



## **Servicenämnden**

### **§ 42**

#### **Externt hyresavtal Kulturcentrum**

Dnr SFN 2017/0141

#### **Handlingar**

Serviceförvaltningens skrivelse 2017-04-12  
Hyresavtal Klöver Kalmar AB

#### **Bakgrund**

Kalmar kommun avser att skapa ett kulturkvarter vid Tullslätten. Med Guldfisken 2 (f d posthuset) vid Sveaplan, den befintliga biblioteksbyggnaden vid Tullslätten samt skolbyggnaderna Bernhardinaskolan och det äldre gymnastikhuset ska det ges plats för stadsbibliotek, kulturskola och öppna förskolan Måsen.

Nuvarande bibliotek är tänkt att flyttas till f d posthuset. Denna byggnad ägs idag av Klöver Kalmar AB. Det befintliga biblioteket byggs om för kulturskola, föreningsverksamhet samt öppna förskolan Måsen. Kulturskolan och den öppna förskolan hyr idag av andra externa hyresvärdar.

Tidplanen är indelad i två etapper. Klöver Kalmar AB inleder sin ombyggnation våren 2018 med ett planerat färdigställande sommaren 2019. Hösten 2019 inleds ombyggnationen av kommunens egna byggnader med ett planerat färdigställande under hösten 2020.

#### **Beslut**

Servicenämnden föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande:

Kommunfullmäktige godkänner att serviceförvaltningen tecknar ett 20-årigt hyresavtal med Klöver Kalmar AB avseende fastigheten Guldfisken 2.

#### **Sekreterare**

Marcus Kindahl

## **Servicenämnden**

## **UTDRAG**

Sammanträdesdatum  
2017-04-26

### **Justeras**

Johanna Petersson  
ordförande

Lasse Karlsson

Handläggare  
Gunilla Svensson  
50513

## TJÄNSTESKRIVELSE

Datum 2017-04-12  
Ärendebeteckning SFN 2017/0141

Servicenämnden

## Externt hyresavtal Kulturcentrum

### Förslag till beslut

Servicenämnden föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande:

Kommunfullmäktige godkänner att serviceförvaltningen tecknar ett 20-årigt hyresavtal med Klöver Kalmar AB avseende fastigheten Guldfisken 2

### Bakgrund

Kalmar kommun avser att skapa ett kulturkvarter vid Tullslätten. Med Guldfisken 2 (f d posthuset) vid Sveaplan, den befintliga biblioteksbyggnaden vid Tullslätten samt skolbyggnaderna Bernhardinaskolan och det äldre gymnastikhuset ska det ges plats för stadsbibliotek, kulturskola och öppna förskolan Måsen.

Nuvarande bibliotek är tänkt att flyttas till f d posthuset. Denna byggnad ägs idag av Klöver Kalmar AB. Det befintliga biblioteket byggs om för kulturskola, föreningsverksamhet samt öppna förskolan Måsen. Kulturskolan och den öppna förskolan hyr idag av andra externa hyresvärdar.

Tidplanen är indelad i två etapper. Klöver Kalmar AB inleder sin ombyggnation våren 2018 med ett planerat färdigställande sommaren 2019. Hösten 2019 inleds ombyggnationen av kommunens egna byggnader med ett planerat färdigställande under hösten 2020.

