

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 1 (4)

Nr: 90108-VK210-01

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd	Namn: Skärholmen Retail AB		Personnr/orgnr: 556900-2727			
2. Hyresgäst	Namn: Stockholms Kommun		Personnr/orgnr: 212000-0142			
	Aviseringsadress: Skärholmens Stadsdelsförvaltning, Ref 724 - 9930, Kund-ID STH 724, 106 42 Stockholm					
3. Lokalens adress m.m	Kommun: Stockholm	Fastighetsbeteckning: Måsholmen 22				
	Gata:	Trappor/hus:	Lokalens nr: VK210			
4. Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Kontor åt av Stockholms kommun vid var tid till hyresvärden skriftligt meddelad avdelning inom kommunen ☒ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga: 1					
5. Hyrestid	Från och med den: se bilaga 1		Till och med den: se bilaga 1			
6. Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>se bil 1</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☐ _____ år ☐ _____ månader					
7. Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. ☐ En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogat besiktnings- och åtgärdsprotokoll. Bilaga: 1					
8. Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²
	Kontor		5 005	Lager/lastfar		433
	Gård		778			
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra. ☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga: 3					
	☐ Tillfart för bil för i- och urlastning	☒ Plats för skylt	☐ Plats för skyltskåp/automat	☐ Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)	☐ Garageplats(er) för _____ bil(ar)	☐
9. Inredning	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga Bilaga:					
10. Underhåll	☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.					
	☐ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.					
	☒ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga. Bilaga: 2b					
	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. ☒ Annan överenskommelse enligt bilaga Bilaga: 1 och 2b					
11. Ledningar för telefoni och data-kommunikation	☐ Hyresvärden ☐ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. ☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga. Bilaga: 2ai-ii					

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 2 (4)

Nr: 90108-VK210-01

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

12. Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar. ☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.			Bilaga:
13. Hyra	Kronor se bilaga 1 per år exklusive nedan markerade tillägg			
14. Index	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.			Bilaga: 1
15. Fastighetsskatt	☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran.			Bilaga: 1
16. Driftskostnader	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer ☒ El ☒ VA ☒ Värme ☒ Varmvatten ☒ Kyla ☒ Ventilation Betalning: El ☒ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran. VA ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran. Värme ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran. Varmvatten ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran. Kyla ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran. Ventilation ☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran.			Bilaga: Bilaga: 1 Bilaga: 1 Bilaga: 1 Bilaga: 1 Bilaga: 1
17. Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av ☒ hyresvärden ☐ hyresgästen			
18. Avfalls- hantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande: ☐ Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. ☐ Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästernas verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år. ☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. ☒ Särskild reglering enligt bilaga			Bilaga: 1
19. Snöröjning och sandning	☐ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☒ annan reglering enligt bilaga	Bilaga: 2b
20. Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska under hyrestiden anses vara _____ procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående hyrorna (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter. För lokaler och bostadslägenheter som inte är uthyrda görs därvid en uppskattning av marknadshyran respektive bruksvärdeshyran. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för dessa ska erläggas. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.			

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 3 (4)

Nr: 90108-VK210-01

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

21. Mervärdesskatt (moms)	☒ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.		
Hyresvärdens momsplikt	☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.		
22. Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje ☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr:	BankGiro nr: 5754-1294
23. Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.		
24. Nedsättning av hyra	Avtalat skick m.m. Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.		
Sedvanligt underhåll	☐ Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler. ☒ Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. ☐ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.		
25. Miljöpåverkan	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken. ☐ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. ☒ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.		
26. Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.		
27. Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.		
28. PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar avseende lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.		
29. Brandskydd	☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul. ☐ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens brandskydd, se grön bilaga.		
30. Myndighetskrav m.m.	☐ 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. ☒ Hyresgästen ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.		
31. Ombyggnads- och ändringsarbete	Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten i inom lokalen eller fastigheten i övrigt. Om inte annat framgår av hyresvärdens skriftliga tillstånd ska hyresgästen ansvara för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör. Hyresgästen ska bereda hyresvärden insyn i ombyggnadsprojektet, bjuda in hyresvärden till byggmöten och när hyresvärden begär det, ge hyresvärden tillträde till lokalen under ombyggnadstiden. Hyresgästen svarar för att hyresgästens arbeten i lokalen inte skadar byggnaden eller stör den verksamhet som andra hyresgäster i byggnaden bedriver och är skyldig att i skälig omfattning ersätta hyresvärden om krav på nedsättning av hyra riktas mot denne med anledning av hinder eller men i annans nyttjanderätt. Om parterna kommer överens om och genomför en ombyggnation eller omDispositionering av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen. ☒ Annan överenskommelse enligt bilaga.		
Byggvarudeklaration	Om hyresgästen utför arbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer – i den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som ska tillföras lokalen.		

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 4 (4)

Nr: 90108-VK210-01

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

32. Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☐ borgen ställd av _____ ☐ bankgaranti intill ett belopp om _____ ☐ annan säkerhet i form av _____ Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.	Bilaga:
33. Försäkringar	Hyresvärden är skyldig att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen ligger. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring som innehåller egendomsskydd, avbrottskydd och ansvar för den egna verksamheten. ☐ Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga.	Bilaga:
34. Yttre åverkan	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.	
35. Låsanordningar	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
36. Återställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick. ☒ Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.	Bilaga: 1
37. Force majeure	Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.	
38. Hantering av personuppgifter	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga.	Bilaga:
39. Särskilda bestämmelser	Allmänna villkor	Bilaga: 1
	Byggnadsteknisk beskrivning + rumsfunktionsprogram	Bilaga: 2ai-ii
	Gränsdragningslista	Bilaga: 2b
	Hyresgästens arbeten i Lokalen	Bilaga: 2c
	Regler för entreprenörer	Bilaga: 2d
	Ritning + "Optionsritning"	Bilaga: 3+4
40. Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.	
	Ort/datum: Stockholm 26-Jul-2021	Ort/datum: Stockholm 5/8-21
	Hyresvärdens namn: SKÅRHOLMEN RETAIL AB	Hyresgästens namn: STOCKHOLMS KOMMUN
	Namnteckning(firmatecknare/ombud): DocuSigned by:  	Namnteckning(firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt 
	Namnförtydligande: Carl Strufve / David Wright	Namnförtydligande: Patrik Ahnberg



BILAGA 1

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR LOKAL

SKHLM

SKÄR HOLMEN CENTRUM

1.	Inledning	3
2.	Definitioner	3
3.	Hyrestid och förtida upphörande	4
4.	Hyra och hyrestillägg.....	4
5.	Lokalens storlek och omfattning, skick och användning.....	6
6.	Tillträdesdag och inflyttningsbesiktning	7
7.	Beräkning av Hyra och Hyrestillägg	8
8.	Hyresvärdens arbeten inom Lokalen inför Tillträdesdagen	11
9.	Underhållsplikt, försäkringar m.m.....	13
10.	Skyltar m.m.	13
11.	Brandskyddsarbete	14
12.	Överlåtelse och uthyrning i andra hand.....	16
13.	Pantsättning	17
14.	Avflyttning	17
15.	Skadestånd	18
16.	Information och meddelanden från Hyresvärden	18
17.	Fullständig reglering.....	18
18.	Skriftlighet	18
19.	Villkor för Hyresavtalets giltighet	19
20.	Ersättning för Projekteringskostnader	19
21.	Option om förhyrning av ytterligare lokalytor m.m.	19
22.	Tvistlösning	20







1. Inledning

- 1.1 Dessa Allmänna Villkor utgör en bilaga till Hyreskontraktet. Till Hyreskontraktet finns förutom dessa Allmänna Villkor de bilagor som anges i Hyreskontraktet.
- 1.2 Vid motstridighet mellan vad som anges i Hyreskontraktet och dessa Allmänna Villkor, ska vad som anges i de Allmänna Villkoren äga tolkningsföreträde. I övrigt ska prioritetsordningen vara den ordning som bilagorna anges i bilageförteckningen i Hyreskontraktet om inte omständigheterna uppenbart utvisar annat.

2. Definitioner

I Hyresavtalet används vissa ord och uttryck med en definierad betydelse vilka markeras genom att första bokstaven i ordet eller uttrycket är skriven med stor bokstav. Dessa ord och uttryck har den definierade betydelse som anges nedan om inte omständigheterna uppenbart utvisar annat.

”Allmänna Villkor” avser denna bilaga 1.

”Befintliga Hyresavtalet” avser Hyresgästens existerande hyresavtal med Hyresvärden med kontraktsnummer 90104-UK301-03 vilket ska upphöra enligt punkt 17.2 nedan.

”Fastigheten” avser den registerfastighet som angivits i Hyreskontraktet. Skulle Fastigheten genom fastighetsbildningsåtgärd delas i flera eller slås ihop med andra registerfastigheter omfattas även dessa nya registerfastigheter av definitionen förutsatt att Hyresvärden är ägare av sådana andra registerfastigheter.

”Hyra” avser den kallhyra som är angiven som hyra i punkt 4.1 nedan.

”Hyresavtalet” avser samtliga de villkor som gäller för hyresförhållandet mellan Hyresvärden och Hyresgästen och som framgår av Hyreskontraktet med bilagor, inklusive de eventuella skriftliga tilläggsavtal till detta som ingås från tid till annan.

”Hyresgästen” avser den som är angiven som hyresgäst i Hyreskontraktet eller den som efter Hyresvärdens godkännande övertagit Hyresavtalet.

”Hyreskontraktet” avser det hyreskontrakt (Fastighetsägarnas formulär 12B.3) avseende Lokalen som undertecknats av Hyresvärden och Hyresgästen.

”Hyresvärden” avser den som är angiven som hyresvärd i Hyreskontraktet eller den som ersätter densamma som ägare av Fastigheten.

”Lokalen” avser det hyresobjekt som uthyrs enligt Hyresavtalet.

”Ombyggnadsarbetena” avser den anpassning av Lokalen som Hyresvärden enligt Bilaga 2ai-ii (Byggnadsteknisk beskrivning och Rumsfunktionsprogram) åtagit sig att genomföra före Tillträdesdagen.



"Preliminära Tillträdesdagen" avser den dag som angivits som preliminär tillträdesdag i punkt 6.1 nedan.

"Sanktionsavgift" avser den avgift Hyresvärden enligt Hyresavtalet har rätt att i vissa situationer ta ut för Hyresgästens kontraktsbrott. Sanktionsavgiften uppgår till hälften av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp enligt Socialförsäkringsbalken (SFS 2010:110).

"Tillträdesdag" avser den dag som Hyresgästen ska tillträda Lokalen i enlighet med vad som anges i punkt 6.1 nedan.

"Total Uthyrningsbar Yta" avser Fastighetens totala uthyrningsbara yta. I denna yta ingår dock inte yta som utgör garage eller parkeringsplatser eller övriga gemensamma utrymmen.

"Villkorsdagen" avser 4 oktober 2021 då villkor för Hyresavtalets giltighet angivna i punkt 19 senast ska vara uppfyllda.

3. Hyrestid och förtida upphörande

- 3.1 Hyrestiden är från och med 1 januari 2023 till och med 31 december 2031.
- 3.2 Uppsägning ska ske skriftligen minst nio (9) månader före hyrestidens utgång. Sker inte uppsägning i rätt tid förlängs hyrestiden med tre (3) år för varje gång.
- 3.3 Hyresgästen äger en ensidig rätt att med iakttagande av nio (9) månaders uppsägningstid säga upp Hyresavtalet för avflyttning (ej för s.k. villkorsändring) i förtid till den 31 december 2028. Om Hyresgästen nyttjar sin rätt till förtida upphörande enligt denna bestämmelse ska Hyresgästen till Hyresvärden utge en ersättning om motsvarande trettiofem (35) procent av den vid uppsägningen gällande kallhyran jämte index och hyrestillägg, för resterande hyrestid, dvs. för tiden mellan 31 december 2028 och 31 december 2031. Ersättningen ska erläggas senast den 31 december 2028. Om Hyresgästen inte nyttjar sin rätt till förtida uppsägning enligt ovan fortsätter Hyresavtalet att löpa utan ytterligare rätt till förtida uppsägning.

4. Hyra och hyrestillägg

4.1 Hyra

- 4.1.1 Hyra utgår med totalt 11 230 050 (kallhyra) per år, exklusive mervärdesskatt, såsom bestämd hyra ("**Hyra**") enligt nedanstående sammanställning.
- *Kontor ca 5 005 m²: 10 460 450 kr per år,*
 - *Lager/lastfar ca 433 m²: 519 600 kr per år,*
 - *Gård ca 778 m²: 250 000 kr per år.*

Tillägg och andra avgifter utgår enligt vad som anges nedan.





- 4.1.2 Sjuttiofem (75) procent av Hyran ska årligen justeras i enlighet med vad som anges nedan i punkt 7.1. Indextalet för oktober månad 2021 ska utgöra utgångspunkt för beräkning av index och användas som bastal med en första uppräknings januari månad 2024.
- 4.2 **Fastighetsskatt**
- Ersättning för fastighetsskatt utgår för närvarande med 845 845 kr per år, enligt punkt 7.2 nedan.
- 4.3 **Ersättning för driftskostnader**
- Hyresgästen ska erlagga ersättning för Lokalens andel av Hyresvärdens kostnader för drift och mediaförbrukning (exklusive elförsörjning) med för närvarande 545 545 kr per år, enligt punkt 7.3 nedan.
- 4.4 **Ersättning för säkerhet**
- Hyresgästen ska erlagga en fast ersättning för säkerhet, avseende i huvudsak rondering, uppgående till 225 961 kronor per år. Sjuttiofem (75) procent av ersättningen för säkerhet ska indexregleras på samma sätt som bashyran i enlighet med punkt 7.1.
- 4.5 **Ersättning för sophantering/hämtning**
- Hyresgästen ska erlagga ersättning för Lokalens andel av Hyresvärdens kostnader för sophantering/hämtning med för närvarande 170 170 kr per år, enligt punkt 7.3 nedan.
- 4.6 **Fasta tillägg avseende lager/lastfar**
- 4.6.1 Tilläggen under punkterna 4.2 till och med 4.5 ovan avser endast kontorsytan om ca 5 005 m². Utöver det ska Hyresgästen erlagga ett fast tillägg avseende ytan för lager/lastfar om ca 433 m² med ett fast belopp om totalt 122 972 kronor per år enligt nedanstående sammanställning.
- *Fastighetsskatt: 72 311 kr per år,*
 - *Driftskostnader: 29 011 kr per år,*
 - *Säkerhet: 5 629 kr per år,*
 - *Sophantering: 16 021 kr per år.*
- 4.6.2 Tillägget om 122 972 kronor per år ska indexregleras enligt punkt 7.1 nedan.
- 4.7 **Betalning av Hyra och hyrestillägg m.m.**
- Hyresgästens betalning av Hyran jämte tillägg m.m. framgår av Hyreskontraktet.



5. Lokalens storlek och omfattning, skick och användning
- 5.1 Lokalens storlek och omfattning
- 5.1.1 Lokalen har den storlek och omfattning som anges i Hyreskontraktet. Lokalen är uppmätt enligt **Bilaga 3** (Ritningar) till Hyreskontraktet.
- 5.1.2 Hyresvärden äger rätt att i samband med Lokalens iordningsställande inför Tillträdesdagen ändra Lokalens omfattning med maximalt +/- 5 procent förutsatt att detta inte leder till negativa följder för Hyresgästens förutsättningar att nyttja Lokalen, som inte skäligen kan accepteras av Hyresgästen. Sådan ändring ger inte rätt för Hyresgästen att säga upp detta Hyresavtal.
- 5.1.3 Senast på Tillträdesdagen ska kontrollmätning av Lokalen ske. Hyran samt hyrestilllägg, ersättningar och avgifter ska justeras i förhållande till den faktiskt uppmätta arean. Den uppmätta ytan ska sedan gälla under hela hyresförhållandet.
- 5.2 Lokalens skick m.m.
- 5.2.1 Lokalen överlämnas till Hyresgästen på Tillträdesdagen i befintligt skick med förbehåll för vad som anges i **Bilaga 2ai-ii** (Byggnadsteknisk beskrivning och Rumsfunktionsprogram) och dessa Allmänna Villkor. Hyresgästen är väl medveten om vad befintligt skick innebär och har besiktigat Lokalen inför detta Hyresavtals ingående. Till undvikande av tvivel noteras således att Hyresvärden inför Tillträdesdagen ombesörjer och bekostar de åtgärder som framgår av **Bilaga 2ai-ii** (Byggnadsteknisk beskrivning och Rumsfunktionsprogram).
- 5.2.2 Hyresvärden ombesörjer och bekostar att Lokalen anpassas på ett sådant sätt att Lokalen på Tillträdesdagen uppfyller de ljudkrav som följer av Boverkets Byggregler (BBR). Det noteras att parterna inför tecknandet av detta Hyresavtal identifierat vikten av att Hyresvärden, inom ramen för färdigställandet av Lokalen, hanterar vägljud från fogar i en till Lokalen ovanliggande brokonstruktion.
- 5.2.3 Det är Hyresvärdens ansvar att se till att Lokalen är i fullt brukbart skick för det avtalade och avsedda ändamålet samt att ordna de tillstånd som behövs för att Lokalen ska få användas för avtalat och avsett ändamål på Tillträdesdagen (inkluderande att Lokalens elinstallationer ska vara godkännas vid besiktning). Ovan innebär att Hyresgästen ansvarar för alla eventuellt erforderliga verksamhetsspecifika inredningar och installationer från och med Tillträdesdagen samt samtliga tillstånd m.m. som krävs under hyrestiden. Lokalen hyrs ut utan särskild för verksamheten avsedd inredning.
- 5.2.4 Hyresvärden förbehåller sig rätten att, utan Hyresgästens samtycke, från tid till annan förändra de gemensamma ytornas utformning, placering och funktion förutsatt att detta inte leder till negativa följder för Hyresgästens förutsättningar att nyttja Lokalen, som inte skäligen kan accepteras av Hyresgästen, eller i övrigt strider mot tvingande lag.



