

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd	Namn Brinova Nattskärran AB	Personnr/orgnr 559315-6192																						
2. Hyresgäst	Namn Malmö Stad, 177 Funktionsstödsförvaltningen Aviseringsadress 20580 Malmö	Personnr/orgnr 212000-1124																						
3. Lokalens adress m.m	Kommun Malmö Gata Järnvägsgatan 29/Tycho Brahegatan 52	Fastighetsbeteckning Nattskärran 7 Trappor/hus Lokalens nr																						
4. Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till LSS-boende <input type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga																							
5. Hyrestid	Från och med den 2026-09-01	Till och med den 2036-08-31																						
6. Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input checked="" type="checkbox"/> 5 år <input type="checkbox"/> månader																							
7. Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. <input 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 bifogat besiktnings- och åtgärdsprotokoll. Bilaga																							
8. Lokalens storlek och omfattning	<table border="0"> <tr> <td>Areatyp</td> <td>Plan</td> <td>ca m²</td> <td>Areatyp</td> <td>Plan</td> <td>ca m²</td> <td>Total area</td> </tr> <tr> <td>Boa+Loa</td> <td></td> <td>1918</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Areatyp</td> <td>Plan</td> <td>ca m²</td> <td>Areatyp</td> <td>Plan</td> <td>ca m²</td> <td></td> </tr> </table> <p>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.</p> <input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga <input type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning <input type="checkbox"/> Plats för skylt <input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/automat <input checked="" type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för 8 bil(ar) <input type="checkbox"/> Garageplats(er) för bil(ar)			Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²	Total area	Boa+Loa		1918					Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²	
Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²	Total area																		
Boa+Loa		1918																						
Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²																			
9. Inredning	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga Bilaga																							
10. Hyra	Kronor 4 123 700 per år exklusive nedan markerade tillägg																							
11. Index	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga 6																							
12. Fastighetsskatt	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. <input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga 7																							
13. Driftskostnader	I lokalen finns tillgång till <input checked="" type="checkbox"/> El <input checked="" type="checkbox"/> VA <input checked="" type="checkbox"/> Värme <input type="checkbox"/> Varmvatten <input type="checkbox"/> Kyla <input checked="" type="checkbox"/> Ventilation																							
Betalning	Hyresgästen har eget abonnemang <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran <input type="checkbox"/> Ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul <input type="checkbox"/>																							
El	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Bilaga																					
VA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Bilaga 8																					
Värme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Bilaga																					
Varmvatten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Bilaga																					
Kyla	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Bilaga																					
Ventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Bilaga																					

14. Mätare

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

hyresvärden hyresgästen

15. Avfallshantering

Hyresvärden Hyresgästen

ordnar med avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme.

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

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

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

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

Särskild reglering enligt bilaga _____ Bilaga

16. Snöröjning och sandning

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

17. Oförutsedda kostnader

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

- införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller
- generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet

ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.

Lokalens andel ska under hyrestiden anses vara 100 _____ procent.

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

Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och 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.

18. Mervärdesskatt (moms)
Hyresgästens momsplikt

Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.
 Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.

Hyresvärdens momsplikt

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

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

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

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

19. Hyrans betalning

Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje

kalendermånads början kalenderkvartals början genom insättning på

PlusGiro nr

BankGiro nr

5732-8544

20. Ränta, betalningspåminnelse

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

21. Nedsättning av hyra
Avtalat skick m.m

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

Sedvanligt underhåll

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

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

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

22. Underhåll

- Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.
- Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.
- Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga. Bilaga 10
- 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.
- Annan överenskommelse enligt bilaga Bilaga

23. Ledningar för telefoni och data-kommunikation

- Hyresvärden Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.
- Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga. Bilaga 10

24. Skyltar, markiser m.m.

- Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick.
- Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återupmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden.
- Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar.
- Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram. Bilaga

25. Miljöpåverkan

- Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.
- För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. Bilaga
- Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga. Bilaga 11

26. Revisionsbesiktningar

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

27. Tillgänglighet till vissa utrymmen

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

28. PBL-avgifter

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

29. Brandskydd

- Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul. Bilaga 9

30. Myndighetskrav m.m.

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

31. Ombyggnads- och ändringsarbete

- Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt.
- Om inte annat framgår av hyresvärdens skriftliga tillstånd ska hyresgästen ansvara för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör.
- Hyresgästen ska bereda hyresvärden insyn i ombyggnadsprojektet, bjuda in hyresvärden till byggmöten och när hyresvärden begär det, ge hyresvärden tillträde till lokalen under ombyggnadstiden. Hyresgästen svarar för att hyresgästens arbeten i lokalen inte skadar byggnaden eller stör den verksamhet som andra hyresgäster i byggnaden bedriver och är skyldig att i skälig omfattning ersätta hyresvärden om krav på nedsättning av hyra riktas mot denne med anledning av hinder eller men i annans nyttjanderätt.
- Om parterna kommer överens om och genomför en ombyggnation eller omdisponering av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen.
- Annan överenskommelse enligt bilaga. Bilaga