Gunilla Svensson  
fastighetschef

Bilagor  
Hyresavtal Klöver Kalmar AB

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

|  |   |                                       |                                |                                 |      |                   |
|--|---|---------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|------|-------------------|
| Hyresvärd  | Namn:<br>Klövern Kalmar AB  |                                       | Personnr/orgnr:<br>556720-4911 |                                 |      |                   |
| Hyresgäst  | Namn:<br>Kalmar Kommun  |                                       | Personnr/orgnr:<br>212000-0746 |                                 |      |                   |
|  | Aviseringsadress:<br>Ref: . Box 953, 831 29 Östersund   |                                       |                                |                                 |      |                   |
| Lokalens adress<br>m.m   | Kommun:<br>Kalmar   | Fastighetsbeteckning:<br>Guldfisken 2 |                                |                                 |      |                   |
|  | Gata:<br>Esplanaden 30/Postgatan 2/Sveaplan 1   | Trappor/hus:                          | Lokalens nr:                   |                                 |      |                   |
| Lokalens användning  | Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till<br>Kulturcentrum<br><input checked="" type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. <span style="float:right">Bilaga: 1</span>   |                                       |                                |                                 |      |                   |
| Lokalens skick   | Lokalen hyrs ut i befintligt skick.<br><input type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontraktets tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll. <span style="float:right">Bilaga: 1</span> |                                       |                                |                                 |      |                   |
| Lokalens storlek<br>och omfattning   | Areatyp   | Plan                                  | ca m <sup>2</sup>              | Areatyp                         | Plan | ca m <sup>2</sup> |
|  | lokal   | plan 1-2                              | 2 900                          |                                 |      |                   |
|  | lokal   | källare                               | 800                            |                                 |      |                   |
| Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avviken inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärdens rätt till högre hyra.<br><input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). <span style="float:right">Bilaga: 2</span> |   |                                       |                                |                                 |      |                   |
| <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"/> _____                           |   |                                       |                                |                                 |      |                   |
| Hyrestid   | Från och med den:<br>preliminär inflyttning 2019-07-01  |                                       |                                | Till och med den:<br>2039-06-30 |      |                   |
| Uppsägningstid/<br>Förlängningstid   | Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>9</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång.<br>I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input checked="" type="checkbox"/> <u>3</u> år <input type="checkbox"/> _____ månader  |                                       |                                |                                 |      |                   |
| Hyra   | Kronor <b>3 622 600</b> per år exklusive nedan markerade tillägg  |                                       |                                |                                 |      |                   |
| Indexklausul   | <input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. <span style="float:right">Bilaga: 1</span>   |                                       |                                |                                 |      |                   |
| Fastighetsskatt  | <input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. <input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran. <span style="float:right">Bilaga: 1</span>  |                                       |                                |                                 |      |                   |
| Tillhanda-<br>hållande av och<br>betalning för el,<br>va, värme,<br>varmvatten,<br>kyla och<br>ventilation   | Hyresvärdens tillhandahåller/ombesörjer<br><input type="checkbox"/> El <input checked="" type="checkbox"/> va <input type="checkbox"/> Värme <input checked="" type="checkbox"/> Varmvatten <input type="checkbox"/> Kyla <input checked="" type="checkbox"/> Ventilation   |                                       |                                |                                 |      |                   |
|  | Betaling:<br>El <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran. <span style="float:right">Bilaga: 1</span>  |                                       |                                |                                 |      |                   |
|  | 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. <span style="float:right">Bilaga: 1</span>   |                                       |                                |                                 |      |                   |
|  | Värme <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran. <span style="float:right">Bilaga: 1</span>  |                                       |                                |                                 |      |                   |
|  | 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. <span style="float:right">Bilaga: 1</span>   |                                       |                                |                                 |      |                   |
|  | Kyla <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran. <span style="float:right">Bilaga: 1</span>   |                                       |                                |                                 |      |                   |
| Ventilation <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran. <span style="float:right">Bilaga: 1</span>   |   |                                       |                                |                                 |      |                   |

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

|   |   |  |                            |           |
|---|---|--|----------------------------|-----------|
| <b>Mätare</b>                             | Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av<br><input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen  |  |                            |           |
| <b>Avfalls-<br/>hantering</b>             | 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:<br><input checked="" 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.<br><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 kontraktets tecknande till _____ kronor per år.<br><input type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.<br><input checked="" type="checkbox"/> Annan reglering enligt bilaga |  |                            | Bilaga: 1 |
| <b>Trappstädning</b>                      | <input type="checkbox"/> ingår i hyran <input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen  | <input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga |                            | Bilaga:   |
| <b>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>Oförutsedda kostnader</b>              | Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av<br>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<br>b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.<br>Lokalens andel ska anses vara <u>100</u> procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyror (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen.<br>Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. 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. |  |                            |           |
| <b>Mervärdesskatt (moms)</b>              | <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.<br><input type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.  |  |                            |           |
| <b>Hyresvärdens momsplikt</b>             | <input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.<br><input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.<br>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.<br>Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftkostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.   |  |                            |           |
| <b>Hyrans betalning</b>                   | Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje<br><input checked="" type="checkbox"/> kalendermånads början <input type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på  | PlusGiro nr:<br>-----                                  | BankGiro nr:<br>enligt avi |           |
| <b>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>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.<br><input checked="" type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul.<br><input type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga   |  |                            | Bilaga: 1 |
| <b>Byggsvaru-<br/>deklarationer</b>       | Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggsvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.   |  |                            |           |
| <b>Revisions-<br/>besiktningar</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 hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.  |  |                            |           |
| <b>Tillgänglighet till vissa utrymmen</b> | Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.   |  |                            |           |

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

|  |   |           |
|--|---|-----------|
| <b>PBL-avgifter</b>                                  | Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.  |           |
| <b>Brandskydd</b>                                    | <input checked="" type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.  | Bilaga: 1 |
| <b>Myndighetskrav m.m.</b>                           | <input type="checkbox"/> Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.<br><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen  |           |
| <b>Inredning</b>                                     | Lokalen uthyrs<br><input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga  | Bilaga:   |
| <b>Underhåll</b>                                     | <input type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning<br>Hyresgästen svarar dock för _____ <input type="checkbox"/> enl bilaga   | Bilaga:   |
|  | <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten.<br>Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver _____ <input type="checkbox"/> enl bilaga  | Bilaga:   |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.  | Bilaga: 3 |
|  | 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.  |           |
| <b>Skötsel, drift och ändringsarbeten</b>            | Om inte annat överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.<br><input type="checkbox"/> Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen   | Bilaga:   |
|  | Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va och ventilation.<br>Installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.  |           |
| <b>Ledningar för telefoni och data-kommunikation</b> | <input type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen<br>bekostar erforderlig dragnig av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.<br><input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.  | Bilaga: 1 |
| <b>Skyltar, markiser m.m.</b>                        | 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.<br>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.<br>Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar.<br><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram. | Bilaga: 1 |
| <b>Försäkringar</b>                                  | Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.  |           |
| <b>Yttre åverkan</b>                                 | <input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen<br>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>Låsanordningar</b>                                | <input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen<br>ska utrusta lokalerna med sådana lås- och störskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.  |           |
| <b>Nedsättning av hyra</b>                           | Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.  |           |
| <b>Sedvanligt underhåll</b>                          | <input type="checkbox"/> Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler.<br><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.<br><input type="checkbox"/> Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.   | Bilaga:   |