5.3 Lokalens användning m.m.

- 5.3.1 Lokalen hyrs ut för att användas endast för det ändamål som anges i Hyreskontraktet, eller sådan annan verksamhet som normalt bedrivs av Hyresgästen, under förutsättning att användningsändamålet inryms under befintliga bygglov och myndighetstillstånd som gäller för Lokalen. Det är av yttersta vikt för Hyresvärden att Hyresgästen inte avviker från användning i enlighet med angivet ändamål. Hyresgästen får därför inte bedriva annan verksamhet än vad som anges ovan utan att först ha fått skriftligt godkännande från Hyresvärden. Det noteras att med kontor inte endast avser skrivbordsplatser utan också verksamhet som tar emot externa besök (t.ex. arbetsförmedling, medborgarkontor, socialförvaltning etc.).
- 5.3.2 Hyresgästen får inte utan Hyresvärdens skriftliga godkännande använda någon annan del av Fastigheten än Lokalen för att bedriva sin verksamhet eller för annat ändamål som Hyresvärden inte godkänner.
- 5.3.3 Hyresgästen får inte inom Lokalen, utan skriftligt tillstånd från behörig myndighet och Hyresvärden, förvara produkter eller material som kan framkalla skada på person eller egendom eller som kan leda till förhöjd försäkringspremie för Hyresvärden eller inverka negativt på försäkringsskyddets giltighet eller omfattning, till exempel reduktion av ersättning som ska utbetalas av försäkringsbolaget till Hyresvärden vid försäkringsfall.
- 5.3.4 Bryter Hyresgästen mot ovan angivna bestämmelser i denna punkt 5.3 ska Hyresvärden i första hand kontakta Hyresgästen per telefon eller e-post och förmå denne att avhjälpa bristen. Om så ej sker ska Hyresgästen, efter att Hyresvärden delgivit Hyresgästen en skriftlig anmodan att vidta rättelse och sådan rättelse inte vidtagits inom skälig tid, till Hyresvärden betala Sanktionsavgift för varje påbörjad vecka Hyresgästens brott mot relevant bestämmelse pågår. Hyresgästen är medveten om att det är av synnerlig vikt för Hyresvärden och övriga hyresgäster i Fastigheten att bestämmelserna ovan fullgörs och att om Hyresgästen bryter mot dessa bestämmelser kan Hyresvärden komma att förverka Hyresavtalet utöver det att Sanktionsavgift ska betalas.

6. Tillträdesdag och inflyttningsbesiktning

6.1 Tillträdesdag

- 6.1.1 Tillträdesdag är preliminärt fastställd till 1 januari 2023 (den "Preliminära Tillträdesdagen").
- 6.1.2 Det åligger Hyresvärden att i skälig tid informera Hyresgästen för det fall Lokalen inte kan tillträdas på den Preliminära Tillträdesdagen. Senast fyra (4) månader före den Preliminära Tillträdesdagen ska Hyresvärden meddela Hyresgästen om tidpunkten för tillträdet till Lokalen kommer att ändras, varvid Hyresvärden ska ange vilken dag som ska utgöra faktisk tillträdesdag ("Tillträdesdagen"). Hyresvärden äger endast rätt att förlägga Tillträdesdagen till någon gång mellan 1 januari 2023 och 1 april



2023. I händelse av att Hyresvärden inte lämnar något särskilt meddelande om tillträdesdag inom ovan angiven tidsfrist ska den Preliminära Tillträdesdagen utgöra Tillträdesdagen.

- 6.1.3 Om Tillträdesdagen avviker från den Preliminära Tillträdesdagen ska det, utöver vad som anges i denna punkt 6.1.3, enbart medföra att det faktiska tillträdet av Lokalen ändras och att Hyra och hyrestillägg enligt detta Hyresavtal erläggs från den dag som Lokalen avlämnas till Hyresgästen i avtalat skick. Hyresgästen saknar således rätt att säga upp Hyresavtalet till följd av att Tillträdesdagen avviker från den Preliminära Tillträdesdagen liksom rätt att kräva skadestånd i anledning därav. För det fall Tillträdesdagen avviker från den Preliminära Tillträdesdagen ska hyrestiden i punkt 3.1 justeras i motsvarande mån, dvs. om Tillträdesdagen t.ex. skjuts fram med två (2) månader i förhållande till den Preliminära Tillträdesdagen ska motsvarande förskjutning ske av hyrestiden. Om hyrestiden därigenom skulle komma att löpa ut någon annan dag än den sista dagen i en kalendermånad ska hyrestiden dock upphöra den sista dagen i denna månad.

6.2 Inflyttningsbesiktning

Före Tillträdesdagen ska en inflyttningsbesiktning av Lokalen ske av representanter från Hyresvärden respektive Hyresgästen. Inflyttningsbesiktningen ska dokumenteras i ett skriftligt protokoll som ska justeras av både Hyresvärden och Hyresgästen.

7. Beräkning av Hyra och Hyrestillägg

7.1 Indexreglering av Hyra m.m.

- 7.1.1 Hyran och de fasta tilläggen enligt punkt 4.4 och 4.6 ska justeras varje år med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår). Hyran och de fasta tilläggen enligt punkt 4.4 och punkt 4.6 är anpassad till indextalet för oktober månad det år som angivits i punkt 4.1.2 ovan.
- 7.1.2 Hyran och de fasta tilläggen enligt punkt 4.4 och punkt 4.6 ska indexuppräknas med det procenttal varmed senaste oktoberindex ökat i förhållande till näst senaste års oktoberindex, varvid förändringen utgör den procentuella skillnaden mellan de två indextalen. Den indexuppräknade Hyran och de fasta tilläggen enligt punkt 4.4 och punkt 4.6 utgör den Hyra och de fasta tillägg enligt punkt 4.4 och punkt 4.6 som ska indexuppräknas nästföljande år. Justering av Hyran och de fasta tilläggen enligt punkt 4.4 och punkt 4.6 sker årligen per den 1 januari, med en första uppräkning enligt punkt 4.1.2 ovan.
- 7.1.3 Hyran och de fasta tilläggen enligt punkt 4.4 och punkt 4.6 ska dock aldrig sättas lägre än (i) vad som är angivet i Hyresavtalet, eller (ii) föregående års indexerade Hyra och fasta tillägg.



7.2 Ersättning för fastighetsskatt

- 7.2.1 Hyresgästen ska utöver Hyra som tillägg betala ersättning till Hyresvärden för sin andel av den vid varje tillfälle utgående fastighetsskatten för Fastigheten. Hyresgästens andel beräknas som kontorsytan inom Lokalens andel av Total Uthyrningsbar Yta mätt i kvadratmeter, allt vid ingången av varje kalenderår. Den ersättning som Hyresgästen ska betala uppgår till det därvid erhållna andelstalet multiplicerat med Fastighetens vid var tid utgående fastighetsskatt. Ersättningen som utgår för närvarande är beräknad och angiven i punkt 4.2 ovan. I takt med att fastighetsskatten förändras ska den av Hyresgästen erlagda ersättningen justeras från och med för Hyresvärden inträdd eventuell kostnadsökning.
- 7.2.2 Hyresgästens ersättning enligt denna bestämmelse ska betalas kvartalsvis i förskott med ett a contobelopp för Hyresgästens beräknade kostnad enligt ovan. Mellanskillnaden mellan den slutliga kostnaden och a contobeloppen regleras mellan parterna separat när Hyresvärden erhållit underrättelse om beslut angående fastighetstaxering. I samband med detta fastställer Hyresvärden Hyresgästens nya a contobelopp. Sker inte någon invändning från Hyresgästens sida inom tolv (12) veckor från det att meddelande om den slutliga kostnaden och dess beräkning har avsänts ska den slutliga kostnaden anses accepterad av Hyresgästen.
- 7.2.3 Om Hyresgästen inte betalar den avtalade ersättningen är påföljden densamma som vid utebliven hyresbetalning. Hyrestillägget är också mervärdesskattepliktigt.

7.3 Driftskostnader och sophantering

- 7.3.1 Hyresvärden ska tillhandahålla värme, vatten och avlopp (VA) och komfortkyla/ventilation till Fastigheten. Med "driftskostnader" enligt denna punkt 7.3.1 avses Hyresvärdens kostnader för tillhandahållande av samt förbrukningskostnader för värme, vatten och avlopp (VA) och komfortkyla/ventilation till Fastigheten.
- 7.3.2 Hyresgästen ska utge ersättning för Lokalens andel av Hyresvärdens kostnad för Fastighetens driftskostnader enligt punkt 7.3.1 enligt följande: Hyresgästens ersättningskyldighet för drift (inklusive mediaförbrukning) uppgår till Hyresvärdens totala kostnad för drift (inklusive mediaförbrukning) för Fastigheten multiplicerat med Lokalens andel. Lokalens andel ska anses utgöras av kontorsytan inom Lokalens area i förhållande till vid var tid Total Uthyrningsbar Yta, mätt i kvadratmeter vid ingången av varje kalenderår.
- 7.3.3 Elförbrukningen för Lokalen mäts separat och regleras i Hyreskontraktet. Hyresvärden har därtill egna elabonnemang för Fastigheten.
- 7.3.4 Hyresgästens ersättning enligt punkt 7.3.2 ovan ska betalas kvartalsvis i förskott med årligt a contobelopp enligt preliminär beräkning i punkt 4.3 ovan. Om Hyresgästen inte betalar ersättningen är påföljden densamma som vid utebliven hyresbetalning.

SKHLM

SKÄRHOLMEN CENTRUM

Hyreställagget är också mervärdesskattepliktigt. Avräkning sker en gång per år enligt punkterna 7.3.5 – 7.3.6 nedan.

- 7.3.5 Efter kalenderårets slut ska mellanskillnaden mellan den slutliga kostnaden och a contobeloppen redovisas i en separat avräkning och regleras separat eller i samband med hyresfakturerings som infaller efter det att Hyresvärden presenterat den slutliga kostnaden och dess beräkning. Hyresvärdens presentation av den slutliga kostnaden och dess beräkning ska vara Hyresgästen tillhanda senast den 31 maj varje kalenderår avseende föregående kalenderårs kostnader. Som första kalenderår ska anses den eventuellt kortare period som avslutas med kalenderårsskifte.
- 7.3.6 Sker inte någon invändning från Hyresgästens sida inom tolv (12) veckor från det att meddelande om den slutliga kostnaden och dess beräkning har avsänts av Hyresvärden ska den slutliga kostnaden anses accepterad av Hyresgästen. Hyresvärden äger inte rätt att göra gällande ytterligare eller förändrade krav efter att åtta (8) veckor förflutit från det att slutlig kostnad avsänts och Hyresgästen inte har gjort någon invändning. För det fall ändring sker av Hyresvärden inom åtta (8) veckor från det att slutlig kostnad avsänts ska Hyresgästen alltid ha minst tolv (12) veckor på sig att göra en invändning.
- 7.3.7 Hyresgästens ersättning för sophantering/hämtning ska betalas kvartalsvis i förskott med årligt a contobelopp enligt preliminär beräkning i punkt 4.5 ovan. Om Hyresgästen inte betalar ersättningen är påföljden densamma som vid utebliven hyresbetalning. Avräkning sker en gång per år enligt punkterna 7.3.5 – 7.3.6 ovan. Hyresgästens ersättning för sophantering/hämtning ska även i övrigt vad avser principer för beräkning och betalning hanteras på samma sätt som driftkostnader i enlighet med denna punkt 7.3.
- 7.4 Säkerhet
- 7.4.1 Hyresvärden ska ombesörja skötsel och underhåll av larmskydd, öppning och stängning av gemensamma entréer, bevakning och rondering, utryckningskostnader samt drift och underhåll av sprinklersystem/brandlarm samt annan säkerhet inom Fastigheten.
- 7.4.2 Hyresgästen ska utge ersättning för Lokalens andel av Hyresvärdens kostnad för Fastighetens säkerhet enligt punkt 7.4.1 enligt följande: Hyresgästens ersättningsskyldighet för säkerhet uppgår till Hyresvärdens totala kostnad för Fastighetens säkerhet multiplicerat med Lokalens andel. Lokalens andel ska anses utgöras av kontorsytan inom Lokalens area i förhållande till vid var tid Total Uthyrningsbar Yta, mätt i kvadratmeter vid ingången av varje kalenderår.
- 7.4.3 Hyresgästens ersättning för säkerhet ska betalas kvartalsvis i förskott med årligt a contobelopp enligt preliminär beräkning i punkt 4.4 ovan. Om Hyresgästen inte betalar ersättningen är påföljden densamma som vid utebliven hyresbetalning.

SKHLM

SKÄR HOLMEN CENTRUM

Hyrestillägget är också mervärdesskattepliktigt. Avräkning sker en gång per år enligt punkterna 7.4.4 – 7.4.5 nedan.

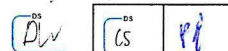
- 7.4.4 Efter kalenderårets slut ska mellanskillnaden mellan den slutliga kostnaden och a contobeloppen redovisas i en separat avräkning och regleras separat eller i samband med hyresfakturerings som infaller efter det att Hyresvärden presenterat den slutliga kostnaden och dess beräkning. Hyresvärdens presentation av den slutliga kostnaden och dess beräkning ska vara Hyresgästen tillhanda senast den 31 maj varje kalenderår avseende föregående kalenderårs kostnader. Som första kalenderår ska anses den eventuellt kortare period som avslutas med kalenderårsskifte.
- 7.4.5 Sker inte någon invändning från Hyresgästens sida inom tolv (12) veckor från det att meddelande om den slutliga kostnaden och dess beräkning har avsänts av Hyresvärden ska den slutliga kostnaden anses accepterad av Hyresgästen. Hyresvärden äger inte rätt att göra gällande ytterligare eller förändrade krav efter att åtta (8) veckor förflutit från det att slutlig kostnad avsänts och Hyresgästen inte har gjort någon invändning. För det fall ändring sker av Hyresvärden inom åtta (8) veckor från det att slutlig kostnad avsänts ska Hyresgästen alltid ha minst tolv (12) veckor på sig att göra en invändning.
8. Hyresvärdens arbeten inom Lokalen inför Tillträdesdagen
- 8.1 Parterna är överens om att under perioden fram till och med Tillträdesdagen ska Hyresvärden ombesörja vissa ombyggnadsarbeten enligt **Bilaga 2a i** (Byggnadsteknisk beskrivning), **Bilaga 2a ii** (Rumsfunktionsprogram) för att anpassa Lokalen till avtalad omfattning ("Ombyggnadsarbetena").
- 8.2 Ombyggnadsarbetena ska i förekommande fall samordnas med Hyresgästens egna arbeten i Lokalen. Avseende ansvarsuppdeleningen mellan Hyresvärden och Hyresgästen ska **Bilaga 2c** (Hyresgästens arbeten i Lokalen) gälla.
- 8.3 Följande handlingar ska ligga till grund för Ombyggnadsarbetena:
- **Bilaga 2ai-ii** (Byggnadsteknisk beskrivning och Rumsfunktionsprogram). För det fall att handlingarna ändras ska nya uppdaterade versioner av **Bilaga 2ai-ii** (Byggnadsteknisk beskrivning och Rumsfunktionsprogram) biläggas Hyreskontraktet senast på Tillträdesdagen.
- 8.4 Vid projektering av Lokalen har hänsyn tagits till Hyresgästens krav på funktion, kvalitet och standardutformning. Hyresgästen har getts tillfälle att granska, ändra och godkänna **Bilaga 2ai-ii** (Byggnadsteknisk beskrivning och Rumsfunktionsprogram). Hyresvärden äger rätt att med hänsyn till konstruktions- eller byggnadstekniska skäl avvika från **Bilaga 2ai-ii** (Byggnadsteknisk beskrivning och Rumsfunktionsprogram) förutsatt att detta inte leder till negativa följder för Hyresgästens förutsättningar att nyttja Lokalen som Hyresgästen inte skäligen bör tala. Eventuella avvikelser ska planeras i samråd med Hyresgästen. Projektering och framtagande av **Bilaga 2ai-ii**

DW LS PA



(Byggnadsteknisk beskrivning och Rumsfunktionsprogram) ska göras i samråd mellan Hyresvärden och Hyresgästen.

- 8.5 För det fall Hyresgästen före den Preliminära Tillträdesdagen påfordrar ändrings- eller tilläggsarbete avseende Lokalen vilka innebär en avvikelse från **Bilaga 2a i-ii**, ska Hyresgästen skriftligen framställa en begäran till Hyresvärden. Denna skriftliga begäran ska omfatta komplett ritningsunderlag från Hyresgästen som redovisar den justering som önskas. Omfattar Hyresgästens begäran inte komplett material kan Hyresvärden ta fram sådant material på Hyresgästens bekostnad. Hyresvärden ska så snart som möjligt ge besked om justeringen kan genomföras samt en uppskattad kostnad för justeringen, vilken ska bäras av Hyresgästen. Hyresvärden ska vidare redovisa om justeringen orsakar en förlängning av produktionstiden för Lokalen. Hyresgästen ska därefter inom den tid som angivits av Hyresvärden lämna besked om justeringen önskas utförd eller inte.
- 8.6 Om Tillträdesdagen skjuts fram i förhållande till den Preliminära Tillträdesdagen och detta huvudsakligen är orsakat av justeringar som utförts på Hyresgästens begäran ska Hyresgästen erlägga hyra (jämt avtalade tillägg till denna) från och med den ursprungligt avtalade Preliminära Tillträdesdagen eller annan senare dag till vilket det kan fastställas att Lokalen skulle kunna ha tillträtts om Hyresgästen inte orsakat försening av tillträdet. Alternativt kan, om Hyresgästen och Hyresvärden skriftligen så överenskommer, byggnads- och installationsarbetena forceras för att förkorta eventuell förskjutning av Tillträdesdagen. Om överenskommelse träffas om forcering, som orsakats av Hyresgästen, ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden för dennes forceringskostnader.
- 8.7 Hyresgästen är införstådd med att mindre arbeten som Hyresvärden ska utföra utom och inom Lokalen inom ramen för anpassningen av Lokalen kan återstå att utföra efter Tillträdesdagen. Hyresgästen förbinder sig att godta de eventuella provisoriska anordningar, injusteringsarbeten, målningskompletteringar etc. som kan anses normala i samband med inflyttningen och även sedan Lokalen tagits i bruk, och accepterar, utan krav på nedsättning av hyran eller skadestånd, de hinder och men i nyttjanderätten som kan uppkomma till följd härav förutsatt att ingreppen inte på ett menligt sätt stör Hyresgästens verksamhet. Till undvikande av tvivel noteras vidare att Hyresgästen är medveten om, och accepterar, utan krav på nedsättning av hyran eller skadestånd, att Hyresvärden efter Tillträdesdagen utför de eventuella arbeten och tester/prover som är beroende av Hyresgästens föregående arbeten (såsom t.ex. justeringar av sprinkler och brand- och utrymningslarm, kontroll av styrsystem) eller andra arbeten som parterna särskilt överenskommer ska utföras efter Tillträdesdagen. Hyresvärden ska i samråd med Hyresgästen planera genomförandet av sådana arbeten.
- 8.8 Hyresgästen har inför tecknandet av detta Hyresavtal tillställt Hyresvärden en lay-out, en s.k. kapacitetsskiss, som utvisar önskemål om rumsindelning m.m. Hyresvärden kommer dock, såsom sedvanligt vid lokalanpassningar, att försöka tillmötesgå Hyresgästens eventuella önskemål om mindre ändringar och justeringar i lay-out, förutsatt





att detta kan ske utan kostnader eller tidsfördröjningar. Hyresgästen förpliktar sig dock att överlämna slutliga handlingar för Hyresvärdens anpassning av Lokalen, senast vid de datum som anges nedan.

- 30 augusti 2021: Slutlig och "löst" lay-out, samt
- 6 oktober 2021: Slutlig och "löst" möbleringsplan.

- 8.9 Om Hyresgästen inte efterkommer vad som anges ovan är Hyresgästen medveten om att Hyresvärden kan komma att avlämna Lokalen utan beaktande av Hyresgästens önskemål i aktuellt hänseende.
- 8.10 Hyresgästen åtar sig att ombesörja samtliga specifika verksamhetsanpassningar, inredning etc. (dvs. sådana som inte åligger Hyresvärden enligt **Bilaga 2a i-ii**. Hyresgästens arbeten i Lokalen ska då samordnas enligt vad som framgår av **Bilaga 2c** (Hyresgästens arbeten i Lokalen).

