



# HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

1 (4)

Nr 1781-001

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

**1. Hyresvärd**

Namn	Personnr/orgnr
Malmö Kommun genom dess Servicenämnd avdelning stadsfastigheter	212000-1124

**2. Hyresgäst**

Namn	Personnr/orgnr
Bladins Skola, Stiftelse	846001-0948
Aviseringsadress	
Box 20093, 200 74 MALMÖ	

**3. Lokalens adress m.m**

Kommun	Fastighetsbeteckning	
Malmö	Odense 4	
Gata	Trappor/hus	Lokalens nr
Roskildevägen 21		

**4. Lokalens användning**

Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till  
Grundskola som drivs av Stiftelsen Bladins Skola

Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga

**5. Hyrestid**

Från och med den	Till och med den
2023-06-15	2038-06-14

**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  år  60 månader

**7. Lokalens skick**

Lokalen hyrs ut i befintligt skick.

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

**8. Lokalens storlek  
och omfattning**

Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>	Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>	Total area
LOA		8230				ca 8230
Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>	Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>	

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

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

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

**9. Inredning**

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

**10. Hyra**

Kronor 14 814 000 per år exklusive nedan markerade tillägg

**11. Index**

Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga 2

**12. Fastighetsskatt**

Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.  Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga 3

**13. Driftskostnader**

I lokalen finns tillgång till  EI  VA  Värme  Varmvatten  Kyla  Ventilation

**Betalning**

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

Sign

Sign

**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

- a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller
- b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet 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 hyror (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 fastighets skatt 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 ågerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens ågerande.

**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  
avisering**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 1

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

**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 utflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick.

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

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

**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 4

**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 omDispositionering av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen.

Annan överenskommelse enligt bilaga.

Bilaga

**Byggvarudeklaration**

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

**32. Säkerhet**

Hyresgästen ska till hyresvärden senast den 2023-06-15 lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom

borgen ställd av

bankgaranti intill ett belopp om

annan säkerhet i form av

Bilaga

3 månaders hyra

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

### 33. Försäkringar

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

Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga.

Bilaga

### 34. Yttre åverkan

Hyresvärden  Hyresgästen

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

### 35. Låsanordningar

Hyresvärden  Hyresgästen

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

### 36. Återställande vid avflyttning

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

Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.

Bilaga

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

### 37. Force majeure

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

### 38. Hantering av personuppgifter

Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga.

Bilaga

### 39. Särskilda bestämmelser

Tillägg Särskilda bestämmelser

Bilaga

5

	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 Malmö kommun, genom Serviceförvaltningen avdelning stadsfastigheter	Hyresgästens namn
Namnteckning (firmatecknare/ombud)	Namnteckning (firmatecknare/ombud)
<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <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.

Avser	Hyreskontrakt nr	Fastighetsbeteckning
	1781-001	Odense 4
Hyresvärd	Namn	Personnr/orgnr
	Malmö Kommun genom dess Servicenämnd avdelning stadsfastigheter	212000-1124
Hyresgäst	Namn	Personnr/orgnr
	Bladins Skola, Stiftelse	846001-0948

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

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

### Hur gränsdragningslistan ska fyllas i

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

### Definitioner

#### 1. Underhåll

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

#### 2. Utbyte

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

### ALLMÄNT

#### Lokalen, utvändigt

	Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
	Hv	Hg	Hv	Hg	
Entré- och andra dörrar som leder till eller från lokalen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dörröppnare och dörrstängare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Skyltar, skyltskåp	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Belysningsarmaturer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Skyltbelysning	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Solskyddsanordningar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Se bilaga 1a till gränsdragningslista	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

#### Lokalen, invändigt

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

ALLMÄNT forts.

**Lokalen, invändigt forts.**

	Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
	Hv	Hg	Hv	Hg	
Glaspartier i lokalen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Skyltar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Rulljalousier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Fast belysning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Särskilt anpassad belysning för verksamheten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Se bilaga 1a till gränsdragningslista	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Våtrum</b>					
Sanitetsporslin	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Duschar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ytskikt golv	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ytskikt väggar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ytskikt tak	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Se bilaga 1a till gränsdragningslista	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Toalett</b>					
Sanitetsporslin	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ytskikt golv	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ytskikt väggar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ytskikt tak	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Se bilaga 1a till gränsdragningslista	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Pentry</b>					
Maskiner i kök och pentry	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Se bilaga 1a till gränsdragningslista	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten</b>					
Se bilaga 1a till gränsdragningslista	<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"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>INSTALLATIONER</b>					
<b>Värme</b>					
Luftvärme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Värmecentraler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Värmeväxlare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Värmeåtervinningssystem	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Övriga värmeanläggningar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**INSTALLATIONER**  
 forts.

**Värme forts.**

	Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
	Hv	Hg	Hv	Hg	
Mätare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Se bilaga 1a till gränsdragningslista	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**Vatten, avlopp**

Varmvattenberedare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Utslagsbackar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Mätare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Golvbrunnar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Se bilaga 1a till gränsdragningslista	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**EI**

Elmätare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Elcentraler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eluttag och dosor	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Se bilaga 1a till gränsdragningslista	<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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Till- och frånluftsdon	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kylaggregat till data- och/eller serverrum	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kylaggregat till förvarings- och avfallsrum	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Andra fläktanordningar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Mätare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Se bilaga 1a till gränsdragningslista	<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"/>	
Se bilaga 1a till gränsdragningslista	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**Lås och säkerhet, skalskydd**

Dörrlås till entréer och andra dörrar som leder till eller från lokalen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Övervakningskameror	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Monitorer och detektorer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Se bilaga 1a till gränsdragningslista	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**INSTALLATIONER**  
forts.

**Hissar och rulltrappor**

	Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
	Hv	Hg	Hv	Hg	
Personhissar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Gods-/varuhissar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Rulltrappor	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	finns ej
Andra flyttanordningar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Se bilaga 1a till gränsdragningslista	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**Tele- och datakom-  
munikation**

Ledning för telefoni	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ledning för data	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ledning för bredband	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ledning för kabeltv	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Anordningar för trådlös tv	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Se bilaga 1a till gränsdragningslista	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**Särskilda  
underhållsavtal**

Underhållsavtal med extern leverantör fordras för följande utrustning/installation:	Avtal tecknas av		Anmärkning
	Hv	Hg	
Rulltrappor	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	finns ej
Personhiss	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Varuhiss	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kylaggregat	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Fjärrkyla	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	finns ej
Ventilation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Se bilaga 1a till gränsdragningslista	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**Underskrift**

Ort/datum	Ort/datum
Hyresvärdens namn Malmö kommun, genom Serviceförvaltningen avdelning stadsfastigheter	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
<input type="checkbox"/> 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.	





