

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<b>1. Hyresvärd</b>	Namn: Servicenämnden / Lundafastigheter		Personnr/orgnr: 212000-1132	
<b>2. Hyresgäst</b>	Namn: Vård- och Omsorgsnämnden		Personnr/orgnr: 212000-1132	
	Aviseringsadress:			
<b>3. Lokalens adress m.m</b>	Kommun: Lund	Fastighetsbeteckning: Klostergården 2:9		
	Gata: S:t Lars väg 9	Trappor/hus:	Lokalens nr:	
<b>4. Lokalens användning</b>	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Avlastningsboende samt daglig verksamhet			
	<input type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.			Bilaga:
<b>5. Hyrestid</b>	Från och med den: 2020-05-01	Till och med den: 2030-04-30		
<b>6. Uppsägningstid/ Förlängningstid</b>	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>9</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input checked="" type="checkbox"/> <u>5</u> år <input type="checkbox"/> _____ månader			
<b>7. Lokalens skick</b>	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. <input type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll.			
				Bilaga:
<b>8. Lokalens storlek och omfattning</b>	Areatyp LOA	Plan 1	ca m <sup>2</sup> 829	
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelserna inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra. <input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).			
				Bilaga: 4
	<input type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning	<input type="checkbox"/> Plats för skylt	<input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/automat	<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)
			<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/> _____
<b>9. Inredning</b>	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga			
				Bilaga:
<b>10. Underhåll</b>	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.			
	<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.			
	<input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.			Bilaga: 2
	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.			
	Om inte annat överenskommits mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.			
<b>Allmänna och gemensamma utrymmen</b>	<input type="checkbox"/> Annan överenskommelse enligt bilaga			Bilaga:
<b>11. Ledningar för telefoni och data-kommunikation</b>	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> 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.			
	<input type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.			Bilaga:

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<b>12. Skyltar, markiser m.m.</b>	<p>Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick.</p> <p>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.</p> <p>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 ifrågavarande väggar.</p> <input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.	Bilaga:																														
<b>13. Hyra</b>	Kronor <b>1 816 000</b> per år exklusive nedan markerade tillägg																															
<b>14. Index</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.	Bilaga: <b>1</b>																														
<b>15. Fastighetsskatt</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskattklausul.	<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.	Bilaga: <b>1</b>																													
<b>16. Driftskostnader</b>	<p>Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> El                      <input checked="" type="checkbox"/> VA                      <input checked="" type="checkbox"/> Värme                      <input checked="" type="checkbox"/> Varmvatten                      <input type="checkbox"/> Kyla                      <input checked="" type="checkbox"/> Ventilation         </p> <p>Betalning:</p> <table border="0"> <tr> <td>El</td> <td><input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.</td> <td><input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.</td> <td>Bilaga:</td> </tr> <tr> <td>VA</td> <td><input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.</td> <td><input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.</td> <td>Bilaga:</td> </tr> <tr> <td>Värme</td> <td><input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.</td> <td><input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.</td> <td>Bilaga:</td> </tr> <tr> <td>Varmvatten</td> <td><input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.</td> <td><input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.</td> <td>Bilaga:</td> </tr> <tr> <td>Kyla</td> <td><input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.</td> <td><input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td> <td><input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</td> <td>Bilaga:</td> </tr> <tr> <td>Ventilation</td> <td></td> <td><input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.</td> <td>Bilaga:</td> </tr> </table>	El	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:	VA	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:	Värme	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:	Varmvatten	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:	Kyla	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:	Ventilation		<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:	
El	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:																												
VA	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:																												
Värme	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:																												
Varmvatten	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:																												
Kyla	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:																												
Ventilation		<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:																												
<b>17. Mätare</b>	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av <input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen																															
<b>18. Avfalls- hantering</b>	<p>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:</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.</p> <p><input type="checkbox"/> Särskild reglering enligt bilaga</p>	Bilaga:																														
<b>19. Snöröjning och sandning</b>	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran <input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga	Bilaga:																													
<b>20. Oförutsedda kostnader</b>	<p>Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.</p> <p>Lokalens andel ska under hyrestiden anses vara <b>54,9</b> procent.</p> <p>Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående hyrorna (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter. För lokaler och bostadslägenheter som inte är uthyrda görs därvid en uppskattning av marknadshyran respektive bruksvärdeshyran.</p> <p>Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för dessa ska erläggas. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.</p>																															

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<b>21. Mervärdesskatt (moms)</b>	<p><b>Hyresgästens momsplikt</b></p> <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.		
<b>Hyresvärdens momsplikt</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärderna är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. <input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärderna väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.		
<p>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.</p> <p>Om hyresvärderna till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärderna för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.</p>			
<b>22. Hyrans betalning</b>	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <input checked="" type="checkbox"/> kalendermånads början <input type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr:	BankGiro nr: <b>5669-0167</b>
<b>23. Ränta, betalningspåminnelse</b>	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.		
<b>24. Nedsättning av hyra</b>	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärderna låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.		
<b>Avtalat skick m.m</b>	<input type="checkbox"/> Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärderna låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärderna låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärderna att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.		
<b>Sedvanligt underhåll</b>	<input type="checkbox"/> Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärderna låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.		Bilaga:
<b>25. Miljöpåverkan</b>	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.		
	<input type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul.		Bilaga:
	<input type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.		Bilaga:
<b>26. Revisionsbesiktningar</b>	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärderna rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.		
<b>27. Tillgänglighet till vissa utrymmen</b>	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärderna eller någon som företräder hyresvärderna eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.		
<b>28. PBL-avgifter</b>	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar avseende lokalen och hyresvärderna till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärderna betala ersättning med motsvarande belopp.		
<b>29. Brandskydd</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul.		Bilaga: <b>3</b>
<b>30. Myndighetskrav m.m.</b>	<input type="checkbox"/> Hyresvärderna 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 <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska på 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. Hyresgästen ska samråda med hyresvärderna innan åtgärder vidtas.		
<b>31. Ombyggnads- och ändringsarbete</b>	Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärderna 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 byggnadsstillbehör.		
	Hyresgästen ska bereda hyresvärderna insyn i ombyggnadsprojektet, bjuda in hyresvärderna till byggmöten och när hyresvärderna begär det, ge hyresvärderna 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 hyresvärderna om krav på nedsättning av hyra riktas mot denne med anledning av hinder eller men i annans nyttjanderätt.		
	Om parterna kommer överens om och genomför en ombyggnation eller omdisponering av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen.		
	<input type="checkbox"/> Annan överenskommelse enligt bilaga.		Bilaga:
<b>Byggvarudeklaration</b>	Om hyresgästen utför arbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärderna i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer – i den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som ska tillföras lokalen.		

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<b>32. Säkerhet</b>	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom <input type="checkbox"/> borgen ställd av <input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om <input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av _____  Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.	Bilaga:									
<b>33. Försäkringar</b>	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. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga.	Bilaga:									
<b>34. Yttre åverkan</b>	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> 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.										
<b>35. Låsanordningar</b>	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.										
<b>36. Återställande vid avflyttning</b>	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.	Bilaga:									
<b>37. Force majeure</b>	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.										
<b>38. Hantering av personuppgifter</b>	<input type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga.	Bilaga:									
<b>39. Särskilda bestämmelser</b>	Detta avtal är en inhyrning från Hemsö Öresund KB Särskilda bestämmelser Gränsdragningslista drift och underhåll (Hemsös gränsdragningslista) Gränsdragningslista brandskydd Planritning Projektgenomförande (Från Hemsö)	Bilaga: Bilaga: 1 Bilaga: 2 Bilaga: 3 Bilaga: 4 Bilaga: 5 Bilaga:									
<b>40. Underskrift</b>	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. <table border="1" data-bbox="272 1581 1500 1960"> <tr> <td data-bbox="272 1581 890 1659">           Ort/datum: Lund 2019-         </td> <td data-bbox="895 1581 1500 1659">           Ort/datum: Lund 2019-         </td> </tr> <tr> <td data-bbox="272 1666 890 1794">           Hyresvärdens namn: Servicenämnden / Lundafastigheter         </td> <td data-bbox="895 1666 1500 1794">           Hyresgästens namn: Vård- och Omsorgsnämnden         </td> </tr> <tr> <td data-bbox="272 1800 687 1883">           Namnteckning(firmatecknare/ombud):         </td> <td data-bbox="692 1800 890 1883"> <input type="checkbox"/> Firmatecknare  <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt         </td> <td data-bbox="895 1800 1315 1883">           Namnteckning(firmatecknare/ombud):         </td> <td data-bbox="1319 1800 1500 1883"> <input type="checkbox"/> Firmatecknare  <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt         </td> </tr> <tr> <td data-bbox="272 1890 890 1960">           Namnförtydligande:         </td> <td data-bbox="895 1890 1500 1960">           Namnförtydligande:         </td> </tr> </table>	Ort/datum: Lund 2019-	Ort/datum: Lund 2019-	Hyresvärdens namn: Servicenämnden / Lundafastigheter	Hyresgästens namn: Vård- och Omsorgsnämnden	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:
Ort/datum: Lund 2019-	Ort/datum: Lund 2019-										
Hyresvärdens namn: Servicenämnden / Lundafastigheter	Hyresgästens namn: Vård- och Omsorgsnämnden										
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:										

# SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

Bilaga 1

Avser	Hysesavtal nr 1047-BAA-L01-02	i fastigheten, ort Klostergården 2:9, LUND
Hysesvärd	Serviceämnden Lundafastigheter	Personnr/orgnr 21200-1132
Hysesgäst	Vård- och Omsorgsnämnden	Personnr/orgnr 212000-1132

## 1 LOKALENS STORLEK, OMFATTNING, IORDNINGSTÄLLANDE, SKICK OCH ANVÄNDNING

### 1.1 LOKALENS STORLEK OCH OMFATTNING, IORDNINGSTÄLLANDE OCH SKICK

Vad som uthyrs enligt denna förhyrning benämns i fortsättningen "Lokalen". Villkoren för förhyrningen av Lokalen regleras i formulärblankett för hyreskontrakt utformad av Fastighetsägarna Sverige, formulär 12B2 (4 sid), "Formuläret" inklusive tillhörande bilagor, tillsammans kallat "Hysesavtalet". Lokalen är belägen i fastigheten Klostergården 2:9 Lund, nedan kallad "Fastigheten".