Byggarudeklaration

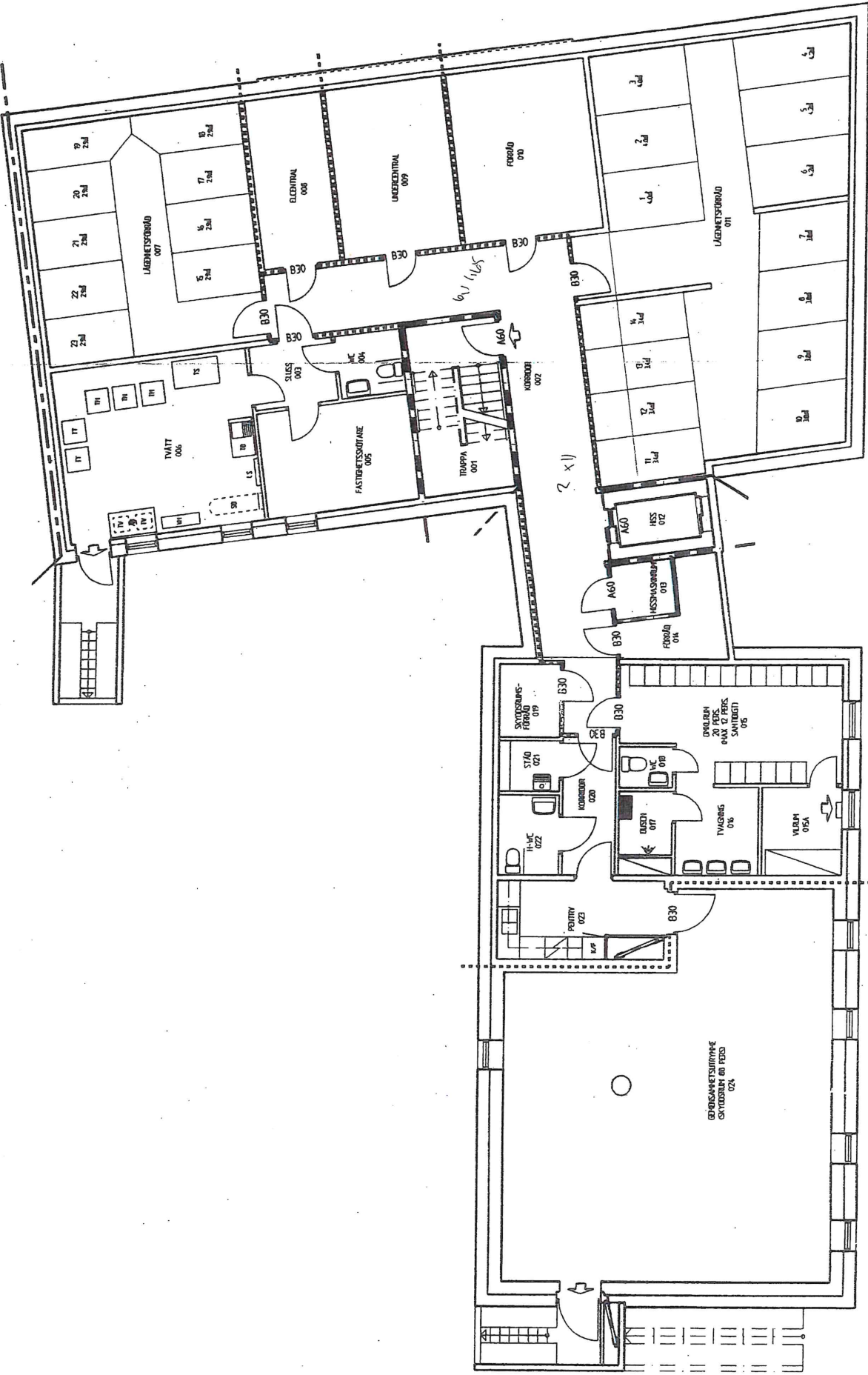
- Om hyresgästen utför arbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggarudeklarationer – den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som ska tillföras lokalen.

32. Säkerhet

- Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom
- borgen ställd av bankgaranti intill ett belopp om annan säkerhet i form av Bilaga

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

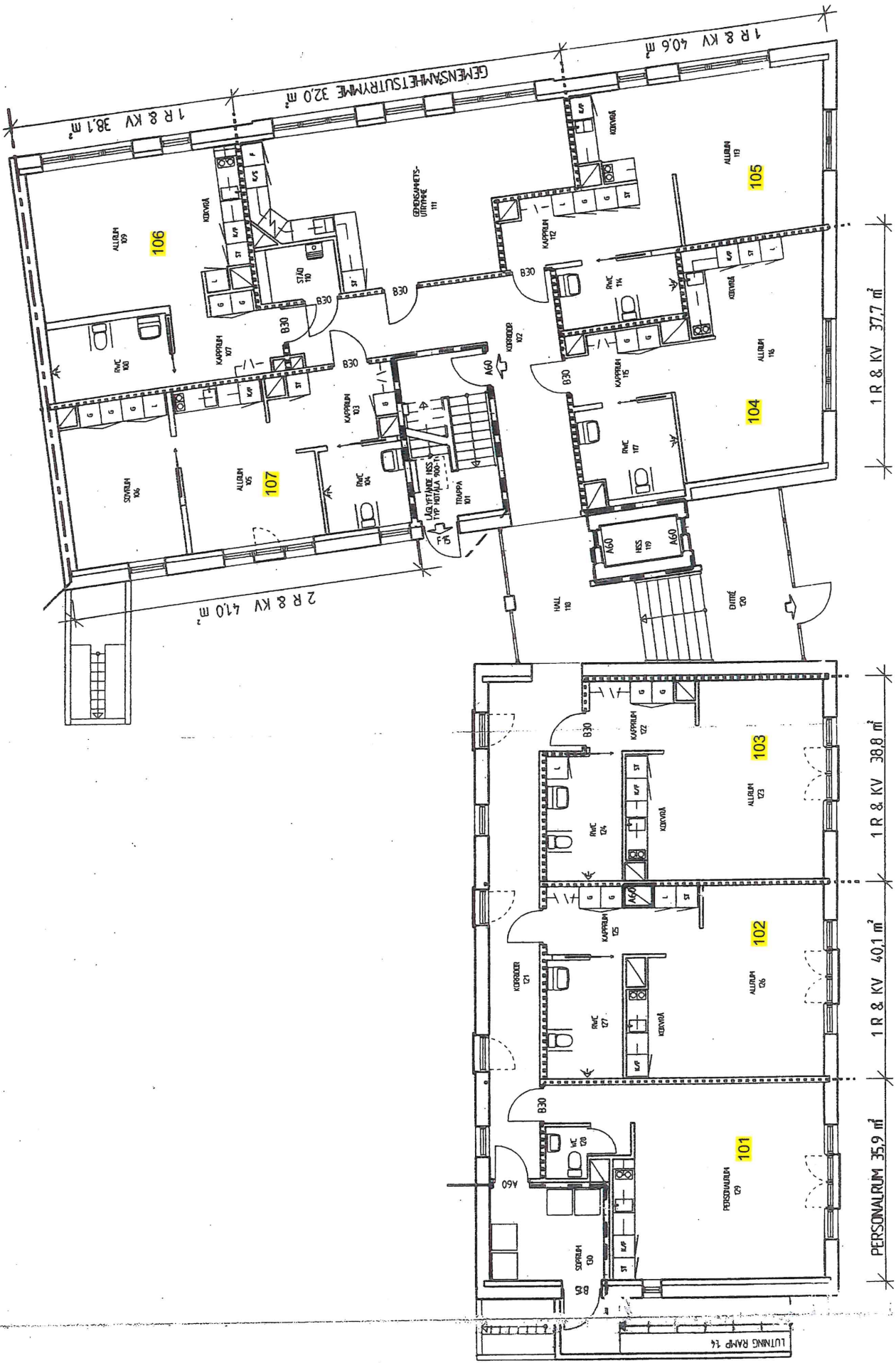
- 33. Försäkringar** Hyresvärden är skyldig att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen ligger. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring som innehåller egendomsskydd, avbrottskydd och ansvar för den egna verksamheten.
- Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga. Bilaga
- 34. Yttre åverkan** Hyresvärden Hyresgästen
ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.
- 35. Låsanordningar** Hyresvärden Hyresgästen
ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.
- 36. Återställande vid avflyttning** Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick.
- Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga. Bilaga
- Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskomits att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.
- 37. Force majeure** Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.
- 38. Hantering av personuppgifter** Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga. Bilaga
- 39. Särskilda bestämmelser** Se bilaga 12 Bilaga 12
- Bilaga
Bilaga
Bilaga
Bilaga
Bilaga
Bilaga
Bilaga
- 40. Underskrift** Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.
- | | |
|--|--|
| Ort/datum | Ort/datum |
| Hyresvärdens namn | Hyresgästens namn |
| Namnteckning (firmatecknare/ombud) | Namnteckning (firmatecknare/ombud) |
| <input type="checkbox"/> Firmatecknare | <input type="checkbox"/> Firmatecknare |
| <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt | <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt |
| Namnförtydligande | Namnförtydligande |
- Kontraktet har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av hyreskontraktet med tillhörande signaturcertifikat.