9. Underhållsplikt, försäkringar m.m.

9.1 Underhåll m.m.

Fördelningen mellan Hyresvärden och Hyresgästen av ansvaret för Lokalens skick och underhåll m.m. under hyresförhållandet framgår av **Bilaga 2b** (Gränsdragningslistan).

9.2 Hyresgästens försäkringsskyldighet

Av Hyreskontraktet framgår Hyresgästens skyldighet att teckna och under hyrestiden vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i Lokalen. Det åligger Hyresgästen att på Hyresvärdens förfrågan tillställa Hyresvärden bevis på giltig försäkring.

9.3 Hyresgästens arbeten i Lokalen

Hyresgästen får inte, utöver vad som framgår av detta Hyresavtal, utan särskild skriftlig överenskommelse med Hyresvärden i varje enskilt fall, utföra byggnads- eller installationsarbeten eller andra ändringar i Lokalen. För det fall sådant godkännande erhålles från Hyresvärden åligger det Hyresgästen att följa, samt tillse att Hyresgästens anlitade entreprenörer följer, de ordningsregler och övriga bestämmelser som gäller vid Hyresgästens arbeten i Lokalen och som framgår av **Bilaga 2c** (Hyresgästens arbeten i Lokalen).

10. Skyltar m.m.

- 10.1 Hyresgästen har efter samråd med Hyresvärden och i enlighet med Hyresvärdens vid var tid gällande designmanual rätt att uppsätta för verksamheten anpassad skylt i nära anslutning till Lokalen och på särskilda platser anvisade av Hyresvärden. Hyresgästen





ska redovisa ritningar på förslag till skylt med fullständig beskrivning av skyltens storlek, utformning, utseende, placering och belysning. Hyresgästen måste invänta Hyresvärdens skriftliga godkännande av förslaget innan montering sker. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan Hyresvärdens skriftliga godkännande.

- 10.2 Vid mera omfattande fastighetsunderhåll, ska Hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning montera ned och åter uppmontera skyltar. Om så inte sker när Hyresvärden så begär får Hyresvärden utföra åtgärden på Hyresgästens bekostnad. Hyresgästen är i händelse av sådant fastighetsunderhåll som kräver nedmontering av skyltar berättigad till tillfälliga skyltplatser för anvisning av besökare.
- 10.3 Vid avflyttning ska Hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning återställa skyltplatsen i godtagbart skick, dvs. sådant skick att en tillträdande hyresgäst utan kostnad för Hyresvärden kan montera en ny skylt.

11. Brandskyddsarbete

11.1 Fördelning av ansvar för tekniska brandskyddsåtgärder

- 11.1.1 Hyresvärden ansvarar på egen bekostnad för anordnande och installation av allt tekniskt brandskydd som är hänförligt till Fastighetens allmänna funktion.
- 11.1.2 Hyresgästen ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av det tekniska brandskydd som kan komma att krävas för Lokalens nyttjande för avsedd användning (såsom exempelvis butik eller kontor). Hyresgästen är skyldig att fortlöpande kontrollera funktionen av allt i Lokalen befintligt tekniskt brandskydd och på egen bekostnad vidta nödvändiga service- och underhållsåtgärder, oavsett vem som försett Lokalen med sådan anordning eller utrustning.
- 11.1.3 Hyresgästen är skyldig att ersätta all skada som är en följd av brister i utrustning eller anordning som Hyresgästen 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 Hyresgästen varit skyldig att utföra.

11.2 Ansvar för systematiskt brandskyddsarbete

Parterna är medvetna om sitt ansvar för att ett tillfredsställande brandskydd upprätthålls i Fastigheten och i Lokalen och förbinder sig att fortlöpande vidta, förutom de tekniska åtgärder som reglerats i det följande, även de organisatoriska åtgärder som behövs för att minska risken för brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Parterna ska samråda med varandra innan mer omfattande åtgärder vidtas. Part ska vidare på begäran av den andre parten lämna den information om Fastigheten respektive verksamheten som parten behöver för att kunna fullgöra sitt åtagande enligt denna klausul och sina skyldigheter enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor.



11.3 Dokumentation av systematiskt brandskyddsarbete

Hyresgästen ansvarar för att årligen dokumentera sitt brandskyddsarbete på det sätt som följer av gällande brandskyddslagstiftning. I det brandskyddsarbete som åligger Hyresgästen ingår bland annat att kontrollera nödutgångar, brandbekämpningsutrustning, nödbelysning, nödutrymningsskyltar samt nödutrymningsdörrlåsning (belysningen släcks när bakdörren låses). Dokumentationen av brandskyddsarbetet skickas in till Hyresvärden i den form som Hyresvärden föreskriver. Eftersom Fastigheten och Lokalen omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor förbinder sig Hyresgästen respektive Hyresvärden att på begäran av den andre lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.

11.4 Systematisk funktionskontroll av Lokalens brandsäkerhetssystem

Varje Lokal har ett eget brandsäkerhetssystem som är kopplat till Fastighetens brandsäkerhetssystem. I Lokalens brandsäkerhetssystem ingår i huvudsak följande funktioner:

- (a) Utrymningslarm
- (b) Brandlarm
- (c) Nödbelysning
- (d) Nödutrymningsskyltar
- (e) Förregling över väsentlig funktion av nödutrymningsdörrlåsningen
- (f) Sprinkler

Hyresgästen ansvarar för att regelbundet kontrollera att nödbelysningen, nödutrymningsskyltarna samt nödutrymningsdörrlåsningen (belysningen släcks när bakdörren låses) fungerar. Hyresvärden äger rätt till tillträde till Lokalen för att genomföra kontroller av Lokalens brandsäkerhetssystem.

11.5 Fria nödutrymningsvägar

Parterna förbinder sig, var och en för sin del, att se till att räddningsvägar, utrymningsvägar, sprinkleranordningar och andra brandskyddsanordningar vid varje tidpunkt hålls fria från hindrande föremål samt att genomföringar som görs i brandcell förses med varaktiga brandtätningar. Som nödutrymningsvägar räknas även samtliga bak- och transportgångar till Lokalen. Hyresvärden äger rätt att omedelbart och på Hyresgästens bekostnad bortforsla eventuella hindrande föremål. Lås till utrymningsdörrar i Lokalen ska ha nödtillbehör.



11.6 Övriga regler om brandskydd

- 11.6.1 Lös inredning får inte förhindra sprinklerutlösning. Kostnader för flyttning av sprinklerinstallation som inte klarar erforderliga besiktningar på grund av Hyresgästens inredning och utrustning, som Hyresgästen ändrat eller tillfört Lokalen under hyrestiden, ska bekostas av Hyresgästen.
- 11.6.2 Rökning är förbjuden inomhus i hela Fastigheten. Rökning är inte heller tillåtet på annan del av Fastigheten (såsom utvändigt lastfar, utvändiga entréer, parkeringar etc.) såvitt det inte förekommer särskilt anvisade platser för rökning.
- 11.6.3 Vid eventuella ändringsarbeten inom Fastigheten och/eller Lokalen, ska parterna vid val av material och konstruktion, lägga särskild vikt vid att se till att risk för brand minimeras. För det fall brandfarligt eller lättantändligt material ska användas inom Lokalen åligger det såväl Hyresvärden som Hyresgästen att vidta skäliga åtgärder för att sänka risken för brand till en godtagbar nivå. Dessa åtgärder ska bestämmas i enlighet med gällande regler och rekommendationer, diskussioner mellan Hyresvärden och Hyresgästen och i enlighet med Hyresavtalet.

12. Överlåtelse och uthyrning i andra hand

12.1 Uthyrning i andra hand

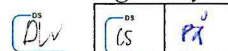
- 12.1.1 Hyresgästen får inte upplåta Lokalen i andra hand utan att först ha fått Hyresvärdens skriftliga godkännande.
- 12.1.2 Hyresgästen förbinder sig att inte ge tillstånd till eller annars låta någon annan driva någon form av rörelse eller verksamhet i Lokalen som strider mot användningsändamålet för Lokalen enligt detta Hyresavtal.
- 12.1.3 Till undvikande av tvivel noteras att Hyresgästen inom ramen för det i Hyreskontraktet angivna användningsändamålet har rätt att nyttja Lokalen för samtliga Stockholm kommuns verksamhetsområden, såsom exempelvis arbetsförmedling, medborgarkontor, mottagning inom socialförvaltningen m.m. Hyresgästen ska dock, såsom anges, meddela Hyresvärden vilken verksamhet som vid var tid bedrivs inom Lokalen.

12.2 Överlåtelse

Hyresgästen får inte överlåta hyresrätten till Lokalen eller Hyresavtalet till någon annan utan att först ha träffat en skriftlig överenskommelse med Hyresvärden avseende sådan överlåtelse.

12.3 Övrigt

Om betalning till Hyresvärden enligt Hyresavtalet inbetalas av annan än Hyresgästen är från Hyresvärdens sida förutsatt att vederbörande gjort inbetalningen för Hyresgästens räkning. Det förhållandet att Hyresvärden i anledning av inbetalning av Hyra





och/eller hyrestillägg från utomstående inte lämnar något särskilt påpekande härom innebär således inte att Hyresvärden därmed anses ha godkänt överlåtelse av hyresrätten eller upplåtelse av Lokalen i andra hand.

13. Pantsättning

Hyresgästen har inte rätt att upplåta panträtt eller annan säkerhet i hyresrätten till Lokalen som säkerhet för egen eller annans skuld av vad slag det vara må.

14. Avflyttning

- 14.1 Vid avflyttning ska Lokalen vara tömd, väl avstädad och i övrigt i godtagbart skick eller i enlighet med mellan parterna separat träffad överenskommelse.
- 14.2 Hyresgästen ska ha avlämnat Lokalen senast kl. 08.00 dagen efter Hyresavtalets upphörande.
- 14.3 När Hyresgästen flyttar ska en avflyttningsbesiktning ske där Hyresvärden och Hyresgästen har rätt att närvara. Besiktningsman ska utses av parterna gemensamt. Avflyttningsbesiktningen ska dokumenteras i ett skriftligt protokoll som ska justeras av både Hyresvärden och Hyresgästen. Hyresgästen ska ersätta Hyresvärden för skador eller onormalt slitage om sådana konstateras vid besiktningen. Hyresgästen ska dock inte ersätta normalt slitage som uppkommit genom normalt användande av Lokalen, till exempel slitage på mattor av kontorsstol, märken i vägg efter tavlor eller bokhyllor.
- 14.4 Till undvikande av tvivel noteras att det i Hyresgästens skyldighet att tömma Lokalen också ingår att avlägsna undertak och golv som Hyresgästen försett Lokalen med efter Tillträdesdagen, om Hyresvärden så påfordrar.
- 14.5 Om Hyresvärden så begär ska Hyresgästen vid avflyttningen ta bort datakablage eller annan ledningsdragning som installerats av Hyresgästen efter Tillträdesdagen och som Hyresvärden inte önskar ha kvar. Efter borttagning av sådant kablage ska Hyresgästen ställa i ordning ytskikten så att Lokalen utan extra renoveringsåtgärder kan hyras ut på nytt.
- 14.6 Om Hyresgästen lämnar egendom i Lokalen och inte inom tre (3) månader från anmaning eller inom sex (6) månader från det Hyresgästen lämnat Lokalen har avhämplat egendomen, tillfaller den Hyresvärden utan lösen. Hyresvärden har rätt att genast bortforsla sopor och dylikt på Hyresgästens bekostnad.
- 14.7 Underhåll eller utbyte av ett visst förvaltningsobjekt i Lokalen innebär inte att äganderätten till förvaltningsobjektet övergår till den som ansvarar för åtgärden.
- 14.8 Vid avflyttning ska samtliga utkvitterade nycklar och/eller passerkort enligt Hyresvärdens lässtatistik återlämnas.



15. Skadestånd

- 15.1 Brister Hyresgästen i fullgörandet av sina skyldigheter och åtaganden enligt detta Hyresavtal, ska Hyresgästen ersätta Hyresvärdens för alla kostnader och utlägg, liksom för all skada som Hyresvärdens därigenom drabbas av, även om sådant avtalsbrott inte berättigar Hyresvärdens att säga upp Hyresavtalet till förtida upphörande, allt dock med beaktande av de begränsningar av sådant ansvar som följer av detta Hyresavtal eller tvingande lagstiftning.
- 15.2 Hyresgästen ska väl vårda såväl Lokalen som Hyresvärdens eventuella egendom i Lokalen i övrigt. Hyresgästen ska ersätta Hyresvärdens för all skada på Fastigheten, som orsakats av Hyresgästen, av dennes anställda och av andra, som Hyresgästen gett tillträde till Lokalen.

16. Information och meddelanden från Hyresvärdens

- 16.1 Hyresvärdens äger alltid rätt att tillställa Hyresgästen meddelanden (innefattande rättelseanmaningar) och handlingar till "Skärholmens stadsdelsförvaltning, Box 503, 127 26 Skärholmen" om Hyresgästen inte skriftligen meddelat annan adress.
- 16.2 Meddelande från Hyresvärdens till Hyresgästen ska (i den mån meddelandet inte måste delges Hyresgästen enligt tvingande bestämmelser i 12 kap. jordabalken) anses vara lämnat och Hyresgästen tillhanda den dag som meddelandet avsänts per rekommenderat brev.

17. Fullständig reglering

- 17.1 Detta Hyresavtal utgör Hyresvärdens och Hyresgästens fullständiga reglering av hyresförhållandet som är föremålet för detta Hyresavtal och ersätter alla eventuellt tidigare skriftliga eller muntliga avtal mellan Hyresvärdens och Hyresgästen såväl som åtaganden eller garantier av någon av dem med anknytning därtill.
- 17.2 Parterna är överens om att det Befintliga Hyresavtalet ska upphöra i förtid på den dag som inträffar på Tillträdesdagen enligt punkten 6 och ersättas med detta Hyresavtal. Detta innebär, till undvikande av tvivel, att Hyresgästen aldrig ska stå utan lokal för sin verksamhet vid den aktuella omlokaliseringen.
- 17.3 Hyresgästen ska dock ges förtida tillträde att utföra sina arbeten senast sex (6) veckor innan Tillträdesdagen. Det förtida tillträdet förutsätter att parterna först träffat en överenskommelse om fördelning av arbetsmiljöansvaret inom Lokalen.

18. Skriftlighet

Detta Hyresavtal är inte gällande gentemot Hyresvärdens förrän Hyresavtalet undertecknats av behörig firmatecknare för Hyresvärdens. Ändringar i eller tillägg till



Hyresavtalet är giltiga endast efter skriftlig överenskommelse eller bekräftelse som undertecknats av behörig firmatecknare för Hyresvärden.

19. Villkor för Hyresavtalets giltighet

19.1 Hyresvärden är bunden av Hyresavtalet om följande villkor uppfylls:

- att Hyresvärden erhåller nödvändiga tillstånd och bygglov för genomförande av Ombyggnadsarbetena i Lokalen,
- att Hyresavtalet godkänns av Skärholmens Stadsdelsnämnd samt Kommunfullmäktiges ekonomiutskott i Stockholms stad, samt
- att Hyresvärdens styrelse godkänner Hyresavtalet.

19.2 Om inte alla ovan angivna villkor har uppfyllts senast på Villkorsdagen, eller eftergivits inom samma tidsperiod, har parterna rätt att frånträda Hyresavtalet genom skriftligt meddelande till den andra parten och Hyresavtalet ska då anses förfallet varvid eventuella prestationer parterna utgivit ska återgå. Om villkoren inte är uppfyllda på Villkorsdagen ska ingen av parterna äga rätt till ersättning av något slag oavsett skälen därtill, med undantag för vad som anges nedan avseende projekteringskostnader.

20. Ersättning för Projekteringskostnader

20.1 Hyresvärdens kommer redan innan beslut av Skärholmens Stadsdelsnämnd och Kommunfullmäktiges ekonomiutskott att utföra projektering i syfte att kunna tillhandahålla Lokalen enligt detta Hyresavtal. De kostnader som uppkommer för Hyresvärden, med undantag för Hyresvärdens eget arbete eller resor, benämns i det följande "Projekteringskostnader".

20.2 I händelse av att Hyresavtalet blir utan verkan p.g.a. uteblivet beslut i Skärholmens Stadsdelsnämnd eller Kommunfullmäktiges ekonomiutskott enligt punkt 19 ovan, är parterna överens om att Hyresgästen ska ersätta femtio (50) procent av Projekteringskostnaderna. Ersättningen ska erläggas inom sextio (60) dagar från det att Hyresvärden framställt skriftligt krav härom.

21. Option om förhyrning av ytterligare lokalytor m.m.

21.1 Option 1

21.1.1 Lokalen markerad som "Yta A" på Bilaga 3 är vid tidpunkten för detta Hyresavtals tecknande vakant.

21.1.2 Innan Hyresvärden hyr ut "Yta A" på Bilaga 3 till en annan hyresgäst, ska Hyresgästen äga en förtursrätt, en s.k. option, om att förhyra den markerade lokalytan på villkor huvudsakligen motsvarande de villkor som gäller enligt detta Hyresavtal.



21.1.3 Om lokalytan enligt ovan blir vakant för uthyrning ska Hyresvärden ge Hyresgästen ett skriftlig erbjudande om förhyrning enligt ovanstående villkor. Om Hyresgästen inte accepterar Hyresvärdens erbjudande inom tre (3) veckor från att sådant erbjudande lämnats förfaller optionen, varefter Hyresvärden har rätt att hyra ut lokalytan till en annan hyresgäst.

21.2 Option 2

21.2.1 Lokalen markerad på Bilaga 4 är vid tidpunkten för detta Hyresavtals tecknande uthyrd till en annan hyresgäst. Om lokalen markerad på Bilaga 4 skulle bli vakant ska det följande gälla.

21.2.2 Innan Hyresvärden hyr ut lokalen markerad på Bilaga 4 till en annan hyresgäst, ska Hyresvärden först ge Hyresgästen ett skriftlig erbjudande om förhyrning och samtidigt precisera vilka villkor som gäller för den eventuella förhyrningen samt när ytan ska tillträdas. Om Hyresgästen inte accepterar Hyresvärdens erbjudande inom tre (3) veckor från att sådant erbjudande lämnats förfaller optionen, varefter Hyresvärden har rätt att hyra ut lokalytan till en annan hyresgäst.

21.2.3 Om Hyresgästen accepterar erbjudandet ska den aktuella lokalytan tillträdas tre (3) månader efter att den befintliga hyresgästen avflyttat.

22. Tvistelösning

Twist på grund av detta Hyresavtal ska avgöras av allmän domstol.