Lokalen har den storlek och omfattning som framgår av sidan 1 i Formuläret och enligt bilagd ritning, bilaga 4.

Hysesvärden iordningställer Lokalen i enlighet med vad som framgår av bilaga 5 "Projektgenombörandedbilaga".

Lokalen uthyrs efter avslutad produktion med den utformning och i det skick som i huvudsak framgår av bilaga 5. I övrigt uthyrs Lokalen i befintligt skick, vilket har godkänts av Hysesgästen. Avvikelse från vad som avtalats mellan Parterna och som är av ringa art ska inte anses som avvikelse från avtalat skick.

Lokalens utformning och skick kan komma att ändras genom särskild överenskommelse i enlighet med Parternas skriftliga överenskommelse avseende genomförande av produktion av Lokalen, se bilaga 5.

Hysesgästen är medveten om och accepterar att vissa kompletteringsarbeten kan komma att kvarstå efter tillträdesdagen för iordningställande av Lokalen och Fastigheten, varför Lokalen och Fastigheten vid hyrestidens början kan komma att vara i avvikande skick eller inte fullt tillgänglig jämfört med vad som i övrigt anges i Hysesavtalet. För tid under vilken Hysesvärden utför sådana arbeten som avses i detta stycke äger inte Hysesgästen rätt till nedsättning av hyran eller annan ersättning av vad slag det vara må.

Sign

Hysesvärd	Hysesgäst
-----------	-----------

## 1.2 ANVÄNDNING - *har betydelse för t.ex. ventilation och brand, samt att hyresgäst inte nyttjar lokalen för annan verksamhet än avtalat*

Lokalen hyrs ut för att användas till avlastningsboende samt daglig verksamhet. Lokalen är dimensionerad för maximalt 60 personer vilket har fastställts med hänsyn till Lokalens utformning vid tillträdet.

## 1.3 TILLTRÄDESDAG

### *Används om tillträdesdagen är preliminärt bestämd – större hyresgäst Anpassning*

Hyresgästen är medveten om att Lokalen är belägen i en Fastighet som är föremål för ombyggnadsarbeten eller för omfattande hyresgäst Anpassning. Dessa arbeten kan medföra förseningar av den i Formuläret angivna tillträdesdagen "Tillträdesdagen". Se vidare Projektgenomförandebilaga, bilaga 5.

## 2 TILLÄGG TILL HYRA

### 2.1 INDEXREGLERING

Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till bashyran utgå med ett visst procentpåslag enligt nedanstående grunder. Med bashyran menas i detta Hyresavtal 100% av den i Hyresavtalet angivna hyran.

Om Hyresavtalet börjar löpa under perioden 1 jan – 30 juni ska bastalet vara anpassat till föregående års indextal för oktober månad. Om Hyresavtalet börjar löpa under perioden 1 juli - 31 dec ska bastalet vara anpassat till årets indextal för oktober månad. Bashyran är anpassad till indextalet för oktober månad 2019. Bastalet är . 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 Bashyrans förändring beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan Bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.

Om indextalet blir lägre än tidigare ska föregående indextillägg utgå oförändrat. Hyresändringen sker alltid från och med den 1 januari efter det att oktoberindex har föranlett omräkning.

### 2.2 FASTIGHETSSKATT

#### *Ingen fastighetsskatt utgår för närvarande – specialfastighet*

Hyresgästen ska samtidigt med hyran till Hyresvärden erlägga ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för den taxeringsenhet där Lokalen är belägen. Andelen beräknas såsom Lokalens area dividerad med den totala uthyrningsbara arean i den taxeringsenhet där Lokalen är belägen (andelstal).

Den taxeringsenhet Lokalen är belägen i har en total uthyrningsbar lokalarea om 1510 m<sup>2</sup>. Lokalens på ritning uppmätta area uppgår till 829 m<sup>2</sup>, vilket för närvarande ger ett andelstal om 54,9 %.

Medför allmän eller särskild fastighetstaxering under hyrestiden att fastighetsskatt uppkommer eller ändras ska Hyresgästen betala à conto den preliminärt beräknade fastighetsskatt som belöper på Lokalen. Så snart beslut om ny fastighetstaxering föreligger, ska mellanskillnaden mellan den beslutade fastighetsskatten som belöper på Lokalen och vad som debiterats Hyresgästen regleras mellan parterna.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

Enligt de regler som gäller vid Hyresavtalets tecknande (tidigare hyresgäst var en skola) utgör ersättningen vid hyrestidens början 0 kronor per år. Hyresvärden kommer att vid kommande taxering av Fastigheten och därpå följande omtaxeringar av Fastigheten eftersträva lägsta möjliga taxeringsvärde men eventuellt kan det bli så att byggnaden blir taxerad som hyreshus och då kommer Hyresgästen belastas med fastighetskatt.

## 2.3 FÖRBRUKNINGSMEDIA OCH DRIFTKOSTNADER

### 2.3.1 ELKOSTNAD

#### *Fast kostnad med index*

Hyresvärden ska som tillägg till hyran betala ersättning för Lokalens andel av byggnadens andel av byggnadens kostnader för elström. Kostnaden debiteras med 49 740 kronor exklusive moms per år. Elkostnaden ska förändras proportionellt mot förändringar i konsumentprisindex. Basmånad och övriga villkor följer av punkt 2.1 i dess särskilda bestämmelser.

### 2.3.2 VÄRME/VARMVATTEN/UPPVÄRMNING

#### *Fast uppvärmningskostnad med index.*

Hyresgästen ska som tillägg till hyran betala ersättning för Lokalens uppvärmning och varmvatten med 87 045 kronor exklusive moms per år. Värmekostnaden ska förändras proportionellt mot förändringarna i konsumentprisindex. Basmånad och övriga villkor följer av punkt 2.1 i dessa särskilda bestämmelser.

### 2.3.3 VATTEN

Hyresgästen ska samtidigt med hyran som tillägg till denna betala ersättning för Lokalens vattenförbrukning med 16 580 kronor exklusive moms per år. Vattenkostnaden ska ökas proportionellt mot förändringar i konsumentprisindex. Basmånad och övriga villkor följer av punkt 2.1 i dessa särskilda bestämmelser.

### 2.3.4 KYLNING AV INOMHUSTEMPERATUR

Hyresvärden tillhandahåller ingen kyla i Lokalen.

### 2.3.5 EMBALLAGE OCH AVFALLSHANTERING

Hyresgästen ska sköta sin hantering av avfall så att det inte orsakar olägenheter för andra hyresgäster eller tredje man. Hyresgästen ska tillse att avfall hanteras i enlighet med vid varje tid gällande bestämmelser meddelade enligt författning eller av Hyresvärden. Hyresgästen svarar för eventuella kostnader för anpassning av avfallshanteringssystem i Lokalen. Hyresgästen har även att informera sina anställda och anlitate entreprenörer om gällande avfalls- och miljöbestämmelser

Hyresvärden tillhandahåller avfallsrum/miljöstation inom Fastigheten med fraktionerna: hushållsavfall, matavfall, glas, papper, pappers-, -metall och plastförpackningar. Hyresgästen ska samtidigt med hyran och som tillägg till denna betala ersättning för avfallshantering med 8 290 kronor exklusive moms per år. Hyresgästen utför och bekostar transport av avfall till miljöstation.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

Kostnaden ska till 100 % regleras i enlighet med förändringarna i konsumentprisindex. Basmånad och övriga villkor är desamma som följer av punkt 2.1 i dessa särskilda bestämmelser.

Det åligger Hyresgästen att själv svara för och bekosta uppsamling, sortering, lagring och transport av hos Hyresgästen förekommande grov- och miljöfarligt avfall då sådant avfall inte tas om hand i miljöstationen.

## 2.4 MOMS

Hyresvärden är frivilligt skattskyldig till moms för Lokalen. Hyresgästen bedriver momspliktig verksamhet eller verksamhet som möjliggör att Lokalen kan omfattas av frivillig skattskyldighet till moms för Hyresvärden, t.ex. verksamhet som bedrivs av landsting, kommun eller statlig myndighet. En momsutredning kommer att göras innan Hyresgästens inflytt i Lokalen i syfte att utreda hur stor del av Lokalen som kan momsas på. Momsutredningens andelstal kommer sedan att ligga till grund för denna skrivning:” Om Hyresgästen upphör att bedriva momspliktig verksamhet i Lokalen eller sådan verksamhet som medför att Hyresvärdens frivilliga skattskyldighet upphör (enligt momsutredningen sandelstal), ska Hyresgästen förutom vad som anges på sidan 2 i Formuläret, även fullt ut ersätta Hyresvärden för skattetillägg och ränta”.

I det fall Lokalen helt eller delvis har vidareupplåtits, i ett eller flera led, är Hyresgästen även ersättningsskyldig gentemot Hyresvärden enligt ovan för åtgärd som vidtas av andrahands- eller tredjehandshyresgäst.

## 3 DRIFT, UNDERHÅLL OCH BRUKANDE

### 3.1 ANSVAR FÖR UNDERHÅLL MM

Fastighetens grundinstallationer avseende ventilation är normalt i drift dygnet runt då boende kräver detta. Ventilationen är dimensionerad för maximalt 60 personer vilket har fastställts med hänsyn till Lokalens utformning vid tillträdet. Hyresvärden garanterar ej viss temperatur i Lokalen.

Hyresvärden ska fortlöpande underhålla Lokalen vad avser byggnadsstomme och byggnadens fasta installationer för att försörja byggnaden med el, VA, värme, varmvatten och ventilation.

Hyresgästen svarar för och bekostar underhåll och reparationer i den omfattning som framgår av gränsdragningslista, bilaga 2. Parterna ska vid utövande av sin vårdplikt och underhållningsskyldighet utöver övriga skyldigheter under avtalstiden ta miljöhänsyn vid val av material och metoder.

För åtgärder som Hyresgästen ger upphov till genom en felaktig användning, onormalt slitage och åverkan ska Hyresgästen alltid stå det fulla ansvaret. Inom Lokalen står Hyresgästen samma ansvar även för åtgärder som Hyresgästens kunder och besökare ger upphov till.