SKYDDSRUM 79,8 m²

PLAN KÄLLARVÅNING SKALA 1:100

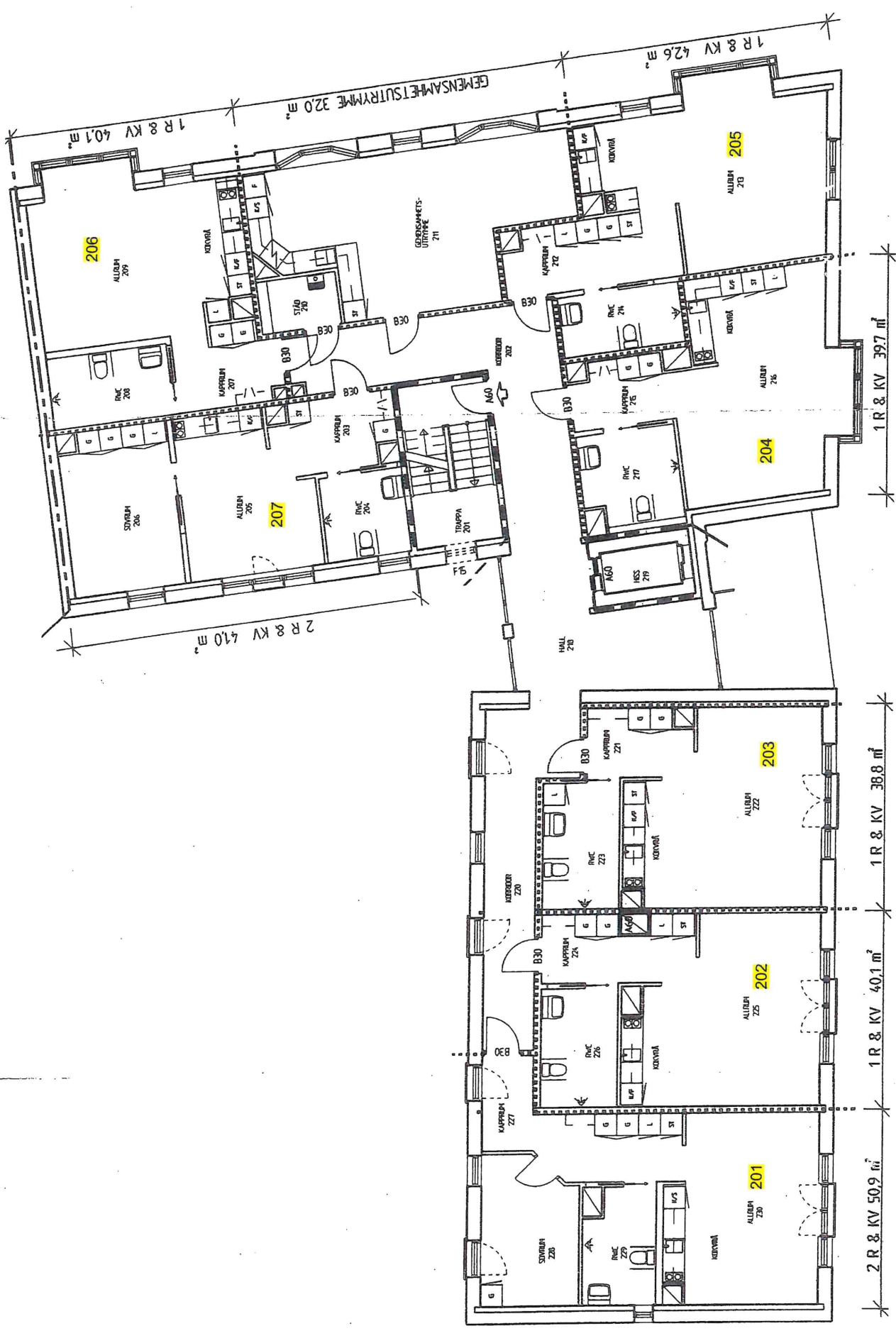
KOPIA



PERSONALRUM 35,9 m² | 1 R & KV 40,1 m² | 1 R & KV 38,8 m² | 1 R & KV 37,7 m² | 1 R & KV 38,1 m² | 1 R & KV 40,6 m² | 2 R & KV 41,0 m²