# INDEXKLAUSUL FÖR LOKAL

1 (2)

Bilaga nr 2

**Avser** Hyreskontrakt nr 1781-001 Fastighetsbeteckning Odense 4

**Hyresvärd** Namn Malmö Kommun genom dess Servicenämnd avdelning stadsfastigheter Personnr/orgnr 212000-1124

**Hyresgäst** Namn Bladins Skola, Stiftelse Personnr/orgnr 846001-0948

**Klausul** Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor 14 814 000 ska 100 %

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

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

- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 - 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.
- För hyresavtalet som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 - 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid.
- Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör basta såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet basta, nämligen indextalet för oktober månad år 2020 .

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

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

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

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

**Underskrift**

Ort/datum	Ort/datum
Hyresvärd Malmö kommun, genom Serviceförvaltningen avdelning stadsfastigheter	Hyresgäst
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.

Hyresvärdens egna noteringar om basta

Sign

Sign

## ANVISNINGAR TILL INDEXKLAUSUL FÖR LOKAL

### Bashyra

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

### Bastalet

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

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

### Beräkning av tillägget

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

### Exempel

#### Beräkning av hyrestillägg för år 2002

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

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

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

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

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

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

**Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller**

<b>Avser</b>	Hyreskontrakt nr: 1781-001	Fastighetsbeteckning: Odense 4
<b>Hyresvärd</b>	Namn: Malmö Kommun genom dess Servicenämnd avdelning stadsfastigheter	Personnr/orgnr: 212000-1124
<b>Hyresgäst</b>	Namn: Bladins Skola, Stiftelse	Personnr/orgnr: 846001-0948
<b>Klausul</b>	<p><b>Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter.</b></p> <p>I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärdens betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara <u>100</u> procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början <u>0</u> kronor per år.</p> <p><input type="checkbox"/> Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets tecknande _____ kronor. Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara _____ procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten.</p> <p>Skulle fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman.</p> <p>Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande:</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>	
<b>Underskrift</b>	Ort/datum: Malmö	Ort/datum:
	Hyresvärdens namn: Malmö kommun, genom Serviceförvaltningen avdelning stadsfastigheter	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:

## 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 hyresvärd. 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 hyresvärderna ska kunna ta ut kompensation för fastighetsskatt med ett belopp som kan variera allt efter som skatten ändras. Vidare måste beräkningsgrunden vara angiven i avtalet. Klausulen förutsätter därför att parterna anger hur stor andel av skatten hyresgästen ska betala ersättning för.

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

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

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

Fyll i hyresgästens andel!

### 4.

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

<b>Avser</b>	Hyreskontrakt nr: 1781-001	Fastighetsbeteckning: Odense 4
<b>Hyresvärd</b>	Namn: Malmö Kommun genom dess Servicenämnd avdelning stadsfastigheter	Personnr/orgnr: 212000-1124
<b>Hyresgäst</b>	Namn: Bladins Skola, Stiftelse	Personnr/orgnr: 846001-0948
<b>Klausul</b>	<p>Om denna klausul strider mot bestämmelse i huvudavtalet, gäller i första hand denna klausul.</p> <p>Enligt lagen om skydd mot olyckor ska fastighetsägare eller nyttjanderättshavare i skäligen omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka. Samma lag föreskriver att ägare och nyttjanderättshavare i övrigt ska vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresvärden ansvarar för att lokalen vid tillträdet uppfyller kraven på brandskydd som krävs för det avtalade användningsändamålet med förhyrningen.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Parterna har kommit överens om fördelningen av ansvaret för brandskydd inför tillträdet. Parternas ansvar för att ordna brandskydd inför tillträdet regleras i bilaga.</p> <p>Hyresgästen ansvarar för underhåll och utbyte av sådant brandskydd i lokalen som är synligt och åtkomligt för denne, såsom exempelvis nödutgångsskyltar och andra brandskyddsanordningar som enbart betjänar lokalen och som inte är styrda av byggnadens centrala system. Hyresgästen svarar också för sådana brandskyddsanordningar som hyresgästen har tillfört lokalen.</p> <p>Hyresgästen ansvarar för och bekostar därutöver sådant brandskydd som efter tillträdet kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning.</p> <p>Hyresgästen ska utan dröjsmål anmäla brister som denne upptäcker eller borde upptäcka, i det brandskydd som hyresvärden tillhandahåller och svarar för.</p> <p><u>Systematiskt brandskyddsarbete</u></p> <p>Parterna åtar sig att bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete i enlighet med de allmänna råd som behörig myndighet meddelat. Vardera part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.</p> <p>Hyresgästen förbinder sig att se till</p> <p>att räddnings- och utrymningsvägar alltid hålls öppna och inte vare sig helt eller delvis blockeras</p> <p>att funktionen av sprinkler- och andra brandskyddsanordningar aldrig försämras genom t.ex. förbyggnad eller uppställning av föremål,</p> <p>att branddörrar hålls stängda och brandceller är intakta</p> <p>att plomberingar av handtag aldrig bryts annat än i händelse av brand eller brandövning.</p>	
<b>Underskrift</b>	Ort/datum: Malmö	Ort/datum:
	Hyresvärdens namn: Malmö kommun, genom Serviceförvaltningen avdelning stadsfastigheter	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:

Bilaga: 4a

## Särskilda bestämmelser

Avser	Hyreskontrakt nr	Fastighetsbeteckning
	1781-001	Odense 4
Hyresvärd	Namn	Personnr/orgnr
	Malmö Kommun genom dess Servicenämnd avdelning stadsfastigheter	212000-1124
Hyresgäst(er)	Namn	Personnr/orgnr
	Bladins Skola, Stiftelse	846001-0948
	Namn	Personnr/orgnr

## Tillägg

## SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

Särskilda bestämmelser rangordnas före samtliga övriga bestämmelser i hyreskontrakt jämte bilagor. Vad som stadgas i särskilda bestämmelser, bilaga 5, gäller således företrädesvis före samtliga upprättade handlingar. Hyresavtal är villkorat av att Malmö Stad förvärvar fastighet av Bladins skola, stiftelse (Malmö, Odense 4).

## Gällande villkor om förlängning

Avtalstiden är 2023-06-15 till och med 2038-06-14. Vid tillämpning av första förlängningstid om 5 år (60 månader), 2038-06-15 till och med 2043-06-14, äger hyresvärd ej rätt till uppsägning för avflytt av lokalhyresgäst. Denna överenskommelse förfaller vid nästkommande förlängningstid utan föregående uppsägning.