### 3.2 MYNDIGHETSKRAV MM

Hyresvärden ansvarar för att fastigheten och byggnader på denna samt tillbehör till fastigheten uppfyller samtliga efter hyrestidens början uppkomna fastighetspecifika lag- och myndighetskrav.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------



Hyresgästen ansvarar för och bekostar de verksamhetspecifika åtgärder som av försäkringsbolag, byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsmyndighet, brandmyndighet eller annan myndighet, efter tillträdesdagen, kan komma att krävas för hyresobjektets fortsatta nyttjande för avsedd användning. Detta ansvar gäller även för sådana förhållanden som förelåg eller hade sin grund i hur hyresobjektet var gestaltat före tillträdet. Hyresgästen ansvarar även för fastighetsspecifika lag- och myndighetskrav som avser tiden före hyrestidens början.

Om Hyresgästen åläggs att vidta åtgärd i Lokalen som föranleds av Hyresgästens verksamhet och detta medför ökade kostnader för Hyresvärden, ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden för kostnadsökningen.

### **3.3 HYRESGÄSTENS ANSVAR AVSEENDE INSTALLATIONER NÖDVÄNDIGA FÖR VERKSAMHETEN**

#### **3.3.1 FETTAVSKILJARE**

För det fall myndigheterna ställer krav på att fettavskiljare ska finnas installerad vid Tillträdet av Lokalen för Hyresgästens verksamhet, ska Hyresvärden ombesörja och bekosta installation av fettavskiljare enligt de krav som gäller från myndigheterna vid detta avtals tecknande. Hyresvärden ska teckna erforderligt tömningsavtal enligt myndigheternas krav.

Erforderligt underhåll och utbyte samt övrig skötsel och drift av fettavskiljare, se bilaga 2.

#### **3.3.2 SOTNING IMKANALER**

Hyresvärden ombesörjer sotning av imkanaler. Hyresgästen ska tillse att fettfilter i frånluften, monterade ovan stekbord och spis, rengöres regelbundet och ansvarar i övrigt för det som framgår av gränsdragningslistan, bilaga 2.

#### **3.3.3 BACKUP-SYSTEM FÖR MEDIAFÖRSÖRJNING**

För det fall avbrott i mediaförsörjningen allvarligt kan påverka Hyresgästens verksamhet uppmanas Hyresgästen att säkerställa att denne har tillräckliga backup-system härför. Innan installation av sådant backup-system sker ska Hyresvärden meddelas skriftligen. Det åligger Hyresgästen att ansvara för att eventuell reservkraft kontinuerligt testas.

### **3.4 MILJÖPÅVERKAN**

Hyresgästen ska som verksamhetsutövare regelbundet kontrollera verksamheten och dess påverkan på miljön. För det fall Hyresgästen bedriver verksamhet i Lokalen som kan vara miljöfarlig gäller följande.

Hyresgästen är skyldig att informera Hyresvärden om den miljöfarliga verksamheten och att inneha tillstånd för dess bedrivande. Hyresgästen är även skyldig att bedriva den miljöfarliga verksamheten på ett sätt som i allt minimerar olägenheter för omgivningen. Hyresgästen ansvarar ekonomiskt och i alla övriga avseenden för den bedrivna verksamhetens konsekvenser mot Hyresvärden och tredje man och har att fullt ut ersätta samtliga skador som orsakas av verksamheten. Hyresgästen åtar sig att efterleva samtliga domar, beslut eller andra förelägganden eller motsvarande avseende verksamheten meddelande av domstol, myndighet eller annat liknande organ.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

Om så krävs ska Hyresgästen på begäran av Hyresvärden och på egen bekostnad omgående låta utföra miljöbesiktningar på Fastigheten samt i den förhyrda Lokalen och tillhandahålla Hyresvärden skriftlig riskanalys avseende miljön. Besiktning och riskanalys ska utföras av Hyresvärden godkänt företag.

Hyresgästen ansvarar även för och är skyldig att bekosta all efterbehandling till följd av den av Hyresgästen bedrivna verksamheten. Hyresgästens skyldigheter enligt denna bestämmelse gäller även efter det att detta Hyresavtal har upphört och preskriberas inte enligt 12 kap 61 § jordabalken.

### **3.5 OMBYGGNADER OCH ÄNDRINGAR I LOKALEN UNDER HYRESTIDEN**

#### **Hyresgästens ändringar av Lokalen**

Hyresgästen har endast efter skriftlig överenskommelse med Hyresvärden rätt att låta utföra installations-, ombyggnads- och inredningsarbeten i Lokalen eller vidta åtgärder som påverkar Fastigheten i övrigt. Arbetena får endast utföras enligt av Hyresvärden på förhand granskade och skriftligen godkända ritningar samt av entreprenör som Hyresvärden skriftligen godkänt. Lämnar Hyresvärden sitt medgivande (godkänns genom tilläggsavtal), är det likväl Hyresgästens skyldighet att se till att bygglov m.fl. nödvändiga tillstånd föreligger innan ombyggnadsarbetena påbörjas samt att arbetena utförs fackmannamässigt och i enlighet med gällande normer och författningar. Hyresgästen ska i god tid före arbetet påbörjas informera Hyresvärden samt övriga berörda hyresgäster inom Fastigheten om tidplanen för arbetena och dess omfattning.

Vid åtgärder som berörs av denna bestämmelse gäller vad som framgår av det tilläggsavtal som parterna ska upprätta.

#### **Hyresvärdens byggnads- och installationsarbeten**

Hyresvärden har rätt att efter det att Hyresgästen har tillträtt Lokalen utföra byggnads- och installationsarbeten såsom framdragning av ledningar för värme, ventilation, vatten, avlopp, el eller liknande.

Hyresvärden förbinder sig att i god tid underrätta Hyresgästen om planerade åtgärder i Lokalen lokal samt i samråd med Hyresgästen överenskomma när och under vilken tid arbetet ska utföras. Vid utförande av sådana åtgärder i Lokalen ska Hyresvärden ta hänsyn till Hyresgästens verksamhet och i möjligaste mån försöka begränsa negativ påverkan för dennes verksamhet. Om på Hyresgästens begäran en överenskommelse om att utförande av arbeten enligt ovan ska utföras på icke normal arbetstid träffas mellan Hyresvärd och Hyresgäst, ska Hyresgästen stå för de extra kostnader som uppstår med anledning av detta.

### **3.6 SNÖRÖJNING, HALKBEKÄMPNING, SANDNING**

Hyresvärden svarar för snöröjning, halkbekämpning och sandning av gångvägar, parkering, utrymningsvägar och körbara ytor. Hyresgästen ansvarar för snöröjning och sandning enligt gränsdragningslista, bilaga 2.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

### 3.7 ANSVAR FÖR ÅTAGANDEN M.M.

Om Hyresgästen åsidosätter sina åtaganden enligt Hyresavtalet, förutom betalning av hyra och hyrestillägg, och inte efter anmaning vidtar rättelse utan dröjsmål, har Hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på Hyresgästens bekostnad. För det fall annan hyresgäst eller tredje man framför anspråk mot Hyresvärden på nedsättning av hyran eller annan ersättning med anledning av Hyresgästens åsidosättanden enligt ovan ska Hyresgästen hålla Hyresvärden skadeslös.

### 3.8 NEDSÄTTNING AV HYRA

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. Hyresvärden ska dock i god tid underrätta Hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetena ska utföras.

Tillfälligt avbrott i försörjningen av el, vatten, avlopp, värme, ventilation eller dylikt medför inte rätt till nedsättning av hyra eller skadestånd. Om Hyresgästens verksamhet påverkas även vid ett tillfälligt avbrott i media försörjningen åligger det Hyresgästen att säkerställa att det finns erforderligt backup-system. Se punkt 3.3.3 ovan.

### 3.11 INOMHUSMILJÖ OCH MATERIALVAL

Parterna ska sträva efter att hålla en så låg energiförbrukning som möjligt, till exempel gällande drifttider, inomhustemperatur, nyttjande av el.

Hyresgästen ska verka för en god inomhusmiljö. Områden som berörs här är framförallt påverkan på ventilationssystemet, fukt, dagsljus och termiskt klimat sommar och vintertid. Hyresgästen ska undvika att möblera framför eller på annat sätt stänga ventilationsdon. Hyresgästen ska se till att onödig solinstrålning minimeras sommartid.

Parterna ska ta miljöhänsyn vid metoder och materialval i Lokalen. Det ska ske genom att parts val av material ska utgå från Sunda Hus, en på marknaden etablerad materialdatabas. Parterna ska vidare vid utbyte välja material utifrån låg energianvändning och lång livslängd och där så är möjligt välja snålspolande utrustning i Lokalen. Hyresvärden förordar val av närproducerade material med miljövänliga transporter.

## 4 ÖVRIGA BESTÄMMELSER

### 4.1 ORDNINGSGREGLER

Hyresgästen är skyldig att följa de säkerhetsföreskrifter och ordningsregler som Hyresvärden, försäkringsbolag, eller myndigheter utfärdar.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

## 4.2 OLYCKSSKYDD MM

Hyresvärden och Hyresgästen ansvarar gemensamt för Lokalens brandskydd enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor. Hyresvärden och Hyresgästen ska på begäran av den andre lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sina skyldigheter enligt lagen och därtill hörande föreskrifter.

Hyresvärdens skyldighet att dokumentera brandskyddet inom byggnaden medför att Hyresgästen är skyldig att senast två veckor efter Tillträdesdagen samt varje år inom 30 dagar efter det att Hyresvärden har begärt det, till Hyresvärden överlämna en skriftlig dokumentation över Hyresgästens brandskydd. Hyresgästens dokumentation ska ha det innehåll som framgår av Statens räddningsverks allmänna råd och kommentarer om systematiskt brandskyddsarbete, SRVFS 2004:3.

Hyresgästen är skyldig att inom Lokalen i skäligen omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka. Hyresgästen ansvarar för underhåll av Lokalens utrymningsvägar, skyltar och branddörrar samt för att brandcellsgränser och sprinklereffekt inte bryts. Hyresgästen är vidare skyldig att i övrigt vidta de åtgärder inom Lokalen som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Hyresgästen förbinder sig även att inte på något sätt blockera Fastighetens utrymningsvägar, samt tillåter, att Fastighetens övriga hyresgäster nyttjar eventuella i Lokalen belägna utrymningsvägar vid nödsituationer.