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

|                               |  |  |  |  |
|-------------------------------|--|--|--|--|
| Återställande vid avflyttning | Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick.   |  | Bilaga: 1  |  |
|                               | <input checked="" type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.  |  |  |  |
|                               | Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande. |  |  |  |
| Force majeure                 | Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.  |  |  |  |
| Säkerhet                      | Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom  |  | Bilaga:  |  |
|                               | <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.   |  |  |  |
| Person-uppgiftslagen          | <input type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)   |  | Bilaga:  |  |
| Särskilda bestämmelser        | Särskilda bestämmelser   |  | Bilaga: 1  |  |
|                               | Ritningar  |  | Bilaga: 2  |  |
|                               | Gränsdragningslista  |  | Bilaga: 3  |  |
|                               | Projektgenomförande  |  | Bilaga: 4  |  |
|                               |  |  | Bilaga:  |  |
|                               |  |  | Bilaga:  |  |
| Underskrift                   | Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.  |  |  |  |
|                               | Ort/datum:<br>Kalmar   | Ort/datum:<br>Kalmar   |  |  |
|                               | Hyresvärdens namn:<br>Klövern Kalmar AB  | Hyresgästens namn:<br>Kalmar Kommun  |  |  |
|                               | Namnteckning(firmatecknare/ombud):   | <input type="checkbox"/> Firmatecknare<br><input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt | Namnteckning(firmatecknare/ombud):   | <input type="checkbox"/> Firmatecknare<br><input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt |
|                               | Namnförtydligande:<br>Rutger Arnhult   | Namnförtydligande:<br>Björn Adolfsson  |  |  |
| Överlåtelse                   | Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.  |  |  |  |
|                               | Underskrift  | Frånträdande hyresgäst (namn):   | Tillträdande hyresgäst (namn):   | Personnr/orgnr   |
|                               | Namnteckning (frånträdande hyresgäst):   | <input type="checkbox"/> Firmatecknare<br><input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt | Namnteckning (tillträdande hyresgäst):   | <input type="checkbox"/> Firmatecknare<br><input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt |
| Hyresvärdens godkännande      | Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):  |  | Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):  |  |
|                               | Hyresvärden godkänner överlåtelsen   |  | Namnteckning (firmatecknare/ombud):  |  |
|                               | Ort/datum:   |  | <input type="checkbox"/> Firmatecknare<br><input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt |  |
|                               | Hyresvärdens namn:   |  | Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):   |  |

**HYRESKONTRAKT NR:** 3427-41001-03  
**HYRESVÄRD:** Klöver Kalmar AB  
**HYRESGÄST:** Kalmar Kommun

## SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

### **1 SKICK, STORLEK, OMFATTNING OCH ANVÄNDNING**

#### **1.1 LOKALENS UTFORMNING OCH SKICK**

Lokalen med tillhörande utrymmen uthyres, med beaktande av vad som framgår nedan, i befintligt skick. Hyresvärden ska innan hyrestiden iordningställa lokalerna enligt specificerat i bilaga nr 4, Projektgenomförande.

Hyresvärden skall vara beställare av den entreprenad som hyresgästanpassningen medför och har rätt att utföra sådana ändringar av entreprenaden som är betingade av byggnadstekniska eller liknande skäl eller som påkallas av myndigheter. Skälig hänsyn skall härvid tas till hyresgästens önskemål.

För parkering och garage tecknas separat avtal.

#### **1.2 LOKALENS ANVÄNDNING**

Lokalen uthyrs för att användas till stadsbibliotek.

Det är av synnerlig vikt för hyresvärden att lokalen enbart används för avsett ändamål.

Endast med hyresvärdens skriftliga tillstånd får i den förhyrda lokalen bedrivas annan verksamhet eller bedrivas verksamhet med annan inriktning än som angivits ovan.

#### **1.3 LEDNINGAR FÖR TELEFONI-/DATAKOMMUNIKATION**

Hyresgästen svarar själv för nödvändig dragning av ledningar för telefoni och/eller datakommunikation från den anslutningspunkt hyresvärden anvisar i fastigheten, till de ställen i lokalen som hyresgästen väljer i samråd med hyresvärden.

#### **1.4 DRIFT**

Fastighetens grundinstallationer avseende ventilation och i förekommande fall kyla som hyresvärden tillhandahåller är normalt i drift mellan 07.00 och 18.00 vardagar och helger/helgdagar.

Vid avstängning av ovanstående under ordinarie kontorstid på grund av underhålls- och ombyggnadsarbete ska hyresvärden informera hyresgästen i god tid.