## Gällande villkor om uthyrning

Den i lokalen befintliga ventilationsanläggningen besiktigas enligt lag av hyresvärden, underhåll samt kostnader i samband med gjord OVK-kontroll bekostas av ansvarig part. Ventilationen i lokalen tillhör hyresvärden. Om det vid avtalets början finns brister i anläggningen skall hyresgäst tillse att ventilation, luftflöde samt utrymningskrav uppfyller nuvarande verksamhetens krav. Om hyresgäst väljer att införa verksamhetsförändringar i lokalen skall eventuell utökning och ombyggnad och av ventilation för densamma bekostas av hyresgästen. Vidare skall eventuell utökning och ombyggnad av ventilationen för att uppfylla myndighetskrav med anledning av verksamhetsförändringar i lokalen bekostas av hyresgästen. Vad som sagts ovan gäller även utrymningskrav. Hyresgästen skall tillse att antalet personer anpassas efter och med hänsyn till lokalens ventilation, luftflöde och utrymningskrav. Hyresgästen skall tillse att antalet personer anpassas efter och med hänsyn till uteytans (friytans) storlek. Samtliga tillstånd och myndighetskrav som krävs för utbildningens bedrivande skall vara färdigställda senast vid tillträdet. Det åligger hyresgäst att informera hyresvärd om förhållanden som kan påverka hyresvärden i denna del.

## Gällande villkor förpliktelser Malmö stad

Malmö Stad arbetar intensivt med "Energistrategi för Malmö 2022-2030" där det övergripande syftet med strategin är att visa hur Malmö kan möta utmaningarna och bidra till ett mera långsiktigt hållbart och säkert energisystem.

Stadsfastigheter arbetar kontinuerligt med optimering av energianvändningen i det befintliga fastighetsbeståndet. Den totala energianvändningen för en fastighet är beroende av flertalet faktorer som Stadsfastigheter inte har direkt möjlighet att påverka. Stadsfastigheter kan reglera och optimera de befintliga anläggningarna, men den faktiska energiförbrukningen kan Bladins tydligt påverka.

Stadsfastigheter har således för avsikt att efter ett fullbordat förvärv av Odense 4 åtgärda eller installera följande:

- Styr- och reglerutrustning, i syfte att dels kunna följa energiförbrukningen, dels genom styrning kunna minska densamma
- Nya fjärrvärmeväxlare, inklusive expansionskärl med avgasare
- Ventilationsaggregat, vilka skall renoveras samt utbyte av kylmaskiner

## Tillägg

- Belysning invändigt byts ut mot LED-armaturer
- Måla fönster invändigt
- Ny takpapp, takdetaljer, takavvattning

De angivna åtgärderna uppgår till ett uppskattat värde om totalt 25 000 000 kr, där belopp är satt utifrån 2022 års nivå. Detta belopp om 25 000 000 är att anse som ett pristak för dessa åtgärder. Vidare kommer inga åtgärder enligt ovan att vidtas förrän tidigast 2024 och de utbytes och underhållsåtgärder som angivits ovan sträcker sig över ett tidsspän om 10 år.

I övrigt gäller att underhållsansvaret och ansvaret för utbyte av komponenter är reglerat i gränsdragningslista och underhåll/komponentutbyte kommer ske enligt Stadsfastigheters underhållsplan.

Utifrån vad som sagts ovan är parterna överens om att gemensamt försöka minska den totala energiförbrukningen på Odense 4.

## Underskrift

Ort/datum	Ort/datum
Hyresvärdens namn Malmö kommun, genom Serviceförvaltningen avdelning stadsfastigheter	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

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

Ansvar 4944	Objekt 1781	Avtal 001	Projekt nr
----------------	----------------	--------------	------------

Bilaga nr

1a

## ANSVARSFÖRDELNING MELLAN HYRESGÄST OCH HYRESVÄRD

Förtydligande av ansvarslistans syfte är att beskriva ansvarsfördelningen under hyrestiden mellan hyresvärd (Stadsfastigheter) och hyresgäst (Stiftelse Bladins Skola). Ansvarsfördelningen utgår från principen att den som är ägare också har ansvaret för drift, underhåll och utbyte av inredning och utrustning som han äger.

I normalfallet är hyresvärden ägare till byggnaden/fastigheten och till viss erforderlig inredning och utrustning, medan hyresgästen är ägare till sådan inredning och utrustning som är särskilt knuten till hyresgästens verksamhet.

Denna beskrivning och ansvarslista tydliggör ansvaret i olika skeden i verksamheten. Nedanstående tabell beskriver det principiella ansvaret.

I ansvarslistan redovisas exempel på hyresgästens ansvar. Listan omfattar inte alla möjliga komponenter men syftar till att ge en bild av ansvaret. Vid tveksamheter hänvisas tillbaka till det principiella ansvaret.

Skede	Hg ansvar	Hv (Stadsfastigheters) ansvar
<i>Grundprincip</i>	Fast installerad inredning och utrustning som behövs specifikt för att bedriva verksamheten.  Hyresgästen äger inte rätt att göra ingrepp i fastigheten eller inköpa och uppsätta fast installerad utrustning (ex. torkskåp) utan hyresvärdens medgivande.  Kontakt med hyresvärden sker via fastighetsförvaltare.	Fastigheten och all fast inredning som inte är direkt verksamhetsberoende.
<i>Drift</i>	Vårda lokalen och den egna utrustningen. - Städning - Rapportera skador	Löpande tillsyn av lokalen och fast inredning.
<i>Underhåll</i>	Underhåll av egen utrustning enligt enhetens underhållsföreskrifter.  Rapportering av avvikelser på fast inredning.	Informera om och utföra periodiskt underhåll av lokalen och fast inredning.  Regelbunden genomgång av lokalens skick
<i>Reparationer</i>	Inom skäligen tid reparera egen utrustning.  Reparationer och utbyte av fast inredning som förorsakas av hyresgästens oaktksamhet.  Kontakt med hyresvärden sker via fastighetsförvaltare.	Inom skäligen tid utföra reparationer på lokal och utrustning.
<i>Ombyggnader av befintliga lokaler</i>	Kontakta fastighetsförvaltaren som ansvarar för beredning och beställning av ändringen. Ändringen genomförs enligt gällande processer.	