Hyresgästen är skyldig att ersätta all skada som är en följd av brister i utrustning eller anordning som Hyresgästen har installerat eller som i annat fall inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av Hyresgästen eller som uppkommit till följd av att Hyresgästen inte utfört en åtgärd som han varit skyldig att vidta.

Det är av synnerlig vikt för Hyresvärden att Hyresgästen fullgör sina förpliktelser enligt ovan.

Ansvarsfördelning mellan parterna avseende brandskydd i övrigt under hyresförhållandet framgår av till Hyresavtalet hörande gränsdragningslista avseende brandskydd, bilaga 3.

## 4.3 SKYLTA MM

Hyresgästen har först efter särskild skriftlig överenskommelse rätt att i eller på Fastigheten uppsätta skylt, ljusreklam, annan skyltning eller markiser, antenn, parabol eller dylikt på av Hyresvärden anvisad plats. Hyresgästen svarar för inhämtande av myndighetstillstånd som krävs (t.ex. bygglov) och alla kostnader med anledning av uppsättandet. Hyresgästen ansvarar för all skada orsakad av vad som uppsatts eller som uppkommer till följd av arbeten som utförs på detta. Vid fastighetsunderhåll såsom t.ex. fasadrenovering ska Hyresgästen ombesörja och bekosta nedmontering och efter renoveringens färdigställande, uppmontering av vad som uppsatts. Vid Hyresavtalets upphörande ska Hyresgästen ombesörja och bekosta nedmontering av vad som uppsatts samt återställa eventuella skador på fasaden. Hyresgästen ska ersätta Hyresvärden för eventuell reklamskatt som upplåtelsen kan medföra.

## 4.4 ANSVAR FÖR SKADOR MM

Hyresgästen ska väl vårda Lokalen samt utöva fortlöpande noggrann tillsyn. Hyresgästen svarar fullt ut för alla skador i Lokalen såvida inte skadan orsakats av Hyresvärden.

Utöver ansvaret för yttre åverkan svarar Hyresgästen även i övrigt för skador på Fastigheten som uppkommer på grund av eller som en direkt följd av agerande av anställda, besökande, anlitade uppdragstagare eller leverantörer och dylikt till Hyresgästen. Vidare ansvarar Hyresgästen för skador

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

som uppstått på grund av inredning och utrustning som Hyresgästen låtit tillföra Lokalen samt för skador på Fastigheten som Hyresvärden kan visa har uppkommit på grund av brottsligt angrepp mot Hyresgästen, Hyresgästens verksamhet, Lokalen eller Hyresgästens personal.

Det åligger Hyresvärden att hålla Fastigheten försäkrad i sedvanlig omfattning. Hyresgästen förbinder sig att teckna och vidmakthålla erforderlig försäkring för sin verksamhet och egendom samt den inredning och de lokalanpassningar som Hyresgästen utför i Lokalen. Försäkringen ska även täcka ansvaret för miljöpåverkan till följd av Hyresgästens verksamhet inom Fastigheten. Hyresgästen ska uppvisa kopia av försäkringsbrevet på Hyresvärdens begäran. Hyresgästen är skyldig att anmäla till sitt försäkringsbolag om en skada som omfattas av Hyresgästens försäkring skulle inträffa och i första hand ta sin försäkring i anspråk.

#### 4.5 LÅS OCH LARM MM

Hyresgästen ansvarar för att Lokalen är utrustad med för verksamheten erforderliga lås- larm- och säkerhetssystem. Hyresgästen ska samråda med Hyresvärden innan installation vidtas. Hyresgästen ska iaktta de säkerhetsföreskrifter som Hyresvärden utfärdar beträffande låsning av dörrar mm. Hyresgästen ansvarar under hyresförhållandet för säkert handhavande av nycklar och eventuella passerkort till Lokalen och Fastigheten. Hyresgästen ska bekosta alla eventuella kostnader med anledning av förlust av nycklar eller passerkort eller bristande handhavande i övrigt, inkluderat låsbyte och andra följdskostnader. Hyresgästen ansvarar för att dels meddela förlust av nycklar och passerbrickor till Hyresvärden, dels att återlämna nycklar och passerbrickor för personal som slutat sin anställning.

Hyresgästen bekostar låssystemet/passersystem vid installationen inför Tillträdet. Drift- och skötsel enligt bilaga 2.

#### 4.6 ÅTERSTÄLLANDE VID AVFLYTTNING MM

Hyresgästen är skyldig att senast på dagen för Hyresavtalets upphörande på egen bekostnad återställa Lokalen i godtagbart skick samt återlämna densamma tömd och väl rengjord. Hyresgästen ska, om inte annat överenskomms, medta och bortforsla av Hyresgästen särskild bekostad inredning och utrustning (även inkluderat data- och telekablage) samt reparera eventuell uppkommen skada på Lokalen eller byggnaden och Fastigheten i övrigt. Hyresgästen ska vid samma tillfälle överlämna samtliga port- och dörrnycklar, passerkort eller motsvarande, även om de anskaffats av Hyresgästen.

Vad gäller sådan inredning och utrustning som Hyresgästen fogat till Lokalen på sådant sätt att den införlivas med Fastigheten (accession) ska denna kvarlämnas om Hyresvärden påfordrar det och tillfalla Hyresvärden utan särskild ersättning. Hyresvärden äger rätt till tillträde till Lokalen före avflyttningen för besiktning avseende detta.

Brister Hyresgästen i sina åtaganden enligt denna bestämmelse har Hyresvärden rätt att omgående åtgärda bristen på Hyresgästens bekostnad. Hyresvärden har även rätt att tillgodogöra sig kvarlämnad egendom eller göra sig av med denna på Hyresgästens bekostnad. Vidare har Hyresvärden rätt till ersättning för eventuell skada till följd av bristen, såsom hyresförlust.

Hyresvärden är inte skyldig att utge någon ersättning för förändringar, ombyggnationer, installationer eller liknande som Hyresgästen har utfört i Lokalen.

Eventuellt ställd säkerhet återlämnas först när Hyresgästen har uppfyllt alla förpliktelser enligt Hyresavtalet.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

## 4.7 ÖVERLÅTELSE, UPPLÅTELSE I ANDRA HAND OCH ÄNDRAD VERKSAMHET

Hyresgästen får inte utan Hyresvärdens skriftliga godkännande överlåta hyresrätten enligt Hyresavtalet eller upplåta Lokalen, helt eller delvis, i andra hand.

Hyresgästen får inte utan Hyresvärdens skriftliga godkännande ändra verksamheten i Lokalen. Detta omfattar även verksamhet som eventuell underhyresgäst eller annan bedriver i Lokalen.

## 4.8 PANTSÄTTNING OCH INSKRIVNING

Hyresgästen får inte upplåta panträtt till Lokalen eller på annat sätt ställa hyresrätten som säkerhet.

Detta Hyresavtal får inte inskrivas.

## 4.9 FULLSTÄNDIGHET, ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Hyresavtalet utgör parternas fullständiga reglering av alla frågor som Hyresavtalet berör. Alla eventuella skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser som föregår/föregått Hyresavtalet ersätts av innehållet i Hyresavtalet.

Eventuella ändringar och tillägg till Hyresavtalet ska vara skriftligen avfattade och undertecknade av parterna för att vara bindande.

## 4.10 VILLKOR

Hyresavtalet är villkorat av att:

1. Hyresvärden erhåller bygglov som vinner laga kraft.

Om hyresavtalet upphör enligt föregående har parterna inte har några som helst anspråk på varandra med anledning därav.

## 4.11 FÖRETRÄDESORDNING

Om det förekommer motstridande uppgifter ska vad som angivits i denna bilaga gälla före vad som angivits i Formuläret.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

## GRÄNSDRAGNINGSLISTA Drift och underhåll

Bilaga 2

Avser	Hysesavtal nr 42002 7021 03	i fastigheten, ort Klostergården 2:9, LUND
Hysesvärd	Hemsö Öresund KB	Personnr/orgnr 969647-9295
Hysesgäst	Lunds kommun	Personnr/orgnr 212000-1132

### Allmänt

Gränsdragningslistan avser ägande samt arbets- och kostnadsfördelning för drift och underhåll m m under hyresförhållandet.

Mediaförbrukning och avfallshantering regleras i särskilda bestämmelser, bilaga 1, införda som bilaga till Hysesavtalet.

Om ansvarsfördelningen inte framgår av nedanstående gäller beträffande ansvar för drift, underhåll och utbyte under hyresförhållandet att hyresvärden svarar för och bekostar utvändigt underhåll av fastigheten samt för underhåll av fastighetens grundinstallationer och byggnadsstomme. Hyresgästen svarar för och bekostar erforderligt inre underhåll och skötsel av Lokalen med vad därtill hör samt egen inredning och utrustning i Lokalen.

Ljuskällor, batterier och annat förbrukningsmaterial utbytes av hyresgästen. Hyresgästens underhållsansvar omfattar även återanskaffning och utbyte av utav Hyresvärden tillhandahållen inredning och utrustning som skadas eller av annan orsak blir obrukbar. Hyresvärdens godkännande skall inhämtas före återanskaffning och utbyte.