Ort: Stockholm
Datum: 26-Jul-2021

SKÄRHOLMEN RETAIL AB

DocuSigned by:
Carl Strufve
59879C3514E56815

Carl Strufve

DocuSigned by:
David Wright
23342C52557381A

David Wright

Ort: skärholmen
Datum: 5/8-21

STOCKHOLMS KOMMUN

P. H. Z.

Signatur

Patric Almberg

Namnförtydligande

BYGGNADSTEKNISK BESKRIVNING**GENERELLT**

Lokalen, som är belägen i en befintlig byggnad, ska anpassas för Hyresgästen i enlighet med vad som följer av denna bilaga 2a i (Byggnadsteknisk beskrivning), bilaga 2a ii (Rumsfunktionsprogram), bilaga 2b (Gränsdragningslista), samt bilaga 3 (Ritning). Om inte något särskilt angivits avseende Lokalens skick i visst hänseende i nämnda bilagor är skicket eller standarden i befintligt.

Del 1: Byggnadsbeskrivning VK 210**Generellt utförande Plan 02**

- Golv:** Befintligt golv med en maxlast för ca 400 kg/kvm. Befintliga golvytskikt rivs och jämnas av med en tolerans på +/- 5 mm inom en mätlängd av 2 meter för ny golvbeläggning. Golvbeläggning i enlighet med bilaga 2a ii rumsfunktionsprogram.
- Väggar:** Nya- och befintliga väggar som i allmänhet består av 13 mm gips och 12 mm plywood inkl. isolering där det krävs för att uppfylla ljudkrav. Höjd på väggar är anpassad till ca 10 cm ovan undertak. Brandcellsavskiljande-och hyresgästs-kiljande väggar är byggda upp till bjälklag. Väggar målnings behandlas upp till undertak. Kulörer bestäms i samband med projektering.
- Entré:** Entrépartier av aluminium eller rostfritt utförande med gällande brandklassning och skalskydds krav. Entré inom centrum del utföres med jalousie.
- Fasad:** Glasöppningar för ljusinsläpp i fasad mot galleria och torg samt fönster med principiell placering enligt ritning.
- Tak:** Prefabricerade undertaksplattor ljudreduktion enligt BBR och mätvärde enligt R'w db. Glastak i ljusgård. I rum med ljudkrav konstrueras undertaket på ett sådant sätt att ställda ljudkrav uppnås. Detta görs med en kombination av stenullskiva, gips och ljudabsorbenter.
- Utrustning:** Om någon utrustning ska utföras, där utförande såsom funktion, materialval, färg etc. inte preciserats i Hyresavtalet, väljer Hyresvärden utförande enligt centrumets standard.

DW

CS

PA

Del 2: Teknisk beskrivning VK 210

Utöver vad som framgår av del 1 ovan är Lokalen utrustad på följande sätt:

- Ventilation:** Lokalen har mekanisk till- och frånluft enligt gällande myndighetskrav. Luftförsörjning sker i huvudsak via undertemperad tilluft med överluft till sekundär och hygienutrymmen som förses med frånluft. Lokalen dimensioneras för 300 personer med möjlighet till forceringslösningar i tex. mötesrum. Se även bilaga 2a ii för övrig personbelastning för respektive rum.
- Säkerhetsinstallationer:** Lokalen är utrustad med nödvändiga säkerhetsinstallationer såsom t.ex. sprinkler, brandlarm, nödbelysning och nödutrymningsskyltar. Utformningen enligt gällande myndighetskrav tillämpas.
- El och belysning:** Allmänbelysning samt övrig bestyckning utförs enligt gällande föreskrifter. Lokalen försörjs via eget abonnemang med 250A. Arbetsplatser försörjs via uttagsstavar/fönsterbänkskanal 1st 4-vägs uttag 230V/arbetsplats (2x2 vid FBK) Arbetsplatser bestyckas med 1st Kat 6Utp RJ45 (dubbeluttag) uttag/arbetsplats. Där ej annat anges för belysning gäller ljus och rum utgåva 3. Städuttag i korridorer utförs 1st c-c 15m. I mötesrum för 4 personer eller fler utförs belysningen dimbar och sektionerad. I de fall Hyresgästen ska utföra arbetsplatsbelysning ansvarar Hyresvärden för uttag i taket.
- Se även Bilaga 2a ii för vidare detaljer för specifika rum. I detta sammanhang noteras att Hyresgästen fram till sista dag för meddelande om "låst lay-out" enligt bilaga 1 äger rätt att framställa önskemål om omfördelning av elluttag, samt begära installation av ytterligare elluttag (obs. inte fler än 5 % av ursprungligt antal elluttag).
- Tele/Data/:** Anslutningspunkt för tele/data finns på plint i teknikrum för lokalens interna spridningsnät. Kablage och uttag utförs av hyresvärd och lämnas på sling vid plats för datarack. Apparater inklusive ljudanläggning utförs av hyresgäst.
- Säkerhet:** Fastighetens har ett yttre skalskydd. Inget skalskydd, lås eller larm ingår i lokalen.
- Hiss:** Befintlig hiss för transport av kontorsmaterial till lastfar.



SKHLM

SKÄRHOLMEN CENTRUM

Ort: Stockholm
Datum: 26-Jul-2021

SKÄRHOLMEN RETAIL AB

DocuSigned by:
Carl Strufve
29342C222537342A

Carl Strufve

DocuSigned by:
David Wright
29342C222537342A

David Wright

Ort: Skärholmen
Datum: 5/8-21

STOCKHOLMS KOMMUN

P. Nil

Signatur

Patric Jönberg

Namnförtydligande

DocuSigned by:
David Wright
29342C222537342A

DocuSigned by:
Carl Strufve
29342C222537342A

Bilaga 2a ii

RUMSFUNKTIONSPROGRAM

Kontor VK210

	Dokument		Sidnr
	Rumsfunktionsprogram – bilaga 2a ii		2 (29)
	Projektnamn		
	Kontor VK210		
Status			
Del	Material	Kulör, Glans, Anmärkn	

Förklaringar:

G = Golv
S = Sockel
V = Vägg
T = Tak
Ö = Övrigt

Färgangivelser i rubriker: se skiss sista sidan

Korridor, Grå

G	Textilmatta	Forbo, Tessera Chroma eller likvärdigt
S	Fabriksmålad träsockel	Fabriksmålas NCS S 4000-N (Grå)
V	Spacklas, vävkläs och målas	Kulör NCS S-0500
T	Systemundertak 60x60cm vitt	Paroc Decibel Mass, 53mm. Classic kant A
Ö	-	
	Personbelastning	Se bilaga 2a i
	Bestyckning el:	Städuttag
	Allmänbelysning:	Korridor 200 lux (wallwasher på vissa väggar).
	Ljudreduktion:	Se bilaga 2a i
	Övrigt:	Bredd korridor 1800mm

DS
DWDS
CS

PA

	Dokument		Sidnr
	Rumsfunktionsprogram – bilaga 2a ii		3 (29)
	Projektnamn		
	Kontor VK210		
Status			

Del	Material	Kulör, Glans, Anmärkn
<u>Kontorsfunktioner, Ljusgrön</u> Förråd, skrivarrum, posthantering, vilrum och teknikrum		
G	Textilmatta	Forbo, Tessera Chroma eller likvärdigt
S	Fabriksmålad träsockel	Fabriksmålas NCS S 4000-N (Grå)
V	Spacklas, vävkläs och målas	Kulör NCS S-0500
T	Systemundertak 60x60cm vitt	Paroc Decibel Mass, 53mm. Classic kant A
Ö	Massiv Trädörr 1x2,1 m	Fabriksmålas NCS S 4000-N (Grå) (Ljudreduktion 35dB till vilrum)
	Personbelastning	Se bilaga 2a i
	Bestyckning el:	Bestyckas med 1st 4-vägs uttag,
	Bestyckning el skrivarrum/post/teknik:	Bestyckas med 4st 2-vägs uttag 1st dubbelt RJ45 KAT 6 UTP/arbetsplats
	Allmänbelysning:	300 lux. HG utför ev. arbetsplatsbelysning.
	Ljudreduktion generellt:	Se bilaga 2a i
	Ljudreduktion vilrum:	R'w 44dB





	Dokument		Sidnr
	Rumsfunktionsprogram – bilaga 2a ii		4 (29)
	Projektnamn		
	Kontor VK210		
Status			

Del	Material	Kulör, Glans, Anmärkn
<u>WC / RWC / Omklädningsrum, Ljusturkos</u>		
G	Klinker	STD 100x100mm
S	Klinker	Lika golv
V	Spacklas, vävkläs och målas Publika enhet	Kulör NCS S-0500 Klinker
T	Systemundertak 60x60cm vitt Publika enhet	Paroc Decibel Mass, 53mm. Classic kant A Fast gipsundertak
Ö	Massiv Trädörr 1x2,1 m	Fabriksmålas NCS S 4000-N (Grå) Ljudreduktion 30dB
	Handfat	Standard porslin
	Toalett	Standard porslin
För RWC anpassas handfat, toalett och funktion enligt gällande normer - duschar i två RWC samt 2 duschar i 2 omklädningsrum (dvs. totalt 6 duschar).		
	Standard 15x15cm vitt kakel	4x3 plattor ovan handfat
	Spegel	60x100cm
	Publika enheter	Golvbrunn
	Personbelastning:	Se bilaga 2a i
	Bestyckning el:	Se bilaga 2a i
	Allmänbelysning:	Armatyr ovan spegel
	Ljudreduktion mot korridor:	R'w 30dB
	Ljudreduktion mot annat rum:	R'w 35dB

	Dokument		Sidnr
	Rumsfunktionsprogram – bilaga 2a ii		5 (29)
	Projektnamn		
	Kontor VK210		
Status			

Del	Material	Kulör, Glans, Anmärkn
<u>Vaktmästeri, Orange</u>		
G	Textilmatta	Forbo, Tessera Chroma eller likvärdigt.
S	Fabriksmålad träsockel	Fabriksmålas NCS S 4000-N (Grå)
V	Spacklas, vävkläs och målas	Kulör NCS S-0500
T	Systemundertak 60x60cm vitt	Paroc Decibel Mass, 53mm. Classic kant A
Ö	Glasparti 5x2,1m Massiv Trädörr 1x2,1 m	Fabriksmålas NCS S 4000-N (Grå)
Personbelastning		3 personer
Bestyckning el:		Elkanaler med 8st dubbla 230V uttag 2st 400 voltsuttag 16A 1st Rj 45 Uttag Kat6utp /arbetsplats.
Allmänbelysning:		300 lux allmän belysning. HG utför ev. arbetsplatsbelysning
Ljudreduktion generellt:		Se bilaga 2a i





		Dokument		Sidnr
		Rumsfunktionsprogram – bilaga 2a ii		6 (29)
		Projektnamn		
		Kontor VK210		
Status				
Del	Material	Kulör, Glans, Anmärkn		
<u>Anchorpoint, Blålila</u>				
G	Textilmatta	Forbo, Tessera Chroma eller likvärdigt.		
S	Fabriksmålad träsockel	Fabriksmålas NCS S 4000-N (Grå)		
V	Spacklas, vävkläs och målas	Kulör NCS S-0500		
T	Systemundertak 60x60cm vitt	Paroc Decibel Mass, 53mm. Classic kant A		
Ö	Pentry med	2st diskmaskiner 1st kylskåp under bänk Uttag till 1st kaffemaskiner		
	Personbelastning	20 personer. Ej stadigvarande		
	Bestyckning el:	10st 2-vägs 230V uttag för verksamheten 1st 4-vägs 230V uttag/arbetsplats 1st Rj 45 Uttag Kat6utp /arbetsplats		
	Allmänbelysning:	300 lux allmän belysning samt 15st 2-vägs uttag för HG miljöbelysning i tak/på vägg. HG utför ev. arbetsplatsbelysning.		
	Övrigt:	Inga avgränsande väggar mot korridor och öppet kontor landskap		





	Dokument		Sidnr
	Rumsfunktionsprogram – bilaga 2a ii		7 (29)
	Projektnamn		
	Kontor VK210		
Status			

Del	Material	Kulör, Glans, Anmärkn
<u>Kontorslandskap, Ljusorange</u> Opersonliga platser		
G	Textilmatta	Forbo, Tessera Chroma eller likvärdigt
S	Fabriksmålad träsockel	Fabriksmålas NCS S 4000-N (Grå)
V	Spacklas, vävkläs och målas	Kulör NCS S-0500
T	Systemundertak 60x60cm vitt	Paroc Decibel Mass, 53mm. Classic kant A
Ö	Taklanternin där bländande solinstrålning förhindras Betongglasvägg mellan kontorslandskap och garage, se sid. 2 på ritning bilaga 3.	
	Personbelastning	178 personer
	Bestyckning el:	1st 4-vägs 230V uttag/arbetsplats 1st Rj 45 Uttag Kat6utp /arbetsplats
	Allmänbelysning:	300 lux. HG utför ev. arbetsplatsbelysning
	Övrigt:	Inga avgränsande väggar mot korridor och anchorpoint

	Dokument		Sidnr
	Rumsfunktionsprogram – bilaga 2a ii		8 (29)
	Projektnamn		
	Kontor VK210		
Status			
Del	Material	Kulör, Glans, Anmärkn	
<u>Kontorslandskap, Korall</u> Fasta platser			
G	Textilmatta	Forbo, Tessera Chroma eller likvärdigt	
S	Fabriksmålad träsockel	Fabriksmålas NCS S 4000-N (Grå)	
V	Spacklas, vävkläs och målas	Kulör NCS S-0500	
T	Systemundertak 60x60cm vitt	Paroc Decibel Mass, 53mm. Classic kant A	
Ö	Glasparti 15x2,1m/Massiv trädörr 1x2,1m	Fabriksmålas NCS S 4000-N (Grå) Ljudreduktion 30dB	
Personbelastning		35 personer	
Bestyckning el:		1st 4-vägs 230V uttag/arbetsplats 1st Rj 45 Uttag Kat6utp /arbetsplats	
Allmänbelysning:		300 lux. HG utför ev. arbetsplatsbelysning	
Ljudreduktion mot korridor:		R'w 30dB	
Ljudreduktion mot annat rum:		R'w 35dB	

		Dokument	Rumsfunktionsprogram – bilaga 2a ii		Sidnr	9 (29)
		Projektnamn	Kontor VK210			
		Status				
Del	Material	Kulör, Glans, Anmärkn				
<u>Kontorslandskap, Beige</u> "Aktivitetsbaserad yta"						
G	Textilmatta	Forbo, Tessera Chroma eller likvärdigt				
S	Fabriksmålad träsockel	Fabriksmålas NCS S 4000-N (Grå)				
V	Spacklas, vävkläs och målas	Kulör NCS S-0500				
T	Systemundertak 60x60cm vitt	Paroc Decibel Mass, 53mm. Classic kant A				
Ö						
	Personbelastning	74 personer				
	Bestyckning el:	1st 4-vägs 230V uttag/arbetsplats 1st Rj 45 Uttag Kat6utp /arbetsplats				
	Allmänbelysning:	300 lux. HG utför ev. arbetsplatsbelysning				
	Ljudreduktion:	Se bilaga 2a i				





	Dokument		Sidnr
	Rumsfunktionsprogram – bilaga 2a ii		10 (29)
	Projektnamn		
	Kontor VK210		
Status			

Del	Material	Kulör, Glans, Anmärkn
<u>Kontorslandskap, Mellanblå</u> Tyst interaktionsfri yta		
G	Textilmatta	Forbo, Tessera Chroma eller likvärdigt
S	Fabriksmålad träsockel	Fabriksmålas NCS S 4000-N (Grå)
V	Spacklas, vävkläs och målas	Kulör NCS S-0500
T	Systemundertak 60x60cm vitt	Paroc Decibel Mass, 53mm. Classic kant A
Ö	Massiv trädörr 1x2,1m Glasparti mot korridor ca 8x2,1m	Fabriksmålas NCS S 4000-N (Grå) Ljudreduktion 30dB
	Personbelastning	15 personer
	Bestyckning el:	1st 4-vägs 230V uttag/arbetsplats 1st Rj 45 Uttag Kat6utp /arbetsplats
	Allmänbelysning:	300 lux. HG utför ev. arbetsplatsbelysning
	Ljudreduktion mot korridor:	R'w 30dB
	Ljudreduktion mot annat rum:	R'w 35dB

DW

CS

PH

SKHLM SKÄRHOLMEN CENTRUM	Dokument	Rumsfunktionsprogram – bilaga 2a ii		Sidnr	11 (29)
	Projektnamn	Kontor VK210			
	Status				
	Del	Material	Kulör, Glans, Anmärkn		
Telefonrum/mindre mötesrum, Mörkgrön					
G	Textilmatta	Forbo, Tessera Chroma eller likvärdigt			
S	Fabriksmålad träsockel	Fabriksmålas NCS S 4000-N (Grå)			
V	Spacklas, vävkläs och målas	Kulör NCS S-0500			
T	Systemundertak 60x60cm vitt	Paroc Decibel Mass, 53mm. Classic kant A			
Ö	Glasad trädörr 1x2,1m telefonrum. Glasparti 2x2,1m/Glasad trädörr 1x2,1m	Fabriksmålas NCS S 4000-N (Grå) Ljudreduktion 30dB			
	Personbelastning	2 personer. Interna möten.			
	Bestyckning el:	1st dubbelt 230v uttag samt 1st dubbelt RJ45 Kat 6 utp uttag			
	Allmänbelysning:	300 lux. HG utför ev. arbetsplatsbelysning			
	Ljudreduktion mot korridor:	R’w 35dB			
	Ljudreduktion mot annat rum:	R’w 44dB			

DS
DW

DS
CS

PA

		Dokument		Sidnr	
		Rumsfunktionsprogram – bilaga 2a ii		12 (29)	
		Projektnamn			
		Kontor VK210			
Status					
Del	Material	Kulör, Glans, Anmärkn			
<u>Projektyta, Brun</u> Projektyta					
G	Textilmatta	Forbo, Tessera Chroma eller likvärdigt			
S	Fabriksmålad träsockel	Fabriksmålas NCS S 4000-N (Grå)			
V	Spacklas, vävkläs och målas	Kulör NCS S-0500			
T	Systemundertak 60x60cm vitt	Paroc Decibel Mass, 53mm. Classic kant A			
Ö					
	Personbelastning	10 personer. Ej stadigvarande, internt arbete			
	Bestyckning el:	1st 4-vägs 230V uttag/arbetsplats 1st Rj 45 Uttag Kat6utp /arbetsplats			
	Allmänbelysning:	300 lux. HG utför ev. arbetsplatsbelysning			
	Övrigt:	Öppen planlösning mot korridor			





	Dokument		Sidnr
	Rumsfunktionsprogram – bilaga 2a ii		13 (29)
	Projektnamn		
	Kontor VK210		
Status			

Del	Material	Kulör, Glans, Anmärkn
<u>Mellanstora mötesrum, Mossgrön</u>		
G	Textilmatta	Forbo, Tessera Chroma eller likvärdigt
S	Fabriksmålad träsockel	Fabriksmålas NCS S 4000-N (Grå)
V	Spacklas, vävkläs och målas	Kulör NCS S-0500
T	Systemundertak 60x60cm vitt	Paroc Decibel Mass, 53mm. Classic kant A
Ö	Massiv trädörr 1x2,1m Glasparti mot korridor ca 16m	Fabriksmålas NCS S 4000-N (Grå) Ljudreduktion 35dB
	Personbelastning	16 personer. Interna möten
	Bestyckning el:	5st 2-vägs uttag + 1st 2-vägs uttag bakom skärm på vägg 3st dubbla RJ45 uttag Kat 6 UTP
	Allmänbelysning:	500 lux över mötesbord. 300 lux i övrigt med smart belysningsstyrning
	Ljudreduktion mot korridor:	R'w 35dB
	Ljudreduktion mot annat rum:	R'w 44dB