#### **1.5 UNDERHÅLL**

Hyresvärden svarar för utvändigt underhåll av byggnaden samt för underhåll av fastighetens grundinstallationer avseende värme, kyla, el, ventilation och sanitet.

Fördelning av underhållsansvaret skall ske i enlighet med gränsdragningslista enligt bilaga 3.

#### **1.6 MILJÖ**

Hyresgästen ska förutom att följa bestämmelserna i Miljöbalken (1998:808) informera hyresvärden om man bedriver hälso- och miljöfarlig verksamhet samt om iakttagelser rörande fastigheten som kan vara av betydelse för miljö eller hälsa.



Hyresgästen ska under hyrestiden följa de anvisningar som hyresvärden lämnar för hantering av avfall, farligt avfall och kemiska produkter. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden i frågor om val av material, teknisk utrustning för fasta installationer, ombyggnader mm som sker genom hyresgästens försorg samt lämna hyresvärden nödvändig miljöinformation.

Hyresgästen ansvarar för att de köldmedieanläggningar som hyresgästen vid var tid använder i sin verksamhet uppfyller samtliga krav, som miljöbalken och med stöd av miljöbalken utfärdade föreskrifter uppställer. Detta innebär bland annat att hyresgästen för dessa anläggningar är skyldig att tillse att regler för anmälan, årlig kontroll och rapportering till myndigheter efterföljs. Hyresgästens ansvar omfattar även underhåll, erforderligt utbyte, nyinstallation av köldmedieanläggning etc. och anmälan därav.

Hyresgästen får inte inom lokalen förvara produkter eller materiel, som kan framkalla skada på person eller egendom, eller som kan föranleda förhöjd försäkringspremie för fastighetsägarens fastighetsförsäkring eller inverka menligt på försäkringskyddets giltighet eller omfattning. Hyresgästen ansvarar för alla kostnader som kan uppstå för hyresvärden genom hyresgästens underlåtenhet att följa de krav som följer av Miljöbalkens bestämmelser eller detta avtal.

## 2 HYRA & TILLÄGG TILL HYRA

### 2.1 HYRA OCH INDEX

Bashyran är **3 622 600** kronor per år. Av bashyran ska **90%** regleras årsvis den första januari varvid nämnda andel av hyresbeloppet ska ökas proportionellt mot den ändring som Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex (totalindex med år 1980 = 100) undergått.

För bestämmande av ändringen i konsumentprisindex jämförs indextalet för oktober månad 2018 (= basindex) med indextalet för oktober månad varje påföljande år.

Om indextalet blir lägre än tidigare ska föregående tillägg utgå oförändrat.

### 2.2 HYRESTILLÄGG FÖR HYRESGÄSTANPASSNING

I bashyran ingår en produktionsvolym på 2 miljoner kronor. Ytterligare investeringar för ombyggnation innebär ett tillägg med 15,50 kronor/m<sup>2</sup> för varje investerad miljon kronor.

### 2.3 UPPVÄRMNING

Hyresgästen har eget abonnemang om värmedistributören godkänner det. Hyresgästen ska teckna sådana avtal, att samtliga uppkomna kostnader för värmeleveransen, inklusive fasta kostnader, samt eventuella skatter och avgifter, debiteras hyresgästen under hyreskontraktets giltighetstid. Om hyresgästen inte tecknar eget abonnemang har hyresvärden rätt att vidaredebitera kostnaderna på hyresgästen.

### 2.4 EL

Hyresgästen ska teckna eget abonnemang.

Det åligger hyresgästen att teckna sådana avtal, att samtliga uppkomna kostnader för elleverans och elnät, inklusive fasta kostnader, skatter och avgifter, debiteras hyresgästen under hyreskontraktets giltighetstid. Om hyresgästen inte tecknar eget abonnemang har hyresvärden rätt att vidaredebitera kostnaderna på hyresgästen.

För att möjliggöra för hyresvärden att beräkna fastighetens energibalans och kylbehov ger hyresgästen fullmakt till hyresvärden att hos nätägare inhämta uppgifter avseende hyresgästens abonnemang och elförbrukning

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

## 2.5 KYLA

Hyresgästen ska teckna eget abonnemang.

## 2.6 VATTEN OCH AVLOPP

I hyran ingår kostnad för vatten och avlopp för normal förbrukning för kontor. Hyresgästen ska betala kostnaden för vattenförbrukning utöver den för kontorsutrymmen normala, såsom för kylmaskiner, maskiner tillhörande driften eller andra speciella apparater. I förekommande fall ska hyresgästen anskaffa och installera vattenmätare för uppmätning av den förbrukning hyresgästen svarar för.

## 2.7 EMBALLAGE OCH SOPHÄMTNING

Emballage och sophämtning ombesörjs och bekostas av Hyresgästen.

## 2.8 FASTIGHETSSKATT

Hyresgästen skall samtidigt med hyran och som tillägg till denna erlägga ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående skatt för den taxeringsenhet som lokalen ingår i. Andelen beräknas såsom den hyra inklusive tillägg som utgår för lokalen dividerad med de totala lokalhyrorna, exklusive garage, i fastigheten. Hyresgästen andel skall anses vara 100 %.

Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början **214 600** kronor per år.