### Definitioner

**Drift:** Tekniska åtgärder som syftar till att upprätthålla funktionen hos ett objekt består av Tillsyn och Skötsel.

**Tillsyn:** Driftåtgärder som omfattar observation av funktion hos ett objekt och rapportering av eventuella avvikelser

**Skötsel:** Driftåtgärder som omfattar åtgärderna justering eller vård (t ex städning) av ett objekt samt byte eller tillförsel av förbrukningsmaterial

**Underhåll:** Tekniska åtgärder som syftar till att återställa funktionen hos ett objekt

**Utbyte:** Utbyte p.g.a. utsliten (teknisk livslängd uppnådd) av byggnadsdel/installation

Ansaret för drift omfattar även utförande samt bekostande av lagstadgade myndighetsbesiktningar, om ej annat uttryckligen anges nedan. För det fall Hyresgästen brister i sina åtaganden rörande myndighetsbesiktningar äger Hyresvärden rätt att låta utföra myndighetsbesiktningar på Hyresgästens bekostnad.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

	Ägare	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
<b>VA, TOMT</b>					
Ledningssystem	HV	HV	HV	HV	
Brunnar	HV	HV	HV	HV	
Hårdgjorda ytor (t ex sten, tegel, betongplattor och asfalt)	HV	HV	HV	HV	
Grusade ytor	HV	HV	HV	HV	
P-platser inkl markeringar	HV	HV	HV	HV	
Utrustning för bilparkeringsplatser (t ex elstolpar)	HV	HV	HV	HV	
Utrustning för cykelparkering på tomt	HV	HV	HV	HV	
Inhägnader, grindar, stängsel	HV	HV	HV	HV	
Belysningsarmaturer på tomt och fasad	HV	HV	HV	HV	
Lampor, lysrör och dylikt	HV	HV	HV	HV	
Återvinningsstation	HV	HG	HV	HV	
Trädgårdsmöbler fast monterade	HV	HV	HV	HV	
Trädgårdsmöbler lösa	HG	HG	HG	HG	
Skyltar på tomt, fastighetsrelaterade	HV	HV	HV	HV	
Skyltar på tomt, verksamhetsrelaterade	HG	HG	HG	HG	I samråd med HV
Övrig fast utrustning på tomt	HV	HV	HV	HV	
Konstverk på tomt och fasader	HV	HV	HV	HV	Avser befintlig
Dammar och fontäner	HV	HV	HV	HV	Avser befintliga
<b>TRÄDGÅRDSSKÖTSEL</b>					
Planteringar (t ex blomrabatter)	HG	HG	HG	HG	
Buskar, träd, häckar	HV	HV	HV	HV	
Gräsytor	HV	HV	HV	HV	
<b>BYGGNAD UTVÄNDIGT</b>					
Tätskikt	HV	HV	HV	HV	
Takbeläggning	HV	HV	HV	HV	
Takavvattning	HV	HV	HV	HV	
Stegar, gångbryggor, säkerhetsutrustning	HV	HV	HV	HV	
Takfönster, takluckor, lanterniner, ljuskupoler, rökluckor	HV	HV	HV	HV	
Övrigt yttertak	HV	HV	HV	HV	
Papperskorgar	HV	HG	HV	HV	Drift avser tömning
Skyltar på fasader, fastighetsrelaterade	HV	HV	HV	HV	
Skyltar på fasader, verksamhetsrelaterade	HG	HG	HG	HG	I samråd med HV
Åskledare	HV	HV	HV	HV	
Utvändiga fläkthus	HV	HV	HV	HV	
Fasadytor	HV	HV	HV	HV	HG bekostar klottersanering
Fönsterkarm, fönsterfoder	HV	HV	HV	HV	Åverkan HG

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------



	Ägare	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
Fönsterglas	HV	HG	HV	HV	Drift avser fönsterputs
Solavskärmning utvändigt (t ex markiser)	HV	HG	HG	HG	
Solavskärmning invändigt (t ex persienner)	HV	HG	HG	HG	
Belysningsarmaturer på fasad	HV	HV	HV	HV	
Entrépartier	HV	HV	HV	HV	
Automatisk dörröppnare	HV	HV	HV	HV	
Rullstolsramper	HV	HV	HV	HV	
Porttelefon	HV	HG	HG	HG	
Lastkaj	HV	HV	HV	HV	Avser befintlig
<b>BYGGNAD INVÄNDIGT, inom förhyrd yta</b>					
Dörrar	HV	HG	HV	HV	Drift avser städning
Låscylinder och nycklar	HG	HG	HG	HG	
Passersystem inom byggnaden/till lokalen	HG	HG	HG	HG	
Inbrottslarm till hyresgästens lokal	HG	HG	HG	HG	
Skyltar, fastighetsrelaterade	HV	HG	HG	HG	
Skyltar, verksamhetsrelaterade	HG	HG	HG	HG	
Ytskikt väggar	HV	HG	HV	HV	Drift avser städning
Ytskikt golv	HV	HG	HV	HV	Drift inkluderar golvboning/polish
Ytskikt tak	HV	HG	HV	HV	Drift avser städning
<b>Inredning</b>					
Boenderum, möbler	HG	HG	HG	HG	
Sanitetsgods	HV	HG	HV	HV	Åverkan HG, drift avser städning
Duschväggar	HV	HG	HV	HV	Drift avser städning
Övrig inredning och inredningsdetaljer	HG	HG	HG	HG	
<b>Kök i personalrum och avdelning</b>					
Vitvaror fast installerad/diskmaski/ugn/kyl/frys	HV	HG	HV	HV	Drift inkluderar kolfilterbyte
Köksutrustning lös	HG	HG	HG	HG	
Installationer för köksutrustning	HV	HG	HV	HV	Drift avser städning

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

	Ägare	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
<b>Övrig inredning m.m.</b>					
Omklädnings-skåp	HG	HG	HG	HG	
Mörkläggnings invändigt	HG	HG	HG	HG	
Personalmöbler	HG	HG	HG	HG	
Kontorsmöbler	HG	HG	HG	HG	
Vitvaror i tvättstuga tvätt och torkutrustning	HV	HG	HV	HV	Drift avser städning
<b>VVS OCH VENTILATION</b>					
Pumpar	HV	HV	HV	HV	
Golvbrunnar	HV	HG	HV	HV	Drift avser städning, rengöring i golvbrunn
Fettavskiljare	HV	HG	HV	HV	Drift inkluderar tömning (om installation är nödvändig enligt bygglövet)
Vattenledningar/avloppsledningar	HV	HV	HV	HV	
Tappkranar och termostatblandare	HV	HV	HV	HV	
Ventilationsdon	HV	HG	HV	HV	Drift avser rengöring av till- och frånluftsdon.
Filter (för luftbehandling)	HV	HV	HV	HV	
Imkanal kök inkl kåpa	HV	HG	HV	HV	Drift avser sotning/rengöring av filter till spis
Sprinkleranläggning	HV	HV	HV	HV	
Duschslangar och munstycken	HV	HG	HV	HV	Drift avser städning och avkalkning.
<b>ELINSTALLATIONER</b>					
Lampor, lysrör,	HV	HG	HG	HG	Drift avser utbyte
Elcentraler	HV	HV	HV	HV	
Armatyrer allmänbelysning (inkl HF-don), glimtändare	HV	HG	HV	HV	Drift avser städning
Armatyrer plats och miljöbelysning (inkl HF-don)	HG	HG	HG	HG	
Eluttag	HV	HV	HV	HV	Åverkan HG
<b>LARM</b>					
Driftlarm för fastighetens tekniska system	HV	HV	HV	HV	
Inbrottslarm	HG	HG	HG	HG	
Överfallslarm	HG	HG	HG	HG	
Trygghetslarm	HG	HG	HG	HG	
Kallelsesignalsystem	HG	HG	HG	HG	
<b>BRAND</b>					
Utrymningslarm	HV	HV	HV	HV	

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

	Ägare	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
Se separat gränsdragningslista systematiskt brandskyddsarbete					
<b>TELE, RADIO/TV, DATA</b>					
Kanalisation, tele/data	HV	HV	HV	HV	
Ledningsnät, tele, data/bredband	HV	HG	HG	HG	
Telefoner/televäxel	HG	HG	HG	HG	
<b>STÄDNING, RENHÅLLNING OCH SNÖRÖJNING</b>					
Städning invändigt inkl golvvård (t ex polishing)		HG			
Rengöring av teknikutrymme		HV			
Rengöring av soprum och sopkärl		HG			Om eget utrymme
Snöröjning/sandning till huvudentré och utrymningsvägar		HV			
Snöröjning/sandning gångvägar/innergård		HG			Innanför stängsel/staket till den egna gården.
Snöskottning tak samt borttagning av istappar på byggnad		HV			
Städning utvändigt inom den egna gården		HG			
Sandsopning (från vinterväghållning, ej sandlådor)		HV			

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

# GRÄNSDRAGNINGSLISTA BRANDSKYDD

Bilaga 3

Avser	Hyreskontrakt nr 1074-BAA-L01-02	i fastigheten, ort Klostergården 2:9, LUND
Hyresvärd	Servicenämnden Lundafastigheter	Personnr/orgnr 212000-1132
Hyresgäst	Vård och Omsorgsnämnden	Personnr/orgnr 212000-1132

## Generellt

Lagen om skydd mot olyckor, SFS 2003:778, ställer krav på ägare och nyttjanderättshavare att vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Åtgärderna kan vara av både teknisk eller organisatorisk karaktär. För att uppfylla lagens krav måste ett systematiskt och kontinuerligt brandskyddsarbete bedrivas.

Detta dokument utgör grund för att klargöra ansvarsområden avseende drift och underhåll av de brandtekniska installationerna som ingår i Hyresvärdens "HV" och Hyresgästens "HG" brandskydd. För att klargöra ansvarsförhållandena beskrivs under varje rubrik följande:

- Ansvarig för installationen och eventuell uppdelning av ansvar mellan hyresvärd och hyresgäst.
- Hur och vilket underhåll som bedrivs och/eller vilka kontroller som görs,
- Hur ofta underhållet/kontrollerna genomförs,
- Vem som utför underhållet/kontrollerna (hyresvärd eller hyresgäst)
- Var provningsprotokoll och journaler återfinns (kontaktperson)

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

## 1. ANSVAR

HG	HV
Ansvarar för den organisatoriska ansvarsfördelningen inom sin verksamhet och att den är väl dokumenterad, klarlagd och känd inom den egna verksamheten.	Ansvarar för den organisatoriska ansvarsfördelningen inom sin verksamhet och att den är väl dokumenterad, klarlagd och känd inom den egna verksamheten.

## 2. ORGANISATION

HG	HV
Ansvarar för att de resurser som krävs avseende organisatoriskt brandskydd finns inom den egna verksamheten. Varje person i brandskyddsorganisationen ska ha en tydlig och väl avgränsad uppgift vid normal drift såväl som vid nödläge/ utrymning. HG tillser att verksamheter med brandfarlig vara utser föreståndare för sådan verksamhet.	Ansvarar för att de resurser som krävs avseende såväl byggnadstekniskt som organisatoriskt brandskydd finns inom den egna verksamheten.

## 3. UTBILDNING

HG	HV
Ansvarar för att det finns en utbildningsplan för personer med särskilda uppgifter avseende brandskyddsarbetet. HG ansvarar också för att det finns en plan för brandskyddsutbildning för all personal inklusive introduktion/ information för nyanställda. Utbildningsplanerna ska beskriva vilka utbildningar och övningar som krävs och med vilka intervaller de ska genomföras.	Ansvarar för att det finns en utbildningsplan för personer med särskilda uppgifter avseende brandskyddsarbetet inklusive brandtekniska installationer.

