



FASTIGHETSÄGARNA

HYRESKONTRAKT  
FÖR BLOCKUTHYRNINGSid 1 (2)  
Nr 86015 0100 01

Bilaga 7.1

Undertecknade har denna dag träffat följande blockhyresavtal  
som dock för sin giltighet fordrar hyresnämndens godkännande:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyresvärd	Bokbacken Fastigheter AB	Personnr/orgnr 556340-5538
		Telefon
Hyresgäst	Malmö Kommun genom dess Limhamn-Bunkeflo SDF	Personnr/orgnr 212000-1124
	Aviseringsadress 163 Limhamn-Bunkeflo, Scanningenheten 205 80 Malmö	Telefon
Lägenheternas användning, skick, storlek, antal och adresser	Hyresgästen medges rätt att för bostadsändamål i andra hand upplåta de bostadslägenheter som närmare angivits i bifogade förteckning. Lägenheterna hyrs ut i befintligt skick. Andrahandsupplåtelse får ske till <input type="checkbox"/> anställda <input checked="" type="checkbox"/> se särskild bilaga 2	Bilaga
Till lägenheterna hör	<input type="checkbox"/> Vindsutrymme nr <input type="checkbox"/> Källarutrymme nr <input type="checkbox"/>	
Hyrestid	Från och med 2008-10-01 Till och med 2011-09-30	
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta hyresavtal skall ske skriftligen minst 12 månader före den avtalade hyrestidens utgång i annat fall är kontraktet förlängt med 3 år för varje gång.	
Hyra	Kronor 511 200 :- per år utgörande <input type="checkbox"/> total hyra <input checked="" type="checkbox"/> hyra exkl nedan markerade tillägg	
	Indexklausul <input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indexklausul	Bilaga 1
	Kostnad för värme och varmvatten <input type="checkbox"/> Bränsle/Värmetillägg utgår i enlighet med bifogade klausul ingår	Bilaga
	VA-kostnad <input type="checkbox"/> Va-tillägg utgår i enlighet med bifogade klausul ingår	Bilaga
	El till lägenheterna <input type="checkbox"/> ingår i hyran <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen har eget abonnemang <input type="checkbox"/> andrahandshyresgästerna har egna abonnemang	
	Trappstädning <input type="checkbox"/> ingår i hyran <input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	
	Sophämtning <input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran <input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	Hushållsavf
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på PlusGiro nr Bankgiro nr 5372-4639	
Ränta, Betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m m. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.	
Underhåll m m	<input type="checkbox"/> Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt inre underhåll av lägenheterna. Åtagandet omfattar således såväl ytskikt som till lägenheterna hörande inredning. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästens underhållsskyldighet framgår av särskild bilaga.	Bilaga 2
Reservnycklar	Hyresgästen <input type="checkbox"/> medger <input type="checkbox"/> medger inte hyresvärdens rätt att inicha reservnyckel till lägenheterna	
Övrigt	På sida två "Allmänna villkor" och "Särskilda bestämmelser" gäller för hyresavtalet. Detta hyresavtal, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare hyresavtal mellan parterna upphör att gälla fr o m dagen för detta avtals ikraftträdande.	
Underskrift	Ort/datum Malmö 2009-01-08	Ort/datum Malmö 2008-12-19
	Hyresvärd <i>Peter Hertzeberg</i>	Hyresgäst <i>Inger Björkqvist</i>
	Namnförtydligande Peter Hertzeberg	Namnförtydligande Inger Björkqvist

**HYRESKONTRAKT  
FÖR BLOCKUTHYRNING**

Sid 2 (2)