Hyresgästen är medveten om att taxeringsvärdet kan förändras under hyrestiden, vilket medför ändring av den fastighetsskatt som belöper på lokalen. Beräkningsmodellen för andelstalet skall vara densamma under hela avtalstiden.

Medför allmän eller särskild fastighetstaxering under hyrestiden att fastighetsskatten ändras skall hyresgästen betala á 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.

Om fastigheten kan omtaxeras till specialfastighet, kan fastighetsskatten komma att tas bort.

## 3 ÖVRIGA BESTÄMMELSER

### 3.1 TILLTRÄDESDAGEN

Hyrestiden räknas och hyra utgår från och med den dag då den förhyrda lokalen kan tas i bruk av hyresgästen efter slutbesiktning och erhållande av kommunens slutbesked eller vid den tidigare tidpunkt som hyresvärden anger.

Hyresgästen är införstådd med att avvikelser från den angivna tillträdesdagen kan inträffa och att detta inte ska medföra annan påföljd än att tillträdesdagen och därmed hyresbetalningen flyttas till tid före eller efter sagda dag. Hyresvärden ska meddela definitiv tillträdesdag senast 90 dagar i förväg.

Har tillträdesdagen senarelagts på grund av förhållanden på hyresgästens sida, till exempel att hyresgästen inte har lämnat nödvändiga besked i rätt tid eller att hyresgästen har beställt ändringar och/eller tilläggsarbeten, är parterna överens om att full hyra jämte tillägg ändå skall utgå från och med den angivna tillträdesdagen.

Flyttas tillträdesdagen fram och detta medför att hyrestiden understiger tre (3) år är parterna överens om att tillägg för i förekommande fall index, ersättning för fastighetsskatt och/eller eventuell ersättning för tomträtsavgäld skall betalas, trots bestämmelserna i 19 § hyreslagen.

Hyresgästen förbinder sig att godta de eventuella provisoriska anordningar, nödvändiga injusteringsarbeten av ventilation, åtgärdande av garantibrister mm som anses normala i samband med inflyttningen och även sedan lokalen tagits i bruk. Hyresvärden har även rätt att efter det att hyresgästen tillträtt lokalen utföra nödvändiga byggnads- och installationsarbeten. Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av sådana arbeten.

## 3.2 BEFINTLIGA HYRESGÄSTER

För att få hela fastigheten tillgänglig behöver befintliga hyresgäster flytta ut ur fastigheten. Detta arbete pågår och målsättningen är att fastigheten ska vara tom kvartal 2 2018. Om alla hyresgästerna inte är utflyttade kan detta komma att påverka tillträdesdagen.

## 3.3 RÄTT TILL NEDSÄTTNING

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll eller normala ombyggnationer av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. Hyresvärden ska i möjligaste mån minimera störningar för hyresgästen när angivna åtgärder vidtas.

Tillfälligt avbrott i försörjning av vatten, avlopp, värme, ventilation eller dylikt medför inte rätt till nedsättning av hyra eller skadestånd

## 3.4 OMBYGGNADER MM UNDER HYRESTIDEN

Om hyresgästen vill göra förändringar i lokalen under hyrestiden krävs att hyresvärden i förväg haft möjlighet att granska och skriftligen godkänna ritningar och den entreprenör som hyresgästen avser anlita. Lämnar hyresvärden sitt medgivande, är det likväl hyresgästens skyldighet att se till att bygglov m.fl. nödvändiga tillstånd föreligger innan ombyggnadsarbetena påbörjas samt att arbetena utförs fackmässigt och i enlighet med gällande lagar, normer och föreskrifter. Hyresgästen skall i god tid före arbetet påbörjas informera hyresvärden samt övriga berörda hyresgäster inom fastigheten om tidplanen för arbetena och omfattning av dessa.

Hyresgästen ska svara för eventuella ersättningsanspråk från övriga hyresgäster med anledning av de åtgärder som vidtas i lokalen.

Hyresgästen skall svara för samtliga kostnader i samband med åtgärderna. Hyresgästen ansvarar för att nämnda åtgärder inte skadar byggnaden och skall svara för de ökade driftskostnader som kan uppkomma till följd av hyresgästens ombyggnad.

För det fall nämnda arbeten påverkar lokalens planlösning och/eller fastighetens tekniska installationer ska hyresgästen svara för kostnader för ändringar i fastighetens relationshandlingar.

Det åligger hyresgästen att påkalla slutbesiktning när ombyggnads- och inredningsarbeten inom lokalen som utförts av hyresgästen är färdigställda. Hyresgästen ansvarar för att godkänd slutbesiktning erhålls samt att besiktningsmannen i förväg godkänts av hyresvärden. Till slutbesiktningen skall hyresvärden kallas. Hyresgästen ska se till att hyresvärden erhåller protokoll från godkänd slutbesiktning.

## 3.5 BRANDSKYDD

Enligt lagen om skydd mot olyckor gäller följande:

En ägare av byggnad är skyldig att i skriftlig form till kommunen lämna en redogörelse för brandskyddet i fastigheten eller anläggningen. Hyresgästen är skyldig att lämna fastighetsägaren de uppgifter som behövs för att denne skall kunna fullgöra sin redovisningsskyldighet.