## 4. RUTINER

HG	HV
Ansvarar för att samtliga rutiner finns tillgängliga och är kända inom den egna brandskyddsorganisationen. Exempel på rutiner som ska finnas är rutiner för nödläge vid brand inklusive utrymning, hantering av kemikalier och brandfarlig vara, avfallshantering, olycks- och tillbudsrapportering och bemanning vid utrymning.	HV ansvarar för att samtliga rutiner finns tillgängliga och är kända inom den egna brandskyddsorganisationen. Exempel på rutiner som ska finnas är rutiner för nödläge vid brand, heta arbeten, av HV anlidade hantverkares/ entreprenörers arbete, tillfälliga avstängningar av brandskyddssystem.

## 5. TEKNISK DOKUMENTATION

HG	HV
Ansvarar för att det finns utrymningsplaner inom förhyrda ytor. Av utrymningsplanen skall det bl.a framgå placering av släckare, brandtekniska installationer samt utrymningsvägar.	Ansvarar för att det finns brandskyddsdokumentation och brandskyddsritningar. HV tar fram ritningsunderlag (arkitektritningar) till HG.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

## 6.1 AUTOMATISKT BRAND- OCH UTRYMNINGSLARM

	HG	HV
Ansvar och ansvarsområde		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brandlarmsanläggning (centralapparat, manövertablå)</li> <li>• Ledningsnät, detektorer m m</li> <li>• Eventuell anslutning till SOS</li> </ul>
Underhåll, kontroll och intervall		HV ansvarar för alla erforderliga myndighetsbesiktningar: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Månadsprov och kvartalsprov enligt skötseljournal</li> <li>• Revisionsbesiktning 1 gång/år</li> <li>• SBF-besiktning 1 gång/år</li> </ul> Underhållsansvarig.
Utförare		Månads- och kvartalsprov samt revisionsbesiktning utförs av HV. SBF-besiktning (årsbesiktning) utförs av certifierat företag på uppdrag av HV.
Journaler/protokoll (kontaktperson)		Kontaktperson och anläggningsskötare är Teknisk förvaltare, HV. Journaler/protokoll återfinns hos HV.

## 6.2 VÄGLEDANDE MARKERINGAR (utrymningsskyltar/belysta utrymningsskyltar)

	HG	HV
Ansvar och ansvarsområde	Inom förhyrda ytor. Vid fel skall HG rapportera till HV för åtgärd	Inom gemensamma utrymmen, drifts-utrymmen, kommunikationsutrymmen samt i gränser mot andra hyresgäster.
Underhåll, kontroll och intervall	Kontroll enligt checklista 6 ggr/år. Vid fel skall HG rapportera till HV för åtgärd.	Funktionskontroll 4 ggr/år enligt checklista. Underhållsansvarig.
Utförare	Brandskyddsombud, HG	HV eller utförare anlitad av HV
Journaler/protokoll (kontaktperson)	Brandskyddsombud, (HG)	Teknisk förvaltare (HV)

## 6.3 UTRYMNINGSPLANER

	HG	HV
Ansvar och ansvarsområde	Inom förhyrda ytor	Underlag (a-ritningar) för utrymningsplaner inom hyresgästens förhyrning tillhandahålls av HV
Underhåll, kontroll och intervall	Kontroll enligt checklista 6 ggr/år Underhållsansvarig.	
Utförare	Brandskyddsombud, HG.	
Journaler/protokoll (kontaktperson)	Journal/protokoll avseende genomförda kontroller återfinns hos brandskyddsombud, HG	

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

## 6.4 BRANDCELLSGRÄNSER

	HG	HV
Ansvar och ansvarsområde	Inom förhyrda ytor HG skall utföra okulär kontroll. Vid fel skall HG rapportera till HV för åtgärd. All håltagning genom brandcellsgräns skall godkännas av HV.	Inom gemensamma utrymmen, drifts-utrymmen, kommunikationsutrymmen samt i gränser mot andra hyresgäster. Kostnadsansvaret för åtgärdande av brister utgår från vad som orsakat bristen.
Underhåll, kontroll och intervall	Kontroll enligt checklista 6 ggr/år. HG skall utföra okulär kontroll. Alla förändringar av brandcellsgränser skall godkännas av HV.	Kvartalspov genomförs av HV. Underhållsansvarig.
Utförare	Brandskyddshandläggare, HG.	HV eller utförare anlitad av HV
Journaler/protokoll (kontaktperson)	Brandskyddshandläggare, HG.	Teknisk förvaltare, HV

## 6.5 BRANDDÖRRAR/PORTAR

	HG	HV
Ansvar och ansvarsområde	Inom förhyrda ytor	Inom gemensamma utrymmen, drifts-utrymmen, kommunikationsutrymmen samt i gränser mot andra hyresgäster.
Kontroll och intervall	Kontroll enligt checklista 6 ggr/år. Vid fel skall HG rapportera till HV för åtgärd.	Funktionskontroll 4 ggr/år enligt checklista. Underhållsansvarig.
Utförare	Kontroll utförs av brandskyddsombud.	HV eller utförare anlitad av HV.
Journaler/protokoll (kontaktperson)	Journal/protokoll avseende genomförda kontroller återfinns hos brandskyddsombud, HG	Journal/protokoll avseende genomförda funktionskontroller återfinns hos Teknisk förvaltare, HV

## 6.6 RÖKLUCKOR

	HG	HV
Ansvar och ansvarsområde	Inom förhyrda ytor	Samtliga rökluckor och styrfunktioner
Underhåll, kontroll och intervall	Vid fel skall HG rapportera till HV	Funktionskontroll 1 gång/år enligt checklista. Underhållsansvarig.
Utförare		HV eller utförare anlitad av HV
Journaler/protokoll (kontaktperson)		Journal avseende genomförda funktionskontroller återfinns hos Teknisk förvaltare, HV

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

### 6.7 SLÄCKUTRUSTNING (handbrandsläckare)

	HG	HV
Ansvar och ansvarsområde	Handbrandsläckare inom förhyrda ytor.	Handbrandsläckare och brandposter Inom gemensamma utrymmen, drifts-utrymmen, kommunikationsutrymmen.
Underhåll, kontroll och intervall	Kontrolleras enligt checklista 4 ggr/år. Besiktning och service 1 gång/år. Underhållsansvarig.	Kontrolleras 4 ggr/år enligt checklista. Besiktning och service 1 gång/år. Underhållsansvarig
Utförare	Brandskyddsombud, HG	Årlig besiktning och service utförs av certifierad leverantör anlitad av HV
Journaler/protokoll (kontaktperson)	Journal/protokoll avseende genomförda kontroller återfinns hos brandskyddsombud, HG	Journal/protokoll avseende genomförda funktionskontroller återfinns hos Teknisk förvaltare, HV

### 6.8 NÖDBELYSNING (troligen kommer inte nödbelysning att finnas, branddokumentation ska upprättas)

	HG	HV
Ansvar och ansvarsområde	Inom förhyrda ytor	Inom gemensamma utrymmen, drifts-utrymmen, kommunikationsutrymmen samt i gränser mot andra hyresgäster.
Underhåll, kontroll och intervall	Kontroll enligt checklista 6 ggr/år. Vid fel skall HG rapport till HV för åtgärd	Funktionskontroll 4 ggr/år enligt checklista. Underhållsansvarig
Utförare	Brandskyddsombud, HG	HV eller utförare anlitad av HV
Journaler/protokoll (kontaktperson)	Journal/protokoll avseende genomförda kontroller återfinns hos Brandskyddsombud, HG	Journal/protokoll avseende genomförda funktionskontroller återfinns hos Teknisk förvaltare, HV

### 6.9 VENTILATIONSANLÄGGNING (brandfunktioner)

	HG	HV
Ansvar och ansvarsområde		Samtliga ventilationsaggregat med tillhörande kanalsystem
Underhåll, kontroll och intervall		Besiktning och service av rökdetektorer och spjäll 1 gång/år. Underhållsansvarig.
Utförare		HV eller utförare anlitad av HV
Journaler/protokoll (kontaktperson)		Journal avseende genomförd besiktning och service återfinns hos Teknisk förvaltare, HV

### 6.10 LÅSNING (vital funktion kopplad till låsning i utrymningsväg)

	HG	HV
Ansvar och ansvarsområde	Inom förhyrda ytor	Inom gemensamma utrymmen, drifts-utrymmen, kommunikationsutrymmen samt i gränser mot andra hyresgäster.
Underhåll, kontroll och intervall	Vid fel skall HG rapport till HV för åtgärd	Funktionskontroll 1 ggr/år enligt checklista. Underhållsansvarig.
Utförare	Brandskyddsombud, HG	HV eller utförare anlitad av HV.
Journaler/protokoll (kontaktperson)	Brandskyddsombud, HG	Teknisk förvaltare, HV

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------



## 6.11 RÄDDNINGSVÄGAR OCH UTRYMNINGSVÄGAR

	HG	HV
Ansvar och ansvarsområde	Inom förhyrda ytor. Vid fel skall HG rapport till HV för åtgärd.	Inom gemensamma utrymmen, drifts-utrymmen, kommunikationsutrymmen samt i gränser mot andra hyresgäster.
Kontroll och intervall	Funktionskontroll enligt checklista 6 ggr/år.	Kontroll 4 ggr/år enligt checklista
Utförare	Brandskyddsombud, HG	HV eller utförare anlitad av HV
Journaler/protokoll (kontaktperson)	Brandskyddsombud, HG	Teknisk förvaltare, HV

## 6.12 VATTENSPRINKLERANLÄGGNING

	HG	HV
Ansvar och ansvarsområde	Inom förhyrda ytor.	Samtliga ytor.
Underhåll, kontroll och intervall	Vid fel skall HG rapport till HV för åtgärd	Underhåll och kontroll enligt checklista.
Utförare	Brandskyddsombud, HG	Årlig besiktning och service utförs av certifierad leverantör anlitad av HV
Journaler/protokoll (kontaktperson)	Brandskyddsombud, HG	Teknisk förvaltare, HV