	Dokument		Sidnr
	Rumsfunktionsprogram – bilaga 2a ii		14 (29)
	Projektnamn		
	Kontor VK210		
Status			

Del	Material	Kulör, Glans, Anmärkn
<u>Matsal / Pentry, Rosa</u>		
G	Ljuddämpande linoluemmatta	Tarkett, Veneto Acoustic xf ² ™
S	Fabriksmålad träsockel	Fabriksmålas NCS S 4000-N (Grå)
V	Spacklas, vävkläs och målas	Kulör NCS S-0500
T	Systemundertak 60x60cm vitt	Paroc Decibel Mass, 53mm. Classic kant A
Ö	Pentry med	6st diskmaskiner 6st höga kylar 2st Frys Uttag el och vatten till 5st kaffemaskiner 20st microvågsugnar
	Personbelastning	200 personer
	Bestyckning el:	Uttag enligt pentry samt 6st övriga uttag
	Allmänbelysning:	300 lux samt totalt 10 st uttag för miljöbelysning i tak och vid golv. Dimbart utförande
	Glasad trädörr 1x2,1m, 3st:	Fabriksmålas NCS S 4000-N (Grå)





	Dokument		Sidnr
	Rumsfunktionsprogram – bilaga 2a ii		15 (29)
	Projektnamn		
	Kontor VK210		
Status			

Del	Material	Kulör, Glans, Anmärkn
<u>Stora publika mötesrum, Ljusrosa</u>		
G	Textilmatta	Forbo, Tessera Chroma eller likvärdigt
S	Fabriksmålad träsockel	Fabriksmålas NCS S 4000-N (Grå)
V	Spacklas, vävkläs och målas	Kulör NCS S-0500
T	Systemundertak 60x60cm vitt	Paroc Decibel Mass, 53mm. Classic kant A
Ö	Massiva trädörr 1x2,1m Glasparti mot korridor ca 22m	Fabriksmålas NCS S 4000-N (Grå) Ljudreduktion 35dB
	Personbelastning	28-100 personer.
	Bestyckning el:	5st 2-vägs uttag + 1st 2-vägs uttag bakom skärm på vägg 3st dubbla RJ45 uttag Kat 6 UTP
	Allmänbelysning:	500 lux över mötesbord, 300 lux i övrigt, tavelbelysning vid avtalad plats
	Ljudreduktion mot korridor:	R'w 35dB
	Ljudreduktion mot annat rum:	R'w 44dB

	Dokument		Sidnr
	Rumsfunktionsprogram – bilaga 2a ii		16 (29)
	Projektnamn		
	Kontor VK210		
Status			

Del	Material	Kulör, Glans, Anmärkn
<u>Lounge, Cerise</u>		
G	Textilmatta	Forbo, Tessera Chroma eller likvärdigt
S	Fabriksmålad träsockel	Fabriksmålas NCS S 4000-N (Grå)
V	Spacklas, vävkläs och målas	Kulör NCS S-0500
T	Systemundertak 60x60cm vitt	Paroc Decibel Mass, 53mm. Classic kant A
Ö	Pentry med	1st kylskåp under bänk Uttag till 1st kaffemaskiner
	Personbelastning	15 personer. Ej stadigvarande
	Bestyckning el:	3st 2-vägs uttag + 1st 2-vägs uttag bakom skärm på vägg 1st dubbla RJ45 uttag Kat 6 UTP bakom skärm
	Allmänbelysning:	300 lux samt totalt 6st uttag för miljöbelysning i tak och golv
	Massiva trädörr 1x2,1m Glasparti 2,1 m mot landskap ca 6m	Fabriksmålas NCS S 4000-N (Grå) Ljudreduktion 35dB
-		





		Dokument		Sidnr
		Rumsfunktionsprogram – bilaga 2a ii		17 (29)
		Projektnamn		
		Kontor VK210		
Status				
Del	Material	Kulör, Glans, Anmärkn		
<u>Kontorsrum, Lila</u>				
G	Textilmatta	Forbo, Tessera Chroma eller likvärdigt.		
S	Fabriksmålad träsockel	Fabriksmålas NCS S 4000-N (Grå)		
V	Spacklas, vävkläs och målas	Kulör NCS S-0500		
T	Systemundertak 60x60cm vitt	Paroc Decibel Mass, 53mm. Classic kant A		
Ö	Massiv trädörr 1x2,1m Glasparti 2,1m mot korridor, 10m	Fabriksmålas NCS S 4000-N (Grå) Ljudreduktion 30dB		
	Personbelastning	2 personer		
	Bestyckning el:	1st 4-vägs uttag /arbetsplats samt, 1st RJ45 uttag Kat 6 UTP		
	Allmänbelysning:	300 lux. HG utför ev. arbetsplatsbelysning		
	Ljudreduktion mot korridor:	R'w 30dB		
	Ljudreduktion mot annat rum:	R'w 35dB		





		Dokument		Sidnr
		Rumsfunktionsprogram – bilaga 2a ii		18 (29)
		Projektnamn		
Status		Kontor VK210		
Del	Material	Kulör, Glans, Anmärkn		
<u>Mötesrum, Ljusblå</u>				
G	Textilmatta	Forbo, Tessera Chroma eller likvärdigt		
S	Fabriksmålad träsockel	Fabriksmålas NCS S 4000-N (Grå)		
V	Spacklas, vävkläs och målas	Kulör NCS S-0500		
T	Systemundertak 60x60cm vitt	Paroc Decibel Mass, 53mm. Classic kant A		
Ö	Massiv trädörr 1x2,1m Glasparti ca 32mx2,1m mot korridor	Fabriksmålas NCS S 4000-N (Grå) Ljudreduktion 30dB		
	Personbelastning	6 personer. Interna möten		
	Bestyckning el:	3st 2-vägs uttag samt 1st uttag för TV 2st dubbla RJ45 uttag Kat 6 UTP		
	Allmänbelysning:	500 lux över mötesbord, 300 lux i övrigt		
	Ljudreduktion mot korridor:	R'w 30dB		
	Ljudreduktion mot annat rum:	R'w 35dB		





	Dokument		Sidnr
	Rumsfunktionsprogram – bilaga 2a ii		19 (29)
	Projektnamn		
	Kontor VK210		
Status			

Del	Material	Kulör, Glans, Anmärkn
<u>Parkförvaltning, Pistagegrön</u> Befintligt.		
G	Befintligt golv, kompletteras vid skador.	Likt befintligt
S	Befintliga socklar, kompletteras vid skador.	Likt befintligt
V	Spacklas och målas	Kulör NCS S-0500
T	Befintligt tak, kompletteras vid skador.	Befintligt
Ö	Nytt pentry, tillbyggnad för traktorer, industristängsel å 3.0 m. enligt HV-standard och val.	
Personbelastning: Se bilaga 2a i		
Bestyckning el: Befintligt, samt 3 st. laddstolpar		
Allmänbelysning: Befintligt.		
Ljudreduktion: Se bilaga 2a i		





		Dokument		Sidnr
		Rumsfunktionsprogram – bilaga 2a ii		20 (29)
		Projektnamn		
		Kontor VK210		
Status				
Del	Material	Kulör, Glans, Anmärkn		
<u>Entré, torg samt reception, Mellanblå</u>				
G	Textilmatta	Forbo, Tessera Chroma eller likvärdigt		
S	Fabriksmålad träsockel	Fabriksmålas NCS S 4000-N (Grå)		
V	Spacklas, vävkläs och målas	Kulör NCS S-0500		
T	Systemundertak 60x60cm vitt	Paroc Decibel Mass, 53mm. Classic kant A		
Ö	Massiv trädörr 1x2,1m Glasparti ca 8mx2,1m mot korridor Skjutglaspartier mot HUB ca 13m	Fabriksmålas NCS S 4000-N (Grå) Ljudreduktion 30dB		
<u>Torgyta:</u> Personbelastning 50 personer Bestyckning el: 2st 4-vägs uttag/plats 2st RJ45 KAT6 UTP UTTAG Allmänbelysning: 300 lux				
<u>Mötesrum 4st:</u> Personbelastning 6 personer Bestyckning el: 2 st 2-vägs uttag Allmänbelysning: 400 lux Massiv trädörr 1x2,1m Fabriksmålas NCS S 4000-N (Grå) Ljudreduktion mot korridor: R'w 30dB Ljudreduktion mot annat rum: R'w 35dB				

		Dokument	Rumsfunktionsprogram – bilaga 2a ii	Sidnr	21 (29)
		Projektnamn	Kontor VK210		
		Status			
Del	Material	Kulör, Glans, Anmärkn			
<u>Hubben, grön</u>					
G	Textilmatta	Forbo, Tessera Chroma eller likvärdigt			
S	Fabriksmålad träsockel	Fabriksmålas NCS S 4000-N (Grå)			
V	Spacklas, vävkläs och målas	Kulör NCS S-0500			
T	Systemundertak 60x60cm vitt	Paroc Decibel Mass, 53mm. Classic kant A			
<u>Öppen yta</u>					
Personbelastning		60 personer.			
Bestyckning el:		4 st 2-vägs uttag			
Allmänbelysning:		300 lux. HG utför ev. arbetsplatsbelysning.			
<u>Mötesrum 5st:</u>					
Personbelastning		3 rum: 12 personer, 1 rum: 8 personer, 1 rum: 6 personer			
Bestyckning el:		4 st 2-vägs uttag samt uttag för skärm 4st RJ45 KAT6 UTP UTTAG			
Allmänbelysning:		300 lux. HG utför ev. arbetsplatsbelysning			
Glasparti 17x2,1m/Massiv trädörr 1x2,1m Fabriksmålas NCS S 4000-N (Grå)					
Ljudreduktion mot korridor:		R'w 30dB			
Ljudreduktion mot annat rum:		R'w 35dB			

		Dokument		Sidnr
		Rumsfunktionsprogram – bilaga 2a ii		22 (29)
		Projektnamn		
		Kontor VK210		
Status				
Del	Material	Kulör, Glans, Anmärkn		
<u>Mötesrum, Mörkgrå</u>				
G	Textilmatta	Forbo, Tessera Chroma eller likvärdigt		
S	Fabriksmålad träsockel	Fabriksmålas NCS S 4000-N (Grå)		
V	Spacklas, vävkläs och målas	Kulör NCS S-0500		
T	Systemundertak 60x60cm vitt	Paroc Decibel Mass, 53mm. Classic kant A		
Ö	Massiv trädörr 1x2,1m Glasparti 35mx2,1m mot korridor	Fabriksmålas NCS S 4000-N (Grå) Ljudreduktion 35dB		
	Personbelastning	12 personer.		
	Bestyckning el:	4 st 2-vägs uttag samt uttag för skärm 2st RJ45 KAT6 UTP UTTAG		
	Allmänbelysning:	500 lux över mötesbord, 300 lux i övrigt		
	Ljudreduktion mot korridor:	R'w 35dB		
	Ljudreduktion mot annat rum:	R'w 44dB		

		Dokument		Sidnr
		Rumsfunktionsprogram – bilaga 2a ii		23 (29)
		Projektnamn		
		Kontor VK210		
Status				
Del	Material	Kulör, Glans, Anmärkn		
<u>Mötesrum, Mintgrön</u>				
G	Textilmatta	Forbo, Tessera Chroma eller likvärdigt		
S	Fabriksmålad träsockel	Fabriksmålas NCS S 4000-N (Grå)		
V	Spacklas, vävkläs och målas	Kulör NCS S-0500		
T	Systemundertak 60x60cm vitt	Paroc Decibel Mass, 53mm. Classic kant A		
Ö	Massiv trädörr 1x2,1m Glasparti 6mx2,1m mot korridor	Fabriksmålas NCS S 4000-N (Grå) Ljudreduktion 35dB		
	Personbelastning	4 personer		
	Bestyckning el:	3 st 2-vägs uttag samt uttag för skärm 2st RJ45 KAT6 UTP UTTAG		
	Allmänbelysning:	500 lux över mötesbord, 300 lux i övrigt		
	Ljudreduktion mot korridor:	R'w 35dB		
	Ljudreduktion mot annat rum:	R'w 44dB		

		Dokument	Rumsfunktionsprogram – bilaga 2a ii	Sidnr	24 (29)
		Projektnamn	Kontor VK210		
		Status			
Del	Material	Kulör, Glans, Anmärkn			
<u>Mötesrum, Mellanrosa</u>					
G	Textilmatta	Forbo, Tessera Chroma eller likvärdigt			
S	Fabriksmålad träsockel	Fabriksmålas NCS S 4000-N (Grå)			
V	Spacklas, vävkläs och målas	Kulör NCS S-0500			
T	Systemundertak 60x60cm vitt	Paroc Decibel Mass, 53mm. Classic kant A			
Ö	Massiv trädörr 1x2,1m Glasparti 9mx2,1m mot korridor	Fabriksmålas NCS S 4000-N (Grå) Ljudreduktion 35dB			
	Personbelastning	4 personer			
	Bestyckning el:	3 st 2-vägs uttag samt uttag för skärm 2st RJ45 KAT6 UTP UTtag			
	Allmänbelysning:	500 lux över mötesbord, 300 lux i övrigt			
	Ljudreduktion mot korridor:	R'w 35dB			
	Ljudreduktion mot annat rum:	R'w 44dB			





		Dokument		Sidnr
		Rumsfunktionsprogram – bilaga 2a ii		25 (29)
		Projektnamn		
		Kontor VK210		
Status				
Del	Material	Kulör, Glans, Anmärkn		
<u>Serverum, Röd</u>				
G	Textilmatta	Tarkett, vento eller likvärdigt		
S	Fabriksmålad träsockel	Fabriksmålas NCS S 4000-N (Grå)		
V	Spacklas, vävkläs och målas	Kulör NCS S-0500		
T	Systemundertak 60x60cm vitt	Paroc Decibel Mass, 53mm. Classic kant A		
Ö	Massiva trädörrar 1x2,1m	Fabriksmålas NCS S 4000-N (Grå) Ljudreduktion 35dB		
	Personbelastning	2 personer		
	Bestyckning el:	12st 2vägs uttag egen säkring		
	Allmänbelysning:	300 lux. HG utför ev. arbetsplatsbelysning.		
	Ljudreduktion mot korridor:	Se bilaga 2a i		
	Ljudreduktion mot annat rum:	Se bilaga 2a i		





		Dokument		Sidnr
		Rumsfunktionsprogram – bilaga 2a ii		26 (29)
		Projektnamn		
		Kontor VK210		
Status				
Del	Material	Kulör, Glans, Anmärkn		
<u>Mötesrum, blågrön</u>				
G	Textilmatta	Forbo, Tessera Chroma eller likvärdigt		
S	Fabriksmålad träsockel	Fabriksmålas NCS S 4000-N (Grå)		
V	Spacklas, vävkläs och målas	Kulör NCS S-0500		
T	Systemundertak 60x60cm vitt	Paroc Decibel Mass, 53mm. Classic kant A		
Ö	Massiv trädörr 1x2,1m Glasparti 12,5mx2,1m mot korridor	Fabriksmålas NCS S 4000-N (Grå) Ljudreduktion 35dB		
	Personbelastning	12 personer		
	Bestyckning el:	4 st 2-vägs uttag samt uttag för skärm 2st RJ45 KAT6 UTP UTTAG		
	Allmänbelysning:	500 lux över mötesbord, 300 lux i övrigt		
	Ljudreduktion mot korridor:	R'w 35dB		
	Ljudreduktion mot annat rum:	R'w 44dB		





	Dokument		Sidnr
	Rumsfunktionsprogram – bilaga 2a ii		27 (29)
	Projektnamn		
	Kontor VK210		
Status			

Del	Material	Kulör, Glans, Anmärkn
<u>Besöksrum, ljusgul</u>		
G	Textilmatta	Forbo, Tessera Chroma eller likvärdigt
S	Fabriksmålad träsockel	Fabriksmålas NCS S 4000-N (Grå)
V	Spacklas, vävkläs och målas	Kulör NCS S-0500
T	Systemundertak 60x60cm vitt	Paroc Decibel Mass, 53mm. Classic kant A
Ö	Massiv trädörr 1x2,1m Glasparti 16,5mx2,1m mot korridor	Fabriksmålas NCS S 4000-N (Grå) Ljudreduktion 35dB
	Personbelastning	1 rum: 2 personer, 1 rum: 3 personer, 3 rum: 8 personer, 7 rum: 6 personer
	Bestyckning el:	4 st 2-vägs uttag samt uttag för skärm 2st RJ45 KAT6 UTP UTTAG
	Allmänbelysning:	500 lux över mötesbord, 300 lux i övrigt
	Ljudreduktion mot korridor:	R'w 35dB
	Ljudreduktion mot annat rum:	R'w 44dB

SKHLM SKÄR HOLMEN CENTRUM		Dokument	Rumsfunktionsprogram – bilaga 2a ii		Sidnr	28 (29)
		Projektnamn				
		Kontor VK210				
Status						
Del	Material	Kulör, Glans, Anmärkn				
Arkiv/lager Arkiv och lager färdigställs i enlighet med Riksarkivets föreskrifter och allmänna råd om arkiv hos statliga myndigheter. Parterna är överens om att utförandet ska vara i den lägsta klassen av dessa föreskrifter och råd. Avseende utförandet noteras vidare följande. G Textilmatta Forbo, Tessera Chroma eller likvärdigt S V Brandklassade väggar som ska förhindra brandspridning i minst 90 minuter T Ö - Kyla/ventilation levereras inte till arkiv/lager. - Bestyckning el: 2 separata strömbrytare för att bryta el. - Inga rödragningar i tak så som sprinkler. - Brandklassade dörrar som ska förhindra brandspridning i minst 90 minuter. - Arkiv och lager avgränsas med mellanvägg.						

DS
Din

65

PA

	Dokument		Sidnr
	Rumsfunktionsprogram – bilaga 2a ii		29 (29)
	Projektnamn		
	Kontor VK210		
Status			
Del	Material	Kulör, Glans, Anmärkn	
<u>Bodisgruppen, mörkturkos</u>			
G	Textilmatta	Forbo, Tessera Chroma eller likvärdigt	
S	Fabriksmålad träsockel	Fabriksmålas NCS S 4000-N (Grå)	
V	Spacklas, vävkläs och målas	Kulör NCS S-0500	
T	Systemundertak 60x60cm vitt	Paroc Decibel Mass, 53mm. Classic kant A	
Ö	Massiv trädörr 1x2,1m Glasparti 6mx2,1m mot korridor Rumsavgränsande vikkvägg	Fabriksmålas NCS S 4000-N (Grå) Ljudreduktion 35dB	
	Personbelastning	4 personer	
	Bestyckning el:	4 st 2-vägs uttag samt uttag för skärm	
	Allmänbelysning:	500 lux över mötesbord, 300 lux i övrigt	
	Ljudreduktion mot korridor:	R'w 35dB	
	Ljudreduktion mot annat rum:	R'w 44dB	



För förklaring av färgmarkeringar, se bilaga 1
Skissmaterial, används ej som byggritningar. Ändringar gjorda efter samtal 2021.06.17
Möblering endast för kapacitet, mer ingående möblering i senare skede

DV

CS

PA

Reviderad: 2021-04-29

GRÄNSDRAGNINGSLISTA - Hus V

Förklaringar m m

Allmänt

De exempel på förvaltningsobjekt som är angivna direkt under kodade rubriker ovan är endast exempel och inte en komplett förteckning över förekommande förvaltningsobjekt. Samtliga de förvaltningsobjekt som är tydligt hänförliga till en viss kod eller rubrik ingår vare sig de är angivna som exempel eller inte.