## Exempel på hyresgästens ansvar

MARK/GRÖNSKÖTSEL	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lösa trädgårdsmöbler, blomlådor etc.</li> <li>- Flaggor</li> <li>- Lekutrustning samt besiktning</li> <li>- Lösa solskydd</li> <li>- Linjer och markeringar så som hopphagar</li> <li>- Källsortering</li> </ul>	
BYGGNAD	
<p><b>Fast inredning, exklusive vask och tillhörande bänkar, bänkskåp</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Specialsalar t ex NO-, slöjd, musik- och bildsalar</li> <li>- Verkstad</li> <li>- Aula exkl. fasta stolar i gradänger</li> <li>- Utrustning i gymnastiksal/träningsal exkl. ribbstolar</li> </ul>	<p><b>Inredning</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hyllor</li> <li>- Anslagstavlor</li> <li>- Lab inredning, special</li> <li>- Fästbeslag för gardiner och draperiskenor</li> <li>- Väggabsorbenter</li> </ul>
<p><b>Hygienrum – fast inredning</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Papperskorgar</li> <li>- Tvåautomater</li> <li>- Sanitetshållare</li> <li>- Pappershållare</li> </ul>	<p><b>Hygienrum- lös inredning</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Duschdraperier med tillbehör</li> <li>- Klädska, värdeska</li> </ul>
<p><b>Storköksutrustning</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kokgrytor/värmeska etc.</li> <li>- Spis/stekbord</li> <li>- Ugn/värmeska/dispenser</li> <li>- Diskmaskin/transportband</li> <li>- Vagnmaskin</li> <li>- Kylska – utrustning</li> <li>- Köksmaskiner/ övrigt</li> <li>- Kylanläggning för verksamheten</li> <li>- Kyl- och frysrum</li> <li>- Matvagnar</li> <li>- Kyl/sval/frys</li> <li>- köksfläkt/imkåpa kanalanslutning</li> <li>- Städutrustning, fastmonterad</li> </ul>	<p><b>Övrig utrustning</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Skyltar verksamhetsanknutna</li> <li>- Postlådor</li> <li>- Lås/nycklar/taggar</li> <li>- Manöverpaneler för brukarens utrustning</li> <li>- Lyftar, mobila</li> <li>- Sopvagnar</li> <li>- Filmduk</li> <li>- AV-utrustning, fjärrstyrda anläggningar</li> <li>- Gardiner, persienner och markiser</li> <li>- Lokala ur anslutna till centraler eller annat (både invändiga och utvändiga)</li> <li>- Mikrovågsugn</li> <li>- Tvättmaskin/torktumlare/ska</li> <li>- Spis/ugn/kyl/frys/diskmaskin</li> <li>- Spiska/fläkt</li> </ul>
<p><b>Luftbehandling</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Filter spec. för verksamhet</li> <li>- Draghuvar</li> <li>- Dragska, giftska</li> <li>- Närutsug/punktutsug</li> </ul>	<p><b>Vatten och avlopp</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Avskiljare, olja, smink el. gips</li> <li>- Tömning av fettavskiljare</li> <li>- Rensning av golvbrunnar och vattenlås</li> <li>- Häva stopp i vask, brun eller toalett</li> <li>- Avhärdning, verksamhetsrelaterad (kopplad till storköksutrustning)</li> <li>- Reningsanläggning, avlopp, lokal</li> <li>- Fettavskiljare, tömning</li> <li>- Högtrycksanläggning</li> <li>- Nödduschar/ögon saltlösning, behållare</li> </ul>
<p><b>Belysning</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ej allmän belysning till exempel punktbelysning</li> <li>- Ljuskällor och glimttändare</li> </ul>	<p><b>Säkerhetsutrustning</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Radiatorskydd</li> <li>- Halkremsor</li> </ul>
<p><b>Kraft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reservkraft, lokal, t ex datorer</li> </ul>	<p><b>Brandkydd, enligt gränsdragningslista SBA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Brandlarmsanläggning (automatisk/manuell) och eventuellt tillhörande utrymningslarm samt övriga styrfunktioner som påverkar byggnadens tekniska brandkydd (till exempel magnetuppställda dörrar i brandcellsgräns). <b>Ej vidarekopplat till räddningstjänst.</b></li> <li>- Utrymningsplan</li> <li>- Brandsläckare och brandfilter</li> </ul>

<b>Gas/andningsluft/tryckluft</b>	<b>Lokalvård</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tryckluft</li> <li>- Gastuber</li> <li>- Kontroll gasledning</li> <li>- NO-gas</li> <li>- Gasolskåp</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Skötsel enl. tillverkarens städinstruktioner</li> <li>- Städutrustning, fast monterad</li> <li>- Rengöring och byte av fettfilter för kök</li> <li>- Centraldammsugarens slangar, munstycke och tömning av filterpåse</li> </ul>
<b>Tele</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ringklocka och rastsignal</li> <li>- Telefonapparat</li> <li>- Porttelefon, lokal</li> <li>- Högtalaranläggning</li> <li>- Nätverk i lokalen (HV vid installation)</li> <li>- Telenät i lokalen (HV vid installation)</li> <li>- Inbrottslarm</li> <li>- Signalanläggning, ex upptagetsignalanläggning</li> <li>- Överfallslarm</li> <li>- Invändiga och utvändiga kameror</li> <li>- Passagekontrollanläggning</li> <li>- Upptagetsignalanläggning</li> </ul>	



## BILAGA 4a-Brandlistan (STK-2021-306)

<b>Innehåll</b> Detta dokument utgör Bilaga 2 till Riktlinje för systematiskt brandskyddsarbete (SBA) inom Malmö Stad (STK-2021-306). Bilaga 2 (Brandlistan) är uppdelad i 2 delar: <ul style="list-style-type: none"><li>• Kapitel 1: Inledning/förutsättningar</li><li>• Kapitel 2: Brandlistan (appendix, utgör en bruttolista/grundmall)</li></ul>		<b>Diarienummer</b> STK-2021-306
<b>Organisation</b> Malmö stad, stadskontoret Säkerhet- och beredskapsenheten	<b>Dokumentägare</b> Ulf Nilsson Enhetschef, Säkerhet- och beredskapsenheten	<b>Datum för beslut</b> 2021-03-31
	<b>Framtagen av</b> Säkerhet- och beredskapsenheten	

### Revideringar

Version:	Datum:	Revidering avser:
1.0	2021-03-31	-

Framtida väsentliga reviderade stycken markeras med | i vänstermarginalen.



## Innehållsförteckning

---

<b>1</b>	<b>INLEDNING</b> .....	<b>3</b>
1.1	Förutsättningar.....	3
1.1.1	Ansvarsfördelning.....	4
<b>2</b>	<b>BRANDLISTAN (APPENDIX)</b> .....	<b>5</b>
2.1	Tillägg.....	13
2.2	Installationer hanterad via annan gränsdragning .....	13
2.3	Ombud.....	14



# 1 INLEDNING

---

Enligt 2 kap. 2 § i Lag (2003:778) om skydd mot olyckor (LSO) ska ägare och nyttjanderättshavare till byggnader eller andra anläggningar i skäligen omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka och i övrigt vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand.