Nr 86015 0100 01

<p><b>Allmänna villkor</b></p>	<p>Hyresgästen har inte rätt att få nedsättning av hyran för tid, varunder hyresvärden låter verkställa arbete för sedvanligt underhåll av lägenheterna eller fastigheten. Arbetet skall dock utföras utan onödig tidsutdräkt.</p> <p>I enlighet med hyreslagen skall hyresgästen väl vårda lägenheterna och vad som hör till dessa samt vid lägenheternas användning iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten.</p> <p>Hyresgästen förbinder sig</p> <p>att inte utan särskilt tillstånd sätta upp anslag, skyltar, markiser, utomhusantennor eller annat liknande på fastigheten samt att vid reparation av fastigheten på egen bekostnad ta ner och i förekommande fall sätta upp dem igen; meddelanden kan dock sättas upp på för ändamålet avsedd anslagstavla</p> <p>att på egen bekostnad låta bortforsla för sopnedkast eller soptunna olämpligt avfall om inte hyresvärden särskilt tillhandahåller container eller liknande</p> <p>att hålla till lägenheterna hörande balkonger eller altaner fria från snö och is</p> <p>att i fastighet där trappstädning inte ingår i hyran i tur med övriga hyresgäster ombesörja trappstädningen</p> <p>att hålla lägenheterna tillgängliga för sotning och rensning av kanaler</p> <p>att vid avflyttning lämna lägenheterna väl rengjorda samt att då till hyresvärden överlämna samtliga port- och dörrnycklar, även om de har anskaffats av hyresgästen.</p> <p>I hyresgästens åtagande enligt ovan ligger skyldighet att verka för att andrahandshyresgästerna i förekommande fall i sin tur agerar i enlighet med åtagandet.</p> <p>Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att betala skadestånd om hans/hennes åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras</p> <p>på grund av krig eller upplopp</p> <p>på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller har kunnat förutse.</p>				
<p><b>Särskilda bestämmelser</b></p>	<p>Parterna är under hyrestiden bundna av de avtalade villkoren. Hyresgästen har sålunda inte rätt att säga upp avtalet i förtid enligt 5 § hyreslagen.</p> <p>Hyresgästen har inte heller rätt att med åberopande av reglerna i 54 § och 55 c § hyreslagen under hyrestiden begära ändring av hyresvillkoren.</p> <p>Hyresgästen utför och bekostar de åtgärder som krävs för att lägenheterna vid tillträdet eller senare skall uppfylla de normer som gäller för aktuell verksamhet.</p> <p>Koljan 10 4 lägenheter om 145 kvm gemensamhetsutrymme och personal om 53 kvm</p> <p>Koljan 7 3 lägenheter om 157 kvm</p> <p>Bilaga 1: Index Bilaga 2: Särskild överenskommelse Bilaga 3: Koljan 10 + 7</p>				
<p><b>Överenskommelse om avflyttning</b></p>	<p>På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör hyresavtalet att gälla fr o m _____ till vilken dag hyresgästen förbinder sig att se till att andrahandshyresgästerna tillsammans med dem som hör till deras hushåll har lämnat lägenheterna.</p> <table border="1" data-bbox="343 1624 1364 1870"> <tr> <td data-bbox="343 1624 869 1691"> <p>Ort/datum <i>Malmö 2009-01-08</i></p> </td> <td data-bbox="869 1624 1364 1691"> <p>Ort/datum</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="343 1691 869 1870"> <p>Hyresvärd <i>Peter Borchberg</i></p> </td> <td data-bbox="869 1691 1364 1870"> <p>Hyresgäst <i>Luzen Jönberg</i></p> </td> </tr> </table>	<p>Ort/datum <i>Malmö 2009-01-08</i></p>	<p>Ort/datum</p>	<p>Hyresvärd <i>Peter Borchberg</i></p>	<p>Hyresgäst <i>Luzen Jönberg</i></p>
<p>Ort/datum <i>Malmö 2009-01-08</i></p>	<p>Ort/datum</p>				
<p>Hyresvärd <i>Peter Borchberg</i></p>	<p>Hyresgäst <i>Luzen Jönberg</i></p>				

Avser	Hyreskontrakt nr _____   fastigheten Koljan 10 + 7	
Hyresvärd	Bokbacken Fastigheter AB	
Hyresgäst	Malmö Kommun genom dess Limhamn-Bunkeflo SDF	
Klausul	<p>Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet – kronor _____ skall 80 % eller _____ kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden skall med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent å bashyran enligt nedanstående grunder.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.</li> <li>– För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 – 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid.</li> <li>– Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastalet, nämligen indextalet för oktober månad år _____</li> </ul> <p>Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, skall tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen skall tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.</p> <p>Utgående hyra skall dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet. Hyresändringen sker alltid fr o m 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>	
Underskrift	Ort/datum	Ort/datum
	Malmö 2009-01-08	Malmö 2008-12-19
	Hyresvärd	Hyresgäst
	<i>Peter Hultberg</i>	<i>[Signature]</i>
		Namnförtydligande
		Hyresgäst
	Namnförtydligande	Namnförtydligande
	<i>Peter Hultberg</i>	

Hyresvärdens egen notering om bastalet:

## Anvisningar till Indexklausul för lokal

### Bashyran

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

### 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 till 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.

PA



Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg till hyreskontrakt nr 86015 0100 01

Hyresvärd	Bokbacken Fastigheter AB	
Hyresgäst	Malmö Kommun genom dess Limhamn-Bunkeflo SDF	
Fastighet	Koljan 10 och Koljan 7	
Tillägg	<p>1. Hyresreduktion Hyresgästen har rätt att erhålla reduktion av hyran för de fall oförutsedda kostnadsminskningar uppkommer. Vid beräkningen av sådan reduktion skall villkoren för kostnadsökningar tillämpas på motsvarande sätt.</p> <p>2. Moms och fastighetsskatt Hyresfördelningen är satt med en uträkning beräknad att 40% skall vara uthyrd plus moms. Om mot förmodan skattemyndigheten skulle komma fram till ett annat procenttal skall momsen regleras därefter.</p> <p>Fastighetsskatt ingår i hyran</p> <p>3. Ändamål och omfattning Till gruppboende för handikappade i hela fastigheten som bas samt 3 st satellit lägenheter.</p> <p>4. Underhåll Hyresvärderna skall utföra och bekosta inre underhåll av total förhyrd yta. Dock ansvarar hyresgästen för inre underhåll som åsamkats av extra förslitning och skador.</p> <p>5. Snöröjning och sandning ingår i hyran</p> <p>6. Hyresvärderna ansvarar för att ansöka om godkännande av block och att skicka en kopia till hyresgästen av godkännandet.</p>	
Underskrift	Ort/datum	Ort/datum
	Malmö 2009-01-08	Malmö 2008-12-19
Hyresvärd	Hyresgäst	
	Hyresgäst	

Bilaga 3, Koljan 10+7

#### Oförutsedda kostnader

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

a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta

b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som ej enbart avser lokalen och som hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet

Skall hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.