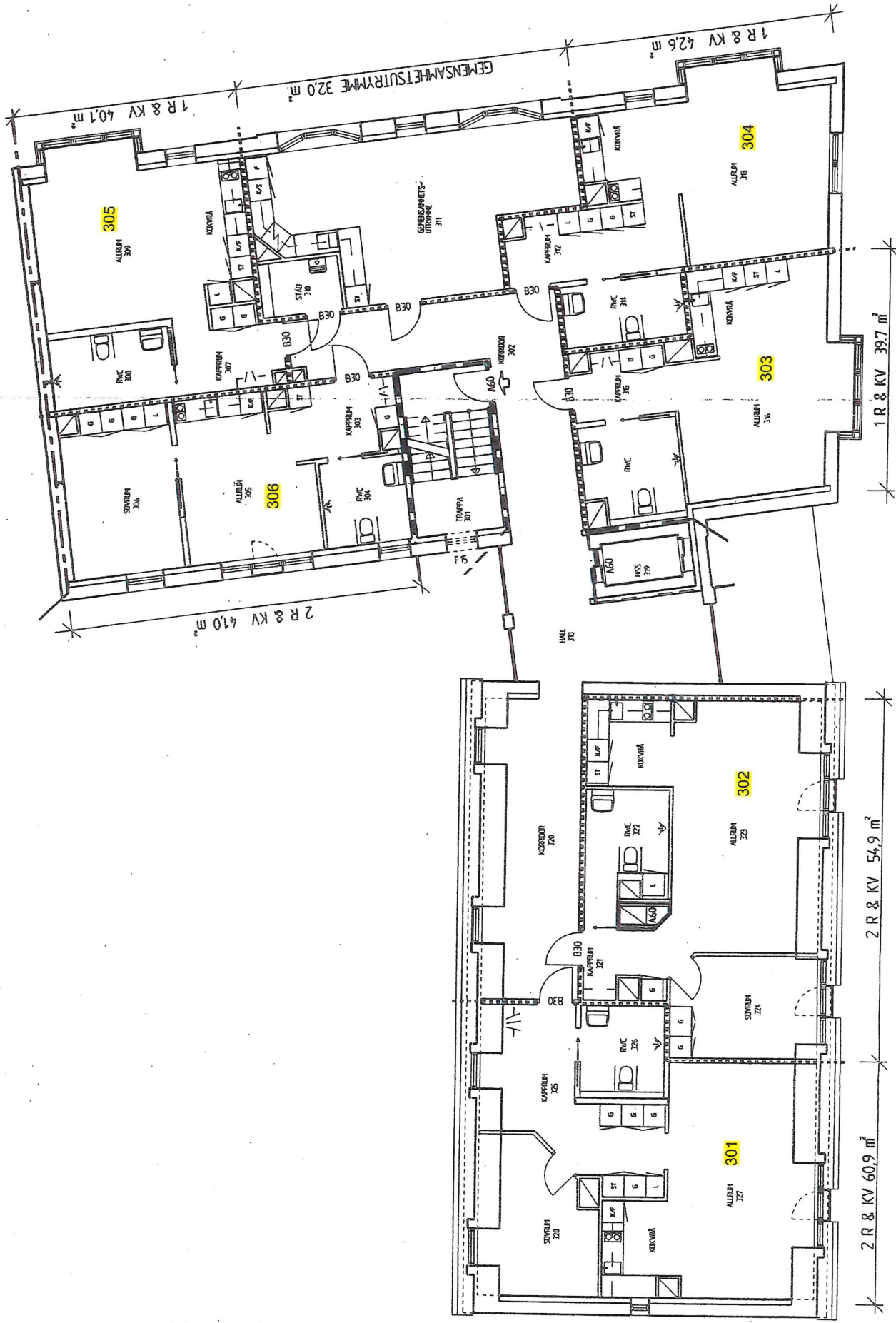
PLAN BOTTENVÅNING SKALA 1:100

KOPIN



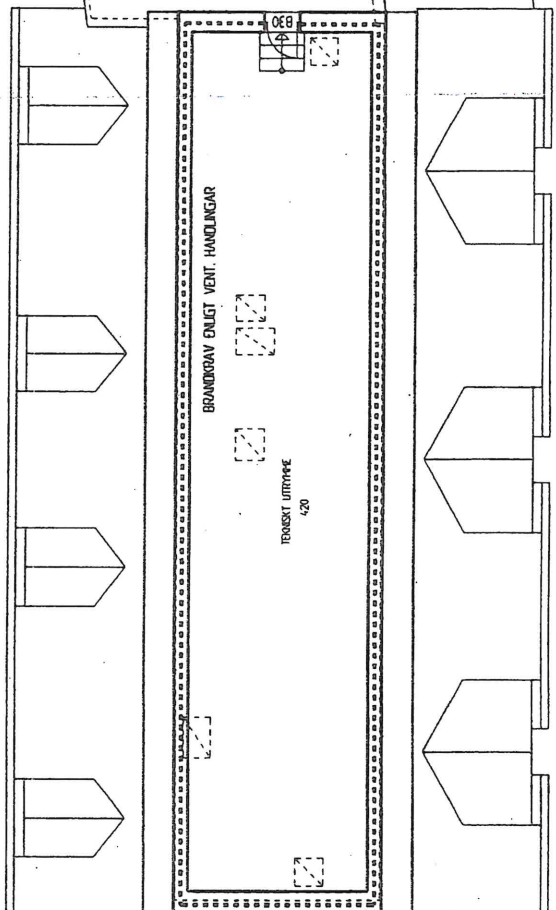
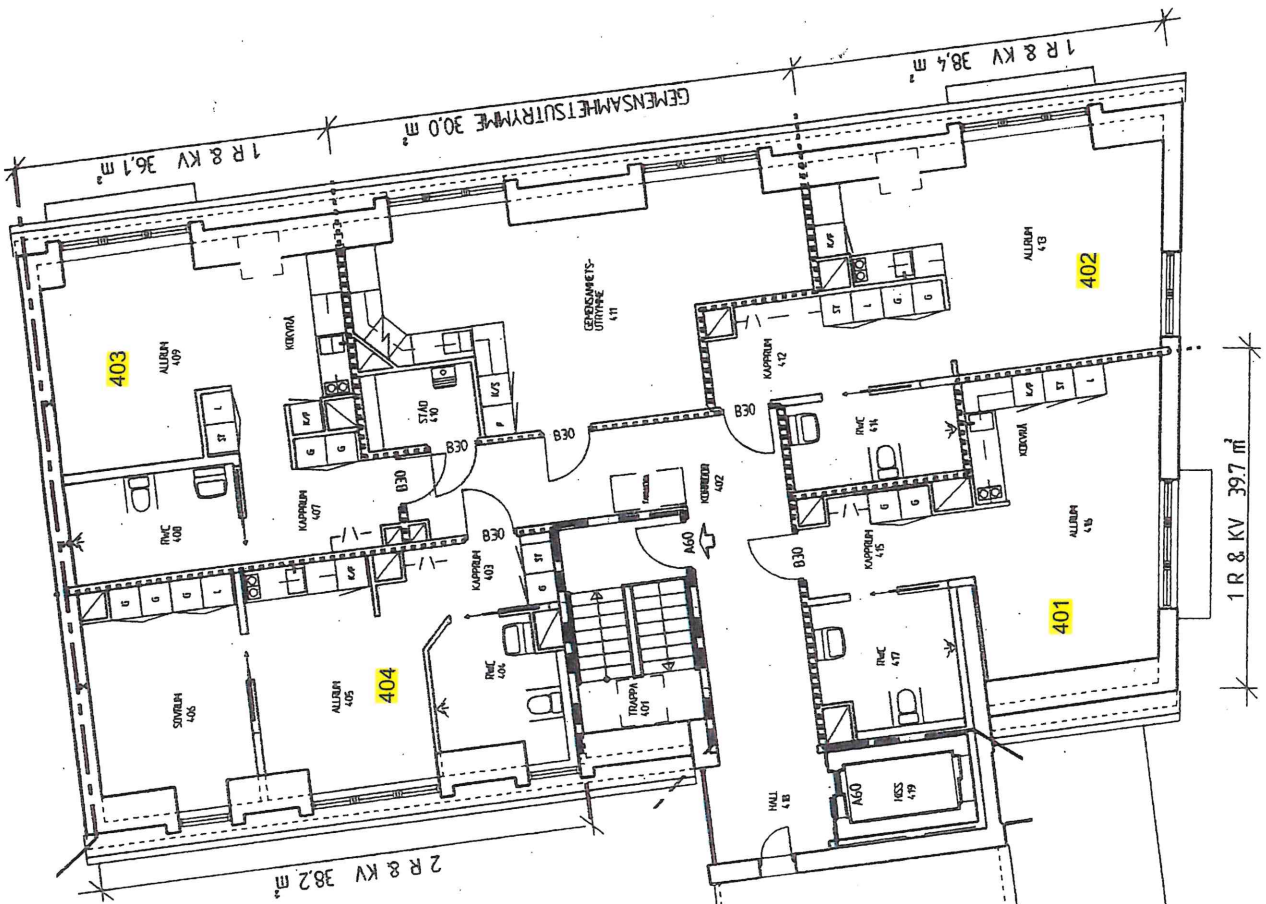
PLAN VÅNING 1 TRP SKALA 1:100

KOPIA



PLAN VÄNING 2 TRP SKALA 1:100

KOFA



PLAN VÅNING 3 TRP SKALA 1:100

KOPIA

Avser	Hyreskontrakt nr 72810001	Fastighetsbeteckning Nattskärran 7	
Hyresvärd	Namn Brinova Nattskärran AB		Personnr/orgnr 559315-6192
Hyresgäst	Namn Malmö Stad, 177 Funktionsstödsförvaltningen		Personnr/orgnr 212000-1124

Klausul Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor 4 123 700 ska 75 %
eller 3 092 775 kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex

(totalindex med 2020 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder.

- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 - 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.
- För 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.
- 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 2025 .

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.

Om bastalet utgörs av indextal för månad med faställt indextal med basår 1980 (oktober månad t.o.m. år 2025) ska indextalet omräknas till index med basår 2020 enligt instruktionerna om "omräkning av indextal vid byte av basår" på sidan 2 innan föregående stycke tillämpas.

Tillägget kan bli såväl högre som lägre mellan olika år. Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet.

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

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift

Ort/datum

Ort/datum

Hyresvärd

Hyresgäst

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

Firmatecknare

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

Firmatecknare

 Ombud enligt
fullmakt

 Ombud enligt
fullmakt

Namnförtydligande

Namnförtydligande

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

Hyresvärdens egna noteringar om bastalet

ANVISNINGAR TILL INDEXKLAUSUL FÖR LOKAL

Bashyra

Hur stor del av hyran som skall utgöra bashyra är en förhandlingsfråga. Andelens storlek kan bero på hyresavtalets övriga villkor såsom av hyra per kr/kvm, omsättningshyra, särskild debitering av värme, vatten, el, kyla eller andra förpliktelser som åvilar hyresgästen samt andra aspekter såsom lokalens underhållsbehov och parternas fördelning av ansvaret för underhåll.

Exempel andelsberäkning

Om det angivna hyresbeloppet är 200 000 kr och 50 % ska räknas upp är bashyran 100 000 kr.

Om det angivna hyresbeloppet är 400 000 kr och 75 % ska räknas upp är bashyran 300 000 kr.

Om det i avtalet angivna hyresbeloppet är 300 000 kr och 100 % ska räknas upp är bashyran 300 000 kr.

Bastalet

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

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

Beräkning av tillägget

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

Exempel

Beräkning av hyrestillägg för år 2023

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2020, som är 336,97 (bastalet). Oktoberindex för år 2022 är 384,04.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 384,04 och 336,97. Skillnaden är positiv och uppgår 47,07.
2. Dividera 47,07 med 336,97 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 13 968,60 kr och utgör hyrestillägget för år 2023 enligt klausulen.

Alternativ A: Om KPI för oktober 2022 i stället skulle ha blivit lägre än året innan t ex 340,40 (oktoberindex år 2021 var 346,44).

Skillnaden mellan antagna 340,40 och bastalet 336,97 hade fortfarande blivit positiv och uppgått till 3,43. Kvoten mellan 3,43 och bastalet 336,97, multiplicerad med bashyran 100 000 kr hade resulterat i ett hyrestillägg på 1017,89 kr för år 2023. Den sammanlagda hyran hade dock blivit lägre än för år 2022.

Alternativ B: Om KPI för oktober 2022 i stället skulle ha blivit lägre än bastalet 336,97 t ex 336,51.

Skillnaden mellan 336,51 och bastalet 336,97 hade då varit negativ. Inget hyrestillägg skulle då utgå. Det i avtalet angivna hyresbeloppet skulle gälla.

Omräkning av indextal vid byte av basår

Från och med 2026 byter KPI, som publiceras av Statistiska Centralbyrån (SCB), basår från 1980 till 2020. Det innebär att en ny indexserie ersätter den tidigare.

För indexklausuler med bastalet som utgörs av oktoberindex för år innan 2026 behöver därför det fastställda indextalet med basår 1980 omräknas till motsvarande indextal med basår 2020. Det sker på följande sätt.

Bastalet divideras med medelvärdet av KPI för 2020 (335,92 med basår 1980). Kvoten multipliceras därefter med 100. Resultatet avrundat till två decimaler utgör det omräknade bastalet med basår 2020.

Exempel

Om bastalet utgörs av indextal för oktober 2024 (415,51 med basår 1980) görs följande beräkning:

$$415,51/335,92*100 = 123,69$$

Det bastalet som ska användas i uträkningen av tillägget är därmed 123,69.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr 72810001	Fastighetsbeteckning Nattskärran 7
Hyresvärd	Namn Brinova Nattskärran AB	Personnr/orgnr 559315-6192
Hyresgäst	Namn Malmö Stad, 177 Funktionsstödsförvaltningen	Personnr/orgnr 212000-1124

Klausul

Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter.

I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ.

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 100 procent Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början 41 376 kronor per år

Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets 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. 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. Såvida 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.

Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande:

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift

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

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

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 beräkningsätt 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 alltså 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.

EL, VA, VÄRME, VARMVATTEN, KYLA OCH VENTILATION

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

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr 72810001	Fastighetsbeteckning Nattskärnan 7
Hyresvärd	Namn Brinova Nattskärnan AB	Personnr/orgnr 559315-6192
Hyresgäst	Namn Malmö Stad, 177 Funktionsstödsförvaltningen	Personnr/orgnr 212000-1124

1. Fast hyrestillägg

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

<input type="checkbox"/> el kr per år	<input type="checkbox"/> va kr per år	<input type="checkbox"/> värme kr per år
<input type="checkbox"/> varmvatten kr per år	<input type="checkbox"/> kyla kr per år	<input type="checkbox"/> ventilation kr per år
Summa årligt fast hyrestillägg:		kronor

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

Bilaga

2. Självkostnads- anknutet hyrestillägg

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

<input type="checkbox"/> el kr per år	<input checked="" type="checkbox"/> va kr per år 95 900	<input checked="" type="checkbox"/> värme kr per år 191 800
<input checked="" type="checkbox"/> varmvatten kr per år Se värme	<input type="checkbox"/> kyla kr per år	<input checked="" type="checkbox"/> ventilation kr per år 95 900
Summa årligt preliminärt hyrestillägg:		383 600 kronor