Ingår generellt i fastighetsägarens åtagande: Utvändigt underhåll samt drift av funktioner för fastighetsdrift.

Ingår generellt i hyresgästens åtagande: Invändigt underhåll. Hyresgästen står för anskaffning, utförande, drift, underhåll, reparation och återanskaffning av HG-föremål om inte annat anges i denna Gränsdragningslista eller i Hyresavtalet i övrigt.

Om Hyresgästen åsidosätter sin skyldighet enligt denna gränsdragningslista och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan äger Hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på Hyresgästens bekostnad.

Äganderätten till förändringar, tillägg och förbättringar tillkommer Hyresvärden under alla förhållanden. Hyresgästens underhåll eller utbyte av ett visst förvaltningsobjekt i Lokalen innebär inte att äganderätten till förvaltningsobjektet övergår till Hyresgästen.

Definitioner

Genomförande = reglerar ansvar för projektering och utförande av objektet/utrymmet fram till tillträdet av lokalen. Med projekterar avses erforderliga utrednings- och konsultinsatser för upprättande av handlingar. Med utför avses samtliga resurser/aktiviteter som erfordras för att producera och besiktiga objektet. Den som ansvarar för utförandet är ägare till objektet.

SRU = Skötsel, Reparation och Underhåll innebarande bl.a. driftåtgärder såsom skötsel och tillsyn (observation av funktion hos ett objekt och rapportering av eventuella avvikelser), samt underhållsåtgärder (med ett förväntat intervall om mindre än ett år) vilka syftar till att upprätthålla funktionen hos ett objekt, samt inkluderar felavhjälpande och akut underhåll (t ex som följd av skada/åverkan). Vid underhåll återställs vanligen funktionen till den ursprungliga nivån. Underhåll omfattar arbetsprestation, hjälpmedel samt utbyte av material, vara eller komponent.

Utbyte = Planerat underhåll och utbyte

HV = utförs av och bekostas av hyresvärden

HG = utförs av och bekostas av hyresgästen

Med "hyresgästens installationer" avses i Gränsdragningslistan såväl de installationer som Hyresgästen själv har utfört som de installationer som tidigare hyresgäst utfört i Lokalen och som inte har övertagits av Hyresvärden.

D₁ ✓ CS

PA

Nr	Objekt / utrymme	Genomförande		SRU	Utbyte	Kommentar
		Projekterar	Utför	Utför	Utför	
1	Utvändiga byggnadsdelar					
1.1	Hysesgästens installationer	HG	HG	HG	HG	
1.2	Markiser tillhörande hyresgästen	HG	HG	HG	HG	
1.3	Skyltar: hänvisning	HV	HG	HG	HG	
1.4	Gemensamma entrépartier inkl. automatik	HV	HV	HV	HV	
1.5	Entrépartier till lokalen inkl. automatik	HV	HV	HG	HG	
1.6	Glas till allmänna entréer	HV	HV	HV	HV	
1.7	Åtgärder i lastgator/lastfar/lastkajer	HV	HV	HV	HV	
1.8	Tak och tätskikt	HV	HV	HV	HV	
1.9	Fönster	HV	HV	HV	HV	
2	Konstruktiva arbeten					
2.1	Håltagningar i bjälklag	HV	HV	HV	HV	
2.2	Håltagningar i tak	HV	HV	HV	HV	
2.3	Försärkningskonstruktioner	HV	HV	HV	HV	
2.4	Övriga ingrepp i bjälklag och andra bärande konstruktioner	HV	HV	HV	HV	
3	Invändiga byggnadsdelar					
3.1	Hysesgästens installationer (inkl. eventuell inredning, utrustning och installationer tillhandahållna av Hyresvärden)	HG	HG	HG	HG	
3.2	Undertak	HV	HV	HG	HG	
3.3	Väggar fasta: lokalavskiljande (exkl. målning inom hyresgästens lokal)	HV	HV	HV	HV	
3.4	Väggar: innerväggar	HV	HV	HG	HG	
3.5	Dörrar, dörrstängare och dörrstycken	HV	HV	HG	HG	
3.6	Lås inkl. låscylindrar	HG	HG	HG	HG	
3.7	Jaluser vid butiksfront och fönsterpartier	HV	HV	HG	HG	
3.8	Persienner	HV	HV	HG	HG	
3.9	Golv ytskikt: plastmatta, textilmatta, parkett, trä, klinkergolv m.m.	HV	HV	HG	HG	
3.10	Målning av tak, väggar och dörrar	HV	HV	HG	HG	
3.11	Pentry inkl. inredning	HV	HV	HG	HG	
3.12	Vitvaror	HV	HV	HG	HG	
3.13	Brandsläckare i allmänna utrymmen	HV	HV	HV	HV	
3.14	Brandsläckare i hyresgästens lokaler	HG	HG	HG	HG	
3.15	Brandcellsgränser inom hyrd yta	HV	HV	HG	HG	
3.16	Öppningsbeslag för utrymningsvägar inom hyresgästens lokal	HV	HV	HG	HG	
3.17	Hissar, rulltrappor o lyftbord i gemens. Utrymmen	HV	HV	HV	HV	
3.18	Sittbänkar och liknande i gemensamma utrymmen	HV	HV	HV	HV	
3.19	Skyltar: hänvisning	HV	HV	HV	HV	
4	VVS					
4.1	Hysesgästens installationer	HG	HG	HG	HG	
4.2	Avloppsanläggning: fast installation	HV	HV	HV	HV	
4.3	Avloppsanläggning för hyresgästens maskiner	HV	HV	HG	HG	
4.4	Avloppsrensning av vattenlås samt ledningar inom hyresgästens lokal	x	x	HG	x	
4.5	Tappvattenanläggning till hyresgästens utrustning	HV	HV	HG	HG	
4.6	Tappvattenanläggning i övrigt	HV	HV	HG	HG	
4.7	Sanitetsporslin i hyresgästens lokal normalt slitage	HV	HV	HV	HV	
4.8	Radiatorer och termostater	HV	HV	HV	HV	
4.9	Värmeinstallationer	HV	HV	HV	HV	
4.10	Ventilationsinstallationer inkl. övriga kanaler	HV	HV	HV	HV	
4.11	Komfortkyla till centralanläggning	HV	HV	HV	HV	
5	Elinstallationer					
5.1	Hysesgästens installationer	HG	HG	HG	HG	Exempelvis installation av inredningsdetaljer
5.2	Elinstallation för allmän ytor	HV	HV	HV	HV	
5.3	Installation och leverans av el-central anpassad till hyresgästens verksamhet	HV	HV	HV	HV	
5.4	Kraftförsörjning	HV	HV	HG	HG	
5.5	Belysningsarmaturer och ljuskällor (glödlampor och motsvarande) i hyresgästens lokal	HV	HV	HG	HG	
5.6	Nödbelysning och utrymningsskyltar i allmänna utrymmen	HV	HV	HV	HV	
5.7	Nödbelysning och utrymningsskyltar i hyresgästens lokal	HV	HV	HV	HV	
6	Besiktning					
6.1	Besiktning, elrevision av elinstallationer i hyresgästens lokal inkl. elcentralen	x	HG	x	x	Samtliga protokoll som upprättas vid HG:s besiktning ska på begäran omedelbart överlämnas till HV i bestyrkt kopia.
6.2	Besiktning, elrevision för elinstallationer i allmänna utrymmen	x	HV	x	x	
6.3	Besiktning av gemensamma hissar, rulltrappor, portar, tryckkärl m.m.	x	HV	x	x	
6.5	Sprinkler och brandlarmanläggning i gemensamma utrymmen	x	HV	x	x	
6.6	Sprinkler och brandgasanläggning hos enskild hyresgäst	x	HG	x	x	Samtliga protokoll som upprättas vid HG:s besiktning ska på begäran omedelbart överlämnas till HV i bestyrkt kopia.
6.7	Brandbesiktning av allmänna ytor	x	HV	x	x	
6.8	Brandbesiktning och SBA av hyresgästens lokal	x	HG	x	x	Samtliga protokoll som upprättas vid HG:s besiktning ska på begäran omedelbart överlämnas till HV i bestyrkt kopia.
7	Tele/TV/Data					
7.1	Hysesgästens installationer	HG	HG	HG	HG	
7.2	Telefonnät hos hyresgästen	HG	HG	HG	HG	
7.3	Datanät hos hyresgästen	HV	HV	HG	HG	
7.4	Centralantenn för TV	HV	HV	HV	HV	
8	Larm					
8.1	Hysesgästens installationer	HG	HG	HG	HG	
8.2	Larm, skalskydd för fastigheten	HV	HV	HV	HV	
9	Städning och klottersanering					
9.1	Trappor, hissar, gångar och entréer som nyttjas av flera hyresgäster	HV	HV	HV	HV	
9.2	Trappor, hissar, gångar och entréer som nyttjas av en hyresgäst	x	x	HG	HG	
9.3	Övriga gemensamma ytor inkl. allmänna toaletter och lastfar	x	x	HV	HV	
9.4	Snöröjning, sandning, halkbekämpning	x	x	HV	HV	

DLV

CS

PA

HYRESGÄSTENS ARBETEN I LOKALEN**1. Inledning**

1.1 Hyresgästen får *efter färdigställandet av Ombyggnadsarbetena* inte utan särskild skriftlig överenskommelse med Hyresvärden i varje enskilt fall, utföra byggnads- eller installationsarbeten eller andra ändringar i Lokalen. För det fall sådant godkännande har erhållits från Hyresvärden åligger det Hyresgästen att följa, samt tillse att Hyresgästens anlitade entreprenörer följer, de ordningsregler och övriga bestämmelser som gäller för Hyresgästens arbeten i Lokalen som framgår av punkt 2 i denna **Bilaga 2c** (Hyresgästens arbeten i Lokalen).

1.2 I denna **Bilaga 2c** gäller de definitioner som framgår av **Bilaga 1** (Allmänna Villkor), såvida inget annat särskild anges.

2. Hyresgästens arbeten i Lokalen efter Hyresvärdens godkännande**2.1 Hyresgästens ansvar för byggnads- och installationsarbeten**

Byggnads- och installationsarbeten eller ändringar som utförs av Hyresgästen i Lokalen, får bara utföras enligt av Hyresvärden i förväg granskade och skriftligen godkända ritningar samt av entreprenör och på arbetstid som Hyresvärden skriftligen godkänt. Det åligger Hyresgästen att tillhandahålla Hyresvärden med ritningar av sådan detaljnivå att det tydligt framgår vilka åtgärder Hyresgästen avser genomföra i Lokalen. Hyresgästen är skyldig att noga följa de anvisningar som Hyresvärden lämnar om arbetenas utförande. Att Hyresvärden godkänt arbeten eller lämnat anvisningar för arbetenas utförande innebär inte att Hyresgästens ansvar för arbetenas utförande eller arbetenas konsekvenser inskränks eller att Hyresvärden påtar sig någon del av Hyresgästens ansvar.

2.2 Tillstånd, bygglov m.m.

När Hyresvärden lämnat skriftligt godkännande av entreprenör och underlag enligt punkt 2.1 ovan är det Hyresgästens skyldighet att inhämta bygglov och andra nödvändiga tillstånd. Hyresgästen ska, enligt Hyresvärdens anvisningar, även ta hand om upprättande eller revidering av relationshandlingar för den eller de delar av Fastigheten som berörs av Hyresgästens arbeten. Vidare ska Hyresgästen i god tid före eventuella arbetens utföranden förete till Hyresvärden byggvarudeklarationer för de produkter och material som ska tillföras Lokalen. Hyresgästen ska stå för samtliga kostnader i samband med dessa åtgärder.

DLV	CS	PA
-----	----	----

2.3 Inredning samt tekniska specifikationer

Vid utförande av byggnadsarbeten och nyttjande av Lokalen *efter färdigställandet av Ombyggnadsarbetena* ska Hyresgästen särskilt iaktta följande:

Mellanväggar inom Lokalen

Väggar inom Lokalen som byggs av Hyresgästen ska kläs med tändskyddande beklädnad av godkänd klass enligt gällande brandskyddsregler, samt placeras så att konflikt med sprinkler, ventilation och/eller brandutrymning inte uppkommer. Mellanvägar får sättas upp till tak under förutsättning att nedanstående beaktas.

Hyresgästen står för eventuella anpassningskostnader för ombyggnad av ventilation, sprinkler etc. enligt gällande myndighetskrav. Allt arbete avseende sprinklers utförs av Hyresvärden men bekostas av Hyresgästen. Samtliga anpassningsåtgärder genomförda av Hyresgästen ska godkännas av såväl relevant myndighet som Hyresvärden.

Invändigt tak

Invändigt tak får inte beklädas med brännbart material.

Hyresgästen står för eventuella anpassningskostnader för ombyggnad av ventilation, sprinkler etc. enligt gällande myndighetskrav. Allt arbete avseende sprinklers utförs av Hyresvärden men bekostas av Hyresgästen. Samtliga anpassningsåtgärder genomförda av Hyresgästen ska godkännas av såväl relevant myndighet som Hyresvärden.

Undertak

Vid utformning av eventuellt undertak måste hänsyn tas till sprinkler, ventilation och nödbelysning. Kravet på undertak är att det ska ha minst 75 procents genomsläpplighet. Undertak får inte beklädas med brännbart material. Monteras undertak med mindre än 75 procents genomsläpplighet måste dubbel sprinkling installeras med följande ändring av ventilationsdon, nödbelysning och brandlarm, inklusive utrymningslarm samt tillhörande avprovning, allt på Hyresgästens bekostnad.

Hyresgästen står för eventuella anpassningskostnader för ombyggnad av ventilation, sprinkler etc. enligt gällande myndighetskrav. Allt arbete avseende sprinklers utförs av Hyresvärden men bekostas av Hyresgästen. Samtliga anpassningsåtgärder

Elsystem och elinstallationer inom Lokalen

genomförda av Hyresgästen ska godkännas av såväl relevant myndighet som Hyresvärden.

Hyresgästen övertar eventuella befintliga elinstallationer i Lokalen.

Det åligger Hyresgästen att på Hyresgästens bekostnad anlita behörig elinstallatör för genomförande av alla elinstallationer inom Lokalen. Anlitad elinstallatör ska anmälas till Hyresvärden.

Hyresgästen ska lämna Hyresvärden tillträde för att utföra besiktning av elinstallationerna. Eventuella brister och fel som noteras vid sådan besiktning åtgärdas och bekostas av Hyresgästen. Samtliga besiktningsar bekostas av Hyresgästen.

Hyresgästen får inte koppla in utrustning som stör elsystemet i Fastigheten. Om så sker får Hyresvärden på Hyresgästens bekostnad vidta åtgärder för att eliminera störningarna.

Brandsäkerhetssystem

Lokalen är utrustad med ett brandsäkerhetssystem. Detta är en del av det brandsäkerhetssystem som finns inom Fastigheten med sprinkler, branddetektorer och högtalare placerade inom lokaler, kundstråk, garage m.m. Det åligger Hyresgästen att följa de anvisningar som finns i de vid var tid gällande brandskyddsreglerna.

Hyresvärden utför på Hyresgästens bekostnad alla åtgärder relaterade till brandsäkerhetssystemet, såsom anpassningar för ombyggnad av ventilation, sprinkler etc.

Utrymningsvägar

Lås i nödutrymningsdörrar måste ha nödtillbehör. Låsning av nödutrymningsdörrar måste förreglas/kopplas till annan väsentlig funktion i Lokalen, exempelvis belysning. Lös inredning i Lokalen får inte skymma nödutgångs- eller andra hänvisningsskyltar eller blockera utrymningsvägar.

För det fall Hyresgästen blockerar nödutrymningsvägar i Lokalen har Hyresvärden rätt att på Hyresgästens bekostnad avlägsna sådan inredning eller sådana föremål.

Nödutrymningsskyltar

Nödutrymningsskyltar samt nödbelysning i Lokalen övertas av Hyresgästen i befintligt skick. Nödbelysning

samt ledljus i Lokalen	får inte skymmas eller täckas av Hyresgästen. Om ytterligare nödutrymningsskyltar behöver monteras på grund av Hyresgästens layout för Lokalen installerar Hyresvärden dessa på Hyresgästens bekostnad.
Larmanläggning	Hyresgästen bekostar larmanläggning samt inbrottsskydd för Lokalen. Hyresgästen ska ingå i vid var tid gällande larm- och säkerhetssystem för Fastigheten.
Vatten och avlopp	Tappkallvatten får inte användas till kylning. Diskmaskiner och dylikt får inte anslutas till det centrala tappvarmvattensystemet. Tappvattenmätare ska installeras av Hyresvärden på Hyresgästens bekostnad om Hyresvärden så begär.
Styr- och reglerutrustning	Hyresgästens inredning och utrustning får inte placeras så att rumstermostaten registrerar felaktig rumstemperatur.

Till undvikande av tvivel noteras att ovanstående regleringar avseende sprinkler enbart är aktuell för det fall Hyresgästens ombyggnationer under hyrestiden skulle föranleda ändring-/anpassningsbehov av eventuellt sprinklersystem. Hyresvärden ansvarar för och bekostar att eventuellt sprinklersystem (dvs. om sådant existerar i Lokalen i befintligt skick) på Tillträdesdagen är i enlighet med gällande myndighetskrav.

2.4 Relationshandlingar

För det fall Hyresgästens arbeten i Lokalen leder till att relationshandlingar/ritningar över Fastigheten delvis behöver uppdateras/bytas ut ska detta hanteras av Hyresgästen på Hyresgästens bekostnad. Handlingarna ska sedan de uppdaterats/bytts ut överlämnas till Hyresvärden.

2.5 Besiktning efter ombyggnation av Lokalen

- 2.5.1 Efter ombyggnation av Lokalen ska en särskild besiktning ske för att konstatera att respektive part fullgjort sina åtaganden och särskilt att Hyresgästen fullgjort sina åtaganden enligt punkt 2.3 ovan. Besiktningsman ska utses av Hyresvärden och bekostas av Hyresgästen. Besiktningsmannen ska vara en lämpad och ojävig person. Jäv ska bedömas i enlighet med förvaltningslagen (SFS 1986:223). Invändning om olämplighet eller jäv ska göras innan besiktning sker. Har besiktning skett utan att invändning om olämplighet eller jäv får invändning härom inte göras av Hyresgästen därefter.