Lokalens andel är  $\frac{100}{100}$  procent. Har andelen ej angivits utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till i fastigheten utgående lokalhyror (exkl. eventuell moms) vid tiden för kostnadsökningen. För ej uthyrd lokal görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen.

Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighetsskatt i den mån ersättning härför erläggs i enlighet med överenskommelse.

Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid avtalets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna.

Ersättningen erläggs enligt nedanstående regler om hyrans betalning.

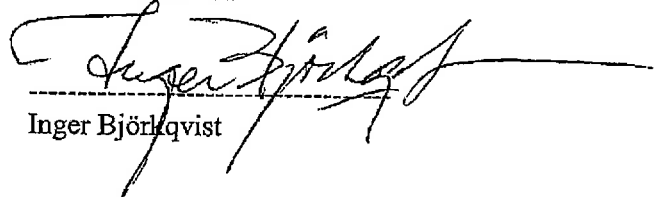
#### Det åligger hyresgästen

att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder, som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas

Bokbacken Fastighets AB



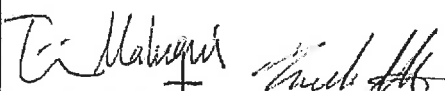
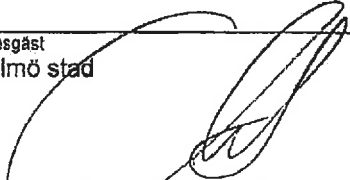
Malmö Kommun



Inger Björkqvist

## Tillägg till hyresavtal

Bilaga nr

Avser	Hyreskontrakt nr 86015 0100 01	I fastigheten <del>Byrådirektören 4</del> KOLJAN 10
Hyresvärd	Bokbacken Fastigheter AB	Personnr/orgnr 556340-5538
Hyresgäst	Malmö Stad (SDF Limhamn-Bunkeflo)	Personnr/orgnr 212000-1124
Tillägg	<p>Hyrestiden ändras på så sätt att den bestämda hyrestiden som löper från och med 2008-10-01 förlängs till och med 2017-08-30. Uppsägning ska ske minst nio månader före den avtalade hyrestidens utgång 2017-08-30. I annat fall är hyresavtalet förlängt med tre år för varje gång uppsägning ej skett.</p> <p>I övrigt skall hyresavtalet till alla delar löpa vidare på oförändrade villkor.</p>	
Underskrift	Ort / Datum Malmö 24/10 - 2012	Ort / Datum
	Hyresvärd Bokbacken Fastigheter AB 	Hyresgäst Malmö stad 

Erik Malmqvist / Fredrik Alvarsson

/llc

## Tilläggsavtal till hyresavtal 860150100-01 eller senare avtal under hyresförhållandet.

**Fastighet :** Koljan 10

**Hyresvärd:** Bokbacken fastigheter AB

**Hyresgäst:** Malmö kommun genom dess SDF Limhamn-Bunkeflo

### 1. Bakgrund:

Fastigheten har besiktigats av brandskyddskonsult som upprättat ett förslag på åtgärder för att förbättra brandskyddet inom rubricerad fastighet/lokal.

### 2. Tillstånd:

Hyresvärden lämnar tillstånd att demontera hela eller delar av befintlig anläggningen och nyinstallera/komplettera så nedanstående åtgärder kan genomföras i lokalen/fastigheten.

### 3. Installationsåtgärd:

Enligt bifogat protokoll från PB daterat 2010-07-07 och Räddningstjänst Syds utlåtande. Se Bilaga 1.

### 4. Utförande:

Hyresgästens ombud utför och bekostar åtgärder enligt bilaga 1, i syfte att uppnå fullgott brandskydd enligt nuvarande regler.

### 5. Drift, skötsel och underhåll av anläggningen:

Installationen/anläggningen är hyresvärdens egendom och ansvar.

Hyresvärden förbinder sig att utföra alla erforderliga drift- och underhållsåtgärder samt funktionsprovningar och utbyten för att under hyresförhållandet vidmakthålla en fullt funktionsduglig och säker anläggning.

I nedanstående tillägg, punkt 7, ingår utbyte av detektorer och batteri tillhörande brandlarmsanläggningen samt erforderliga provningar och myndighetsbesiktningar. Hyresgästen förbinder sig att betala åtgärds punkter på aktuell installation/anläggning som noteras i besiktningsprotokoll utöver detektorer och batteri. Kostnader för övriga komponenter inom anläggningen skall hyresgästen, stadsdelens ombud, kontaktas för godkännande. Godkänd kostnad faktureras stadsdelen vid varje enskilt tillfälle.