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

## 7. KONTROLL OCH UPPFÖLJNING

	HG	HV
<i>Kontroller</i>	HG tar fram underlag; kontrollplan med tidsintervaller för kontrollerna och checklistor för de punkter som åligger HG att kontrollera enligt punkt 6 ovan.	HV tar fram underlag; kontrollplan med tidsintervaller för kontrollerna och checklistor för de punkter som åligger HV att kontrollera enligt punkt 6 ovan.
<i>Åtgärdsplaner</i>	HG ansvarar för att de åtgärder som krävs för att undanröja ev. fel och brister som framkommit efter genomförd kontroll vidtas. Ansvarig person och tidplan ska finnas och kvittering ska göras när felet eller bristen är undanröjd. HG meddelar även HV om sådana fel och brister som berör eller påverkar HV.	HV ansvarar för att de åtgärder som krävs för att undanröja ev. fel och brister som framkommit efter genomförd kontroll vidtas. Ansvarig person och tidplan ska finnas och kvittering ska göras när felet eller bristen är undanröjd. HV meddelar även HG om sådana fel och brister som berör eller påverkar HG.
<i>Uppföljning</i>	SBA arbetet ska följas upp årligen inom den egna organisationen men också tillsammans med HV.	SBA arbetet ska följas upp årligen inom den egna organisationen men också tillsammans med HG.
<i>Hantering av brandfarlig vara</i>	HG, ansvarar för hantering av brandfarlig vara i de förhyrda lokalerna. Ansaret gäller såväl brandfarlig gas; egna gasledningssystem inkl lösa gasflaskor, brandfarligvätska och brandreaktiv vara. HG ansvarar för att tillstånd finns för tillståndspliktig verksamhet och att föreståndare och ställföreträdare utses och utbildas.	HV ansvarar för brandfarlig vara som hanteras av HV. Föreståndare och ställföreträdare ska finnas och vara anmälda till räddningstjänsten. Hantering ska ske i enlighet med SÄIFS, SRV och AFS. Tillstånd ska finnas och förnyas hos räddningstjänsten.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------



# Projektgenomförandebilaga - Ombyggnad

Bilaga 5

Avser	Hyresavtal nr 42002 7021 03	I Fastigheten, Ort Klostergården 2:9
Hyresvärd	Hemsö Öresund KB	Personnr/orgnr 969647-9295
Hyresgäst	Lunds kommun	Personnr/orgnr 212000-1132

Hyresvärden och Hyresgästen benämns nedan gemensamt som "**Parterna**" och individuellt "**Part**".

## 1 Bakgrund och syfte

- 1.1 Hyresvärden ska för Hyresgästens räkning [modernisera, bygga om, renovera] den lokal som hyrs enligt Hyresavtalet "**Lokalen**" [vid mindre anpassningar kan här anges konkret vad som ska utföras] för att bättre passa Hyresgästens verksamhet "**Projektet**". Parterna är överens om att Hyresvärden ska ansvara för projekteringen, genomförande av Projektet och vara beställare av den entreprenad som hyresgäst Anpassningen medför.
- 1.2 Hyresgästen är en myndighet som omfattas av lag (2007:1091) om offentlig upphandling "**LOU**" samt därtill hörande förordningar.
- 1.3 Hyresgästen har efter genomgång av omfattningen av Projektet fattat beslut om att detta inte omfattas av LOU. Detta har Hyresgästen (Ewa Folkesson/Lundafastigheter) meddelat per telefon under vecka 2 2019.
- 1.4 Om förutsättningarna för Projektet förändras och Hyresgästen då anser att offentlig upphandling behöver göras ska Projektet, eller delar därav, upphandlas i enlighet med LOU. Parterna ska då ingå särskild överenskommelse för hur upphandlingen ska genomföras. Eventuella merkostnader hänförliga till upphandlingen ska då bekostas av Hyresgästen i enlighet med punkt 1.5.
- 1.5 Hyresgästen förbinder sig att hålla Hyresvärden skadeslös för det fall upphandling enligt LOU behöver ske avseende hela eller delar av Projektet och Hyresvärden med anledning därav drabbas av merkostnader eller annan skada. För det fall Projektet skulle angripas av tredje man och därefter av domstol bedömas som arbeten vilka ska upphandlas i enlighet med LOU förbinder sig Hyresgästen att hålla Hyresvärden skadeslös. Hyresgästens ansvar enligt denna punkt omfattar inte krav mot Hyresvärden eller skada som Hyresvärden drabbas av, om sådant krav eller sådan skada föranletts av Hyresvärdens grova vårdslöshet.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

- 1.6 Med anledning av ovanstående har Parterna överenskommit om denna bilaga till Tilläggsavtal till Hyresavtalet.

## 2 Omfattning

- 2.1 Denna bilaga ska tillämpas under tiden från och med Tilläggsavtalets undertecknande fram till dess att samtliga förhållanden som bilagan tillämpas på är slutligt reglerade. Relevanta delar av denna bilaga gäller dock, avseende exempelvis besked, hyresgästmöten och samverkan, även för tiden efter Projektet är genomfört fram till dess att alla besiktningsanmärkningar enligt slutbesiktningsprotokoll är åtgärdade.

- 2.2 Hyresvärden ska iordningsställa Lokalen enligt följande handlingar "Handlingarna":

Bilaga	Handlingar	Daterad
1.	Projektgenomförandebilaga (denna bilaga)	
2.	Överenskommelse om ÄTA (blankett) (Biläggs ej)	
3.	Förtydliganden och Avsteg från nedanstående funktionsprogram, bilaga 4,5 och 6.	
4.	Funktionsprogram för korttillsyn (biläggs ej)	
5.	Lokal och anpassningsbehov för Korttidstillsyn och kortvistelse enl LSS daterad 180118 (biläggs ej)	
6.	Bättre för alla utgåva 3/2009 (biläggs ej)	
7.	Ritning	
8.	Utemiljö; då det inte är i detalj specificerat hur utemiljön ska vara utformad ingår det 400 000 kr + moms för åtgärder på utemiljön (såsom plattläggning, nya lekredskap, nytt högra stängsel och plank mm). Miljöstation ska byggas vilket Hyresvärden bekostar.	
9.	Rumsbeskrivning, enligt senare tillfälle.	
10.	Huvudtidplan, vid senare tillfälle.	

- 2.3 Om det i Handlingarna förekommer mot varandra stridande uppgifter eller föreskrifter, gäller de, om inte omständigheterna uppenbarligen föranleder annat, inbördes i ovan angiven ordning.

## 3 Organisation

- 3.1 Nedan angivna företrädare för Parterna ska ha behörighet och befogenhet att företräda respektive Part i samtliga frågor som uppkommer inom ramen för Projektet. Parterna ska tillse att nedan angivna ombud befullmäktigas att företräda Hyresvärden respektive Hyresgästen i frågor som avser ombyggnaden i Lokalen och ansvarar för att tillse att den som företräder Hyresvärden respektive Hyresgästen och fattar beslut för respektive part har behörighet att göra det. Ombuden har således rätt att för parts räkning t.ex. besluta om ändringar och tillägg. Vid byte av ombud ska detta meddelas andra parten skriftligen.

- 3.2 Projektansvarig och behörig företrädare hos Hyresgästen är:

Sign	
Hyresvärd	Hyresgäst

Namn: Enligt senare  
Telefon: [...]  
Mobil: [...]  
E-post: [...]

Projektansvarig och behörig företrädare hos Hyresvärden är:

Namn: Erik Malmqvist  
Telefon: 040-636 48 05  
Mobil: 070-193 76 02  
E-post: erik.malmqvist@hemso.se

## 4 Färdigställande

- 4.1 Preliminär färdigställandedag för Lokalen är det datum som står i Hyresavtalet. Preliminär färdigställandedag förutsätter att Hyresvärden i förekommande fall erhållit bygglov och därefter startbesked för åtgärderna.

Hyresvärden ska meddela definitiv färdigställandedag senast 6 månader i förväg.

Ett försenat tillträde till lokalen ger inte hyresgästen rätt att frånträda Hyresavtalet i förtid.

- 4.2 Efter att Hyresvärden har meddelat definitiv färdigställandedag har Hyresvärden endast rätt att flytta fram den definitiva färdigställandedag om det uppstår förseningar som beror på omständigheter som anges i punkten 7 (ÄTA-arbeten), punkten 8 (Besked från Parterna), i punkten 9 (Hyresgästens egna arbeten), eller om det på annat sätt uppstår förseningar som är utom Hyresvärdens kontroll.

Om det inom ramen för Projektet har sökts bygglov, eller gjorts anmälan enligt PBL som kräver startbesked, har Hyresvärden också rätt att flytta den definitiva färdigställandedagen för Lokalen om det uppstår förseningar som beror på uteblivet myndighetsbeslut, eller som uppkommer till följd av myndighets underlåtenhet att meddela slutbesked, förutsatt att det inte beror på Hyresvärden eller något förhållande på Hyresvärdens sida.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

4.3 Om Hyresgästens tillträde försenas på grund av tidsförskjutning som beror på de omständigheter som anges i punkten 7 (ÄTA-arbeten, där tidsförskjutningen orsakas av beställningar från Hyresgästen eller beror på orsaker som anges i punkt 7.5 nedan), punkten 8 (Besked från Parterna), eller i punkten 9 (Hyresgästens egna arbeten), ska Hyresgästen erlagga ersättning till Hyresvärden med ett belopp motsvarande hyra jämte hyrestillägg från och med den färdigställandedag som skulle ha gällt om inte förseningen förelegat. Om Hyresvärden helt eller delvis undvikit försening genom att vidta forcering, ska Hyresgästen även ersätta Hyresvärden för dennes kostnader för forceringen. Om Hyresgästen i avvaktan på slutbesked/interimistiskt slutbesked ges tillträde till del av Lokalen ska Hyresgästen erlagga hyra och hyrestillägg för tillträdd del av Lokalen, beräknad utefter total hyra multiplicerat med tillträdd yta dividerat med total yta.

4.4 Hyresgästen är medveten om att olika former av störningar kommer uppkomma i samband med genomförandet av Projektet (inklusive eventuell omflyttning av Hyresgästens medarbetare och att arbeten kan komma att utföras där Hyresgästens medarbetare arbetar i Lokalen). Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyra för hinder eller men i nyttjanderätten eller annan ersättning till följd av genomförandet av Projektet. Hyresgästen förbinder sig att efter Projektets färdigställande godta kvarvarande arbeten av skälig omfattning. Dessa arbeten ska, i möjligaste mån, ske på sådant sätt att Hyresgästens verksamhet inte störs eller påverkar Hyresgästens möjlighet att nyttja Lokalen.