SKHLM

SKÄRHOLMEN CENTRUM

- 2.5.2 Resultatet av besiktningen ska antecknas i ett protokoll som ska justeras av både Hyresvärden och Hyresgästen. Part ska omedelbart och på egen bekostnad åtgärda eventuella anmärkningar som påpekas av besiktningsmannen. Även de anmärkningar som åtgärdas ska godkännas av besiktningsman och ett protokoll ska upprättas som ska justeras av både Hyresvärden och Hyresgästen.
- 2.5.3 Uppfyller inte Hyresgästen sina åtaganden om rättelse eller följer inte Hyresgästen de anvisningar om arbetenas utförande som Hyresvärden lämnat får Hyresvärden genomföra rättelse på Hyresgästens bekostnad.

Ort: ~~Stockholm~~
Datum: 26-Jul-2021

SKÄRHOLMEN RETAIL AB

DocuSigned by
Carl Strufve
13679C87A456A05

Carl Strufve

DocuSigned by
David Wright
22342C22517940A

David Wright

Ort: *Skärholmen*
Datum: *5/8-21*

STOCKHOLMS KOMMUN

P. A. Z.

Signatur

Patric Ahnberg

Namnförtydligande

REGLER FÖR ENTREPRENÖRER**1. Omfattning och tillämpning**

Hyresgästen är skyldig att tillse att de entreprenörer (samt deras anställda och underleverantörer) som Hyresgästen anlitar för utförande av arbeten inom Lokalen och Fastigheten följer de regler som anges i denna bilaga.

2. Arbetsmiljöansvar**2.1 Generellt om arbetsmiljöansvar**

Arbetsmiljölagen syftar till att förebygga ohälsa och olycksfall i arbetet samt även i övrigt att uppnå en god arbetsmiljö på arbetsplatsen.

Enligt 3 kap 7g § arbetsmiljölagen (1997:1160) ska de som samtidigt, eller i tidsmässig anslutning till varandra, bedriver verksamhet på ett gemensamt arbetsställe, samråda och gemensamt verka för att åstadkomma tillfredställande skyddsförhållanden.

2.2 Entreprenörens ansvar för gemensamt arbetsställe

För att uppnå kraven enligt arbetsmiljölagen krävs att skyddsverksamheten samordnas när ett fast driftställe är ett gemensamt arbetsställe för flera verksamheter och arbetsgivare.

Om en byggarbetsplats utgör gemensamt arbetsställe med annan verksamhet på ett fast driftställe, t.ex. vid ombyggnad, ansvarar entreprenören (byggherren) enligt 3 kap 6, 7a och 7b §§ arbetsmiljölagen för samordningen av de arbetsmiljöfrågor som berör byggarbetena. Detta ansvar kan endast överlåtas till annan genom ett skriftligt uppdragsavtal enligt reglerna i 3 kap 7c samma lag.

2.3 Byggarbetsmiljösamordnare

Vid entreprenadarbeten inom Lokalen och i övrigt inom Fastigheten är entreprenören enligt 3 kap 6 § arbetsmiljölagen skyldig att utse en lämplig byggarbetsmiljösamordnare för planering och projektering (BAS-P) och utförandet av arbetet (BAS-U). Även om entreprenören utser annan än sig själv till BAS-U eller BAS-P har entreprenören fortfarande, tillsammans med byggarbetsmiljösamordnarna, ansvar för att samordning sker. Entreprenören är skyldig att följa byggarbetsmiljösamordnarens anvisningar.

2.4 Entreprenörens skyddsansvar för arbetstagare och hänsyn till utomstående

Entreprenör har genom ansvarig arbetsledare eget skyddsansvar för sina arbetstagare enligt 3 kap 2, 2a, 2b, 2c och 3 §§ i arbetsmiljölagen.

DS Dv	CS CS	PI PI
----------	----------	----------

Även entreprenörens arbetstagare har en skyldighet att medverka i arbetsmiljöarbetet och följa givna föreskrifter samt använda de skyddsanordningar m.m. som behövs för att förebygga ohälsa och olycksfall enligt 3 kap 4 § i samma lag.

Entreprenören är därtill skyldig att tillse att den egna verksamheten och anordningar på det gemensamma arbetsstället inte medför att någon utomstående som arbetar där utsätts för risk för ohälsa eller olycksfall (se 3 kap 7g § arbetsmiljölagen).
Entreprenören är därutöver skyldig att ta hänsyn till utomståendes arbetsförhållanden.

2.5 Arbetsmiljöplan

Entreprenören är tillsammans med BAS-U skyldig att tillse att en arbetsmiljöplan för entreprenadarbetet upprättas. Vidare är entreprenören tillsammans och BAS-P skyldig att tillse att arbetsmiljöplanen anslås och finns tillgänglig på arbetsplatsen.

3. Brandskyddsregler

3.1 Brandskydd

Inom Fastigheten finns lättantändliga varor. Detta ställer stora krav på förebyggande brandskyddsarbete. Fastigheten har därför försetts med automatiska brandlarm. Detektorerna ger larm för rök och värme. Det finns också sprinklade utrymmen inom Fastigheten. Larm kan utlösas genom felaktigt handhavande eller mekanisk skada på detektorer och ledningar. Entreprenörer som utför arbete där brandlarm eller sprinkler finns ska beakta risken för obefogade uttryckningar från brandförsvaret genom oavsiktligt larm. En entreprenör som genom oaktsamhet förorsakat uttryckning från brandförsvaret kommer att debiteras aktuell utryckningskostnad.

3.2 Information om brandskydd m.m.

Entreprenören ska, innan arbetet påbörjas på driftstället, lokalisera och informera sina anställda om:

- a) tillgängliga utrymningsvägar;
- b) närmaste tillgängliga telefon och hur den används i nödsituation; och
- c) brandsläckningsmateriel.

3.3 Brandtätning

Om det vid entreprenörens arbete inom Fastigheten sker genombrott i brandcell ska entreprenören, om möjligt, tätta sådant under arbetets gång. Om arbetet inte slutförs under en arbetsdag ska tillfälliga tätningar av genombrott av brandcell utföras vid arbetsdagens slut.

3.4 Vid brand

Vid brand ska entreprenören i möjligaste mån rädda skadade och varna de som hotas av branden. Entreprenören ska om möjligt släcka branden med tillgänglig

släckutrustning. Entreprenören är skyldig att vid brand på driftstället larma brandförsvaret, telefonnummer 112.

3.5 Heta arbeten

Före byggstart ska entreprenören för Hyresgästen uppvisa certifikat för de som ska utföra s.k. heta arbeten. Entreprenören ska därutöver kontakta Fastigheten drifttekniker före utförande av heta arbeten inom Fastigheten så att avstängning av larmsektionen ska kunna ske dessförinnan.

Med heta arbeten avses sådana arbeten som genom hetta, gnistbildning etc. kan ge upphov till brand eller explosion, exempelvis svetsning, skärning, lödning, torkning och arbete med sliprondell. Observera även att okapslad elektrisk utrustning kan ge upphov till brand eller explosion.

4. Avfallshantering

4.1 Avfallshantering

När nybyggnation, ROT-arbete, ombyggnader och rivning sker inom Lokalen eller Fastigheten ska entreprenören före byggstarten skriftligen redovisa för Hyresgästen dels vilket avfall (inklusive farligt avfall) som åtgärderna kan ge upphov till och dels upprätta en plan för hur avfallshantering och dokumentation av avfallshantering ska ske. Redovisningen ska innehålla de uppgifter om avfall som krävs i enlighet med 10 kap 6 § punkt 5 och 6 i Plan- och bygglagen (2010:900).

4.2 Dokumentation och redovisning av avfallshantering

Entreprenören är skyldig att föra anteckning om vilka typer och mängd av avfall som uppkommer under arbetet inom Lokalen eller Fastigheten samt vart avfallet transporteras. Ska transport av farligt avfall ske är entreprenören skyldig att upprätta transportdokument. Sådana anteckningar och transportdokument ska redovisas för Hyresgästen. Redovisningen ska bl.a. innehålla följande uppgifter:

- a) Varifrån avfallet kommer (t.ex. objekt såsom littra, projektnr. eller liknande);
- b) Mängden av avfall;
- c) Vilka fraktioner i avfallet som sorteras ut;
- d) Vilken EWC-kod (European Waste Catalogue) som respektive avfall har;
- e) Hur/av vem avfallet transporteras; och
- f) Var avfallet lämnas.

4.3 Behandling av avfall

Entreprenören ska endast i undantagsfall blanda avfall. Huvudregeln är att avfall ska sorteras. Farligt avfall får ej blandas.

4.4 Transport av avfall

Entreprenören är skyldig att tillse att avfall transporteras av en transportör (sig själv eller annan) som innehar erforderliga tillstånd, till en mottagare som innehar erforderliga tillstånd. Om entreprenören utför en icke-tillståndspliktig transport av farligt avfall är han skyldig att anmäla detta till länsstyrelsen. För transport av återanvändningsmaterial krävs varken anmälan eller tillstånd.

5. Dokumentation

Vid ombyggnader m.m. ska bl.a. följande dokumentation upprättas och finnas tillgänglig för Hyresgästen (som ska kunna uppvisa dokumentationen för Hyresvärdens vid förfrågan):

- a) Relationsunderlag Arkitekt, för Hyresvärdens relationshantering i CAD:en;
- b) Relationsunderlag El, till fördelningscentral;
- c) Relationsritning huvudledningsscheman. OBS! Kan vara aktuellt i samtliga elrum;
- d) Relationsritning el i mark;
- e) Relationsritning VA;
- f) Relationsritning Luft;
- g) Injusteringsprotokoll, OVK vid större förändringar;
- h) Relationsritning kyla och värme. Vid större ingrepp flödesmätning och protokoll;
- i) Relationsritning sprinkler, även i sprinklercentral;
- j) Anläggarintyg sprinkler och brandlarm;
- k) Relationsritning brandlarm, vid larmcentral och till Räddningsnämnden;
- l) Brandskyddsdokumentation;
- m) Relationsritning brandlarm, talat meddelande, högtalare i alla butiker;
- n) Leverantörsförteckning, produktblad, skötselanvisningar; och
- o) Arbetsmiljöplan.

6. Störande arbeten

6.1 Generella regler

Störande arbete får som huvudregel inte utföras inom Fastighetens butiksområde under den tid Fastigheten är öppet för allmänheten. Störande arbete får dock som huvudregel utföras inom Fastighetens kontorsdel även under den tid Fastigheten är

DS
DLV

DS
CS

PÅ

öppen för allmänheten, under förutsättning att entreprenören i god tid dessförinnan informerar berörda hyresgäster.

6.2 Hyresvärdens samtycke m.m.

Entreprenören är skyldig att informera Hyresvärdens (centrumledning) när störande arbete avses utföras inom Lokalen eller Fastigheten samt ange under vilken tidsrymd arbetet kommer att pågå och utföra sådana arbeten under den tid Hyresvärdens (centrumledningen) anvisar.

Hyresvärdens har rätt att avbryta entreprenörens störande arbete inom Lokalen eller Fastigheten om sådant arbete utförs utanför de av Hyresvärdens angivna tidsramarna, utan att entreprenören har rätt till ersättning härför. Hyresgästen har alltid rätt att avbryta störande arbete som utförs av entreprenören inom Lokalen eller Fastigheten utan att entreprenören eller Hyresgästen har rätt till ersättning härför.

7. Försäkringar

7.1 Kompletterande försäkring

Entreprenören ska, utöver den försäkring som framgår av 5 kap 22 § AB 04 och 5 kap 23 § ABT 06, ha följande försäkringsskydd:

- a) Allriskförsäkring för Hyresgästens och övriga hyresgästers befintliga egendom;
- b) Ansvarsförsäkring med
 - (i) utvidgat skydd för entreprenören så att bl. a entreprenörens ansvar, enligt 5 kap 11 och 13 §§ AB 04 och 5 kap 11 och 13 §§ ABT 06 täcks;
 - (ii) utvidgat skydd för skada på omhändertagen egendom,
 - (iii) skydd för entreprenörens produktansvar, och
 - (iv) skydd vid förmögenhetsskada;
- c) ROT-försäkring för skada på befintlig fast och lös egendom tillhörig Hyresgästen eller tredje man. ROT-försäkring ska vara en allriskförsäkring och bl.a. gälla för Hyresgästen. ROT-försäkringens försäkringsbelopp ska vara lägst 5 miljoner kronor.

7.2 Självrisk

I de fall då Hyresgästen (i egenskap av beställare) vid ovan nämnda försäkringar är skyldig att svara för självrisken för försäkringar enligt punkt 7.1 ovan ska den uppgå till högst ett (1) basbelopp.

8. Allmänna regler

8.1 Alkohol och narkotika

Det är förbjudet att vistas alkohol- eller narkotikapåverkad inom Fastigheten.

8.2 Rökningsförbud

Rökning är förbjuden inom Lokalen och i övrigt inom Fastigheten.

8.3 Tillfartsvägar

Entreprenören svarar för att det finns erforderliga tillfartsvägar till arbetsområdet.

8.4 Etablering utanför Fastigheten

Om entreprenören har behov av att etablera sig/nyttja område utanför Fastigheten för utförande av arbetet, ska entreprenören ansvara för och bekosta att erforderliga tillstånd och medgivanden erhålls från myndigheter och fastighetsägare samt bekostar eventuell ersättning för sådant nyttjande.

8.5 Bullerdämpning m.m.

Erforderliga tekniska åtgärder såsom provisorier, bullerdämpning, avskärmningar och dylikt ska ingå i entreprenaden. Tillfälliga upplagsplatser utanför arbetsområdet för material, bodar och dylikt ska väljas i samråd med beställaren.

8.6 Kontroll av skalskydd

Entreprenören ska under entreprenadtiden, varje dag, efter arbetstidens slut noggrant kontrollera att fönster, dörrar och andra öppningar är väl stängda och i förekommande fall låsta inom Lokalen och Fastigheten i övrigt.

8.7 Olycksfall

Olyckshändelser (tillbud och olycksfall) som sker på driftstället ska anmälas till entreprenörens arbetsledning. Vid behov ska ambulans tillkallas av entreprenören eller dess anställda. Entreprenörens anställda ska informeras om adressen för det fall ambulans etc. måste tillkallas.

Ort: Stockholm
Datum: 26-Jul-2021

SKÄRHOLMEN RETAIL AB

DocuSigned by
Carl Strufve
15679C81AE5B875

Carl Strufve

DocuSigned by
David Wright
29342C1255758CA

David Wright

Ort: Stockholm
Datum: 5/8-21

STOCKHOLMS KOMMUN

P. H.

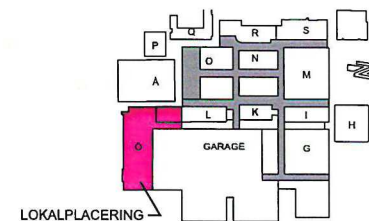
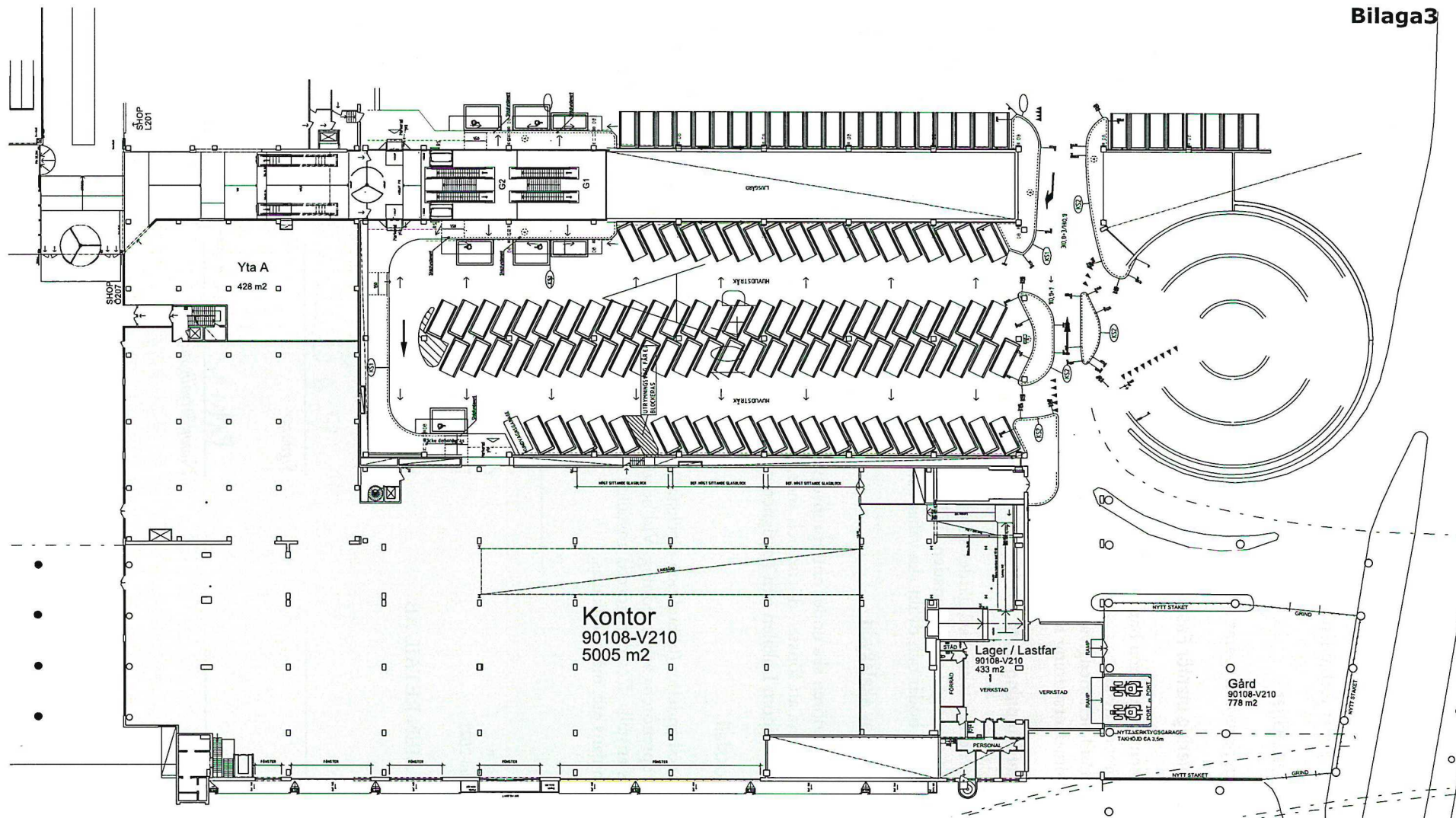
Signatur