I 8 kap. 14 § i Plan- och bygglag (PBL 2010:900) anges vidare att ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 §, i samma lag, i huvudsak bevaras.

För att uppfylla och säkerställa dessa krav behöver därför både HV och HG bedriva ett systematiskt, strukturerat och kontinuerligt brandskyddsarbete under byggnadens eller anläggningens hela användningstid, enligt det allmänna råd, SRVFS 2004:3, som finns kopplat till lagstiftningen.

I detta dokument anges ett flertal begrepp och förkortningar som förklaras närmare i bilaga 1 (*Ordlista*).

## 1.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Ansvar och ansvarsfördelning beskrivs övergripande i kapitel 1 i Riktlinjen.

I detta dokument beskrivs ansvarsfördelningen mellan HV och HG, avseende kontroll, drift/underhåll samt löpande kostnader för åtgärder (t.ex. utbyte p.g.a. defekt/ålder) av brandskyddstekniska installationer samt övrigt brandskydd. Brandlistan utgör ett komplement och förtydligande till varje unikt hyresavtal/överenskommelse.

Brandlistan ska ses som en grundmall/bruttolista, som även kan användas t.ex. vid Räddningstjänsten Syds myndighetstillsyn m.h.t. ansvarsfrågor. Brandlistan kan fyllas i utskrivna version alternativt digitalt.

Brandlistan är primärt framtagen för byggnader/lokaler där HV och HG utgör samma juridiska person (dvs. Malmö stad). Dock kan Brandlistan även användas i de fall där HV och HG utgör skilda juridiska personer.

Brandlistan är statisk, och förutsätter att byggnaden/lokalerna nyttjas på avsett sätt enligt gällande hyresavtal/överenskommelse.

HV ansvarar för att byggnaden/lokalerna vid hyrestidens början uppfyller gällande lagkrav avseende brandskydd, utifrån avsedd verksamhet och användning av byggnaden. Vid tex. om-/tillbyggnation, verksamhetsändring etc. som berör brandskyddet ska Brandlistan ses över och vid behov revideras.

HG äger EJ rätt att utföra ändringar i byggnaden/lokalerna rörande t.ex. ingrepp i bärande byggnadsdelar, brandcellsgränser, ändring av utrymningsstrategi, verksamhetsändring eller installationer för fastighetstekniks försörjning av VA, el, ventilationssystem etc. utan HVs skriftliga godkännande. Verksamhetsanpassningar och/eller reinvestering avseende brandskydd ska skriftligt hanteras mellan HV och HG.



Tillkommande myndighetskrav eller byggnadstekniska verksamhetsanpassningar bekostas generellt av HG, men utförs av HV efter beställning från HG.

Ansvaret för utförda ändringar i byggnaden, utifrån då gällande lagkrav, åligger den part som beställt entreprenaden/ändringen.

### 1.1.1 Ansvarsfördelning

Fördelning av ansvar för brandtekniska installationer samt övrigt brandskydd utgår från principen att den som är huvudansvarig för installationen (se Brandlistan) också har det fulla ansvaret för kontroll, drift/underhåll samt löpande kostnad för åtgärd/utbyte av utrustningen som denne äger, såvida inget annat överenskommit.

Vid annan överenskommelse (dvs detaljstyrning) avseende ansvarspart för kontroll eller drift/underhåll eller löpande kostnad för åtgärd/utbyte ska **ÄVEN** kolumnen ”*Kontroll-/åtgärdsansvarig*” fyllas i (se Brandlistan).

I Brandlistan har kolumnen ”*Huvudansvarig*” delvis redan markerats. Detta ska ses som ett utgångsläge och gäller främst i de fall där HV och HG utgör samma juridiska person (dvs. Malmö stad).

Generellt ansvarar HV för följande.

- att det byggnadstekniska brandskyddet funktionkontrolleras och underhålls så att avsedd funktion upprätthålls över tid,
- att resultatet av felanmälan återkopplas till HG,
- att dokumentation (beror på byggnadens och verksamhetens komplexitet, uppförandeår, bevarandekrav etc.) kring byggnadens brandskydd finns och hålls uppdaterad,
- att ett systematiskt brandskyddsarbete (utifrån ett byggnadsägarperspektiv) bedrivs och dokumenteras.

Generellt ansvarar HG för följande:

- att det organisatoriska brandskyddet kontrolleras, övas och underhålls så att avsedd funktion upprätthålls över tid,
- att enklare (men väsentliga) delar av det byggnadstekniska brandskyddet samt utrymningssäkerheten kontrolleras (se Brandlistan) i den dagliga driften så att avsedd funktion upprätthålls,
- att utrymningsstrategin/utrymningsvägar fungerar och ej är blockerade,
- att (brandskyddsteknisk)utrustning som verksamheten själv har anskaffat finns tillgänglig samt funktionkontrolleras och underhålls regelbundet,
- att ett systematiskt brandskyddsarbete (utifrån ett verksamhetsperspektiv) bedrivs och dokumenteras,
- att fel, brister och åtgärdsbehov som uppmärksammas i den dagliga driften felanmäls om de tillhör annan aktörs ansvarsområde,
- löpande rapporteringsansvar till HV vid identifierade fel eller brister, enligt HGs vårdnads- och tillsynsplikt (utifrån hyreslagen).



## 2 BRANDLISTAN (APPENDIX)

---

Brandlistan utgör ett komplement/bilaga till gällande hyresavtal/överenskommelse.

I tabell 1 nedan anges aktuell objektinformation/avtalsinformation.

Fastighetsbeteckning och adress:	
Objektsnamn samt aktuell Byggnad (tex A/B/C):	
Objektsnr /Avtalsnummer:	
Kontrakterad hyresgäst:	Typ av verksamhet:

**Tabell 1:** Aktuell objektinformation/avtalsinformation.

### Generella förutsättningar:

Brandlistan reglerar ansvarsfördelningen mellan HV och HG under förutsättning att det berörda brandskyddet förekommer i lokalerna. Övergripande gäller följande:

- Brandlistan är indelad i följande kategorier: 1. *Byggnadstekniskt brandskydd* – 2. *Utrymning* – 3. *Tekniska installationer* – 4. *Brandlarmsystem* – 5. *Släcksystem/Brandredskap* – 6. *Räddningsinsats* – 7. *Övrigt (tex. potentiella brandrisker)*.
- HV ansvarar för att byggnaden/lokalerna vid hyrestidens början uppfyller gällande lagkrav avseende brandskydd, utifrån avsedd verksamhet, personantal och användning av byggnaden. Vid tex. om-/tillbyggnation, verksamhetsändring etc. som berör brandskyddet ska Brandlistan ses över och vid behov revideras.
- Brandlistan gäller inom uthyrda lokaler/ytor. Icke uthyrda lokaler/ytor ansvarar HV för (t.ex. gemensamma trapphus, teknikrum, installationsvind etc.).
- Fördelning av ansvar för brandtekniska installationer samt övrigt brandskydd utgår från principen att den som är huvudansvarig av punkten också har det fulla ansvaret för kontroll, drift/underhåll samt löpande kostnad för åtgärd/utbyte av utrustningen som denne äger, såvida inget annat överenskommit. Vid annan överenskommelse (dvs detaljstyrning) avseende ansvarspart för kontroll eller drift/underhåll eller löpande kostnad för åtgärd/utbyte ska **ÄVEN** kolumnen ”Kontroll-/åtgärdsansvarig” fyllas i.
- HG har ett löpande rapporteringsansvar till HV vid identifierade fel eller brister, enligt HGs vårdnads- och tillsynsplikt (utifrån hyreslagen).
- HG äger EJ rätt att utföra ändringar i byggnaden/lokalerna utan HVs skriftliga godkännande.
- Tillkommande myndighetskrav eller byggnadstekniska verksamhetsanpassningar bekostas generellt av HG, men utförs av HV efter beställning från HG.



1. BYGGNADSTEKNISKT BRANDSKYDD			Huvudansvarig:		Kontroll-/drift-/åtgärdsansvarig: (OM ANNAN ÄN HUVUDANSVARIG)						Kommentar/förtydligande:
Nr	Finns (sätt då X)	Typ av installation:	HV	HG	HV			HG			
					Kontroll	Drift/ under- håll	Åtgärd/ utbyte	Kontroll	Drift/ under- håll	Åtgärd/ utbyte	
1.1	<input type="checkbox"/>	Dokumentation av byggnadens/lokalernas brandskydd t.ex. brandritning, brandskyddsdokumentation	<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"/>	Avser teknisk dok. för hela eller delar av byggnadens brandskydd. Byggnad uppförd före år 1994 bör minst ha en förenklad dok. av brandskyddet. All fysisk ändring av lokalen, verksamhetsändring etc. ska godkännas av HV samt dok.
1.2	<input type="checkbox"/>	Brandcellsgräns inkl. utförda brandtätningar.	<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"/>	Avser väggar, bjälklag, takfot, lågdel mot högdel etc.
1.3	<input type="checkbox"/>	Brandvägg.	<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"/>	
1.4	<input type="checkbox"/>	Dörr/port/lucka/hissdörr i brandcellgräns, inkl. dörrstängare alt. free-swingfunktion, samt ev. magnetuppställning.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Även HG ska utföra löpande kontroll t.ex. att partier ej ställs upp med kil eller blockeras <sup>1</sup> . Dörr till teknikrum ska vara stängd och låst.
1.5	<input type="checkbox"/>	Glaspartier i brandcellsgräns och/eller brandklassat glas i fasad.	<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"/>	
1.6	<input type="checkbox"/>	Ytskikt/beklädnad	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Även HG ska utföra löpande kontroll t.ex. att inget löst brännbart material hängs/placeras i tak, på vägg i utrymningsväg etc.
1.7	<input type="checkbox"/>	Bärverk - avser brandskydd av bärande stomme	<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"/>	Kontrollera vald lösning t.ex. brandskyddsmålning, inklädnad / isolering.
1.8	<input type="checkbox"/>	Skydd mot brandspridning mellan byggnader	<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"/>	Kontrollera vald lösning. Krav styrs av bygglagstiftningen vid byggnadens uppförande.

<sup>1</sup> Uppställda dörrar i brandcellsgräns utgör en av de vanligaste förekommande bristerna.





2. UTRYMNING			Huvudansvarig:		Kontroll-/drift-/åtgärdsansvarig: (OM ANNAN ÄN HUVUDANSVARIG)						Kommentar/förtydligande:
Nr	Finns (sätt då X)	Typ av installation:	HV	HG	HV			HG			
					Kontroll	Drift/ under- håll	Åtgärd/ utbyte	Kontroll	Drift/ under- håll	Åtgärd/ utbyte	
2.1	<input type="checkbox"/>	Utrymningsstrategi <sup>2</sup> (tillgängliga utrymningsvägar tex. trapphus/korridor/loftgång etc.)	<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"/>	Avser framkomlighet, inget brännbart material etc.
2.2	<input type="checkbox"/>	Dörr/fönster i eller till utrymningsväg – avser utrymningsfunktion, beslag nödöppningsknapp, återinrymning etc.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Även HG ska utföra löpande kontroll avseende framkomlighet. Beakta även ytan utomhus, i direkt anslutning till utrymningsvägen.
2.3	<input type="checkbox"/>	Utrymningsplats för personer med nedsatt rörelse- och/eller orienteringsförmåga. Se även nr 3.4 – kommunikationsutrustning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Även HG ska utföra löpande kontroll avseende framkomlighet.
2.4	<input type="checkbox"/>	Automatisk dörröppningsautomatik - avser ev. brandfunktion för dörr i brandcellsgräns/utrymningsväg/utr. plats	<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"/>	
2.5	<input type="checkbox"/>	Nattlåsning samt övrig låsfunktion	<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"/>	
2.6	<input type="checkbox"/>	Belysta / genomlysta vägledande markeringar (med 60 min säkerställd funktion).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Även HG ska utföra löpande kontroll t.ex att skylt ej döljs och/eller ej lyser.
2.7	<input type="checkbox"/>	Efterlysande vägledande markeringar.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Även HG ska utföra löpande kontroll t.ex att skylt ej döljs och/eller är borttagen.
2.8	<input type="checkbox"/>	Utrymningsplan (enl. SS 2875 samt AFS 2020:1).	<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"/>	Vid nybyggnation upprättar HV. Därefter ansvarar HG genom HV för att revidera/installera utrymningsplan tex vid ändring.

<sup>2</sup> Utrymmen där personer vistas mer än tillfälligt ska generellt ha tillgång till minst två av varandra oberoende utrymningsvägar.