### 6. Övertagande:

När anläggningen/åtgärderna är slutbesiktigade och godkända samt att drifts- och underhållspårmar är överlämnade till hyresvärden övergår anläggningen i sin helhet till hyresvärden och blir dennes egendom och ansvar för att den är fullt funktionsduglig under hyresförhållandet.

### 7. Hyrestillägg.

Parterna är överens om att hyrestillägg skall utgå för hyresvärdens beräknade kostnader enligt punkt 5 med **17 713 per år exkl moms** under hyresförhållandet. (Se bilaga 2 om utfall mm där markerad punkter utgör grund för hyrestillägget).

Indexering av ovanstående hyrestillägg skall ske enligt hyreskontraktet och dess indexklausulsbilaga. Basår för detta tilläggsavtal är 2011.

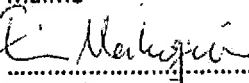
I de hyreskontrakt där ej någon indexering av hyran finns ska detta hyrestillägg varje 1 januari uppräknas med 2%

### 8. Tider:

**Avtalets starttid:** 2012-04-01

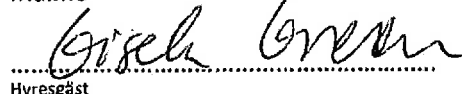
**Avtalets sluttid:** Hyresförhållandets upphörande vid avflyttning.

Malmö

12/12-2013  
  
Hyresvärd  
**Erik Malmqvist**

  
Fredrik Alvarsson

Malmö

  
Hyresgäst

ALL



**BRANDTEKNISKT UTLÅTANDE**  
**Kv. Koljan 10, Tegnérsgatan 68 i Malmö kommun**

**Beslutade åtgärder (2008-03-14, 2008-03-18 samt 2008-04-23) enligt utredning utförd av WSP**

- Brännbart material i form av stoppade möbler i trapphus tas bort. Dessutom tas tändkällor i form av bordslampor bort.
- Fönster från allrum kompletteras med utrymningsstege samt vägledande markering för att kunna påskynda utrymning från denna del med hänsyn till att det kan vistas betydligt fler personer här än inom en enskild lägenhet.
- Genomföring i personalrum brandtätas.
- Ej sidohängda fönster för utrymning bör kontrolleras av räddningstjänsten för en bedömning om de praktiskt kan nyttjas vid en utrymningssituation.
- Eldosor i brandcellsskiljande väggar *bör* (ej krav) förses med svällande brandskyddsskiva ("brandskyddspuck").

Från lägenheter gäller följande:

*Alternativ 1*

I satellitlägenheter är det OK med utrymning via trapphus samt fönsterutrymning med hjälp av räddningstjänstens stegar. Satellitlägenheter jämförs med vanliga lägenheter då personal har gjort bedömning att de boende klarar att bo i egen lägenhet. Stadsdelsförvaltningen skall ha samråd med Räddningstjänsten Syd avseende vilka lägenheter som kan klassas som satellitlägenheter. Dörrar till satellitlägenheter skall alltid hållas stängda.

*Alternativ 2*

Om lägenheterna inte klassas som satellitlägenheter skall sprinkleranläggning installeras i lägenheterna.

Upprättad: 2012-05-14

Rev:

Objekt: **Li6-4**  
Stadsdel: Limhamn-Bunkeflo  
Typ: LSS-boende  
Fastighet: **Koljan 10**  
Adress: Tegnérgatan 68  
Ägare: Hemsö Äldreboende AB  
Objektnummer Sf:s: -

Kalkylen innefattar produktion, projektering, byggherrekostnader och oförutsett.

**Budgetkalkyl kr 624 536**

**Utfall kr 554 915**

<b>Driftkostnader/år</b>	<u>Brand-/utrymningslarm</u>	Kompletterad anläggning. Ej kopplad till SOS.
Årsprov	20 000 kr	I priserna ingår inget material, utan bara ren provning.
Kvartals- och årsprov	30 000 kr	Uppskattade kostnader.
Månads-, kvartals-, årsprov	50 000 kr	
	<u>Free Swing</u>	Ej slitage pga stängaren normalt i friläge. Ev behövs
Service/justering	1 000 kr	justering en gång/år vid test. Tidsåtgång ca 1 h.
<b>Underhållskostnader/år</b>	<u>Brand-/utrymningslarm</u>	Räknat på livslängd ca 15 år. Kompl larm. LSS.
Utbyte detektorer + batteri	6 000 kr	
<b>Övrig kostnadsuppgift</b>	<u>Free Swing</u>	Livslängd ca 20 år.
Utbyte inkl installationsarbete/st	6 000 kr	

Kostnaderna är exkl moms.