Patric Håkberg

Namnförtydligande

DLV

CS 84



0 5 10 15 20 25m

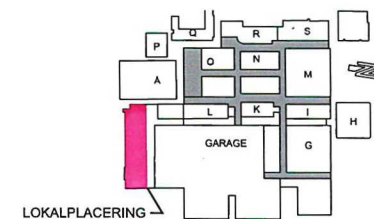
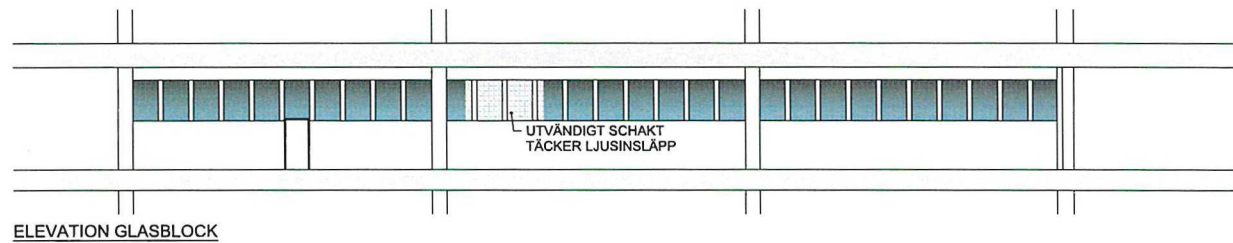
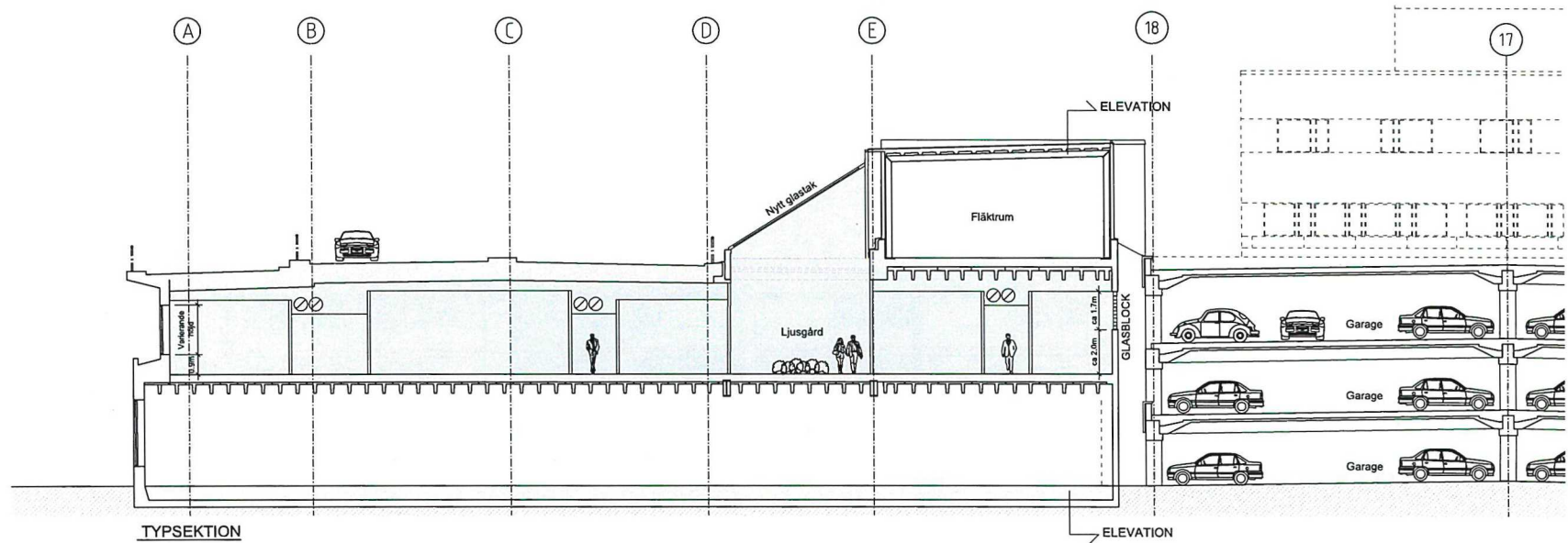
SKHLM
SKÄRHOLMEN CENTRUM

Hus V - Entréplan

Unit: 90108-V210 Level: 02
Scale: 1:500@A3 Date: 21.07.02

Grändgatan 31
119 57 Stockholm
tel +46 (0)8 55 56 70 60
fax +46 (0)8 55 56 70 61
www.wak.se

WAK
WAK ARKITEKTER AB



0 10m

SKHLM
SKARHOLMEN CENTRUM

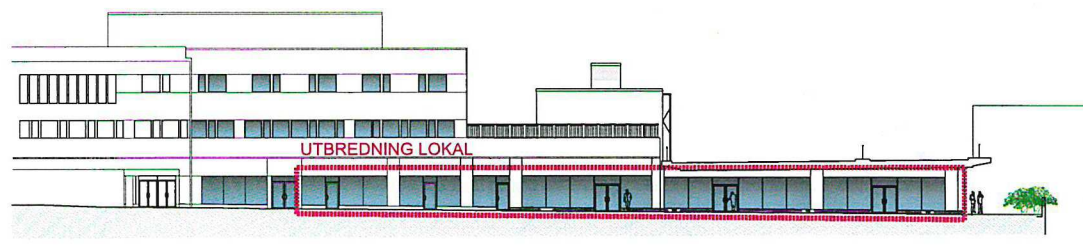
Hus V - Typsektion

Unit: 90108-V210 Level: 02
Scale: 1:200@A3 Date: 21.07.02

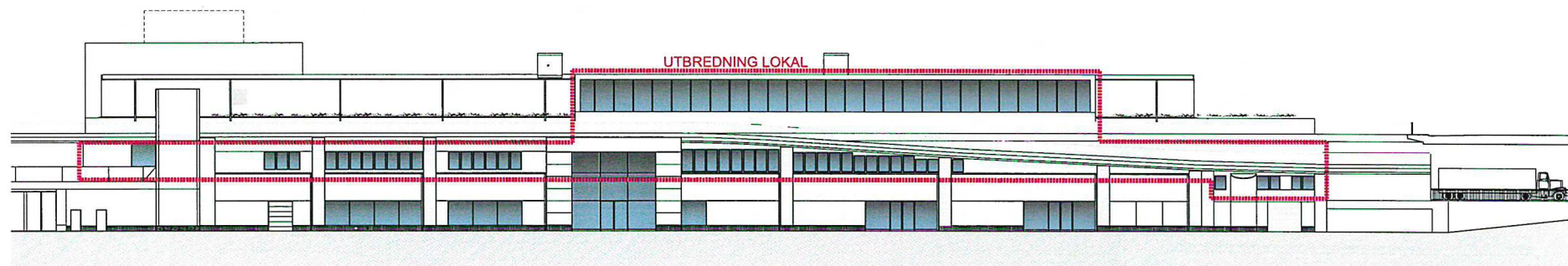
Gredögatan 31
118 57 Stockholm
tel +46 (0)8 55 66 70 60
fax +46 (0)8 55 66 70 61
www.wak.se

WAK
WAK ARKITEKTER AB

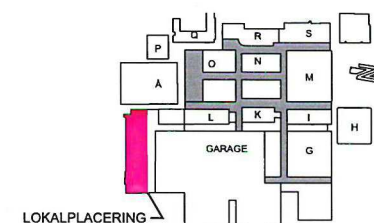
CS
P4



FASAD ÅT VÄSTER (MÅSHOLMSTORGET)



FASAD ÅT SÖDER

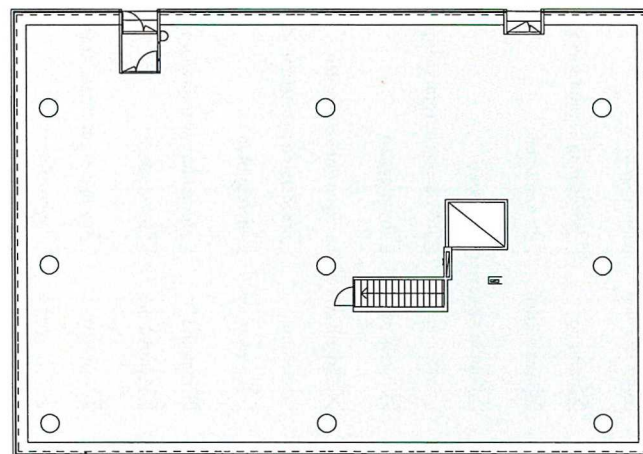


SKHLM
SKÄRHOLMEN CENTRUM
Hus V - Fasader
Unit: 90108-V210 Level: 02
Scale: 1:400@A3 Date: 21.07.02

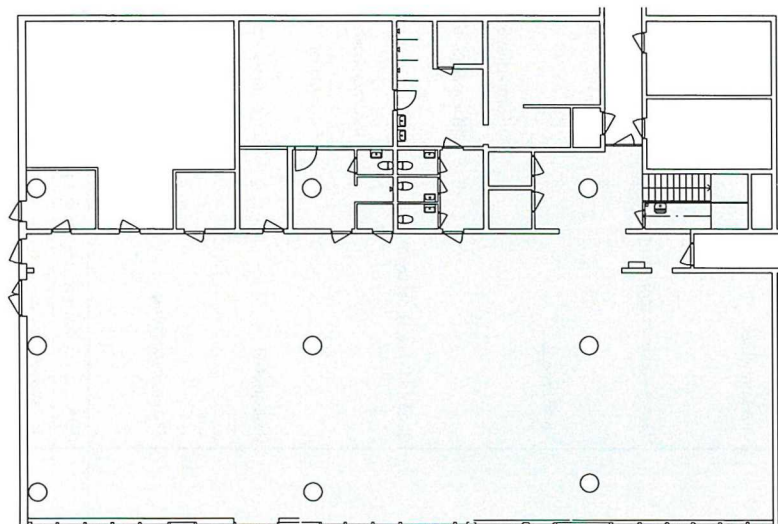
Grändgatan 31
118 57 Stockholm
tel +46 (0)8 55 66 70 60
fax +46 (0)8 55 66 70 61
www.wak.se
WAK
WAK ARKITEKTER AB

CS
PA

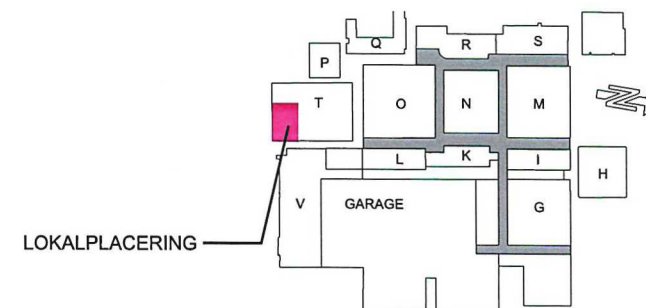
Bilaga 4



90108-TK201
472 m2



90108-TK201
575 m2



LOKALPLACERING



SKHLM
SKÄRHOLMEN CENTRUM

Layout

Unit: 90108-TK201 Level: Ground fl (02)

Scale: 1:300@A4 Date: 2021.04.29

Grindsgatan 31
118 57 Stockholm
tel +46 (0)8 55 66 70 60
fax +46 (0)8 55 66 70 61
www.wak.se

WAK
WAK ARKITEKTER AB

DS
Pj

Undertecknande parter har denna dag träffat följande överenskommelse.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 90108-VK210-01		Fastighetsbeteckning: Måsholmen 22																																																									
Hyresvärd	Namn: Skärholmen Retail AB			Personnr/Orgnr: 556900-2727																																																								
Hyresgäst	Namn: Stockholms kommun			Personnr/Orgnr: 212000-0142																																																								
Samverkan, information och utbildning	Parterna har i samband med tecknande av denna överenskommelse utbytt information om sina miljöambitioner och sitt miljöarbete. I fortsättningen ska sådant informationsutbyte ske minst en gång vartannat år. Informationsutbytet ska dokumenteras Hyresvärden ska kalla till och leda samråds- och uppföljningsmöten med en av hyresgästen angiven representant. Under mötena ska status för åtagandena i denna överenskommelse gås igenom. Mötena ska dokumenteras och genomföras minst en gång vartannat år. Parterna ska gemensamt ta fram och minst en gång vartannat år se över och uppdatera en handlingsplan för minskning av lokalens och fastighetens miljöpåverkan. Hyresvärden ska förse hyresgästen med skriftlig information om hur hyresgästen kan bidra till att minska lokalens och fastighetens miljöpåverkan. Informationen ska minst omfatta områdena energi, materialval och avfallshantering i samband med hyresgäst Anpassning och löpande underhåll.																																																											
Miljöcertifiering av byggnaden och/eller lokalen																																																												
Energi och inomhusmiljö	I samband med tecknandet av denna överenskommelse ska hyresvärden genomföra och dokumentera en genomgång med hyresgästen av senast genomförd energideklaration inklusive identifierade förbättringsförslag avseende energiprestanda samt redovisad obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och radonmätning om sådan utförts. I samband med de årliga samråds- och uppföljningsmötena av denna överenskommelse ska parterna diskutera de identifierade förbättringsförslagen samt utfallet av undersökningar av energiprestanda, ventilation och radonhalt som utförts efter upprättande av energideklarationen.																																																											
Mängd energi	Parterna ska årligen utbyta information om resursanvändningen i lokalen avseende <table border="0"> <tr> <td>Verksamhetsel</td> <td>Information baseras på</td> <td>☒ mätning</td> <td>☐ fördelning av total energianvändning</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Information tillhandahålls av</td> <td>☒ hyresvärden</td> <td>☐ hyresgästen</td> </tr> <tr> <td>Värme inklusive tappvarmvatten</td> <td>Information baseras på</td> <td>☒ mätning</td> <td>☐ fördelning av total energianvändning</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Information tillhandahålls av</td> <td>☒ hyresvärden</td> <td>☐ hyresgästen</td> </tr> <tr> <td>Komfortkyla</td> <td></td> <td>☐ Komfortkyla finns ej i lokalen</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Information baseras på</td> <td>☐ mätning</td> <td>☒ fördelning av total energianvändning</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Information tillhandahålls av</td> <td>☒ hyresvärden</td> <td>☐ hyresgästen</td> </tr> <tr> <td>Särskild kyla (processkyla)</td> <td></td> <td>☒ Särskild kyla (processkyla) finns ej i lokalen</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Information baseras på</td> <td>☐ mätning</td> <td>☐ fördelning av total energianvändning</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Information tillhandahålls av</td> <td>☐ hyresvärden</td> <td>☐ hyresgästen</td> </tr> <tr> <td>Fastighetsel</td> <td>Information baseras på</td> <td>☒ mätning</td> <td>☐ fördelning av total energianvändning</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Information tillhandahålls av</td> <td>☒ hyresvärden</td> <td>☐ hyresgästen</td> </tr> <tr> <td>Vattenanvändning</td> <td>Information baseras på</td> <td>☒ mätning</td> <td>☐ fördelning av total vattenanvändning</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Information tillhandahålls av</td> <td>☒ hyresvärden</td> <td>☐ hyresgästen</td> </tr> </table>				Verksamhetsel	Information baseras på	☒ mätning	☐ fördelning av total energianvändning		Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden	☐ hyresgästen	Värme inklusive tappvarmvatten	Information baseras på	☒ mätning	☐ fördelning av total energianvändning		Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden	☐ hyresgästen	Komfortkyla		☐ Komfortkyla finns ej i lokalen			Information baseras på	☐ mätning	☒ fördelning av total energianvändning		Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden	☐ hyresgästen	Särskild kyla (processkyla)		☒ Särskild kyla (processkyla) finns ej i lokalen			Information baseras på	☐ mätning	☐ fördelning av total energianvändning		Information tillhandahålls av	☐ hyresvärden	☐ hyresgästen	Fastighetsel	Information baseras på	☒ mätning	☐ fördelning av total energianvändning		Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden	☐ hyresgästen	Vattenanvändning	Information baseras på	☒ mätning	☐ fördelning av total vattenanvändning		Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden	☐ hyresgästen
Verksamhetsel	Information baseras på	☒ mätning	☐ fördelning av total energianvändning																																																									
	Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden	☐ hyresgästen																																																									
Värme inklusive tappvarmvatten	Information baseras på	☒ mätning	☐ fördelning av total energianvändning																																																									
	Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden	☐ hyresgästen																																																									
Komfortkyla		☐ Komfortkyla finns ej i lokalen																																																										
	Information baseras på	☐ mätning	☒ fördelning av total energianvändning																																																									
	Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden	☐ hyresgästen																																																									
Särskild kyla (processkyla)		☒ Särskild kyla (processkyla) finns ej i lokalen																																																										
	Information baseras på	☐ mätning	☐ fördelning av total energianvändning																																																									
	Information tillhandahålls av	☐ hyresvärden	☐ hyresgästen																																																									
Fastighetsel	Information baseras på	☒ mätning	☐ fördelning av total energianvändning																																																									
	Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden	☐ hyresgästen																																																									
Vattenanvändning	Information baseras på	☒ mätning	☐ fördelning av total vattenanvändning																																																									
	Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden	☐ hyresgästen																																																									
	Parterna ska samverka för att optimera drifttiderna för uppvärmning, kylning och ventilation i lokalen.																																																											
	Hyresgästens val av energidrivna system och utrustning ska utgå från en livscykelkostnadskalkyl där möjligt och ekonomiskt rimligt.																																																											
Energislag	Hyresvärden ska köpa produktionsspecifierad förnybar el. ☐ Från tillträdet ☒ Snarast med hänsyn till ingångna avtal, dock senast (datum) <u>ek. försvarbart</u> Hyresgästen ska köpa produktionsspecifierad förnybar el. ☐ Från tillträdet ☒ Snarast med hänsyn till ingångna avtal, dock senast (datum) <u>ek. försvarbart</u>																																																											
Hyresgäst-anpassning och löpande underhåll	Hyresvärden ska i samband med tecknandet av denna överenskommelse informera hyresgästen om en optimal inplacering av arbetsytor med hänsyn till lokalens tekniska förutsättningar.																																																											
Lokalutformning	Hyresgästen ska i samband med tecknandet av denna överenskommelse delge hyresvärden en möbleringsplan som beaktar lokalens tekniska förutsättningar. Hyresgästen ska löpande meddela hyresvärden om användningen av lokalen ändras på ett sätt som påverkar inomhusmiljön.																																																											
Materialval	Parterna ska ta miljöhänsyn vid materialval i lokalen.																																																											
Val av inredning och utrustning	Parterna ska välja vitvaror med låg energianvändning i lokalen.																																																											

Undertecknande parter har denna dag träffat följande överenskommelse.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avfallshantering	Parterna ska dokumentera hanteringen av demonterat och bortfört byggmaterial samt inredning (återanvändning, materialåtervinning, energiåtervinning och deponering) i samband med hyresgäst Anpassning i befintlig lokal.			
Lokalunderhåll	Hyresgästen ska vid utövande av sin vårdnadsplikt och underhållsskyldighet i lokalen ta miljöhänsyn vid val av metoder. Hyresvärdens ska vid underhåll, skötsel och drift i fastigheten ta miljöhänsyn vid val av metoder.			
Underskrift	Denna avtalsbilaga har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.			
	Ort/datum: Stockholm 26-Jul-2021		Ort/datum: Skärholmen 5/8-21	
	Hyresvärdens namn: SKÄRHOLMEN RETAIL AB		Hyresgästens namn: STOCKHOLMS KOMMUN	
	Namnteckning(firmatecknare/ombud):  		Namnteckning(firmatecknare/ombud): 	
	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt		☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	
	Namnförtydligande: Carl Strufve David Wright		Namnförtydligande: Patric Lundberg	

