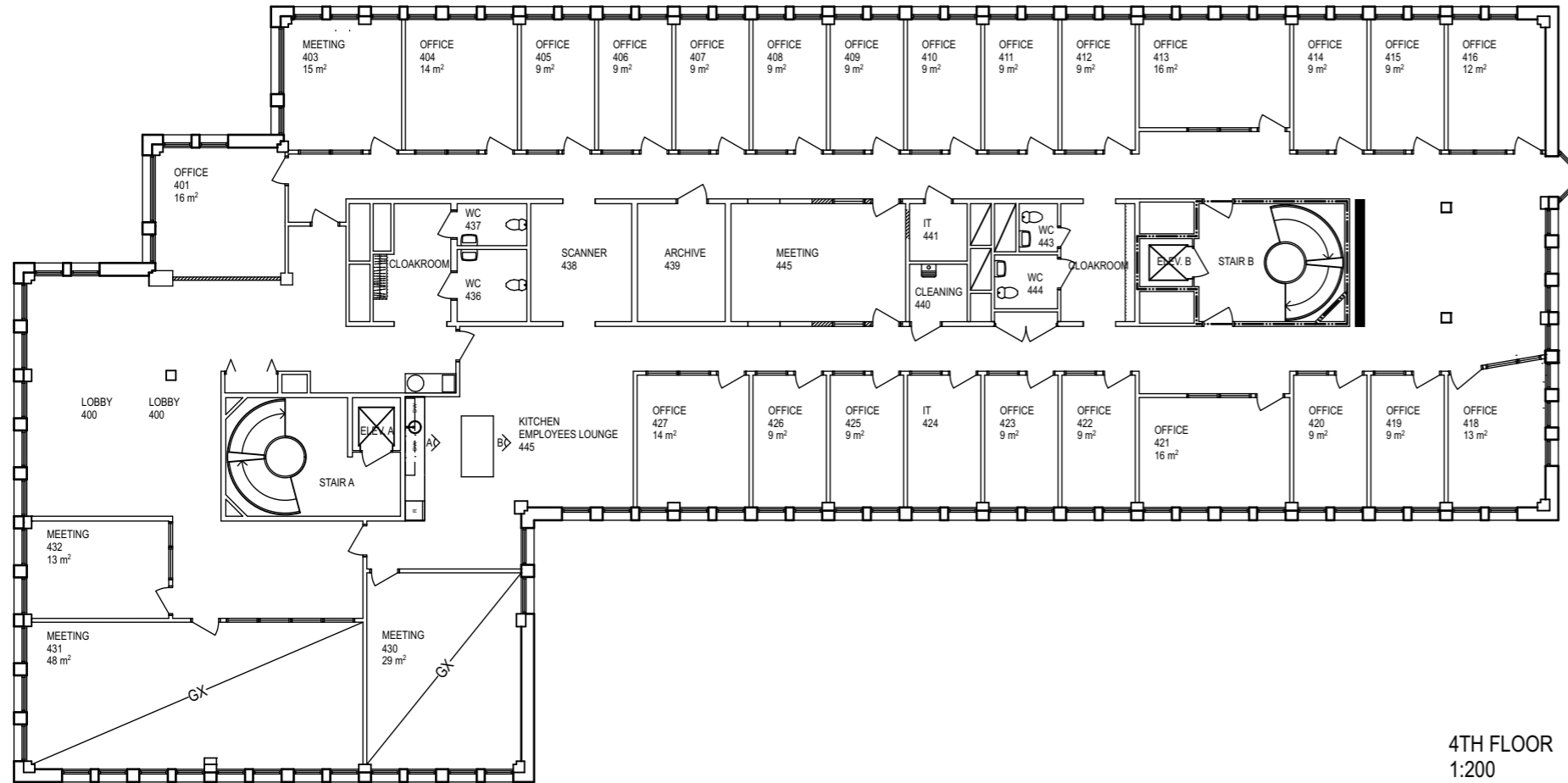


EXPLANATIONS:

- GX New textile floor
- Signature colour
- ▨ New walls

ACTIONS

- Floors:** All linoleum floor are to be sanded and waxed where needed, except for room 430 and 431. See floor plan.
- Walls:** Bettered with new paint in office spaces and meeting rooms.
New white paint in corridors.
- Kitchen/ Employees lounge 445:** New kitchen and employees lounge, equipped with a full sized fridge, room for a coffe machine, three microwave ovens and two dishwashers. See View A & B.