## Förslag till åtgärder efter fördjupad utredning

Vid inventeringen kunde det konstateras att:

- De tre satellitlägenheterna i intilliggande byggnad är försedda med brandlarm som vidarebefordras till personalen i huvudbyggnaden.
- Fönsterutrymning via räddningstjänstens stegutrustning bör vara accepterbart för detta LSS-boende. Detta grundas i att inga rörelsehindrade personer bor inom boendet. Lägenheterna lämpar sig ej för rörelsehindrade personer då de saknar möjlighet till lifthanordning. Arbetsmiljökraven för personalen medger ej rörelsehindrade personer i boendet. Det har tidigare bott en person (på plan 1) som blev rullstolsburen. Denna person ville stanna kvar på boendet men på grund av ovanstående skäl kunde det inte accepteras och personen fick flytta.
- Fönster från boenderummen uppfyller kraven för fönsterutrymning.

### Åtgärder

- Ventilationsanläggningen bedöms uppfylla de krav avseende att försvåra brand- och brandgasspridning som ställdes när byggnaden uppfördes 1995.
- Genomföring i brandcellsgräns i personaldel mot trapphus på plan 3 brandtätas.
- Utvändig plattform och steg monterats utanför fönster i gemensamhetsdelen på plan 3. Utrymningsvägen märks ut med efterlysande utgångsskylt.
- Takfotsluftning flyttas ut till taktass.
- Dörrar i trapphuset mot boenderum (3 st.) i huvudbyggnad samt dörrar (3 st.) i trapphus mot satellitlägenheterna i grannfastigheten förses med dörrstängare typ Free Swing.
- Dörr till tvättstuga förses med dörrstängare typ Free Swing.
- Befintlig automatiskt brand- och utrymningslarmsanläggning kompletteras så att den uppfyller kraven enligt SBF110:6 (med avsteg för hygienutrymnen och mindre förråd). Larmdon installeras i lägenheterna i huvudbyggnaden. Rumsalarmdon finns i satellitlägenheterna i grannfastigheten.
- Nödbelysning installeras i trapphusets tre våningsplan.

### INTYG SOM KRÄVS FÖR ATT STYRKA UTFÖRANDET

1. Kabelgenomföringar i brandavskiljande byggnadsdelar är tätade på ett godkänt sätt.
2. Anläggarintyg och provningsprotokoll automatiskt brand- och utrymningslarm.
3. Nödbelysning funktionsprovad.
4. Stängningsfunktion uppställda brandklassade dörrar funktionsprovad.