Hyresvärd och hyresgäst ska på begäran av den andre lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin skyldighet enligt lagen.

Vid ombyggnad eller ändringar i lokalen som medför att brandskyddet påverkas ska hyresgästen skriftligt informera hyresvärden för att denne, på hyresgästens bekostnad, ska ha möjlighet att revidera fastighetens branddokumentation.

Hyresgästen ansvarar för underhåll av lokalens utrymningsvägar, uppskyllning och branddörrar samt för att brandcellsgränser och sprinklereffekten inte bryts. Hyresgästen ansvarar för i lokalen befintliga handbrandsläckare. Den av parterna som bryter igenom en brandcellsgräns, med rör eller annat, ansvarar för att brandtätning utförs.

### 3.6 ÖVERLÅTELSE OCH ANDRAHANDUPPLÅTELSE AV HYRESRÄTTEN

Hyresgästen får inte överlåta hyresrätten, upplåta hela lokalen i andra hand eller låta annan bedriva verksamhet i lokalen, utan hyresvärdens skriftliga medgivande eller efter tillstånd av hyresnämnden. Om tillstånd lämnas skall särskilt tillägg till hyresavtalet upprättas innefattande villkor bl. a att hyresgästen uppvisar utställd faktura med moms som skickats till andrahandshyresgästen.

### 3.7 ANSVAR FÖR SKADOR PÅ FASTIGHETEN

Hyresgästen ansvarar för skador på samtliga till lokalen tillhörande fönster, dörrar, vindsluckor, flaggstänger, parabol, antenner och dylikt.

Utöver vad som följer av 12 kap. 24 § jordabalken svarar hyresgästen för alla skador som uppkommer inom fastigheten, genom vårdslöshet eller försummelse av hyresgästens personal, någon som gästar honom, kunder, annan som han inrymt i lokalen, den som för hyresgästens räkning transporterar varor eller som inom fastigheten utför arbeten för hans räkning.

Hyresgästen svarar även för skador på fastigheten som uppkommer på grund av, eller som en direkt följd av, brottsligt angrepp mot hyresgästen, hyresgästens verksamhet eller lokal, t.ex. inbrottsförsök, anlagd brand eller sprängning. Det åligger hyresvärden att hålla fastigheten försäkrad i sedvanlig omfattning.

### 3.8 SKYLTAR

Hyresgästen har rätt att uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd från berörda myndigheter.

Hyresgästen svarar för drift och underhåll av ljusreklam eller annan skyltning. Skyltförslaget ska godkännas av hyresvärden innan ansökan om bygglov för skylten inges. Om fastställt skyltprogram finns för fastigheten skall hyresgästen följa detta.

Vid uppsättande av skylt ansvarar hyresgästen för att allt arbete utförs fackmässigt och på sådant sätt att inga skador uppstår på byggnaden eller föranleder ökade kostnader för hyresvärden.

Vid fastighetsunderhåll, såsom till exempel fasadrenovering, skall hyresgästen ombesörja och bekosta nedmontering och därefter uppmontering av skylt. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick.

~~Uppkommer skada på hyresvärdens egendom, tredje man eller tredje mans egendom föranledd av skyltningen, ansvarar hyresgästen därför. Hyresgästen skall hålla hyresvärden skadeslös för all skada som hyresvärden kan komma att orsakas på grund av hyresgästens skylt, såsom exempelvis krav på hyresnedsättning och skadestånd från annan hyresgäst i fastigheten eller annat krav som hyresvärden kan drabbas av i sin egenskap av fastighetsägare.~~

Hyresgästen ska betala eventuell reklamskatt samt hyresvärdens kostnader i samband med uttagande av reklamskatten för skyltar, skyltplatser och skyltfönster.

Hyresvärden svarar för uppsättning av skylt i trapphus vid hyresgästens inflyttning i fastigheten.

### 3.9 PANTSÄTTNING

Hyresgästen har inte rätt att pantsätta eller säkerhetsöverlåta hyresrätten till lokalen av vad skäl det vara må.

### 3.10 ATGÄRDER VID AVFLYTTNING

När hyresförhållandet upphör ska hyresgästen återlämna samtliga passerkort och nycklar som tillhör fastigheten även om dessa anskaffats av hyresgästen. Har nycklar förkommit och detta medför att fastighetens skalskydd måste bytas ut är hyresgästen skadeståndsskyldig för kostnaden för utbytet av fastighetens skalskydd. Hyresgästen ska på egen bekostnad ta med egendom och installationer som tillhör honom. Lokalen ska vara väl avstädad och hyresgästen ska, om inte annat överenskommit, återställa lokalen i av hyresvärden godtagbart skick. Hyresgästen ska även reparera eventuellt uppkommen skada på byggnaden som hyresvärden inte skäligen bör tåla

I annat fall har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad låta städa och återställa lokalen i av hyresvärden godtagbart skick.