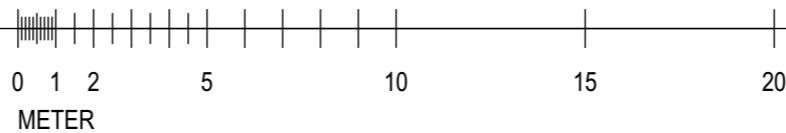


NEW KITCHEN
445

VIEW A

VIEW B

SKALA 1:200



PROPOSAL
4TH FLOOR, PLAN
Kv Neptun 6, Malmö
2012-12-22



NYQUIST & MORÄN ARKITEKTER AB
+46 40 16 60 80 · info@nyquistmoran.se · www.nyquistmoran.se

Bilaga 1c



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	Ej aktuellt
Reservkraftaggregat	HV	HV	Ej aktuellt
Inomhusbrandpost	HV	HV	Ej aktuellt
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	
Brandspjäll	HV	HV	
Brandvarnare	HG	HG	Ej tillhörande brandlarm
Stigarledning	HV	HV	Ej aktuellt
Övrigt			
Installationer (kontrollpunkter)			
Nödbelysning	HG	HG	
Defibrillator	HG	HG	
Första hjälpen	HG	HG	
Utrymningsplaner	HG	HG	
Brandfilt	HG	HG	
Vägledande markering, skyltning	HG	HG	
Utrymningsvägar, framkomlighet invändigt	HG	HG	

Utrymningsvägar, framkomlighet utvändigt	HV	HV	
Container/Sopkärl/Pallar (6m regeln från byggnad)	HG	HG	
Elinstallationer	HG	HG	
Övrigt			
Tillstånd/förvaring brandfarlig vara, gas, vätska	HG	HG	

GRÖN BILAGA

Samverkan och information	<p>Hyresvärden arbetar aktivt och engagerat med hållbarhetsfrågor genom att:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Leda verksamheten grundat på FN:s Global Compact 10 principer med årlig återrapportering gällande efterlevnad och utveckling • Säkerställa efterlevnad av miljölagstiftningen som verksamhetsutövare • Driva vår miljöstyrning affärsmässigt genom ett etablerat miljöledningssystem • Sätta miljö- och klimatmål som driver utvecklingen av vår verksamhet • Årligen redovisa resultat kopplat till vår miljö- och klimatprestanda (i årsredovisningen). <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.</p> <p>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>
Klimat	<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 värnandet av miljön ska hyresvärden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Köpa förnybar eller klimatneutral energi för uppvärmning • Köpa förnybar eller klimatneutral energi för kyla (samt köldmedia med låg klimatpåverkan) • Köpa produktionsspecificerad förnybar el <p>Hyresgästen bör köpa produktionsspecificerad förnybar el.</p>
Energi och inomhusmiljö	<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> <ol style="list-style-type: none"> Värme inklusive tappvarmvatten Fastighetsel, kan i förekommande fall även avse förbrukning för kyla då fjärrkyla ej finns i fastigheten Vattenförbrukning Kyla (fjärrkyla), i förekommande fall Avfall (för de fraktioner där statistik finns tillgängligt) <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 försörd 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>
Dialog om lokalen och dess användning	<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>

Materialval	Parterna ska ta miljö- och hälsohänsyn 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 hyresgästanpassningar. Återbruk av material och byggvaror bör premieras.
Val av inredning och utrustning	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.
Avfallshantering	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. 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.
Lokalunderhåll och grönytor	Hyresvärden ska vid underhåll, skötsel och drift i fastigheten och dess grönytor ta miljöhänsyn vid val av metoder och leverantörer samt där så är möjligt genomföra insatser som bibehåller eller stärker den biologiska mångfalden. Hyresgästen ska vid utövandet av sin vårdplikt och underhållsskyldighet i lokalen ta miljöhänsyn vid val av metoder och val av leverantörer.