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

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

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

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

Underskrift

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

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

Bilaga till brandskyddsklausul

Hyresvärd: Brinova Nattskärran AB		Org.nr: 559315-6192	
Hyresgäst: Malmö Stad, 171 Funktionsstödsförvaltningen		Org.nr: 212000-1124	
Fastighet: Nattskärran 7			
	Byggnadstekniskt brandskydd	HV	HG
	Brandcellgränser	Utanför uthyrningsenhet	X
		Inom uthyrningsenhet	X
	Dörrar i brandcellsgräns	Utanför uthyrningsenhet	X
		Inom uthyrningsenhet	X
	Dörrar i utrymningsvägar	Utanför uthyrningsenhet	X
		Inom uthyrningsenhet	X
	Lås och beslag dörrar i brands-cellsgräns och/eller utrymnings-väg	Utanför uthyrningsenhet	X
		Inom uthyrningsenhet	X
	Brandgasventilation, rökluckor	Inom uthyrningsenhet	N/A
	Skydd mot brand- och brandgas-spridning via ventilationssystem	Inom uthyrningsenhet	X
	Brandskydd av bärande stomme	Inom uthyrningsenhet	X
	Skydd mot brandspridning till närliggande byggnad		X
	Brandtätningar	Utanför uthyrningsenhet	X
		Inom uthyrningsenhet	X
	Ytskikt och beklädnader	Utanför uthyrningsenhet	X
		Inom uthyrningsenhet	X
	Utrymning		
	Utrymningsvägar	Utanför uthyrningsenhet	X
		Inom uthyrningsenhet	X
	Utrymningsplan		X
	Nödbelysning	Utanför uthyrningsenhet	N/A
		Inom uthyrningsenhet	X
	Vägledande markering	Utanför uthyrningsenhet	N/A
		Inom uthyrningsenhet	X

Ansvarar för åtgärder	Benämning	Del av fastighet	Ansvarig	
	Lås och beslag på utrymningsdörr		Utanför uthyrningsenhet	N/A
		Inom uthyrningsenhet		X
Brandsläckning och brandskyddsanläggningar				
Brandlarm		Utanför uthyrningsenhet	N/A	
		Inom uthyrningsenhet		X
Utrymningslarm		Utanför uthyrningsenhet	N/A	
		Inom uthyrningsenhet		X
Stigarledning		Inom uthyrningsenhet	N/A	
Sprinklerledning		Utanför uthyrningsenhet	N/A	
		Inom uthyrningsenhet	X	
Handbrandsläckare		Utanför uthyrningsenhet	N/A	
		Inom uthyrningsenhet		X
Tillträdesväg för räddningstjänst		Utanför uthyrningsenhet	X	
		Inom uthyrningsenhet		X
Organisatoriska brandskyddsåtgärder				
Brandskyddsdocumentation			X	X
Insatsplan			N/A	
Driftsinstruktioner, kontrollplan och rutiner				X
Övningar (ex. utrymning av lokalen)				X

Ovanstående godkännes:

Ort, datum:

Ort datum:

Brinova Nattskärran AB

Malmö Stad 171 Funktionsstödförvaltningen

Namnteckning

Namnteckning

Namnförtydligande

Namnförtydligande

KOPIERA

Avser	Hyseskontrakt nr 72810001	Fastighetsbeteckning Nattskärran 7	
Hyresvärd	Namn Brinova Nattskärran AB		Personnr/orgnr 559315-6192
Hyresgäst	Namn Malmö Stad, 177 Funktionsstödsförvaltningen		Personnr/orgnr 212000-1124

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

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

Hur gränsdragningslistan ska fyllas i

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

Definitioner

1. Underhåll

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

2. Utbyte

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

ALLMÄNT

		Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
		Hv	Hg	Hv	Hg	
Lokalen, utvändigt	Entré- och andra dörrar som leder till eller från lokalen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Dörröppnare och dörrstängare	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Skyltar, skyltskåp	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Fönster och karmar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Markiser	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Lastintag/-kaj	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ej aktuellt
	Belysningsarmaturer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Skyltbelysning	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Lokalen, invändigt	Ytskikt väggar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	12 år se bilaga 11
	Ytskikt tak	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	12 år bilaga 11
	Ytskikt golv	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Slipning 15 år se bilaga 11
	Innerdörr, inklusive beslag, dörrstängare	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Dörröppnare och dörrstängare	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Fönster och karmar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

ALLMÄNT forts.

		Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
		Hv	Hg	Hv	Hg	
Lokalen, invändigt forts.	Glaspartier i lokalen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Skyltar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Rulljalousier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ej aktuellt
	Fast belysning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gäller allmännytor
	Särskilt anpassad belysning för verksamheten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Våtrum	Sanitetsporcelain	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	25 år bilaga 11
	Duschar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	25 år bilaga 11
	Ytskikt golv	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	25 år bilaga 11
	Ytskikt väggar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	25 år bilaga 11
	Ytskikt tak	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	25 år bilaga 11
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Toalett	Sanitetsporcelain	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	25 år bilaga 11
	Ytskikt golv	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	25 år bilaga 11
	Ytskikt väggar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	25 år bilaga 11
	Ytskikt tak	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	25 år bilaga 11
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Pentry	Maskiner i kök och pentry	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Tvättmaskin (industri)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	25 år bilaga 11
	Torktumlare (industri)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	25 bilaga 11
Inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten	Inredning kök	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	35 år bilaga 11
	Kyl, frys, spis och ugn i kök.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Byts då teknisk livslängd uppnås dock minst 12 år
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
INSTALLATIONER Värme	Luftvärme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Värmecentraler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Värmeväxlare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Värmeåtervinningssystem	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Övriga värmeanläggningar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

INSTALLATIONER
forts.

		Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
		Hv	Hg	Hv	Hg	
Värme forts.	Mätare	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Vatten, avlopp	Varmvattenberedare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Utslagsbackar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Mätare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Golvbrunnar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
EI	Elmätare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Elcentraler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Eluttag och dosor	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ej skadegörelse
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kyla och ventilation	Särskilt kylaggregat	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Till- och frånluftsdon	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Kylaggregat till data- och/eller serverrum	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Kylaggregat till förvarings- och avfallsrum	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Andra fläktanordningar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ej aktuellt
	Mätare	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Lås och säkerhet, i lokalen	Lås	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Larm	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Monitorer och detektorer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Övervakningskameror	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Lås och säkerhet, skalskydd	Dörlås till entréer och andra dörrar som leder till eller från lokalen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Övervakningskameror	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Monitorer och detektorer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

INSTALLATIONER
forts.

	Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
	Hv	Hg	Hv	Hg	
Hissar och rulltrappor					
Personhissar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Gods-/varuhissar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ej aktuellt
Rulltrappor	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ej aktuellt
Andra flyttanordningar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ej aktuellt
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Tele- och datakommunikation					
Ledning för telefoni	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ledning för data	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ledning för bredband	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	HV tillhandahåller HG bekostar
Ledning för kabeltv	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	HV tillhandahåller HG bekostar
Anordningar för trådlös tv	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Särskilda underhållsavtal

Underhållsavtal med extern leverantör fordras för följande utrustning/installation:

Avtal tecknas av

	Avtal tecknas av		Anmärkning
	Hv	Hg	
Rulltrappor	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Personhiss	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Varuhiss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kylaggregat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Fjärrkyla	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ventilation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Underskrift

Ort/datum

Ort/datum

Hyresvärdens namn

Hyresgästens namn

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

 Firmatecknare

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

 Firmatecknare

 Ombud enligt fullmakt

 Ombud enligt fullmakt

Namnförtydligande

Namnförtydligande

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

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Avser	Hyreskontrakt nr 72810001	Fastighetsbeteckning Nattskärnan 7
2. Hyresvärd	Namn Brinova Nattskärnan AB	Personnr/Orgnr 559315-6192
3. Hyresgäst	Namn Malmö Stad, 177 Funktionsstödsförvaltningen	Personnr/Orgnr 212000-1124
4. Instruktioner	Denna avtalsbilaga till ett lokalhyresavtal innehåller villkor som gör avtalet till ett grönt hyresavtal. När avtalet ingås ska parterna gemensamt gå igenom bilagans alla punkter. Det åligger hyresvärden att besvara hyresgästens frågor om villkorens innebörd. Avtalet inleds med en allmän avsiktsförklaring som beskriver parternas samverkan. Efterföljande avsnitt utgör avtalsvillkor som kompletterar hyresavtalet. Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller. En handledning finns till bilagan.	
5. Avsiktsförklaring	<p>Hyresavtalet är ett grönt hyresavtal. Det innebär att parterna förbinder sig att samverka för ett miljömässigt hållbart hyresförhållande. Det åligger båda parterna att ta initiativ till åtgärder och aktiviteter som kan minska hyresförhållandets miljöpåverkan samt förbättra miljö och hälsa i lokalen. Parterna förbinder sig vidare att gemensamt sätta mål och hitta former för den löpande samverkan som passar bäst för parterna och som behövs för att nå dessa mål.</p> <p>Parterna ska samverka för minskad klimatpåverkan och resursanvändning. Det innefattar att optimera uppvärmning, kylning och ventilation i lokalen utifrån hur den används. Det innebär också att hitta lösningar för ökat återbruk, återvinning och delande. Miljöanpassade och icke hälsovådliga material ska användas i byggnad och inredning. Hyresgäst och hyresvärd ska genomföra aktiviteter och åtgärder som möjliggör och driver hållbara beteenden.</p> <p><input type="checkbox"/> Ytterligare ambitioner och mål för parternas samverkan framgår av bilaga. Bilaga</p>	
6. Information om hållbar lokal-användning	<p>Hyresvärden ska förse hyresgästen med skriftlig information om hur hyresgästen under hyresförhållandet kan bidra till att minska lokalens och fastighetens miljöpåverkan. Informationen ska lämnas i samband med tillträdet av lokalen eller vid tidpunkt som parterna skriftligen kommit överens om. Därefter ska uppdaterad information hållas tillgänglig t.ex. i husbok, webbsida eller kundplattform. Informationen ska minst omfatta områdena:</p> <ul style="list-style-type: none"> • avfallshantering och återvinning från hyresgästens verksamhet • energieffektiv användning av lokalen • funktionalitet för inomhusklimat t ex solavskärmning och ventilation • lösningar som bidrar till en resurseffektiv användning av ytor och andra faciliteter t ex samnyttjande av mötesrum, omklädningsrum m m • bevarande och minimering av ombyggnationer • återbruk, materialval och avfallshantering i samband med underhåll och ombyggnationer • gröna transporter och mobilitet. 	
7. Miljöcertifiering	<p><input type="checkbox"/> Byggnaden/lokalen ska omfattas av ett miljöcertifieringssystem för byggnader.</p> <p><input type="checkbox"/> Vid tecknandet av denna överenskommelse finns miljöcertifieringssystem för byggnaden/lokalen.</p> <p><input type="checkbox"/> Senast den _____ ska byggnaden/lokalen omfattas av ett miljöcertifieringssystem.</p> <p><input type="checkbox"/> Befintligt/planerat miljöcertifieringssystem <input type="checkbox"/> Befintligt/planerat miljöcertifieringssystem</p> <p>Hyresvärden ska informera hyresgästen om ändringar av miljöcertifieringssystem samt erhållen nivå i miljöcertifieringssystem. Om miljöcertifiering innebär krav på hyresgästens verksamhet ska kraven framgå av bilaga. Bilaga</p>	
8. Energislag och utsläpp	<p>Hyresvärden och hyresgästen ska endast köpa ursprungsmärkt förnybar el för användning i lokalen och fastigheten.</p> <p>Hyresvärd/hyresgäst ska inte använda fossila bränslen (direkta inköp) för egen uppvärmning av byggnaden.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärd/hyresgäst ska endast köpa förnybar eller klimatneutral energi för <input type="checkbox"/> kylning <input checked="" type="checkbox"/> uppvärmning</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> från tillträdet <input type="checkbox"/> snarast med hänsyn till ingångna avtal, dock senast (datum)</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresvärden har egenproducerad förnybar energi som förser fastigheten med energi från</p> <p><input type="checkbox"/> sol <input type="checkbox"/> vind <input type="checkbox"/></p>	
9. Datainsamling och informationsutbyte	<p>Hyresvärden ska samla in och dela data som behövs för att analysera och kartlägga lokalens och byggnadens miljöpåverkan enligt villkoren i detta avsnitt.</p> <p>Hyresvärden ska minst årligen informera hyresgästen om hyresgästens användning av nedanstående resurser. Information om användning ska i första hand baseras på mätning och i andra hand, om mätutrustning saknas, genom andel av totalförbrukning.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> verksamhetsel (hyresgästens) <input checked="" type="checkbox"/> fastighetsel (lokalens andel) <input checked="" type="checkbox"/> fjärrvärme <input type="checkbox"/> fjärrkyla</p> <p><input type="checkbox"/> Särskild kyla/processkyla (hyresgästens) <input checked="" type="checkbox"/> vatten (hyresgästens) <input type="checkbox"/> återvinning och avfall <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> Hyresvärden ska tillgängliggöra/presentera statistik om utsläpp av växthusgaser från energianvändning</p>	

Handwritten signature in blue ink

Hyresgästens lämnade av data

I den mån hyresgästen har eget abonnemang är hyresgästen skyldig att lämna information om användningen av följande resurser:

- verksamhetsel fastighetsel fjärrvärme fjärrkyla vatten avfall

Informationen lämnas

- genom inrapportering efter hyresgästens avläsning av egen mätare var 12 :e månad
- genom att hyresgästen lämnar hyresvärden fullmakt att hämta ut den information som behövs för uppföljning. Fullmakt, bilaga

Syftet med insamlingen av data ska vara att möjliggöra uppföljning av resursanvändning och utsläpp, och för att identifiera förbättringsåtgärder med avseende på energieffektivisering, ekonomi samt klimatpåverkan. Data ska även kunna användas för att genomföra energideklarationer och miljöcertifieringar.

10. Inomhusmiljö-/ klimat

Parterna är överens om att styrningen av den operativa temperaturen i lokalen under användningstid ska utgå från den möbleringsplan hyresgästen tar fram inför tillträdet av lokalen och därefter överenskomna förändringar.