### 3.11 SIDOAVTAL

Upphör detta hyreskontrakt att gälla och finns förutom hyreskontraktet ett annat avtal mellan parterna som avser en nyttighet som har ett omedelbart samband med användningen av lokalen och som är av mindre betydelse i jämförelse med denna, tex skyltplatsavtal, garage, avtal för bilplats mm. upphör det avtalet samtidigt att gälla.

### 3.12 REGISTRERINGSBEVIS

Hyresgästen ska meddela hyresvärden alla förändringar i bolaget vad beträffar:

- ändring av styrelseledamot
- namnändring
- ändring av firmatecknare

Meddelandet ska ske skriftligen genom att hyresgästen översänder nytt bolagsbevis/registreringsbevis alt ändringsbevis till hyresvärden där förändringarna framgår.

### 3.13 GILTIGHET

lordningsställande av lokal för hyresgästens räkning kan påbörjas först när kontrakt är undertecknat av båda parter.

Detta avtal är villkorat av att Klöver AB:s styrelse/ledning tar beslut om den investering som krävs för detta avtals genomförande.

### 3.14 ÄNDRING AV AVTALSVILLKOR

Alla ändringar och tillägg till detta hyreskontrakt skall vara skriftliga och undertecknade av båda parter för att vara gällande.

### 3.15 FÖRETRÄDE MELLAN KONTRAKTSHANDLINGARNA

Förekommer mot varandra stridande uppgifter enligt detta kontrakt skall följande företrädesordning gälla mellan handlingarna:

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

1. Särskilda bestämmelser Bilaga 1 (Denna bilaga)
2. Huvudkontrakt (SFFs formulär 12 B.2)
3. Bilaga [2] (Ritningar)
4. Bilaga [3] (Gränsdragningslista)
5. Bilaga [4] (Projektgenomförande)

Kalmar 2017-

Kalmar 2017-

Klövern Kalmar AB

Kalmar Kommun

---

Rutger Arnhult

---

Björn Adolfsson

HYRESKONTRAKT Nr: 3427-41001-03  
HYRESVÄRD: Klöver Kalmar AB  
HYRESGÄST: Kalmar Kommun

## GRÄNSDRAGNINGSLISTA

Gränsdragningslistan reglerar ansvars- och rollfördelningen mellan hyresgäst och hyresvärd under förvaltningen (drift och underhåll). Sker avvikelser från denna lista under hyrestiden, skall detta dokumenteras.

### FÖRKORTNINGAR OCH BENÄMNINGAR:

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>F</b>         | Åtgärd som ombesörjes och bekostas av hyresvärden/fastighetsägaren.               |
| <b>HG</b>        | Åtgärd som ombesörjes och bekostas av hyresgästen.                                |
| <b>Drift</b>     | Löpande tillsyn med erforderliga åtgärder, typ städning, rengöring, rensning m m. |
| <b>Underhåll</b> | Reparationer, underhåll, serviceavtal och dylikt.                                 |
| <b>Utbyte</b>    | Byte av hel byggnadsdel eller installation p g a förslitning.                     |
| <b>Ägare</b>     | Ägare av byggnadsdel, installation e dyl.   |
| <b>Lokal</b>     | Hyresobjektet beskrivet i kontraktet.   |

| TOMT, MARK   | Drift | Underhåll | Utbyte | Ägare | Anmärkning           |
|--|-------|-----------|--------|-------|----------------------|
| Tomt, mark   | F     | F         | F      | F     |                      |
| <b>BYGGNAD</b>   |       |           |        |       |                      |
| Del av byggnad som ej tillhör lokal                    | F     | F         | F      | F     |                      |
| Dörrar, portar, entrépartier till lokal                | HG    | F         | F      | F     |                      |
| Automatik till dörrar och portar till lokal            | HG    | F         | F      | F     | Monterade av F       |
| Fönster  | HG    | F         | F      | F     | HG tvätt alla sidor  |
| Skyltar fasad specifik för HG                          | HG    | HG        | HG     | HG    | Tillstånd krävs av F |
| Låssystem  | HG    | HG        | HG     | F     | 1   Cylindrar        |
| Inre dörrar inkl trycken, cylinder samt ev elslutbleck | HG    | F         | F      | F     | 1                    |
| Ytskikt – väggar inre                                  | HG    | F         | F      | F     |                      |
| - golv inre  | HG    | F         | F      | F     |                      |
| - tak inre   | HG    | F         | F      | F     |                      |
| Whiteboard   | HG    | HG        | HG     | HG    |                      |
| AV-utrustning  | HG    | HG        | HG     | HG    |                      |
| Andra skyltar än för brandskydd                        | HG    | HG        | HG     | HG    |                      |
| <b>VITVAROR OCH STORKÖK</b>                            |       |           |        |       |                      |
| Fast monterade vitvaror                                | HG    | F         | F      | F     | Monterade av F       |
| Med stickpropp monterade vitvaror                      | HG    | F         | F      | F     | Gäller ej mikrougn   |
| Kaffeautomat   | HG    | HG        | HG     | HG    | 3                    |
| Övrig pentryinredning                                  | HG    | F         | F      | F     | Monterade av F       |
| Köksutrustning i storkök                               | HG    | F         | F      | F     | Monterade av F       |
| <b>VVS, VENTILATION OCH KYLA</b>                       |       |           |        |       |                      |
| Cirkulationspumpar                                     | F     | F         | F      | F     | 2                    |
| Golvbrunnar och vattenlås                              | HG    | F         | F      | F     |                      |
| Centralkylanläggning, komfortkyla                      | F     | F         | F      | F     |                      |
| Kylmaskiner, verksamhetsanknutna                       | HG    | HG        | HG     | HG    |                      |
| Sanitetsgods   | HG    | F         | F      | F     |                      |
| Vattenledningar/avloppsledningar                       | F     | F         | F      | F     |                      |
| Tappkranar och termostatblandare                       | HG    | F         | F      | F     |                      |
| Fläktar  | F     | F         | F      | F     | 2                    |
| Ventilationsdon  | HG    | F         | F      | F     |                      |