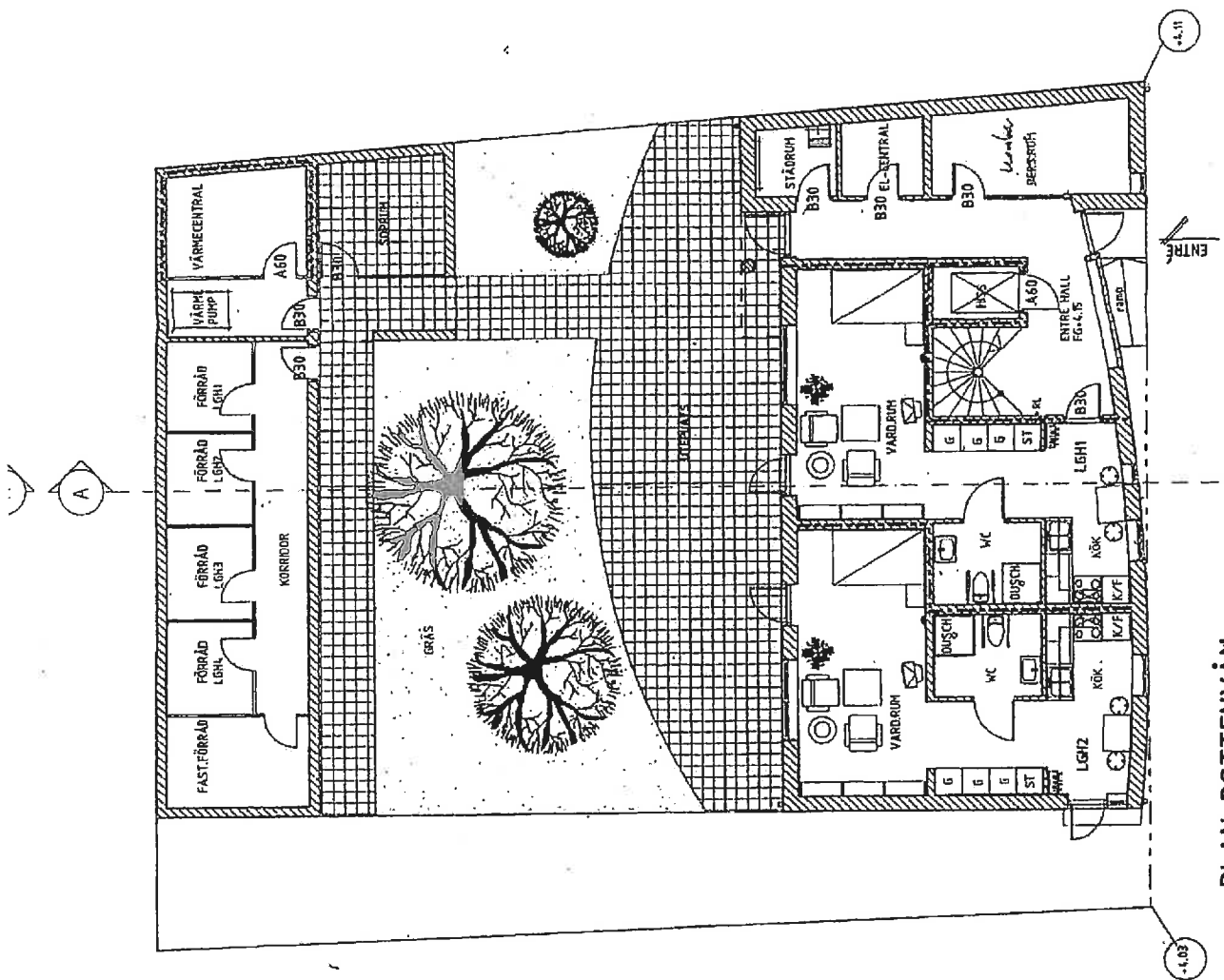
**P&B BRANDKONSULT AB**



Matts Pålsson

*CEA*

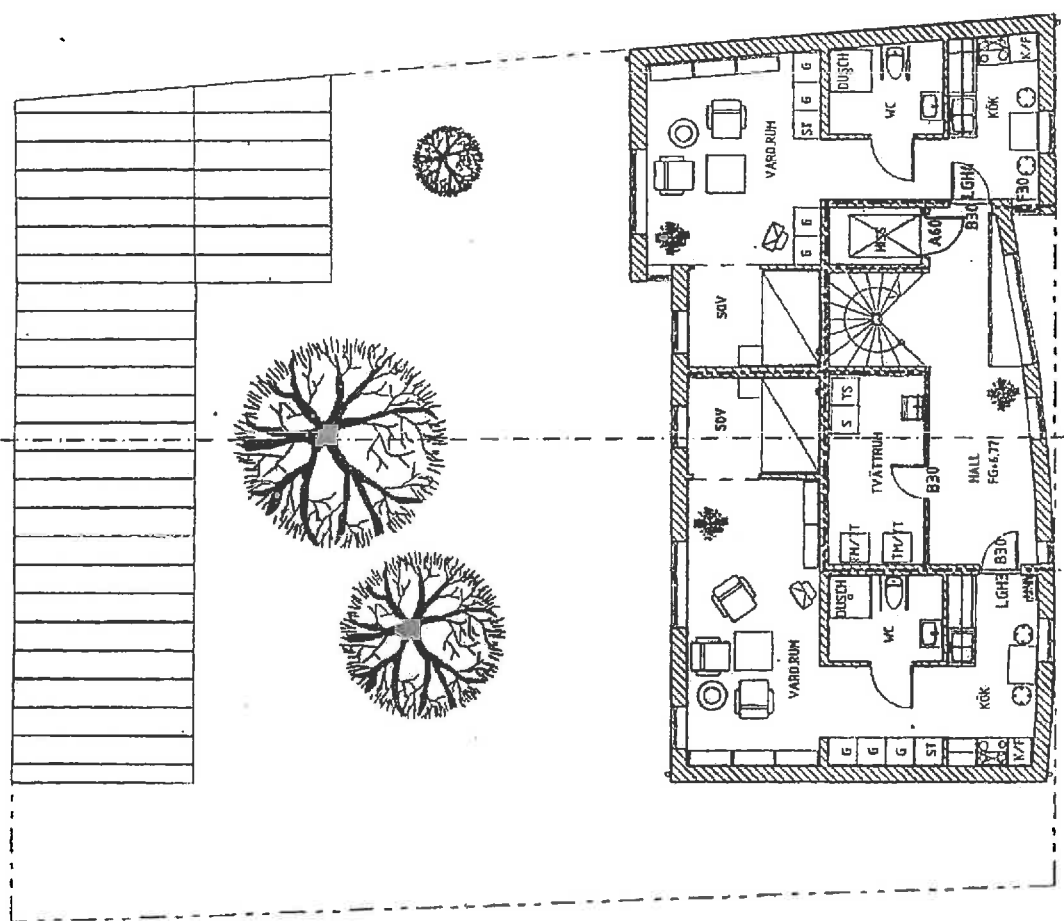
egnet gatan



PLAN BOTTENVÅN.  
SKALA 1:100

END

A



PLAN VÅN. 1. TR  
SKALA 1:100

*Tegningsark*

UPPYNÄNDE  
STEGE  
FÄRSTED LUTSÖRES  
FÄRMAN LUTSÖRES  
BFS 190830 AVSNITT

PLAN  
SKALA 1:

*EMR*

# ANVISNI

NYBYGGNAD EI  
KRAV BR 1  
LÄGNETSDÖR  
LJUDREDUKTION

LJUTRYMMINGSVÅ  
HARKERING OCH  
MYNDIGHETERN,  
RL REGLAGE FI

PARKERINGSBEI  
VENTILATION M  
SÄRSKILD RITN

TILLTRÄDESANC  
RULLSTOLSKISS  
DRIVSYSTEM S.  
MAX LAST 400  
HANDKAPPANP.  
NOOSIGNAL, MEC

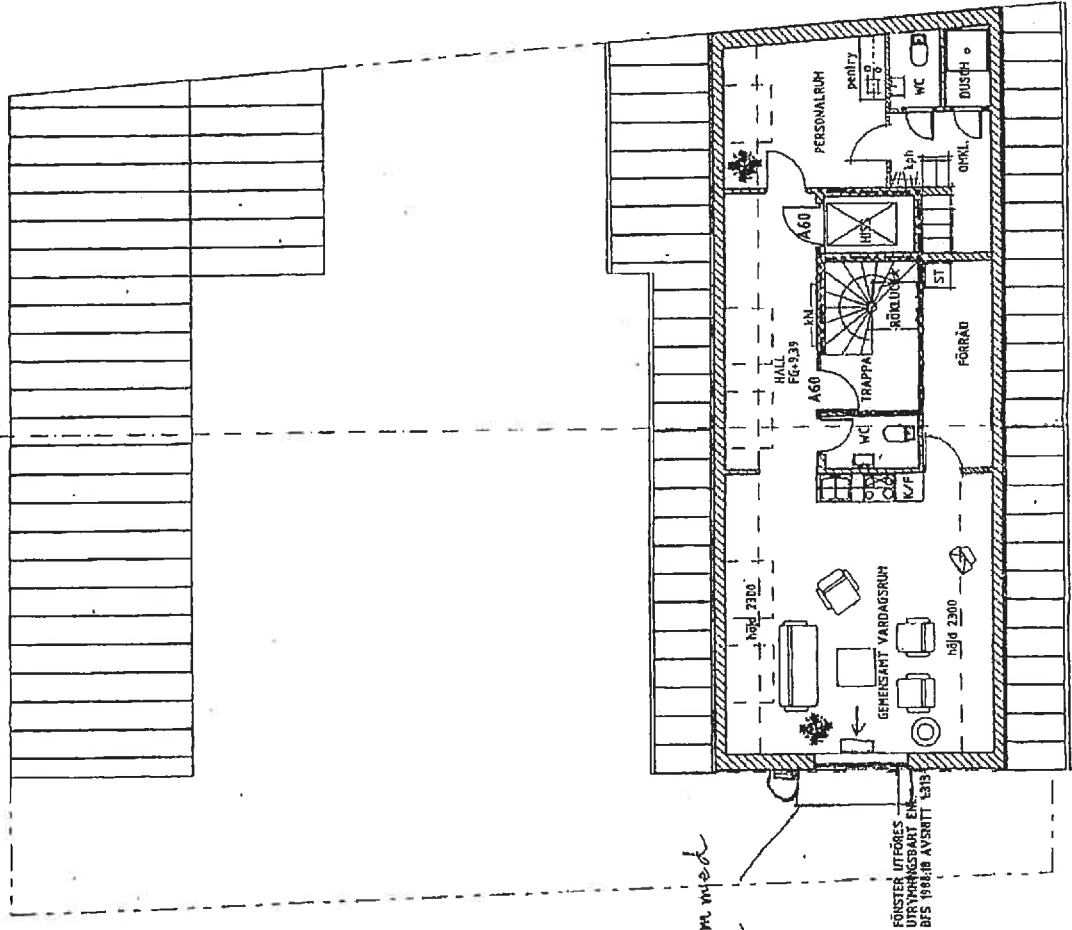
INOM DE ENSKIL  
UTRYMMEN INS  
LARMÖVARE BI  
KLOCKUR,  
UTSTÄLLT LARI  
I SAMRÅD MED

# HÄNVISN

FASADER OCH SI

↑ Efterlysande  
utgångsskytt

A



PLAN VÅN. 2 TR

Ell



Datum  
2009-08-14  
Handläggare, telefon  
Henrik Greiff,  
046-540 46 73

Vår beteckning  
Diarienummer: 1299.2009.02468  
Händelseur: 1299.2009.02468.54526

Objektnamn: Gruppboende Tegnérsgatan  
Objektadress: Tegnérsgatan 68

Objektnummer: 6673  
Fastighet: Koljan 10

### Angående brandskyddsåtgärder i samband med riskgruppens arbete med vårdboenden

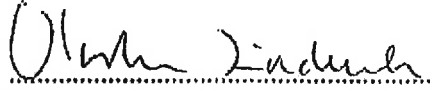
Räddningstjänsten Syd har tagit del av brandtekniskt utlåtande för kv. Koljan 10 som upprättats av P&B Brandkonsult 2009-04-08.

I aktuellt fall kan det accepteras att fönsterutrymning tillåts då det är ett begränsat antal lägenheter som berörs och då det inte kan bo rörelsehindrade personer i byggnaden av arbetsmiljöskäl. Detta finns beskrivet i det brandtekniska utlåtandet.

Utrymningen från plan 3 sker via räddningstjänstens stegutrustning. I aktuellt fall skall byggnaden kompletteras med balkong (enligt skiss i utlåtandet) som räddningstjänsten kan nå från gatan med höjdfordon. Balkongen kan kompletteras med fast steg om verksamheten bedömer att de boende kan nyttja en steg på ett säkert sätt, detta är dock inget krav från Räddningstjänsten Syd.