4.5

Skulle av Hyresvärden meddelad definitiv färdigställandedag enligt punkt 4.1 ovan inträffa senare än preliminär färdigställandedag på grund av omständighet som Hyresvärden råder över eller ansvarar för, är Hyresgästens eventuella anspråk på ersättning för kostnader som föranletts av en sådan försening begränsade till ett vites- eller skadeståndsbelopp. Vitets eller skadeståndets storlek kommer att fastställas i relation till det vites- eller skadeståndsbelopp som Hyresvärden har rätt till enligt tecknat entreprenadavtal. Ersättning utges till Hyresgästen när vites- eller skadeståndsbelopp erlagts av Hyresvärdens byggentreprenör enligt entreprenadavtalet. Parterna är överens om att Hyresvärden åtar sig att, i samråd med Hyresgästen, verka för att avtalade viten utbetalas, men att alla kostnader som Hyresvärden ådrar sig med anledning av en sådan tvist, ska dras från utvunnet vites- eller skadeståndsbelopp innan det betalas ut till Hyresgästen. Hyresvärden ska inte anses ansvara för omständighet som berättigar anlitad entreprenör till tidsförlängning enligt tecknat entreprenadavtal, såvida tidsförlängningen inte beror på Hyresvärdens vårdslöshet.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

## 5 Hyresgästmöten

- 5.1 Under tiden från det att Projektet påbörjats till dess att detsamma slutbesiktigats ska Hyresvärden ansvara för att kalla Hyresgästen till möten "**Hyresgästmöten**" vid behov. Parterna skall vid mötena företrädas av ovan angivna ombud eller av person som skriftligt befullmäktigats av ombudet. Utöver dessa ombud kan andra personer närvara vid mötena efter överenskommelse Parterna emellan. Det åligger respektive Part att kalla eventuella personer utöver ombud. Parterna ska vid första Hyresgästmötet enas om frekvens och schemaläggning av dessa möten. Vid behov ska Part på begäran av den andra Parten närvara vid extra möte vilket ska hållas utan dröjsmål från påkallandet.
- 5.2 Vid Hyresgästmötena ska Hyresvärden föra protokoll, vilka ska justeras av Parterna. Protokollen ska tillhandahållas Hyresgästen snarast och Hyresgästen åtar sig att returnera det justerade protokollet inom sju (7) arbetsdagar efter erhållandet. I protokollet ska bl.a. anges vilka handlingar som Parterna tillhandahållit varandra samt de frågor som tagits upp och eventuella beslut som fattats.
- 5.3 Hyresvärden ska tillse att Hyresgästen har rätt att närvara på byggmöten samt att Hyresgästen kallas till byggmöten om Hyresgästen så önskar.

## 6 Huvudtidplan

Huvudtidplan, Bilaga 10, nedan "**Huvudtidplan**", redovisar start- och sluttider för huvudarbetsmomenten samt viktiga händelser så som besiktningar och kontroller. Huvudtidplanen kommer att uppdateras och preciseras kontinuerligt under projekteringen och genomförandet av Projektet.

## 7 ÄTA-arbeten

- 7.1 Parterna har fram till färdigställandet av Projektet rätt att lämna besked (Hyresvärden) eller framställa önskemål (Hyresgästen) om förändring av Lokalens skick, utformning, utförande eller funktion genom ändring, tillägg eller avgående arbeten "**ÄTA**".
- 7.2 Hyresvärden ska efter besked eller förfrågan, utan oskäligt dröjsmål, ta ställning till önskemålet genom att projektera för begärd ÄTA. Hyresvärden ska därefter redovisa resultatet av projekteringen till Hyresgästen så snart det kan ske. Hyresvärden ska i samband med redovisningen av resultatet av projekteringen även redovisa förslag till överenskommelse enligt punkten 7.1 nedan. Om Hyresgästen inte önskar genomföra en av Hyresgästen initierad ÄTA ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden för Hyresvärdens verifierade kostnader för projekteringen av berörd ÄTA.
- 7.3 Överenskommelse om ÄTA ska, utom i fall som avses i punkt 7.5 nedan, träffas skriftligen enligt bifogade blankett, Bilaga 7.3,1 och innehålla de punkter som framgår nedan, innan arbetet utförs.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------



- 7.3.1 Av Parternas skriftliga överenskommelse enligt punkt 7.3 ska följande framgå:
- (i) Kostnaden för ÄTA och hur den ska hanteras, dvs. om kostnaden ska läggas till det hyresgrundande beloppet eller om Hyresgästen ska erlägga särskild ersättning för denna kostnad, alternativt de besparingar som Hyresgästen kan tillgodogöra sig. Hyresvärden ska för Hyresgästen redovisa underlag för bedömning av kostnadernas respektive besparingarnas riktighet. För det fall kostnaden eller besparingen ska läggas till det hyresgrundande beloppet, ska hyran justeras med ett belopp motsvarande den totala kostnaden (inklusive eventuell finansieringskostnad) eller besparingen plus ett tillägg eller avdrag för en avkastningsränta om åtta (8) procent.
  - (ii) Konsekvenser för tillträdesdag enligt Hyresavtalet.
  - (iii) Ägare, ansvar och kostnad för drift, underhåll och utbyte.
  - (iv) Eventuell återställandeskyldighet för Hyresgästen.
- 7.4 Under förutsättning att Parterna kan enas om en hantering av kostnaden för ÄTA får inte Hyresvärden utan sakliga skäl vägra att ingå överenskommelse med Hyresgästen avseende genomförande av ÄTA i enlighet med Hyresgästens önskemål. Som sakligt skäl ska t.ex. anses att ändringen medför en värdeminskning av byggnaden, att ändringen påverkar fasaden, att separat upphandling behöver göras för ÄTA eller att ändringen medför en negativ påverkan på tekniska system inom byggnaden. Sakligt skäl ska även anses vara att Hyresvärden drabbas av en kostnadsökning eller intäktsminskning.
- 7.5 Hyresvärden har rätt att, efter samråd med Hyresgästen, besluta om mindre ändringar av bl.a. planlösningen och funktionen i Lokalen som kan komma att krävas av konstruktions-skäl eller liknande skäl, annan författning eller myndighetsbeslut. Kostnaden för ändring enligt denna punkt ska regleras i enlighet med vad som framgår av punkt 7.3.1 ovan.
- 7.6 Först efter det att, i förekommande fall, skriftlig överenskommelse om ÄTA har ingåtts är Hyresvärden berättigad/skyldig att utföra önskat ÄTA. Innan sådan överenskommelse träffats gäller tidigare bestämt utförande. Förändringar ska tas upp i en ÄTA-lista. ÄTA-listan ska avstämmas veckovis eller vid behov mellan Hyresgästens och Hyresvärdens projektledare. Beslut om genomförande fattas normalt på Hyresgästmöten.
- 7.7 I det fall Parterna enligt ovan har överenskommit om ÄTA som inneburit att hyran eller arean för Lokalen enligt Hyresavtalet ska förändras eller att ansvaret för drift, underhåll, utbyte, ägande eller återställande förändrats i förhållande till Hyresavtalet, eller att hyrestiden förändrats, ska sådan överenskommelse, före tillträdet, dokumenteras i form av ett tilläggsavtal till Hyresavtalet.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

## 8 Besked från Parterna

- 8.1 Projektet ska genomföras i nära samarbete mellan Parterna. Hyresgästen står därvid till Hyresvärdens förfogande och ska ansvara för att erforderliga besked och synpunkter lämnas i alla verksamhets specifika frågor, till Hyresvärden eller av Hyresvärden anlitad entreprenör, utan dröjsmål. Tillkommer frågor ansvarar Hyresgästen för att besvara dessa och lämna all erforderlig information utan oskäligt dröjsmål, dock senast inom sju (7) arbetsdagar från det att frågan framställts skriftligen. För frågor som kräver särskild kunskap kan de projektansvariga inhämta besked i frågan från annan.
- 8.2 Om besked inte lämnas inom sju (7) arbetsdagar har Hyresvärden rätt att välja utförande, efter meddelande därom till Hyresgästen.
- 8.3 Såvida annat inte anges i denna bilaga ska Hyresvärden upprätta de handlingar som erfordras för genomförandet av Projektet, exempelvis beskrivningar och ritningar, med undantag för verksamhetsrelaterade/hyresgästspecifika handlingar som tas fram av Hyresgästen. Respektive Part ansvarar själv för riktigheten av den information som lämnas till den andre samt för de handlingar som Part själv upprättar eller låter upprätta. Hyresvärden ska, tillhandahålla sådana handlingar såsom exempelvis beskrivningar och ritningar för Hyresgästens kännedom, granskning samt, när så erfordras, godkännande. Hyresgästen har då möjlighet att lämna besked eller önskemål om ändring eller tillägg enligt punkt 7 ovan.

## 9 Hyresgästens egna arbeten

- 9.1 Förutsatt Hyresvärdens föregående skriftliga godkännande har Hyresgästen rätt att utföra egna arbeten inom Lokalen före den definitiva färdigställandedagen, nedan "**HG-arbeten**", i enlighet med Huvudtidplanen. I det fall att godkännande ges skall Parterna skriftligen överenskomma vilka tids- och kostnadskonsekvenser arbetena innebär. Utgångspunkten därvidlag är att Hyresgästen har att stå för samtliga kostnader och den tidspåverkan HG-arbetena innebär. Hyresgästen ansvarar även för att denne har använder korrekt ritningsunderlag vid dennes inredning av lokalen.
- 9.2 I det fall Hyresvärden godkänner att HG-arbeten får utföras ansvarar Hyresgästen också för samtliga skador som Hyresgästen, Hyresgästens entreprenörer eller dennes underentreprenörer orsakar. Det område inom vilket HG-arbetena skall utföras skall avsynas av Parterna innan arbetena påbörjas. Det åligger Hyresvärden att samordna arbetena inom Projektet med HG-arbetena. Hyresgästen förbinder sig att följa Hyresvärdens och eventuell byggarbetsmiljösamordnares instruktioner rörande samordning av arbeten och arbetsmiljö.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------