3. TEKNISKA INSTALLATIONER			Huvudansvarig:		Kontroll-/drift-/åtgärdsansvarig: (OM ANNAN ÄN HUVUDANSVARIG)						Kommentar/förtydligande:
Nr	Finns (sätt då X)	Typ av installation:	HV	HG	HV			HG			
					Kon- troll	Drift/ under- håll	Åtgärd/ utbyte	Kon- troll	Drift/ under- håll	Åtgärd/ utbyte	
3.1	<input type="checkbox"/>	Luftbehandlingsinstallationens brandfunktion/-er (dvs byggnadens ventilationsbrandskydd).	<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"/>	T.ex. brand-/brandgasspjäll, brandisolering, fläkt i drift, brandstängning av aggregat etc.
3.2	<input type="checkbox"/>	Brandgasventilation genom röklucka eller fönster (t.ex. i trapphus, källare, vind).	<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"/>	Gäller även ev. utvändig lucka i mark/fasad.
3.3	<input type="checkbox"/>	Brandgasventilation genom brandgasfläkt (t.ex. i trapphus, hisschakt, källare, vind).	<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"/>	
3.4	<input type="checkbox"/>	Utrymningsplatsens kommunikationsutrustning Se även nr 2.3 – utrymningsplats	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	S.k. tvåvägskommunikation
3.5	<input type="checkbox"/>	Allmänbelysning – avser funktion samt specifika brandkrav för trapphus/korridor i byggnad >2 våningsplan <sup>3</sup>	<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"/>	
3.6	<input type="checkbox"/>	Nödbelysning - avser armatur samt tillhörande batteri-backup/UPS	<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"/>	Belysning som tänds vid strömbortfall (när ordinarie belysning felar)
3.7	<input type="checkbox"/>	Reservkraftsanläggning (tex dieseldrivna reservkraftaggregat, UPS) som styr brandtekniska funktioner.	<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"/>	Beakta krav m.h.t ev. hantering av brandfarlig vara. <u>Anm</u> : reservkraftsanläggning för verksamhets-specifik utrustning ansvarar HG.
3.8		Brandskyddstekniska info. skyltar (tex ”Max personantal i denna lokal”, ”Utrymningsväg får ej blockeras”, ”Teknikrum får ej användas som förråd”, ”Brandgasventilation”, ”Brandcellsgräns”, ”Räddningsväg” etc.)	<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"/>	

<sup>3</sup> I byggnad > 2 våningsplan ska två efter varandra följande ljuspunkter i trapphus/ korridorer inte slockna till följd av samma fel.



4. BRANDLARMSYSTEM			Huvudansvarig:		Kontroll-/drift-/åtgärdsansvarig: (OM ANNAN ÄN HUVUDANSVARIG)						Kommentar/förtydligande:
Nr	Finns (sätt då X)	Typ av installation:	HV	HG	HV			HG			
					Kon- troll	Drift/ under- håll	Åtgärd/ utbyte	Kon- troll	Drift/ under- håll	Åtgärd/ utbyte	
4.1	<input type="checkbox"/>	Brandlarmanläggning <sup>4</sup> (automatisk/manuell) enl. SBF 110, inkl. utrymningslarm samt övriga inkopplade styrfunktioner, vidarekopplat till SOS/räddningstjänsten.	<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"/>	Ev. verksamhetsanslutna styrfunktioner till brandlarmet (t.ex. larmtelefoner) ansvarar HG för.
4.2	<input type="checkbox"/>	Lokal brandlarmanläggning (automatisk/ manuell), inkl. utrymningslarm samt ev. övriga inkopplade styrfunktioner, EJ vidarekopplat till SOS/räddningstjänsten.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4.3	<input type="checkbox"/>	Kombilarm (avser internt brandlarm kombinerat med annat tekniskt system t.ex. inbrottslarm)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4.4	<input type="checkbox"/>	Brandvarnare (enskild alt. seriekopplad) - EJ kopplad till någon centralutrusning.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nätanslutna seriekopplade brandvarnare med inbyggd batteri- backup bör eftersträvas.
4.5	<input type="checkbox"/>	Larmorganisation vid larmlagring	<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"/>	Personal ska inneha erforderlig utbildning/kompetens.

<sup>4</sup> Ansvarig part (dvs anläggningsägare) ansvarar tex för: avtal (t.ex. SOS eller annan larmcentral, vaktbolag, larmsändare, servicefirma, behörig anläggningskötare etc.), återställning efter brandlarm/fellarm/strömavbrott, nyckelhantering, anläggarintyg, utförande av och åtgärd efter revisionsbesiktning, löpande drift med åtgärder/utbyte, kontroll, skötsel och underhåll enligt anläggningens drift- och skötselinstruktioner samt SBF 110. Vid fel på anläggningen (som kan påverka det byggnadstekniska brandskyddet) ska HG omgående meddela HV.



5. SLÄCKSYSTEM / BRANDREDSKAP			Huvudansvarig:		Kontroll-/drift-/åtgärdsansvarig: (OM ANNAN ÄN HUVUDANSVARIG)						Kommentar/förtydligande:	
Nr	Finns (sätt då X)	Typ av installation:	HV	HG	HV			HG				
					Kontroll	Drift/ under- håll	Åtgärd/ utbyte	Kontroll	Drift/ under- håll	Åtgärd/ utbyte		
5.1	<input type="checkbox"/>	Släckanläggning, inkl. övriga inkopplade styrfunktioner. Vanligtvis aut. vattensprinkler (enl. SBF 120), boendesprinkler (enl. SBF 501) eller gas (enl. SBF reglerna), <sup>5</sup>	<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"/>	HG får ej skärma av sprinklerhuvudena t.ex. med draperier, höga hyllor etc.
5.2	<input type="checkbox"/>	Punktsläckanläggning t.ex. Ansulex-system (automatisk/manuell)	<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"/>	T.ex. ovan stekbord, fritös, heta ytor i storkök.
5.3	<input type="checkbox"/>	Inomhusbrandpost (avser skåp, slang, munstycke, vred, ventil).	<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"/>	
5.4	<input type="checkbox"/>	Handbrandsläckare.	<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"/>	
5.5	<input type="checkbox"/>	Brandfilt, rökförkläde etc.	<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"/>	

<sup>5</sup> Ansvarig part (dvs anläggningsägare) ansvarar tex för: avtal (t.ex. med SOS eller annan larmcentral, larmsändare, servicefirma, behörig anläggningskötare etc.), återställning efter sprinklerlarm/fellarm/strömavbrott, anläggarintyg, utförande av och åtgärd efter revisionsbesiktning, löpande drift med åtgärder/utbyte, kontroll, skötsel och underhåll enligt anläggningens drift- och skötselinstruktioner samt SBF 120, SBF 501. Vid fel på anläggningen (som kan påverka det byggnadstekniska brandskyddet) ska HG omgående meddela HV.