Räddningstjänstens bedömning är att föreslagna åtgärder med ovanstående tillägg medför att brandskyddet inom anläggningen är att betrakta som skäligt enligt Lagen (2003:778) om skydd mot olyckor. Vidare är vår bedömning att åtgärderna ligger i linje med den av riskgruppen beslutade nivån för brandskydd på vårdboenden inom Malmö Stad.

  
.....  
Henrik Greiff  
brandingenjör

  
.....  
Ulrika Lindmark  
brandingenjör

Adress  
Box 4434  
203 15 Malmö

Telefon  
046-540 46 00

Fax  
046- 13 27 58  
040- 97 58 01

ERA

**Nämnden**  
Hyresrådet Greger Lindberg  
Övriga ledamöter: ----

**Protokollförare**  
Nina Olsson

**Plats för handläggningen**  
Nämndens kansli

**Fastighet/Adress**  
Koljan 10, Tegnérsgatan 68, Limhamn  
Koljan 7, Tegnérsgatan 68, Limhamn

**SÖKANDE**  
Bokbacken Fastigheter AB, 556340-5538  
c/o Kungsleden AB  
Kungsgatan 6  
211 49 Malmö  
Inte närvarande

**MOTPART**  
Malmö kommun  
c/o Limhamn-Bunkeflo stadsdelsförvaltning  
163 Limhamn-Bunkeflo  
Scanningsenheten  
205 80 Malmö  
Inte närvarande

**Saken**  
Dispens, blockuthyrning

---

Det antecknas att parterna inte är kallade.

Ordföranden går igenom handlingarna.

Hyresnämnden meddelar följande



## **BESLUT**

Hyresnämnden godkänner det mellan parterna den 8 januari 2009 och den 19 december 2008 träffade blockhyresavtalet, aktbil 2, vad avser förhållanden om uppsägningstid, förlängningstid, hyresbelopp, oförutsedda kostnads-ökningar/minskningar, moms och fastighetsskatt.

Beslutet får inte överklagas.

---

Protokollförare

Protokollet uppvisat

# Fastighetsinformation

SOKIGO  
ADNODEN GROUP

## Malmö Koljan 10

Distrikt: Limhamn

Internnyckel: 12029298

Riksnöckel: 909a6a58-f4cd-90ec-e040-ed8f66444c3f

Status:

Levande

Ajourdatum IM: 2022-03-16

Ajourdatum FR: 1991-02-11



## Adress

Gata/väg  
Tegnérgatan 68

Kommundel  
Malmö

## Areal

Totalt/Område	Landareal (Kvm)	Vattenareal (Kvm)	Totalareal (Kvm)
Totalt:	393	0	393

## Rättigheter

(Uppgifter saknas)

## Planer, bestämmelser och fornlämningar

### Planer

#### Stadsplan: KOLJAN

Akt: 1280K-PL1497 (DjVu) (Lok)  
Beslutsdatum: 1988-04-21  
Genomförandetid: Till 1992-06-30  
Senast ajourförd: 2021-04-12

#### Tomtindelning: KOLJAN

Akt: 1280K-136K (DjVu) (Lok)  
Beslutsdatum: 1944-03-22  
Senast ajourförd: 1994-05-24

## Taxering

Årtal/Taxår 2023/2022

### Taxeringsenhet: 139781-4

Uppgiftsår: 2019 Skattemynd/kontor: 1205 Areal i kvm: 393  
Taxeringsvärde tkr:  
Typkod: 823 Specialenhet, vårdbyggnad

Beskrivning:	Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet		
Industritillbehör:	Uppgift saknas	Enhet:	Normal enhet (utan samtaxering)
<b>Taxerad ägare</b>			
Limhamn Koljan 10 Ab	Copenhagen Management Ab Strandgatan 9 216 12 Limhamn		(FB)
Juridisk form:	Övriga aktiebolag		
Ägandetyp:	Andel: 1/1		
<b>Taxeringsenheten gäller även för</b>			
<b>KOLJAN 10 Hus 1</b>			
<b>Värderingsenheter</b>			
(Uppgifter saknas)			

### Lagfaren ägare

Limhamn Koljan Holding Ab	Sveciagatan 19 216 18 Limhamn		(FB)
Namn enligt lagfart:	Limhamn Koljan Holding Ab		
Aktnummer:	D-2022-00095659:1	Inskrivningsdatum:	2022-03-07
Fusion	2022-01-31	Ingen köpeskilling redovisad.	
Juridisk form:	Övriga aktiebolag		
Andel:	1/1		

**Inskrivningar** (Uppgifter saknas)

**Anteckningar** (Uppgifter saknas)

### Byggnader

Husnr	Byggnadstyp	Byggnadsstatus	Senaste ajourföring
1	Samhällsfunktion	Gällande	20110413
2	Komplementbyggnad	Gällande	20110413

--- Listan slut ---