Möblering/ inredning

Hyresvärden ska i samband med tecknandet av denna överenskommelse informera hyresgästen om lämplig inplacering av möbler och inredning för att erhålla ett gott inomhusklimat.

Hyresgästen ska senast vid tillträdet av lokalen delge hyresvärden en möbleringsplan som beaktar lokalens tekniska förutsättningar.

Hyresgästen ska löpande meddela hyresvärden om användningen av lokalen ändras på ett sätt som påverkar inomhusmiljön.

Inomhusmiljö- uppföljning

- Hyresvärden ska systematiskt samla in synpunkter kring inomhusmiljön som årligen följs upp tillsammans med hyresgästen.

11. Hyresgäst- anpassningar

Miljöhänsyn ska tas vid materialval. Återbrukat, återvunnet och/eller miljöanpassat byggmaterial ska användas i lokalen.

- Parterna ska ta fram klimatomål för ombyggnationer.
- Val av byggmaterial i lokalen ska utgå från en materialdatabas. Materialdatabas
- Hantering (återanvändning, materialåtervinning, energiåtervinning och deponering) av demonterat och bortfört byggmaterial samt inredning i samband med hyresgäst Anpassning i befintlig lokal ska dokumenteras.
- Material ska dokumenteras i en loggbok som ägs och administreras av hyresvärden.

12. Val av inredning och utrustning

Parterna ska välja vitvaror med låg energianvändning i lokalen.

- Parterna ska välja en för ändamålet energieffektiv belysning i lokalen.
- Parterna ska där så är möjligt välja snålspolande utrustning i lokalen.
- Hyresgästen ska i första hand välja miljömärkt eller återanvänd inredning i lokalen.
- Hyresgästen ska inte köpa icke certifierad kontorsinredning av tropiskt trä.

13. Metodval vid underhåll, skötsel och drift

Hyresgästen ska vid utövande av sin vårdnadsplikt och underhållsskyldighet i lokalen ta miljöhänsyn vid val av metoder och välja miljömärkta/miljöklassade produkter där så är möjligt.

Hyresvärden ska ta miljöhänsyn vid val av metoder för underhåll, skötsel och drift i fastigheten och välja miljömärkta/miljöklassade produkter där så är möjligt.

14. Gröna transporter och mobilitet

Hyresvärden ska, på de villkor som framgår av bilagan, i anslutning till lokalen erbjuda tillgång till Bilaga

- cykelparkering omklädningsrum gemensam cykelpool i eller i anslutning till fastigheten
- gemensam fordonspool i eller i anslutning till fastigheten laddningsplatser för eldrivna fordon

15. Övriga avtalspunkter

- Ytterligare avtalspunkter bifogas Bilaga

16. Underskrift

Denna avtalsbilaga har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.

Ort/datum

Ort/datum

Hyresvärdens namn

Hyresgästens namn

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

Firmatecknare

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

Firmatecknare

Ombud enligt fullmakt

Ombud enligt fullmakt

Namnförtydligande

Namnförtydligande

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

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

HYRESKONTRAKT Nr: 72810001

HYRESVÄRD: Brinova Natlskärnan AB (org.nr 559315-6192) "Hyresvärden"

HYRESGÄST: Malmö Stad Funktionsstödsförvaltningen (org.nr 212000-1124) "Hyresgästen"

1. LOKALENS UTFORMNING OCH SKICK

Lokalen uthyres i befintligt skick. Hyresgästen bekostar all inredning, handläggning och genomförande av lokalanpassningsarbete och installationer som krävs för hyresgästens verksamhet inom förhyrd lokal. Hyresvärden ansvarar för att fastigheten på tillträdesdagen uppfyller myndighetskrav för LSS-boende. Från och med tillträdesdagen hänvisas till punkt 30 myndighetskrav m.m i hyresavtalet.

2. UNDERHÅLLSANSVAR

Hyresvärden ansvarar för underhåll med ett riktvärde enligt gränsdragningslista. Underhållsåtgärder genomförs dock **endast när det bedöms vara nödvändigt**, baserat på faktisk status och behov. Vid riktvärdes utgång ska gemensam besiktning genomföras. Vid meningsskiljaktighet ska oberoende besiktningssman tas in och kostnaden skall fördelas lika mellan hyresvärd och hyresgäst.

3. ÖVERLÅTELSE AV HYRESRÄTTEN

Hyresgästen äger inte rätt att överlåta hyresrätten utan hyresvärdens skriftliga medgivande. För det fall hyresvärden lämnar hyresgästen tillstånd till överlåtelse av lokalen skall skriftligt tillägg till hyresavtalet upprättas.

4. LOKALENS ANVÄNDNING

Parterna är överens om att maximalt 18 lägenheter ska nyttjas som bostäder. Detta gäller lägenhetsnr. 102,103,104,105,106,107, 201, 202, 204, 205, 206, 207, 301, 302, 303, 304, 305, 306.

5. ÅTGÄRDER VID AVFLYTTNING

Hyresgästen är skyldig att om hyresvärden så påfordrar vid avflyttning från lokalen på egen bekostnad återställa lokalen i godtagbart skick. Hyresgästen skall, såvida ej annat överenskommit, vid avflyttning på egen bekostnad lämna lokalen väl rengjord, medtaga och bortforsla av honom särskild bekostad inredning och utrustning samt reparera eventuell uppkommen skada på byggnaden.

Hyresgästen är skyldig att inför avflyttning från lokalen närvara vid besiktning av densamma. Hyresgästen skall vid avflyttning överlämna samtliga port- och dörrnycklar eller motsvarande, även om de anskaffats av hyresgästen. Hyresgästen är ersättningskyldig för byte av låssystem om inte samtliga nycklar återlämnas vid avflyttningen.

6. ANSVAR FÖR SKADOR PÅ FASTIGHETEN

Hyresgästen svarar för skador på den del av fastigheten där lokalen är belägen, som uppkommer på grund av, eller som en följd av, brottsligt angrepp mot hyresgästen, hyresgästens verksamhet eller lokal, t.ex. inbrottsförsök, anlagd brand eller sprängning. Det åligger dock hyresvärden att hålla fastigheten försäkrad i sedvanlig omfattning. Hyresgästens betalningsskyldighet för skador av det slag som nämns i detta stycke är begränsad till vad som inte ersätts genom hyresvärdens försäkring, t.ex. självrisk.

7. ÖVRIGT

Hyresvärden tillhandahåller ledning för kabeltv och bredband som hyresgästen bekostar till 100% genom självkostnadsprincip. Avtalet är villkorat av att bygglov beviljas samt att det politiska godkännandet som krävs har erhållits.

Ovanstående godkännes:

Plats:

Datum:

Brinova Natlskärnan AB
(org.nr 559315-6192)

Plats:

Datum:

Malmö Stad Funktionsstödsförvaltningen
(org.nr 212000-1124)_____
Namnförtydligande_____
Namnförtydligande_____
Namnförtydligande