|  |      |      |      |      |  |
|--|------|------|------|------|--|
| Filter (för luftbehandling)  | F    | F    | F    | F    |  |
| Värmeledningssystem  | F    | F    | F    | F    |  |
| Radiatorventiler   | HG   | F    | F    | F    |  |
| Fettavskiljare   | HG   | F    | F    | F    |  |
| <b>ELANLÄGGNINGAR/MASKINER</b>   |      |      |      |      |  |
| Lampor och lysrör  | HG   | HG   | HG   | F    |  |
| Elcentraler i lokalen, regelbunden test av jordfelsbrytare   | HG   | F    | F    | F    | HG gör regelbunden test av jordfelsbrytare |
| Säkringar  | HG   | HG   | HG   | F    |  |
| Armaturer fasta/allmänbelysning  | HG   | F    | F    | F    |  |
| Elkanaler, nedföringsstavar  | HG   | F    | F    | F    |  |
| Eluttag  | HG   | F    | F    | F    |  |
| Reservkraft/UPS  | HG   | HG   | HG   | HG   |  |
| <b>LARM</b>  |      |      |      |      |  |
| Överfallslarm, inbrottslarm  | HG   | HG   | HG   | HG   | Demonteras vid avflytt                     |
| Tekniskt funktionslarm fastighet   | F    | F    | F    | F    |  |
| Passersystem   | HG   | HG   | HG   | HG   |  |
| Nödsignalutrustning RWC, vilrum  | HG   | F    | F    | F    |  |
| <b>TELE</b>  |      |      |      |      |  |
| Ledningsnät data och telefoni  | HG   | HG   | HG   | HG/F | 3  |
| Telefoner/televäxel  | HG   | HG   | HG   | HG   | 3  |
| Till fastigheten dragna linjer t ex fiber  | F    | F    | F    | F    | Monterade av F                             |
| Centralantennanläggning  | F    | F    | F    | F    | Monterade av F                             |
| <b>Ansvarsfördelning gällande egenkontroll och underhåll av brandskyddsutrustning inom lokalen</b> |      |      |      |      |  |
| Automatisk brandlarmanläggning   | F    | F    | F    | F    | Ange om sådan finns                        |
| Inomhusbrandposter   | F    | F    | F    | F    |  |
| Handbrandsläckare  | HG   | HG   | HG   | HG   |  |
| Brandventilationsluckor/Brandgasvent.  | F    | F    | F    | F    |  |
| Dörrar i brandcellsgräns   | HG   | F    | F    | F    | HG ansvar för att dörrar ej blockeras      |
| Brandcellsgränser (tätningar etc.)   | HG   | F    | F    | F    | Förändring åtgärdas av förändrande part    |
| Utrymningsvägar, fri passage   | HG   | HG   | HG   | HG   |  |
| Vägledande markeringar   | HG   | F    | F    | F    |  |
| Nödbelysning   | HG   | F    | F    | F    |  |
| Nödutrymningsskyltar   | HG   | F    | F    | F    |  |
| Brandskydd av bärande stomme   | F    | F    | F    | F    |  |
| Ytskiktets brandklass  | HG   | F    | F    | F    |  |
| HG:s brandbelastning yttre miljö   | HG   | HG   | HG   | HG   |  |
| Hantering av brandfarliga varor, verksamheten  | HG   | HG   | HG   | HG   |  |
| Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)   | HG/F | HG/F | HG/F | HG/F |  |
| Utrymningsplan lokalen   | HG   | HG   | HG   | HG   |  |



## ANMÄRKNINGAR

---

- 1 Om HG eller dennes försäkringsbolag kräver annat låssystem än installerat, åligger utbytet HG.
- 2 Avser fastighetens drift. För installation/anordning specifik för hyresgästens verksamhet svarar hyresgästen för drift, underhåll och utbyte, även om installationen/anordningen fanns i lokalen vid hyresperiodens början.
- 3 Hyresgästen svarar även för och bekostar installation vid inflyttning.

## GENERELLT:

---

Om skada orsakats genom hyresgästens verksamhet åligger åtgärdande/utbyte HG.  
Detta gäller även om skadan skett på byggnad eller mark/markanläggning utanför lokalen.

Kalmar

Kalmar

Klövern Kalmar AB

Kalmar Kommun

---

Rutger Arnhult

---

Björn Adolfsson