6. RÄDDNINGSSINSATS			Huvudansvarig:		Kontroll-/drift-/åtgärdsansvarig: (OM ANNAN ÄN HUVUDANSVARIG)						Kommentar/förtydligande:
Nr	Finns (sätt då X)	Typ av installation:	HV	HG	HV			HG			
					Kontroll	Drift/ under- håll	Åtgärd/ utbyte	Kontroll	Drift/ under- håll	Åtgärd/ utbyte	
6.1	<input type="checkbox"/>	Räddningsväg, uppställningsplats och/eller angreppsväg (inkl. tillhörande skyltning) för räddningstjänstens insats inom fastigheten och till byggnaden.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Även HG ska utföra löpande kontroll tex att räddningsväg/uppställningsplats/angreppsväg ej blockeras.
6.2	<input type="checkbox"/>	Utvändig lucka till vind (för räddningstjänstens insats).	<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"/>	Avser generellt vind till byggnad > 2 våningsplan.
6.3	<input type="checkbox"/>	Brandkärsbrytare solcellsanläggning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	



7. ÖVRIGT (tex. potentiella brandrisker)			Huvudansvarig:		Kontroll-/drift-/åtgärdsansvarig: (OM ANNAN ÄN HUVUDANSVARIG)						Kommentar/förtydligande:
Nr	Finns (sätt då X)	Typ av installation:	HV	HG	HV			HG			
					Kon- troll	Drift/ under- håll	Åtgärd/ utbyte	Kon- troll	Drift/ under- håll	Åtgärd/ utbyte	
7.1	<input type="checkbox"/>	Utemiljö. Avser tex: - ordning och reda (förebygga anlagd brand) - inget brännbart material intill byggnad - etc.	<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"/>	Tex avfallshantering/ containerplacering, att snöröjning utförs (speciellt utanför utrymningsvägar) etc.
7.2	<input type="checkbox"/>	Innemiljö. Avser tex: - ordning och reda (förebygga brandrisk) - inget brännbart material i utrymningsvägar, ovanpå torkskåp etc. - inga blinkande lysrör - elsäkerhet generellt (undvik skarvsladdar)	<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"/>	
7.3	<input type="checkbox"/>	Spisvakt och/eller fast timer till elektriska apparater i kök/pentry som kan orsaka överhettning/brand	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Tex kokplatta, kaffebryggare, vattenkokare i gemensamma utrymmen, bör vara försedda med fast monterad timer med aut. avstängning om högst 30-60 minuter
7.4	<input type="checkbox"/>	Hantering av tillståndspliktig mängd brandfarlig och/eller explosiv vara inkl. tillhörande installationer.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	För fastighetsdrift = HV. För verksamhetens behov = HG. Lagar/regler (tex LBE) ska följas.
7.5	<input type="checkbox"/>	Brandskydd under byggtid vid pågående verksamhet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	



## 2.1 TILLÄGG

Följande brandtekniska installationer har ej tagits med i Brandlistan. Orsaken är att installationerna generellt inte förekommer (endast i undantagsfall) inom Malmö stads befintliga fastighetsbestånd.

Om installationerna blir aktuella i framtida byggnader ska dessa läggas till i Brandlistan eller motsvarande för aktuell byggnad, i angivet avsnitt:

Avsnitt:	Typ av installation:	Kommentar:	Förslag huvudansvarig:
2. Utrymning.	Utrymningshiss	Enl. analytisk dimensionering (BFS 2013:12, BBRAD3)	HV
5. Släcksystem/brandredskap.	Stigarledning/ trycksatt stigarledning	Vertikalt tomrör för räddningstjänstens brandvatten. Enl. SS 3112. Trycksatt stigarledning hanteras enligt SBF 504:1.	HV
5. Släcksystem/brandredskap.	Markbrandpost	Avser brandpost placerad inom tomt/fastighet	HV
6. Räddningsinsats.	Räddningshiss	Enl. SS-EN 81 72. Gäller byggnad >10 våningsplan.	HV
6. Räddningsinsats.	Insatsplan.	Underlag för räddningstjänstens insats. För närvarande krävs insatsplan för Br0 byggnad samt anläggning utformad enligt LSO (2003:778) 2 kap §4 (s.k. 2:4 anläggning). Vid oklarheter kontakta Räddningstjänsten Syd.	HG i samråd med HV

## 2.2 INSTALLATIONER HANTERAD VIA ANNAN GRÄNSDRAGNING

Följande installationer har ej tagits med i Brandlistan då dessa ej har direkt koppling till brandskydd, samt att punkterna generellt ingår i huvudgränsdragningslista (tex ”*Ansvarslista för hyresvärd och hyresgäst inom Malmö stad*”) mellan HV och HG.

Ombud (se nedan) ska vid avtalstecknande säkerställa att dessa installationer har beaktats i huvudgränsdragningslistan eller motsvarande.

Typ av installation/arbetsområde:	Förslag huvudansvarig:
Hjärtstartare	HG
Första hjälpen stationer (enl. AFS)	HG
Nöddusch/ögondusch	HV
Nödtelefon/nödsignalsanläggning för HWC resp. vilrum	HG
Nödtelefon/nödsignalsanläggning för hiss (inkl. vidarekoppling till bemannad plats)	HV
Elsäkerhet. Löpande el-revision av elektrisk utrustning (inkl. ställverk, el-central, laddningsplats etc.)	HV
Automatisk ventil som vid onormal genomströmning av vatten bryter flödet. Tex kaffe-/vattenautomat, vitvaror el. motsvarande som är anslutna till fast ledningssystem för vatten.	Situationsanpassas
Nödstopp/miljöknapp. Central avstängning av byggnadens ventilationssystem	HV
Eldstad, rök- och avgaskanal, imkanal, sotning (tex. storkök). Enl. MSBFS 2014:6 föreskrifter och allmänna råd om rengöring (sotning) och brandskyddskontroll.	HV



**2.3 OMBUD**

HVs (hyresvärdens) ombud är: .....

HGs (hyresgästens) ombud är: .....

Av detta dokument har två likalydande exemplar upprättats och utväxlats mellan parterna. Dokumentet träder i kraft i samband då hyresavtalet/överenskommelsen för aktuell byggnad/lokal undertecknas.

Brandlistan är statisk.

Vid tex. om-/tillbyggnation, verksamhetsändring etc. som berör brandskyddet ska Brandlistan ses över och vid behov revideras.

Genom nedanstående underskrift intygar vardera parten att de tagit del av ansvarsfördelningen enligt Brandlistan och förbinder sig att efterleva detta.

Malmö, 20....-....-.....  
För HV (hyresvärd)

Malmö, 20....-....-.....  
För HG (hyresgäst)

.....  
<Namn>:  
<Titel>:  
<Verksamhet>:

.....  
<Namn>:  
<Titel>:  
<Verksamhet>: