

Mötesbok: Utskottet för Bildning och lärande (2023-01-31)

# Utskottet för Bildning och lärande

Datum: 2023-01-31

Plats:

Kommentar:

# Dagordning

## Dagordning

1/23 Dagordning

3

## Val av justerare

## Tillkommande och utgående ärenden

## Information från sektorerna

2/23 Information från sektorchef

6

## Information från sektorerna

3/23 Information från sektorchef

7

4/23 Personalrapportering

8

5/23 Ekonomi, avvikelser

9

6/23 Förändring feriearbeten

10

## Ärenden till kommunstyrelsen

7/23 Ansökan om ersättning för faktisk lokalhyra från Mona Hurtig Skol AB 2023

11

## Övriga frågor

8/23 Övriga frågor

95

## Rapporter

9/23 Rapporter

96

# Kallelse

Sammanträdesdatum 2023-01-31

Plats Stadshuset, plan 6 herrgården  
Tid Tisdagen den 31 januari kl 09:00-17:00

Ledamöter	Anna Vedin (M) Patrik Ryberg (SD) Rose-Mari Larsdotter (M) William Hult (S) Erik Martinsson (MP) Michael Karlsson (L) Erik Andreasson (V)	Ordförande Vice ordförande
-----------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------

Anna Vedin (M)  
Ordförande

Oskar Engdahl  
Sekreterare

**UTSKOTTET FÖR BILDNING OCH LÄRANDE**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



ADRESS Stadshuset · 442 81  
Kungälv

TELEFON 0303-23 80 00 vx

FAX 0303-132 17

E-POST [kommun@kungalv.se](mailto:kommun@kungalv.se)

# Kallelse

Sammanträdesdatum

2023-01-31

## Dagordning

		Förslag till beslut
1	Upprop	
2	Val av justerare	Utses
3	Tillkommande och utgående ärenden	Fastställs

### Information från sektorerna

*Ärende 4 föredras klockan: 10:00 – 12:00*

*Föredragande: Anders Holm / Helena Tellberg*

4	Information från sektorchef <ul style="list-style-type: none"> <li>- Information om sektor samhälle och utveckling</li> <li>- Lokalförsörjningsplan</li> <li>- Bidrag</li> </ul>	Antecknas
---	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------

### Lunch 12:00 – 13:00

### Information från sektorerna

*Ärende 5 föredras klockan: 13:00 – 14:45*

*Föredragande: Dennis Reinhold, Amela Filipovic, Lars-Gunnar Hermansson, Catharina Bengtsson, Monica Carhult Karlsson, Kajsa Persson, AnnMari Davidsson och Tanja Tajic Björkeman*

5	Information från sektorchef <ul style="list-style-type: none"> <li>- Information om sektor bildning och lärande</li> <li>- Politiska uppdrag</li> <li>- Strategisk kompetensförsörjning</li> <li>- Information från verksamhetschef gymnasiet</li> </ul>	Antecknas
---	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------

*Paus 14:45 – 15:00*

UTSKOTTET FÖR BILDNING OCH  
LÄRANDE

KUNGÄLVS  
KOMMUN



# Kallelse

Sammanträdesdatum

2023-01-31

*Ärende 6 - 7 föredras klockan: 15:00 – 15:30*

*Föredragande: Mathias Winterlo & Kerstin Engelin*

- |   |                      |           |
|---|----------------------|-----------|
| 6 | Personalrapportering | Antecknas |
| 7 | Ekonomi, avvikelser  | Antecknas |

*Ärende 8 föredras klockan: 15:30 – 16:00*

*Föredragande Tanja Tajic Björkman*

- |   |                         |           |
|---|-------------------------|-----------|
| 8 | Förändring feriearbeten | Antecknas |
|---|-------------------------|-----------|

***Paus 5 minuter***

## **Ärenden till kommunstyrelsen**

*Ärende 9 föredras klockan: 16:05 – 16:50*

*Föredragande Johanna Rydberg*

- |   |               |                                                                           |                              |
|---|---------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 9 | KS2022/2533-2 | Ansökan om ersättning för faktisk lokalhyra från Mona Hurtig Skol AB 2023 | Förslag till kommunstyrelsen |
|---|---------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------|

## **Övriga frågor**

- |    |               |           |
|----|---------------|-----------|
| 10 | Övriga frågor | Antecknas |
|----|---------------|-----------|

## **Rapporter**

- |    |                                                |           |
|----|------------------------------------------------|-----------|
| 11 | Rapporter                                      | Antecknas |
|    | - Programråd – Bygg- och anläggningsprogrammet |           |



Denna behandling '2/23 Information från sektorchef' har inget tjänsteutlåtande.

Denna behandling '3/23 Information från sektorchef' har inget tjänsteutlåtande.

Denna behandling '4/23 Personalrapportering' har inget tjänsteutlåtande.



Denna behandling '5/23 Ekonomi, avvikelser' har inget tjänsteutlåtande.

Denna behandling '6/23 Förändring feriearbeten' har inget tjänsteutlåtande.



**KUNGÄLV  
KOMMUN**

Sid 1 (6)

## Tjänsteskrivelse

Handläggarens namn  
Johanna Rydberg

Klicka eller tryck här för att ange datum.

### **Ansökan om ersättning för faktisk lokalhyra från Mona Hurtig Skol AB 2023 (Dnr KS2022/2533-2)**

#### **Sammanfattning**

Kommunstyrelsen beslutade 2020-06-17, §117/2020 om riktlinjer för faktisk lokalhyra. Därefter beslutade Kommunstyrelsen 2022-11-15 om uppdatering av riktlinjer för faktisk lokalhyra till huvudmän inom förskola och skola. Syftet med besluten var att säkerställa likvärdig lokalkvalitet i förskolor och skolor. Mona Hurtig Skol AB har ansökt om ersättning för faktisk lokalhyra. Mona Hurtig Skol AB är huvudman för Kärna friskola och har en lokalkostnad 2023 på totalt 5 156 633 kronor. Förvaltningen bedömer att Mona Hurtig Skol AB uppfyller villkoren i riktlinjerna för faktisk lokalhyra och föreslår att Mona Hurtig Skol AB beviljas ersättning. Kungälv kommuns fastighetscontroller bedömer att Mona Hurtig Skol AB har en rimlig hyra. Förvaltningen bedömer att det finns ett fortsatt behov av platser i skolan i Kärna framöver.

#### **Juridisk bedömning**

Nedanstående bedömning har gjorts av kommunjurist.

Kommunen är enligt gällande lagstiftning skyldig att betala ut olika ersättningar och bidrag till fristående huvudmän. Det är av den anledningen inom ramen för den kommunala kompetensen att det beslutas om riktlinjer för hur ersättningarna och bidragen ska betalas ut.

När det gäller ersättning för lokalkostnader är utgångspunkten enligt gällande författningar (14 kap. 6 § 1 st skolförordningen (2011:185) samt 13 kap. 5 § gymnasieförordningen (2010:2039)) att ersättningen till fristående huvudmän ska motsvara kommunens genomsnittliga lokalkostnad per elev i motsvarande verksamhet. Den fristående huvudmannens faktiska lokalkostnader kan ersättas om det finns särskilda skäl. Av förarbeten (prop. 2009/10:157, s. 31) framgår att det kan röra sig om följande tre situationer:

- 1) En liten kommun med endast ett fåtal skolor som nyligen renoverats till en hög kostnad och/eller har nybyggda skolor alternativt om kommunens skolor har en onormalt låg kostnadsnivå till följd av låg standard eller eftersatt underhåll.
- 2) En till ytan stor kommun med stora geografiska skillnader i lokalkostnader mellan skolor i glesbygd respektive tätort, där den genomsnittliga lokalkostnaden för kommunens lokalkostnader inte är representativ för den del där den fristående skolan ligger.
- 3) Intresset för att nya förskolor, skolor och annan verksamhet överhuvudtaget ska kunna komma till stånd, trots att kostnaderna vid nyproduktion är högre än kommunens genomsnittliga lokalkostnader. Det innebär att kommunen gör en bedömning av om intresset för nyproduktionen är stort kan bidrag för faktisk lokalhyra betalas ut.

Sammanfattningsvis är det förenligt med gällande lagstiftning att kommunstyrelsen beslutar om föreslagna riktlinjer. De situationer när ersättning för den faktiska lokalkostnaden kan betalas ut bedöms ha stöd i gällande författningar och i förarbeten.

#### **Förvaltningens bedömning**

##### Bakgrund

---

Postadress: Kungälv kommun, 442 81 Kungälv. Besöksadress: Ytterbyvägen 2, 442 30 Kungälv.  
Telefon: 0303-23 80 00. E-post: kommun@kungalv.se

www.kungalv.se

En ansökan om ersättning för faktisk lokalhyra från Mona Hurtig Skol AB har inkommit till Kungälvskommun. Ansökan avser Kärna friskola. Kärna friskola har förskoleklass upp till årskurs 9 och har 213 elever som är folkbokförda i Kungälvskommun. Inför höstterminen 2022 flyttade Kärna friskola in i nybyggda lokaler för skolan. Mona Hurtig Skol AB hyr lokalerna av Skolfastighet i Kärna AB.

Utöver skollokalen har Mona Hurtig Skol AB ett hyresavtal med Kungälvskommun för Kärna idrottshall som Kungälvskommun i sin tur hyr av Ytterbygg AB. Överenskommelser om tider i hallen sker i samverkan med Kärna skola. I dagsläget har Mona Hurtig Skol AB tillgång till hälften av tiderna i hallen dagtid måndag till fredag.

Kommunstyrelsen beslutade 2020-06-17, §117/2020 om riktlinjer för faktisk lokalhyra. Syftet med beslutet var att säkerställa likvärdig lokalkvalitet i förskolor och skolor. Bakgrunden till beslutet är att Kungälvskommun är i en tillväxtfas och prognosen visar på behovet av utökning av antalet platser i förskola och skola de kommande åren.

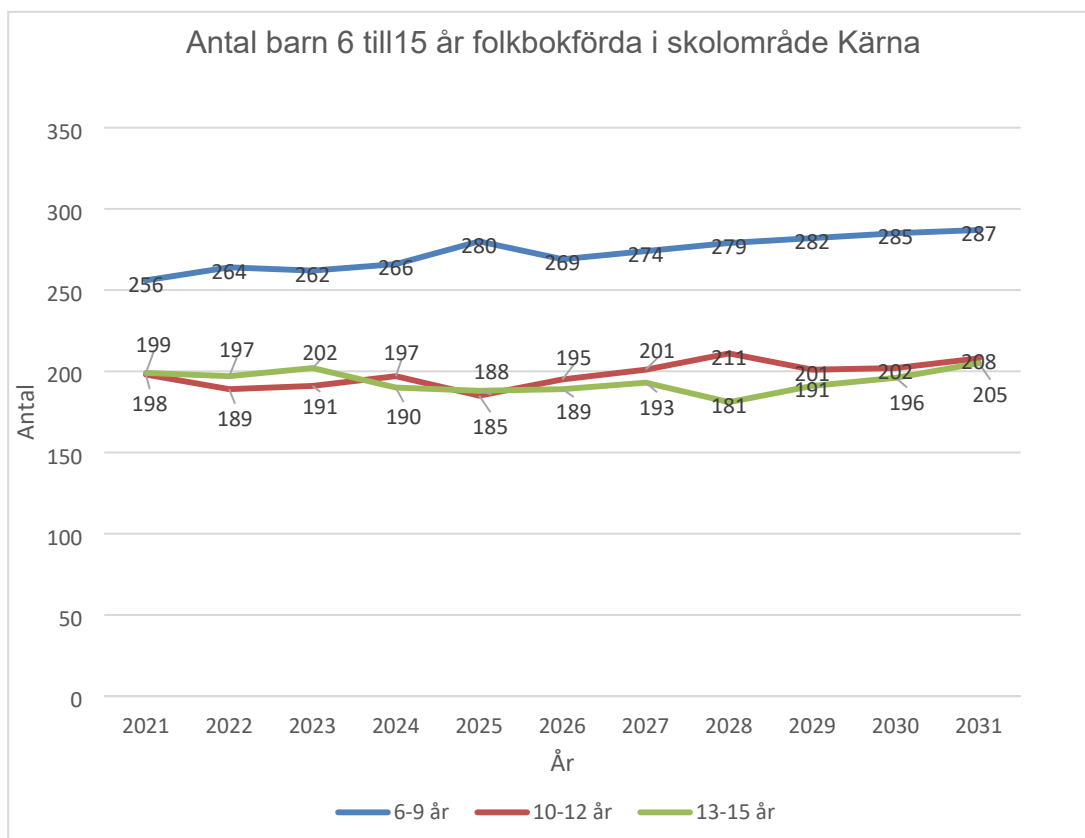
Kommunstyrelsen beslutade 2022-11-15 om uppdatering av riktlinjer för faktisk lokalhyra till huvudmän inom förskola och skola. Av riktlinjerna framgår att fristående huvudmän kan få ersättning för faktisk lokalhyra under förutsättning att de uppfyller villkoren nedan:

- Det finns ett stort behov av platser i förskola och skola i aktuellt område under minst fem år från det att verksamheten flyttar in i de nyproducerade lokalerna. Bedömningen av behovet av platser i förskola och skola utgår från Kungälvskommuns befolkningsprognos i relation till befintligt antal platser och pågående byggnationer.
- Ersättning kan betalas ut för högst 15 år.
- Lokalkostnaden bedöms som skälig av hyresansvarig och kan verifieras av ett hyresavtal. Bedömningen görs årligen.
- Ersättning utgår endast för barn och elever folkbokförda i Kungälvskommun.
- Ersättning betalas ut enligt ordinarie rutiner för utbetalning av grundbelopp.
- Ersättning utgår endast under den tid faktisk lokalkostnad per barn/elev är minst 10 procent högre jämfört med kommunens genomsnittliga lokalkostnader per barn/elev
- Ersättning för faktisk lokalhyra kan inte uppgå till mer än det dubbla beloppet av kommunens genomsnittliga lokalkostnad per barn/elev.
- Beslut om en huvudman har rätt till ersättning för faktisk lokalhyra fattas av Kommunstyrelsen i varje enskilt fall.

#### Bedömning

Följande villkor behöver vara uppfyllda för att vara berättigad ersättning för faktisk lokalhyra:

- Det finns ett stort behov av platser i förskola och skola i aktuellt område under minst fem år från det att verksamheten flyttar in i de nyproducerade lokalerna. Bedömningen av behovet av platser i förskola och skola utgår från Kungälvskommuns befolkningsprognos i relation till befintligt antal platser och pågående byggnationer.



Befolkningsprognosen visar att det finns ett fortsatt behov av platser i grundskola F-9 i Kärna. Antalet barn i åldern 6-9 år förväntas öka från 264 till 274 barn under perioden 2022-2027. Antalet barn i åldern 10-12 år förväntas öka från 189 till 201 barn under perioden 2022-2027. Antalet barn i åldern 13-15 år förväntas minska från 197 barn till 193 barn under perioden 2022-2027.

Förvaltningen bedömer att Kungälvskommun är i fortsatt behov av platser i skola F-9 i Kärna under de kommande åren.

- Ersättning kan betalas ut för högst 15 år.
- Lokalkostnaden bedöms som skälig av hyresansvarig och kan verifieras av ett hyresavtal.

Den totala hyran för 2023 är därmed 5 156 633 kronor. Kungälvskommuns fastighetscontroller bedömer att Mona Hurtig Skol AB har en rimlig hyra. Lokalhyran för skolan och idrottshallen regleras i enlighet med Konsumentprisindex (1970=100), fastställda tal.

År 2023 har Mona Hurtig Skol AB en hyra för skollokalen på 4 624 659 kronor per år och en hyra för idrottshallen på totalt 531 974 kronor per år.

4 624 659 hyra skollokalen + 531 974 hyr idrottshall = 5 156 633 kronor.

- Bedömningen görs årligen.
- Ersättning utgår endast för barn och elever folkbokförda i Kungälvskommun.

Av tabellen nedan framgår att Friskolan i Kärna har totalt 225 elever, varav 213 elever är folkbokförda i Kungälvskommun. Flest elever som inte är folkbokförda i Kungälvskommun finns i årskurs 7-9.

Årskurs	Elever folkbokförda i	Elever ej folkbokförda i
---------	-----------------------	--------------------------

	Kungälv kommun	Kungälv kommun
F-3	49	1
4-6	48	5
7-9	116	6
<b>Totalt</b>	<b>213</b>	<b>12</b>

Ersättning för lokalkostnader betalas ut inom ramen för grundbeloppet. Grundbeloppet utgår per elev vid aktuell avstämningstid och kan endast beviljas för elever folkbokförda i Kungälv kommun.

- Ersättning betalas ut enligt ordinarie rutiner för utbetalning av grundbelopp.
- Ersättning utgår endast under den tid faktisk lokalkostnad per barn/elev är minst 10 procent högre jämfört med kommunens genomsnittliga lokalkostnader per barn/elev

*Lokalkostnad per elev*

5 156 633 kr /225 elever =22 918 kronor per elev

*Beräkning av maximal ersättning för faktisk lokalhyra för förskoleklass*

Grundbelopp lokalkostnader 2023: 10 389 kr \* 2 = 20 778 kronor

*Beräkning av maximal ersättning för faktisk lokalhyra för årskurs 1-9*

Grundbelopp lokalkostnader 2023: 12 149 kr \* 2 = 24 298 kronor

**Slutsats:**

Mona Hurtig Skol AB kan få ersättning för faktisk lokalhyra för totalt 20 778 kronor per elev i förskoleklass och 22 918 kronor per elev i årskurs 1-9 enligt antagna riktlinjer.

- Ersättning för faktisk lokalhyra kan inte uppgå till mer än det dubbla beloppet av kommunens genomsnittliga lokalkostnad per barn/elev.

Ersättning för faktisk lokalhyra per elev år

- Beslut om en huvudman har rätt till ersättning för faktisk lokalhyra fattas av Kommunstyrelsen i varje enskilt fall.

**Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål**

Ärendet har koppling till kommunfullmäktiges strategiska mål "Att ge goda förutsättningar för livslångt lärande." Riktlinjer för faktisk lokalhyra ger förutsättningar för att upprätta kvalitativa lokaler i hela kommunen.

**Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030**

Ärendet har koppling till mål nummer 4 "God utbildning för alla" och delmål 4.A "Skapa inkluderande och trygga utbildningsmiljöer". Riktlinjerna ger bättre förutsättningar för fristående huvudmän att bygga lokaler som är ändamålsenliga lärandemiljöer för alla.

**Bedömning utifrån politiska styrdokument**

Ärendet har ingen direkt koppling till befintliga styrdokument.

### Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv

I kommunens ytterområden finns lägre utbud av lokaler jämfört med centrala Kungälv, vilket gör det svårare för fristående skolor att etablera sig och bygga nytt. Ersättning för faktisk lokalhyra ger bättre förutsättningar för fristående skolor och huvudmän att etablera sig. Riktlinjerna för faktisk lokalhyra syftar till att säkerställa att grundbelopp för faktisk lokalhyra endast betalas ut i vissa särskilda fall.

### Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv.

Beslut om att betala ut ersättning är mer tidskrävande jämfört med att betala ut ersättning som grundar sig på kommunens genomsnittliga kostnader. Under förutsättning att ersättning för faktisk lokalhyra endast betalas ut i undantagsfall behöver inga ytterligare resurser i form av personal tillsättas.

### Ekonomisk bedömning

År 2023 har Mona Hurtig Skol AB en hyra för skollokalen på 4 624 659 kronor per år och en hyra för idrottshallen på totalt 531 974 kronor per år.

4 624 659 hyra skollokaler +531 974 hyra idrottshall = 5 156 633 kronor.

Den totala hyran för 2023 är därmed 5 156 633 kronor. Kungälvskommuns fastighetscontroller bedömer att Mona Hurtig Skol AB har en rimlig hyra. Lokalhyran för skolan och idrottshallen regleras i enlighet med Konsumentprisindex (1970=100), fastställda tal.

År 2023 är kommunens grundbelopp för lokalkostnader 12 149 kronor per elev i årskurs 1-9 exklusive administration och moms. För förskoleklass är beloppet 10 389 kronor per elev.

Grundbelopp till fristående grundskolor år 2023- lokalkostnader

Bidrag per elev	Förskoleklass	Årskurs 1-9
Lokalkostnader	10 389 kr	12 149 kr

Huvudmannen för Kärna friskola Mona Hurtig Skol AB. Kärna friskola har 225 elever, varav 213 elever är folkbokförda i Kungälvskommun.

*Lokalkostnad per elev*

5 156 633 kr /225 elever =22 918 kronor per elev

*Beräkning av maximal ersättning för faktisk lokalhyra för förskoleklass*

Grundbelopp lokalkostnader 2023: 10 389 kr \* 2 = 20 778 kronor

*Beräkning av maximal ersättning för faktisk lokalhyra för årskurs 1-9*

Grundbelopp lokalkostnader 2023: 12 149 kr \* 2 = 24 298 kronor

*Slutsats:*

*Mona Hurtig Skol AB kan få ersättning för faktisk lokalhyra för totalt 20 778 kronor per elev i förskoleklass och 22 918 kronor per elev i årskurs 1-9 enligt antagna riktlinjer.*

### Förslag till beslut

Mona Hurtig Skol AB beviljas ersättning för faktisk lokalhyra för totalt 20 778 kronor per elev i förskoleklass och 22 918 kronor per elev i årskurs 1-9 enligt antagna riktlinjer och i enlighet med 14 kap. 4-6 §§ skolförordningen (2011:185), 9 kap. 19-20 §§ skollagen (2010:800) och 10 kap. 37-38 §§ skollagen

Dennis Reinhold  
Sektorchef

Pia Jakobsson  
Ekonomichef

Expedieras till:

För kännedom till:



2021-03-18

Hyresvärd: Ytterbygg AB  
Hyresgäst: Kungälv kommun  
Fastighet: Kungälv Kärna 67:116 Hyresavtal nr:55-580-01

## Hyrestillägg anpassning av lokal

### Beskrivning

- Planlösning ändras så 4 WC i omklädningsrum placeras närmare entré hall enl nedan
- Motoriserad ventil monteras som stänger av inkommande kallvatten vid på larmning
- En vattenstation Epic Water placeras i korridor samt att alla wc kranar förses med hög pip för påfyllning av vattenflaskor. Istället för en vattenstation i varje omkläd vilket är en avgående post.
- Entredörr och soprumsdörr förses med passagesystem för tag, soprumsdörr utan kod med enbart RCO läsare.
- Belysning i idrottshall får dimbar belysning med möjlighet att släcka varje del separat.

### Överenskommelse om betalning

Hyresvärden har bekostat ändring och installation enligt ovanstående. För dessa åtgärder utgår ett hyrestillägg med 10 tkr/år så länge hyresgästen kvarstår i lokalen.

Beloppet följer KPI, och moms tillkommer på alla belopp.

Skötsel, underhåll, och övriga villkor i enlighet med hyresavtalet.



Anpassningen Ägs av hyresvärden och ingår i fastigheten och skall inte återställas vid avflyttning.

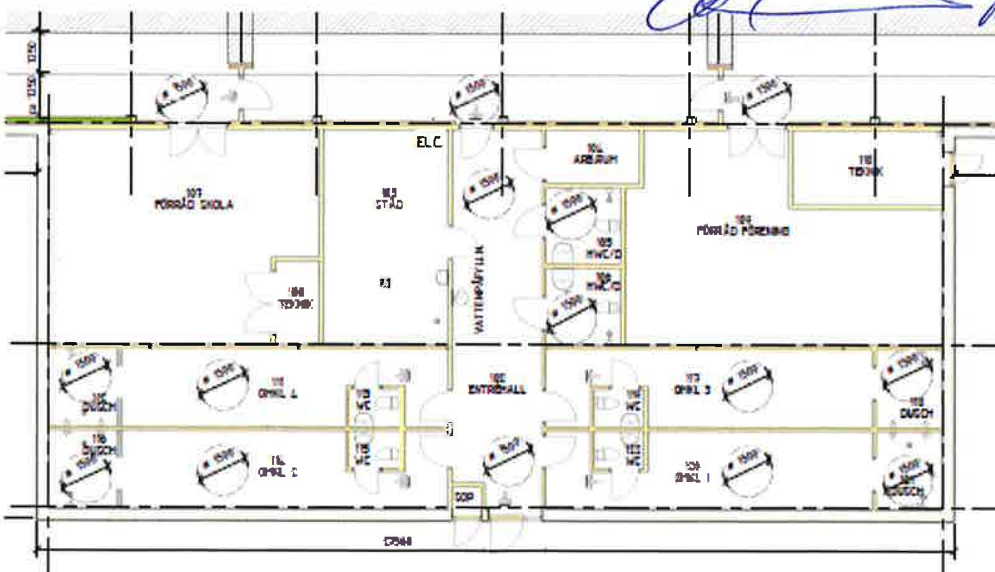
Skiss, nytt utseende se nedan

Kungälv 2021-03-<sup>21-04-30</sup>  
Ytterbygg AB

  
Mats Bertsson

Kungälv 2021-03-<sup>08-25</sup>  
Kungälv kommun

 Håkan Lindqvist  
 Miguel Orellana





FASTIGHETSÄGARNA

HYRESKONTRAKT  
FÖR LOKAL

Sid 1 (4)

Nr: 55-580-01

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd	Namn: Ytterbygg AB, Rollsbovägen 25, 442 40 Kungälv		Personnr/orgnr: 556177-4562	
2. Hyresgäst	Namn: Kungälv Kommun		Personnr/orgnr: 212000-1371	
	Aviseringsadress: Kungälv Kommun, 442 81 Kungälv			
3. Lokalens adress m.m	Kommun: Kungälv	Fastighetsbeteckning:		
	Gata:	Trappor/hus:	Lokalens nr:	
4. Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Idrottshall <input type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.			
5. Hyrestid	Från och med den: 2022-07-01	Till och med den: 2037-06-30		
6. Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>9</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input checked="" type="checkbox"/> <u>5</u> år <input type="checkbox"/> _____ månader			
7. Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. <input type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll.			Bilaga:
8. Lokalens storlek och omfattning	Areatyp BTA	Plan 1	ca m <sup>2</sup> 1 400	Areatyp Plan ca m <sup>2</sup>
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avviken inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärdens rätt till högre hyra. <input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).			
9. Inredning	Lokalen uthyrs <input type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input checked="" type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga			Bilaga: 5
	10. Underhåll <input type="checkbox"/> Hyresvärderna ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärderna eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten. <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskick på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärderna eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten. <input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.			Bilaga: 1
Allmänna och gemensamma utrymmen	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärderna rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad. Om inte annat överenskommit mellan parterna ansvarar hyresvärderna för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. <input checked="" type="checkbox"/> Annan överenskommelse enligt bilaga			Bilaga: 1
	11. Ledningar för telefoni och data-kommunikation <input type="checkbox"/> Hyresvärderna <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärderna väljer. <input type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.			Bilaga:

Sign

Sign



FASTIGHETSÄGARNA

## HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 2 ( 4 )

Nr: 55-580-01

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<b>12. Skyltar, markiser m.m.</b>	<p>Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick.</p> <p>Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden.</p> <p>Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.</p>	Bilaga:
<b>13. Hyra</b>	Kronor <span style="margin-left: 100px;">1 580 000</span> per år exklusive nedan markerade tillägg	
<b>14. Index</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.	Bilaga: 2
<b>15. Fastighetsskatt</b>	<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. <input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.	Bilaga:
<b>16. Driftkostnader</b>	<p>Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> El <input checked="" type="checkbox"/> VA <input checked="" type="checkbox"/> Värme <input checked="" type="checkbox"/> Varmvatten <input type="checkbox"/> Kyla <input checked="" type="checkbox"/> Ventilation</p> <p>Betalning:</p> <p>El <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>VA <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>Värme <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>Varmvatten <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>Kyla <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>Ventilation <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p>	Bilaga: Bilaga: Bilaga: Bilaga: Bilaga: Bilaga:
<b>17. Mätare</b>	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av <input type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen	
<b>18. Avfalls-hantering</b>	<p>I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall.</p> <p><input type="checkbox"/> 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.</p> <p><input type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.</p> <p><input type="checkbox"/> Särskild reglering enligt bilaga</p>	Bilaga:
<b>19. Snöröjning och sandning</b>	<input type="checkbox"/> ingår i hyran <input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen <input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga	Bilaga:
<b>20. Oförutsedda kostnader</b>	<p>Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av</p> <p>a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller</p> <p>b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet</p> <p>ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.</p> <p>Lokalens andel ska under hyrestiden anses vara _____ procent.</p> <p>Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående hyrorna (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter. För lokaler och bostadslägenheter som inte är uthyrda görs därvid en uppskattning av marknadshyran respektive bruksvärdehyran.</p> <p>Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för dessa ska erläggas. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.</p>	



FASTIGHETSÄGARNA

## HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 3 (4)

Nr: 55-580-01

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<b>21. Mervärdesskatt (moms)</b>	<p><b>Hyresgästens momsplikt</b></p> <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <p><b>Hyresvärdens momsplikt</b></p> <input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. <input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. <p>Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.</p> <p>Om 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 förklarade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förklarade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.</p>		
<b>22. Hyrans betalning</b>	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <input type="checkbox"/> kalendermånads början <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr:	BankGiro nr: 763-3282
<b>23. Ränta, betalningspåminnelse</b>	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.		
<b>24. Nedsättning av hyra</b>	<p><b>Avtalat skick m.m</b></p> <p>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.</p> <p><b>Sedvanligt underhåll</b></p> <input type="checkbox"/> Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler. <input type="checkbox"/> Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. <input type="checkbox"/> Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.		
<b>25. Miljöpåverkan</b>	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.		
	<input type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul.	Bilaga:	
	<input type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.	Bilaga:	
<b>26. Revisionsbesiktningar</b>	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästens tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.		
<b>27. Tillgänglighet till vissa utrymmen</b>	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.		
<b>28. PBL-avgifter</b>	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.		
<b>29. Brandskydd</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul.		Bilaga: 3
<b>30. Myndighetskrav m.m.</b>	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen		
<b>31. Ombyggnads- och ändringsarbete</b>	Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt.  Om inte annat framgår av hyresvärdens skriftliga tillstånd ska hyresgästen ansvara för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör.  Hyresgästen ska bereda hyresvärden insyn i ombyggnadsprojektet, bjuda in hyresvärden till byggmöten och när hyresvärden begär det, ge hyresvärden tillträde till lokalen under ombyggnadstiden. Hyresgästen svarar för att hyresgästens arbeten i lokalen inte skadar byggnaden eller stör den verksamhet som andra hyresgäster i byggnaden bedriver och är skyldig att i skäligen 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 omdisponering av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse enligt bilaga.		
<b>Byggsvarudeklaration</b>	Om hyresgästen utför arbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande företa byggsvarudeklarationer – i den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som ska tillföras lokalen.		



FASTIGHETSÄGARNA

## HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 4 (4)

Nr: 55-580-01

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<b>32. Säkerhet</b>	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom <input type="checkbox"/> borgen ställd av <input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om <input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Bilaga:</span>		
	Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.		
<b>33. Försäkringar</b>	Hyresvärden är skyldig att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen ligger. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring som innehåller egendomsskydd, avbrottskydd och ansvar för den egna verksamheten. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga. <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Bilaga:</span>		
<b>34. Yttre åverkan</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.		
<b>35. Låsanordningar</b>	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldsdydsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.		
<b>36. Återställande vid avflyttning</b>	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga. <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Bilaga:</span> Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.		
<b>37. Force majeure</b>	Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.		
<b>38. Hantering av personuppgifter</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga.		Bilaga: 4
<b>39. Särskilda bestämmelser</b>	Om lokalen inte är färdigställd så hyresgästen kan ta den i bruk vid avtalstidens början <span style="border: 1px solid black;">Bilaga:</span>		
	Skall hyra fört utgå från den dag hyresgästen kan nyttja hela lokalen utan inskränkningar. <span style="border: 1px solid black;">Bilaga:</span>		
	<span style="border: 1px solid black;">Bilaga:</span>		
	Hyresvärden ansvarar för att utforma byggnad brandskydd och tillgänglighet, <span style="border: 1px solid black;">Bilaga:</span>		
	och att gällande regler för detta uppfylls. <span style="border: 1px solid black;">Bilaga:</span>		
	Om hyresgästen vill hyra ut lokalen i andra hand skall tillstånd för andrahandsuthyrning <span style="border: 1px solid black;">Bilaga:</span>		
först inhämtas av hyresvärden. <span style="border: 1px solid black;">Bilaga:</span>			
<b>40. Underskrift</b>	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr. o. m. detta kontrakts ikraftträdande.		
Ort/datum: Kungälv 20-11-24	Ort/datum: Kungälv 21-05-25		
Hyresvärdens namn: Ytterbygg AB	Hyresgästens namn: Kungälv Kommun		
Namnsteckning(firmatecknare/ombud): 	<input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnsteckning(firmatecknare/ombud): 	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande: Mats Bertsson	Namnförtydligande: Malin Lindqvist		



## GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

Sid 1 (4)

Bilaga nr: 1

Avser	Hyreskontrakt nr: 55-580-01	Fastighetsbeteckning:
Hyresvärd	Namn: Ytterbygg AB, Rollsbovägen 25, 442 40 Kungälv	Personnr/Orgnr: 556177-4562
Hyresgäst	Namn: Kungälv Kommun	Personnr/Orgnr: 212000-1371

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

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

Hur gränsdragningslistan ska fyllas i	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gränsdragningslistan rör bara objekt som ingår i upplåtelsen enligt hyresavtalet.</li> <li>2. Markera underhålls- och utbytesansvar med X vid varje punkt nedan. Var noggrann med att gå igenom hela gränsdragningslistan. Markera även om utrustning saknas, genom anteckning eller strykning av punkten. Detta är viktigt för att undvika framtida tvister mellan parterna.</li> <li>3. Parterna kan, till ledning för ett ställningstagande när en viss utrustning bör bytas, göra en anmärkning om den förväntade återstående användningstiden med hänsyn till t.ex. teknisk eller ekonomisk livslängd.</li> <li>4. Om ett särskilt underhållsansvar krävs för viss utrustning, exempelvis att serviceavtal ska tecknas, bör en anmärkning göras om detta.</li> <li>5. Om en part har underhållsansvar men kostnaden ska bäras av den andra parten, bör en anmärkning göras om detta.</li> </ol>
---------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Definitioner	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Underhåll Åtgärder vilka syftar till att löpande upprätthålla funktionen hos ett objekt så att objektet uppnår normal livslängd. Den funktion som ska upprätthållas är den för objektet avsedda med hänsyn till objektets skick vid hyresförhållandets början, objektets ålder och prestanda. Åtagandet omfattar planerad skötsel av objektet såväl som reparation och byte av engångsartiklar och förslitningsdetaljer. Åtgärder ska utföras fackmässigt.</li> <li>2. Utbyte Med utbyte avses att byta ut ett nedan markerat objekt i sin helhet. Utbyte ska ske när livslängden uppnåtts, när underhåll inte längre kan utföras eller inte längre kan utföras till en skäligen kostnad.</li> </ol>
--------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ALLMÄNT		Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
		Hv	Hg	Hv	Hg	
Lokalen, utvändigt	Entré- och andra dörrar som leder till eller från lokalen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Dörröppnare och dörrstängare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Skyltar, skyltskåp	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Fönster och karmar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Markiser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Lastintag/-kaj	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Belysningsarmaturer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Skyltbelysning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Lokalen, invändigt	Ytskikt väggar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Ytskikt tak	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Ytskikt golv	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Innerdörr, inklusive beslag, dörrstängare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Dörröppnare och dörrstängare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

## GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL

FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH  
UTBYTESANSVAR

Sid 2 (4)

Bilaga nr: 1

ALLMÄNT forts.		Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
		Hv	Hg	Hv	Hg	
<b>Lokalen, invändigt forts.</b>	Fönster och karmar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Glaspartier i lokalen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Skyltar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Rulljalousier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Fast belysning	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hg = Byte ljuskälla
	Särskilt anpassad belysning för verksamheten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Invändig skadegörelse	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Vållande av HV = HV
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Vätrum</b>	Sanitetsporlin	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Duschar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hg = Rengörning
	Ytskikt golv	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Ytskikt väggar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Ytskikt tak	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Toalett</b>	Sanitetsporlin	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Ytskikt golv	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Ytskikt väggar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Ytskikt tak	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Pentry</b>	Maskiner i kök och pentry	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Inredning som hyresvärden särskilt tillhand- håller för verksam- heten</b>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>INSTALLATIONER</b>						
<b>Värme</b>	Luftvärme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Värmecentraler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Värmeväxlare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Värmeåtervinningssystem	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Övriga värmeanläggningar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Mätare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**GRÄNSDRAGNINGSLISTA  
FÖR LOKAL  
FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH  
UTBYTESANSVAR**

Sid 3 (4)

Bilaga nr: 1

INSTALLATIONER forts.		Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
		Hv	Hg	Hv	Hg	
Värme forts.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Vatten, avlopp	Varmvattenberedare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Utslagsbackar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Mätare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Golvbrunnar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hg = Rengöring
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
El	Elmätare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Elcentraler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Eluttag och dosor	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kyla och ventilation	Särskilt kylaggregat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Till- och frånluftsdon	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hg = Rengöring
	Kylaggregat till data- och/eller serverrum	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Kylaggregat till förvarings- och avfallsrum	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Andra fläktanordningar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Mätare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Lås och säkerhet, i lokalen	Lås	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Larm	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Monitörer och detektorer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Övervakningskameror	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Lås och säkerhet, skalskydd	Dörrlås till entréer och andra dörrar som leder till eller från lokalen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Övervakningskameror	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Monitörer och detektorer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Hissar och rulltrappor	Personhissar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Gods-/varuhissar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Rulltrappor	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	







## GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

Sid 4 (4)

Bilaga nr: 1

INSTALLATIONER forts.		Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
		Hv	Hg	Hv	Hg	
Hissar och rulltrappor forts.	Andra flyttanordningar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Tele- och datakom- munikation	Ledning för telefoni	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Ledning för data	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Ledning för bredband	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Ledning för kabeltv	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Anordningar för trådlöst tv	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Särskilda underhållsavtal	Underhållsavtal med extern leverantör fordras för följande utrustning/installation:			Avtal tecknas av		Anmärkning
				Hv	Hg	
	Rulltrappor			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Personhiss			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Varuhiss			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Kylaggregat			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Fjärrkyla			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Ventilation			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Underskrift	Ort/datum: Kungälv <i>20-11-24</i>			Ort/datum: Kungälv <i>21-05-25</i>		
	Hyresvärdens namn: Ytterbygg AB			Hyresgästens namn: Kungälv Kommun		
	Namn-teckning(firmatecknare/ombud): <i>Mats Bertsson</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt			Namn-teckning(firmatecknare/ombud): <i>[Signature]</i>	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namn-förtydligande: Mats Bertsson			Namn-förtydligande: <i>Mats Bertsson</i>		

Avser	Hyreskontrakt nr: 55-580-01	Fastighetsbeteckning:	
Hyresvärd	Namn: Ytterbygg AB, Rollsbovägen 25, 442 40 Kungälv	Personnr/orgnr: 556177-4562	
Hyresgäst	Namn: Kungälv's Kommun	Personnr/orgnr: 212000-1371	
Klausul	<p>Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor <u>1 580 000</u> ska <u>100</u> % eller _____ kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 - 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.</li> <li>- För hyresavtalet som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 - 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid.</li> <li>- Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år <u>2021</u>.</li> </ul> <p>Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.</p> <p>Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet.</p> <p>Hyresändringen sker alltid fr o m den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>		
Underskrift	Ort/datum: Kungälv <u>20-11-24</u>	Ort/datum: Kungälv <u>21-05-25</u>	
	Hyresvärd: Ytterbygg AB	Hyresgäst: Kungälv's Kommun	
	Namnsteckning(firmatecknare/ombud): 	<input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnsteckning(firmatecknare/ombud): 
	Namnförtydligande: Mats Berntsson	Namnförtydligande: <u>Muleh Lindqvist</u>	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt

Hyresvärdens egna noteringar om bastal:

## Anvisningar till Indexklausul för lokal

### Bashyra

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

### Bastalet

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

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

### Beräkning av tillägget

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

#### Exempel

Beräkning av hyrestillägg för år 2002

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

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

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

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

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

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

HL  
Klar  
OL



FASTIGHETSÄGARNA

**BRANDSKYDDSKLAUSUL  
FÖR LOKALHYRESAVTAL**

Sid 1 (2)

Bilaga nr: 3

Avser	Hyreskontrakt nr: 55-580-01	Fastighetsbeteckning:
Hyresvärd	Namn: Ytterbygg AB, Rollsbovägen 25, 442 40 Kungälv	Personnr/orgnr: 556177-4562
Hyresgäst	Namn: Kungälv Kommun	Personnr/orgnr: 212000-1371
Klausul	<p>Om denna klausul strider mot bestämmelse i huvudavtalet, gäller i första hand denna klausul.</p> <p>Enligt lagen om skydd mot olyckor ska fastighetsägare eller nyttjanderättshavare i skälig omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka. Samma lag föreskriver att ägare och nyttjanderättshavare i övrigt ska vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden ansvarar för att lokalen vid tillträdet uppfyller kraven på brandskydd som krävs för det avtalade användningsändamålet med förhyrningen.</p> <p><input type="checkbox"/> Parterna har kommit överens om fördelningen av ansvaret för brandskydd inför tillträdet. Parternas ansvar för att ordna brandskydd inför tillträdet regleras i bilaga. <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Bilaga:</span></p> <p>Hyresgästen ansvarar för underhåll och utbyte av sådant brandskydd i lokalen som är synligt och åtkomligt för denne, såsom exempelvis nödutgångsskyltar och andra brandskyddsanordningar som enbart betjänar lokalen och som inte är styrda av byggnadens centrala system. Hyresgästen svarar också för sådana brandskyddsanordningar som hyresgästen har tillfört lokalen.</p> <p>Hyresgästen ansvarar för och bekostar därutöver sådant brandskydd som efter tillträdet kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning.</p> <p>Hyresgästen ska utan dröjsmål anmäla brister som denne upptäcker eller borde upptäcka, i det brandskydd som hyresvärden tillhandahåller och svarar för.</p> <p><u>Systematiskt brandskyddsarbete</u></p> <p>Parterna åtar sig att bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete i enlighet med de allmänna råd som behörig myndighet meddelat. Vardera part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.</p> <p>Hyresgästen förbinder sig att se till</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>att räddnings- och utrymningsvägar alltid hålls öppna och inte vare sig helt eller delvis blockeras</li> <li>att funktionen av sprinkler- och andra brandskyddsanordningar aldrig försämras genom t.ex. förbyggnad eller uppställning av föremål,</li> <li>att branddörrar hålls stängda och brandceller är intakta</li> <li>att plomberingar av handtag aldrig bryts annat än i händelse av brand eller brandövning.</li> </ul>	

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 68 upprättat i juni 2005 och reviderat 2005 i samråd med Svensk Handel och Visita, samt 2018 även i samråd med SABO. Eftertryck förbjuds.

HK Kat  
OK





FASTIGHETSÄGARNA

**BRANDSKYDDSKLAUSUL  
FÖR LOKALHYRESAVTAL**

Sid 2 (2)

Bilaga nr: 3

Klausul forts.	<u>Krav på skriftlig redogörelse</u> <input checked="" type="checkbox"/> Byggnaden omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet. Part förbinder sig att på begäran av den andra lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet <input type="checkbox"/> Byggnaden omfattas inte av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet. Ändringar avseende fastigheten eller i hyresgästens verksamhet som innebär att lokalen kommer att omfattas av redogörelseskyldigheten ska genast anmälas till hyresgästen respektive hyresvärden. Part ska därefter på begäran av den andre parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.	
	<b>Underskrift</b> Ort/datum: Kungälv 20-11-24 Hyresvärdens namn: Ytterbygg AB Namnteckning (firmatecknare/ombud):  <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande: Mats Berntsson	Ort/datum: Kungälv 21-05-25 Hyresgästens namn: Kungälv kommun Namnteckning (firmatecknare/ombud):  <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande: Håkan Lindqvist

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 68 upprättat i juni 2005 och reviderat 2005 i samråd med Svensk Handel och Visita, samt 2018 även i samråd med SABO. Eftertryck förbjuds.



FASTIGHETSÄGARNA

## PERSONUPPGIFTSKLAUSUL FÖR LOKAL

Sid 1 (2)

Bilaga nr: 4

Avser	Hyreskontrakt nr: 55-580-01	Fastighetsbeteckning:
Hyresvärd	Namn: Ytterbygg AB, Rollsbovägen 25, 442 40 Kungälv	Personnr/Orgnr: 556177-4562
Hyresgäst	Namn: Kungälv Kommun	Personnr/Orgnr: 212000-1371
Information om behandling av personuppgifter	<p><b>Behandling av personuppgifter</b> Vi behandlar alltid personuppgifterna på ett ansvarsfullt sätt och i enlighet med gällande lag. I det här dokumentet ger vi närmare information om behandlingen och uppmanar därför hyresgästen och dennes kontaktperson att läsa igenom dokumentet noggrant.</p> <p>Hyresgästen ansvarar för att se till att denna information lämnas till kontaktpersoner, representanter eller andra individer vars personuppgifter kan komma att behandlas under hyresförhållandet.</p> <p><b>Personuppgiftsansvarig</b> Vi är personuppgiftsansvariga för den behandling som utförs av oss eller för vår räkning. Det innebär att vi ansvarar för de personuppgifter vi har och för hur vi behandlar dem. Vid frågor om behandlingen av personuppgifter, är du välkommen att kontakta oss.</p> <p><b>Vilka personuppgifter behandlar vi?</b> En personuppgift är all information som kan kopplas till en individ. Inom ramen för ett hyresförhållande är det främst personuppgifter för kontaktpersoner och hyresgäster (som är enskild firma eller privatperson) som vi behandlar. Sådana uppgifter kan t.ex. omfatta namn, adress, kontaktuppgifter, personnummer och information om lokalen. I vissa fall inhämtar vi även en kreditupplysning för att säkerställa att det finns ekonomiska förutsättningar att erlagga hyra för lokalen.</p> <p><b>För vilka syften behandlar vi personuppgifterna?</b> Personuppgifterna behandlas i syfte att:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Fullgöra och administrera våra rättigheter och skyldigheter enligt hyresavtalet, vilket bl.a. inkluderar hyresaviseringar och hyresförhandlingar.</li> <li>* Utföra löpande förvaltning och underhåll av lokalen, vilket bl.a. inkluderar kommunikation med kontaktperson.</li> <li>* Fastställa eller styrka eventuella rättsliga anspråk, exempelvis genom kontroller under hyreshållandet i syfte att säkerställa att lokalen används i enlighet med tillämplig lag och i enlighet med hyresavtalet.</li> <li>* Skicka information och marknadsföring till kontaktperson via de kontaktuppgifter som vi har tillgång till.</li> <li>* Skicka information och marknadsföring till kontaktperson om andra företags produkter/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet t.ex. försäkringsbolag.</li> <li>* Ta fram statistik, göra kundundersökningar och följa upp interna rutiner och policys.</li> </ul> <p><b>När raderar vi personuppgifterna?</b> Vi sparar uppgifter om kontaktperson så länge denne är registrerad som kontaktperson. Informationen uppdateras om hyresgästen anmäler annan kontaktperson.</p> <p>För det fall vi erhåller uppgifter om störningar i lokalen och inte vidtar någon åtgärd, kommer sådana uppgifter som regel att sparas två år, varefter radering sker. Detsamma gäller uppgifter om otillåten andrahandsuthyrning eller överlåtelse av lokalen. Uppgifter om betalning av hyra sparas under sju år (utöver innevarande år) då detta krävs enligt bokföringsregler. Övriga uppgifter raderas när de inte längre är relevanta/korrekta, vilket innebär att de som regel bevaras under den tid som hyresförhållandet består.</p> <p>När hyresförhållandet upphör raderar vi merparten av uppgifterna. Men om det finns några kvarstående rättsliga anspråk, t.ex. hyresfordringar, kommer vi att bevara de uppgifter som krävs för att kunna driva anspråket. Sådana uppgifter sparas med hyresavtalet som rättslig grund. Vi sparar dessa uppgifter, samt uppgifter om eventuell misskötsamhet, som bidragit till att uppsägning skett, i två år efter att hyresförhållandet upphört.</p>	

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 90 upprättat 2008. Reviderat maj 2018. Eftertryck förbjuds.

ML  
Kae  
db

Avser	Hyreskontrakt nr: 55-580-01	Fastighetsbeteckning:
Information om behandling av personuppgifter	<p><b>Laglig grund för behandlingen av personuppgifterna</b> Vår behandling av personuppgifter sker i huvudsak för att fullgöra och administrera våra skyldigheter enligt hyresavtalet med hyresgästen. För det fall hyresgästen är en privatperson eller enskild firma, sker denna behandling med stöd av den rättsliga grunden fullgörande av avtal medan behandlingen sker med stöd av ett berättigat intresse om hyresgästen är en juridisk person. För annan behandling som utförs har vi ett berättigat intresse av att behandla personuppgifterna, t.ex. för att skicka information, göra kundundersökningar och marknadsföring samt tillhandahålla tjänster som är relaterade till uthyrningen.</p> <p><b>Vilka får ta del av personuppgifterna?</b> Inom ramen för hyresförhållandet, kan vi komma att lämna ut personuppgifter till andra bolag som tillhandahåller tjänster till oss (t.ex. IT-tjänster eller förvaltningstjänster) eller bolag som tillhandahåller varor/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet (t.ex. försäkringsbolag). Om uppgifterna överförs till ett land utanför EU/EES, säkerställer vi att sådan överföring är laglig, t.ex. genom att avtal innehåller de standardiserade modellklausuler för dataöverföring som antagits av EU-kommissionen och som finns tillgängliga på EU-kommissionens webbplats.</p> <p>Om det förekommer störningar, betalningsförsummelser eller andra överträdelse av hyresavtalet eller tillämpliga bestämmelser kan vi komma att lämna ut uppgifter till berörda myndigheter. Vi lämnar även ut personuppgifter om det följer av lag eller myndighetsbeslut.</p> <p><b>Rättigheter enligt dataskyddslagstiftningen</b> Individer har vissa rättigheter vid behandling av dennes personuppgifter.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Rätt till tillgång (registerutdrag), d.v.s. en rätt att få bekräftelse på och information om vår behandling av personuppgifter.</li> <li>* Rätt till rättelse, d.v.s. en rätt att få felaktiga uppgifter rättade.</li> <li>* Rätt till radering, d.v.s. en rätt att få uppgifter borttagna.</li> <li>* Rätt till begränsad behandling, d.v.s. en rätt att kräva att vår behandling begränsas.</li> <li>* Rätt till dataportabilitet, d.v.s. en rätt att begära att uppgifter flyttas från oss till ett annat bolag.</li> <li>* Rätt att invända mot vår behandling av personuppgifter.</li> <li>* Rätt att inge klagomål till myndighet om att vi inte behandlar personuppgifterna enligt lag.</li> </ul> <p>Vissa av rättigheterna gäller enbart i vissa situationer. För det fall kontaktpersonen skulle vilja utöva någon av rättigheterna kan denne kontakta oss via de kontaktuppgifter som framgår på vår webbplats och ovan.</p>	
Övrigt		



**KUNGÄLVS  
KOMMUN**

# Idrottshall Kärna

Teknisk beskrivning


Kungälv kommun

2020-10-26

Dnr KS 2020/1076

ML Hå  
CB



	Teknisk beskrivning Kungälv kommun	[1]
	Idrottshall kärna	
FFU		Datum:
		Rev. Datum:

### Allmän orientering:

Denna tekniska beskrivning är en kravspecifikation för den idrottshall som ska förhyras.

Den avser en fullstor idrottshall en rumsbeskrivning nedan och ska vara utformad för att rymma skolpliktig verksamhet och för föreningsverksamhet främst.

Angivna kvadratmetrar i dokumentet avser bruksarea.

Entreprenören kan i denna skrivelse även benämnas som Hyresvärd eller fastighetsägare.

Nedan följer allmänna krav och ska utgöra grundläggande krav för byggnaden. Inom varje rum kan särskilda krav finnas.

Idrottshallen ska innehålla: Idrottshall, omklädningsrum, duschrum städcentral, arbetsrum, skolförråd, föreningsförråd, huvudentré, WC och HWC.

**Kravställande i denna beskrivning ska kunna styrkas i upphandlingen med hjälp av minimum planritningar och fasadritningar.**

### Allmänna krav

Följ senaste AMA inklusive tillhörande råd.

Uppfylla senaste BBR.

Byggnaden ska uppfylla minst brandklass R60.

Invändig takhöjd minst 2700 mm.

Allmän belysning med minst 500 lux med närvarostyrning och aktiv tändning.

Väggar ska vara ljust målade.

Fönster ska ha invändiga persiennier.

Ventilation ska vara FTX med närvarostyrning.

Innerväggar ska ha beklädnad av gipsskivor och vara isolerad med minst 45 mm mineralull.

Ljudklass C enligt SS 25268:2007 ska uppfyllas.

Garantitiden för material och arbeten som är hyresgästens ansvar måste vara minst 5 år.

Byggnaden ska vara utrustad med skärmtak vid varje entré och därtill utvändig belysning med minst 1500 lumen i ljusstyrka. Ska vara styrd med skymningsrelä.

Endast typgodkända och miljödeklarerade produkter får användas i byggnaden. Arbetena ska utföras med lågemitterande byggmaterial. Vidare ska standardprodukter användas.

Hyresgästen ska flytta in i en komplett fungerande, intrimmad och justerad anläggning samt tillämpliga delar för att erhålla ett slutbevis.

Samtliga utrymmen ska vara tillgänglighetsanpassade.

I byggnaden ska en "FASTIGHETSPÄRM" finnas från Hyresvärden till Hyresgästen.

I fastighetspärmen ska information om byggnaden, vart man vänder sig vid felanmälningar och vad som övrigt behövs för att kunna nyttja byggnaden på ett optimalt sätt finnas. Förhoppningsvis ska detta vara bra för både hyresgäst och hyresvärd.


Lokalerna ska vara bestyckade med fastighetsnät för att kunna koppla på fiberanslutning.

Bestyckade enligt Fastighetsnätsstandard för data och telefoni. Bilaga X

Våningsställ placeras i teknikdel.

Vid våningsställ placeras ett dubbeluttag för switch.

Kan  
42  
W

	Teknisk beskrivning Kungälv kommun	[2]
	Idrottshall kärna	
FFU		Datum:
		Rev. Datum:

**WC** ska vara bestyckade med:

Toapappershållare: Tork mini Jumbo T2 eller liknande

Handdukshållare: Handtorkhållare Tork handduk H3 alt Handtorkhållare Tork handduk H2 eller liknande

Tvålhållare: Tork S1 eller liknande

Sanitetshållare: Tork B3 förkromad eller liknande

Papperskorg: Littainer 20 li B2 metall eller liknande

Toaletsits ska inte vara fastskruvade utan lätta att lyfta av.

### HWC

Gäller likt WC med följande tillägg:

Dusch komplett med blandare och duschset. Till den ett stödhandtag.

Tillgänglighetsanpassat

2 enkelkrokar på vägg.

### Ytskick

	Våtrum	Hall inkl extra bredd	Omlädningsrum	WC, HWC
<b>Ytskick Golv</b>	Våtrumsmatta	Sportgolv	plastmatta	Plastmatta med uppvik
<b>Ytskick Vägg</b>	Våtrumsmatta	30-60 % svarthet	Gips med OSB, Ljust målat	Ljust Kakel
<b>Ytskick tak</b>	Valfritt	Valfritt	Valfritt	Valfritt

### Utformningskrav

Omlädningsrummen ska vara i anslutning till idrottshallen. Omlädningsrummen ska ha en gemensam entré. Omlädningsrummen ska ha eget duschutrymme i anslutning till varje för att öka känslan av trygg duschmiljö. En mindre entréhall för alla omlädningsrum ska finnas.

### Passagesystem och inbrottslarm


Lokalerna ska bestyckas med passagesystem med integrerat inbrottslarm för skalskyddet som sedan hyresgästen övertar ansvaret för vid tillträdet. Utrymningsvägar ska bestyckas med summer för att minimera uppställning och skadegörelse.

Samtliga entréer ska bestyckas knappsats för av- och påarmning. Manöverpanel ska förläggas till entré. Ska utformas enligt Kungälv kommun tekniska anvisningar. (bifogas).

### Larmzoner

Lokalerna ska bestyckas med inbrottslarm vilket hyresgästen övertar ansvaret vid tillträde.

Ma  
HL  
JL

	Teknisk beskrivning Kungälv kommun	[3]
	Idrottshall kärna	
FFU		Datum:
		Rev. Datum:

Lokalerna ska delas in i följande larmzoner.

### 1. Hela lokalen

Följande lokaler ska ha dörr förberedd för låsning med cylinder som hyresgästen anskaffar och sätter in; Arbetsrum, förråd skola, förråd förening och städcentral.

I lokalerna ska brukare av lokalerna ha tillgång till det mobila datanätet.

## Rumsfunktioner och storlek Idrottshallen inkl extra utrymme

Antal rum: 1

Storlek per rum: Baseras på fullstor idrottshall med måtten 22x43 plus en yta mot omklädningsrummen som ska vara en utökning av bredden med 1,5 meter längs hela långsidan. Tanken med den att den ska utgöra lite korridor och även "läktaryta".

Belysning ska vara minst 800 lux.

Specifikation:

Höjd Idrottshall till lägsta nedhängande 7 meter.

Antal ridåväggar som ska kunna dela av idrottshallen ska vara 2 st dvs i 1/3 delar. Ridåväggen ska klara av följande ljudkrav:

Ljudreduktion  $\geq 30$  dB

Ljudabsorption: fleeceduk/ inbyggda akustikplattor.

Antal eluttag och av typ vandalsäkert: minst 8 st

Antal personer som ska kunna vistas samtidigt i lokalen: max 150 personer. Ska märkas upp.

Reglementsenslig linjering med tillhörande infästning: För Volleyboll 1 plan och 3 övning, badminton 5 banor, Handboll 1 helplan och 2 minihandboll, innebandy 1 plan, 1 futsal helplan.


Resultattavla av typ multisportmodell ska finnas på kortsida.

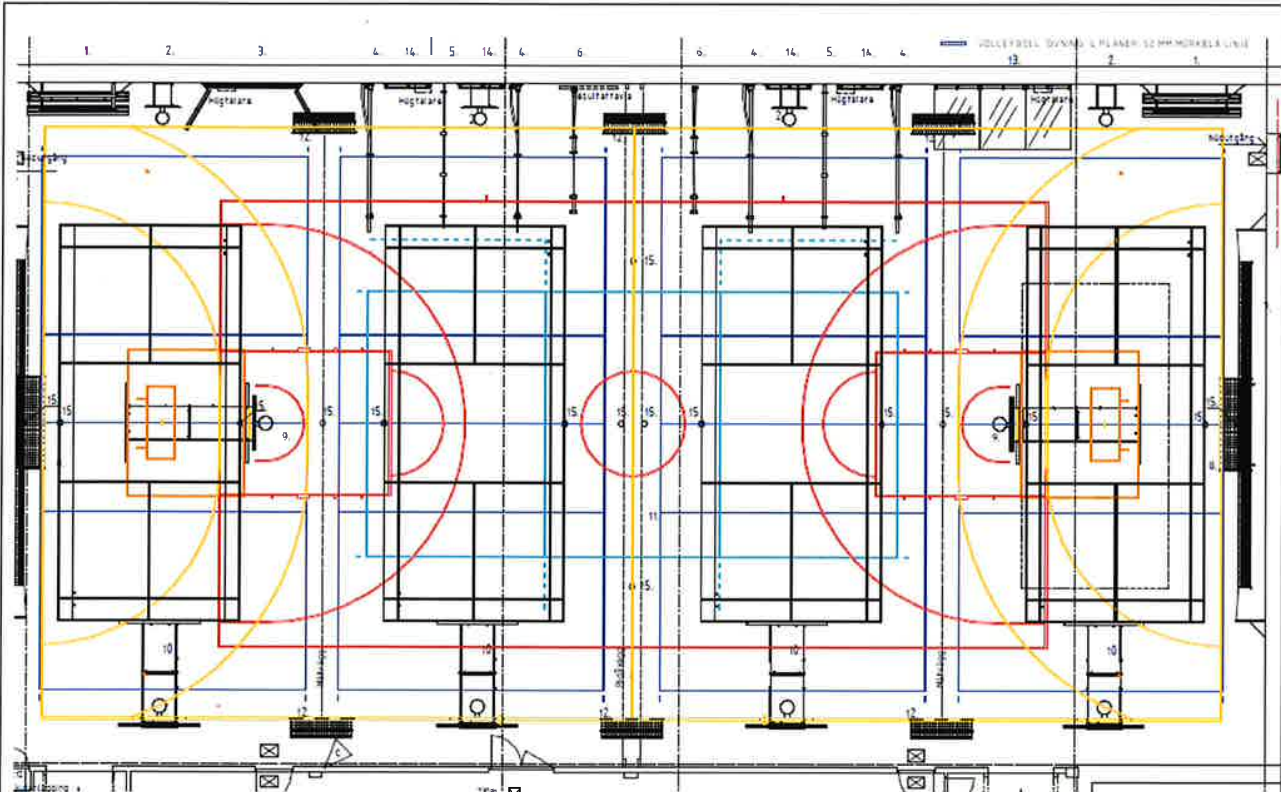
Skyddsnet för handboll ska finnas på vardera kortsidan.

Följande Inredning ska finnas med omfattning enligt ritning "Sparråshallen" bilaga X om inte annat anges i nedan lista eller annan plats i denna skrivelse:

1. MATTHISS 2 st dubbla matthissar, motordrivna och ha inbyggt fallskydd och fallsäkring samt CE-märkta.
2. VÄGGBASKET
4. BOMSYSTEM 2 st
5. LODLINA 2 st
6. ROMERSKA RINGAR 2 st
7. SKYDDSNÄT för handboll
8. HANDBOLLSMÅL svängbart typ Rantzow eller liknande
9. TAKBASKET TÄVLING
10. TAKBASKET ÖVNING
11. RIDÅVÄGGAR
12. MINIHANDBOLLSMÅL FRISTÅENDE
14. RIBBSTOLAR 4-FACK LÄNGS med långsida fyra ribbstolar i ena änden och fyra i den andra.
15. NÄTHYLSOR

Ha  
2/2  
W

	Teknisk beskrivning Kungälv kommun	[4]
	Idrottshall kärna	
FFU		Datum:
		Rev. Datum:



I förhyrningen ska det ingå att för verksamheten sätta upp 4 st högtalare med tillhörande plats för hårdvara för styrning. Förutom plats för hårdvara ska även erforderliga förberedande arbeten såsom kablage och kraft m.m för att få fram ljud ur högtalarna. Högtalarna ska förläggas bollskyddande. Liksom övrig teknik i hallen.

## Rumsfunktioner och storlek Omlädningsrum

**Antal rum: 4**

**Kvadratmeter bruksarea: 25**

Utformning i enlighet med senaste upplaga av måttboken utgiven av SKR (tidigare SKL).

Ingen direkt insyn ska kunna ges varken från entré till omlädningsrum eller från idrottshall till omlädningsrum.

Till varje omlädningsrum ska det finnas minst 1 WC.

I varje omlädningsrum ska det finnas en plats för att på ett vattensäkert sätt kunna fylla sin vattenflaska.

Med säkert innefattar även ytor runt "påfyllnadsplatsen". Flaskpåfyllningsstationen ska vara av typ Epicwater modell 463 eller liknande.

Släta väggar med gips/osb eller betong. Målade minst 2 ggr.

### Inredning

Väggfasta bänkar mått 0,6 meter per person och byggt för ca 20 personer.

Enkelkrokar på kroklist bakom bänkar ca 60 st


På väggar accepteras ej någon form av ljudabsorbent.

## Rumsfunktioner och storlek Duschrum

**Antal: 4 st**

**Kvadratmeter bruksarea: Anpassas efter funktion**

*Ma*  
*HL*  
*BA*

	Teknisk beskrivning Kungälv kommun	[5]
	Idrottshall kärna	
FFU		Datum:
		Rev. Datum:

Minst 3 st duschar i varje i duschrum och en dusch ska vara tillgänglighetanpassad.  
 Utformning i enlighet med senaste upplaga av måttboken utgiven av SKR (tidigare SKL).  
 Ett duschrum till varje omklädningsrum.

Duschskärm laminat ska avskilja duscharna.

Minst 5-6 st krokar ska finnas för handdukar.

### Rumsfunktioner och storlek arbetsrum

Antal: 1

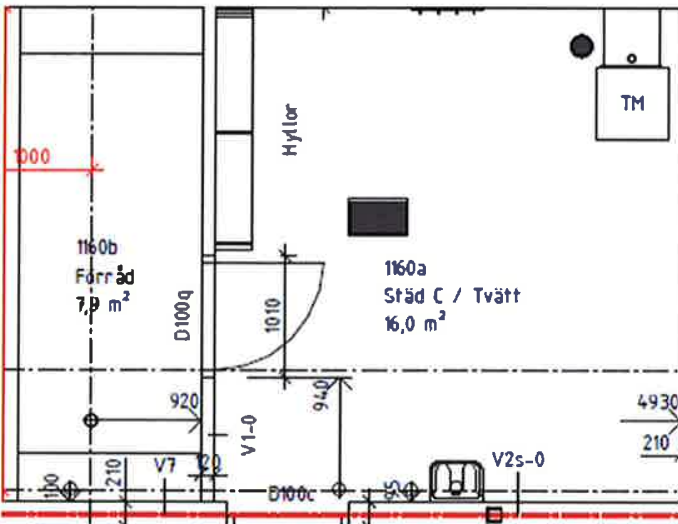
Kvadratmeter bruksarea: 5 m<sup>2</sup>

Försett med uttag för data enligt standard.

### Rumsfunktioner och storlek städcentral

Antal: 1

Kvadratmeter bruksarea: 16



På bilden ovan: Bra exempel på städcentral

Städcentralen är benämningen på lokalvårdens utrymme för hantering av städmaterial, kläder och maskiner m.m.


Städcentralen ska vara ca 16 m<sup>2</sup> samt vara belägen på bottenplan och kan med fördel utformas nära förråd för städartiklar och nära hiss. Utformas i enlighet med bra exempel ovan eller liknande.

Vidare ska städcentralen vara bestyckad med utslagsvask och hyllor för städmaterial.

I städcentralen ska det finnas plats och eluttag för att ladda städmaskinerna. Det ska även finnas en brunn för att tömma städmaskinerna i mitten av rummet.

Det ska finnas en tvättmaskin som klarar av mopptvätt och med den tillhörande luddlåda som tar upp dammluddet bra och kan lätt rengöras.

*Handwritten signature/initials*

	Teknisk beskrivning Kungälv kommun	[6]
	Idrottshall kärna	
FFU		Datum:
		Rev. Datum:

### Rumsfunktioner och storlek förråd skola

**Antal: 1**

**Kvadratmeter bruksarea: 50**

Får inte förläggas på kortsidan av idrottshallen.

Förråd ska bestyckas med 4st vandalsäkra eluttag.

Ställ för stolpar ska finnas till varje upplinjerad volleybollplan och badmintonplan.

### Rumsfunktioner och storlek förråd förening

**Antal: 1**

**Kvadratmeter bruksarea: 50**

Får inte förläggas på kortsidan av idrottshallen.

Förråd ska bestyckas med 4st vandalsäkra eluttag.

### Rumsfunktioner och storlek Huvudentré

**Antal: 1**

**Kvadratmeter bruksarea: Anpassas efter funktion**

Utrymmet ska utgöra en samlad entré för alla omklädningsrum. Brandtablå och manöverpanel för passage och inbrott ska återfinnas här.


### Rumsfunktioner och storlek HWC

**Antal: 2**

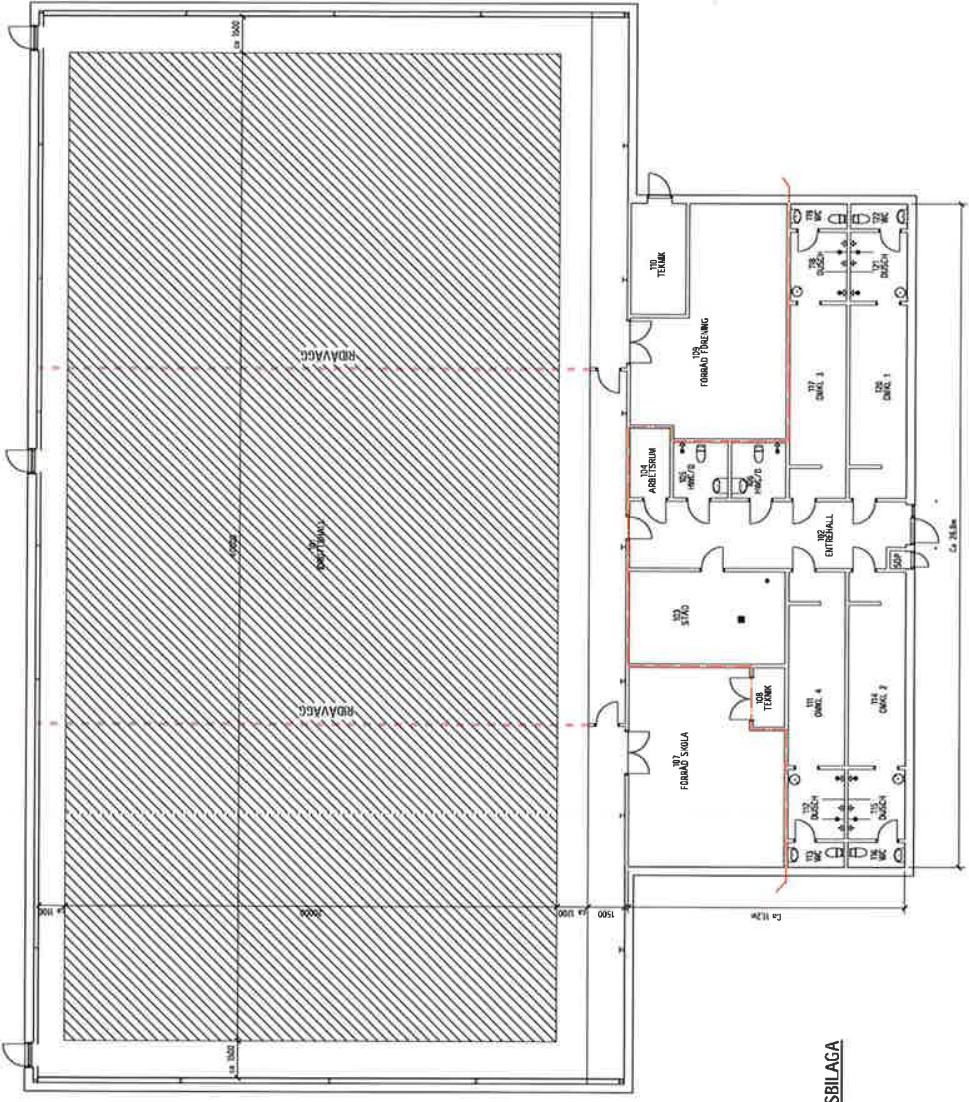
**Kvadratmeter bruksarea: Anpassas efter funktion**

Ska utformas i enlighet med ovan nämnda krav.

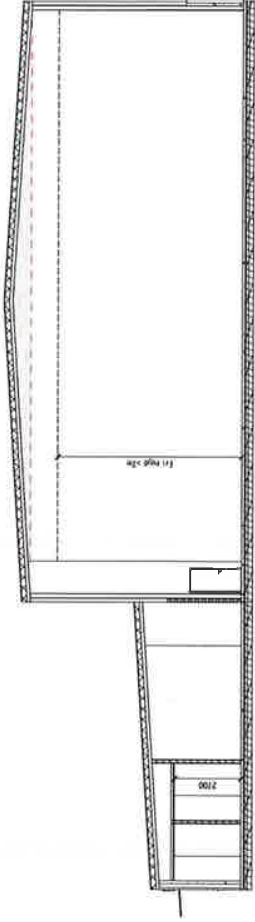
Har  
HL  
HU

 KUNGÄLVS KOMMUN	Teknisk beskrivning Kungälv kommun	[7]
	Idrottshall kärna	
FFU		Datum:
		Rev. Datum:

Kan  
HL  
AW



1-100 Plan 1 AVTALSBLAGA  
SKALA 1:300



1-100 Huvudsektion Avtalsblaga  
SKALA 1:300

PROJEKTANT	AVTALSHANDLING
PROJEKT NR.	KARNAHALLEN
PROJEKT DATUM	Fasighetsbeskrivning
PROJEKT FÖR	YTTREBYGG
PROJEKT AV	2020-11-10
PROJEKT AV	Mels Bermisson
PROJEKT AV	NYBYGGNAD AV IDROTTSHALL
PROJEKT AV	AVTALSBLAGA
PROJEKT AV	SKISS - PLANLÖSNING
SKALA	A1 1:100
SKALA	AB 1:1500
PROJEKT NR.	A40-1-550-800




Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd	Namn: Kungälv's Kommun		Personnr/orgnr: 212000-1371			
2. Hyresgäst	Namn: Mona Hurtig Skol AB		Personnr/orgnr: 556520-4129			
	Aviseringsadress: Lyckevägen 18, 442 70 KÄRNA					
3. Lokalens adress m.m	Kommun: Kungälv		Fastighetsbeteckning: Kärna 67:116			
	Gata: Lyckevägen		Trappor/hus:	Lokalens nr:		
4. Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till <b>Idrottshall</b> <input type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. <span style="float: right;">Bilaga:</span>					
5. Hyrestid	Från och med den: 2022-08-01		Till och med den: 2025-07-31			
6. Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>9</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input type="checkbox"/> _____ år <input checked="" type="checkbox"/> <u>36</u> månader					
7. Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. <input type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll. <span style="float: right;">Bilaga:</span>					
8. Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>	Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>
	BTA	1	1 400			
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avviken inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra. <input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). <span style="float: right;">Bilaga: 1</span>					
	<input checked="" type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning	<input type="checkbox"/> Plats för skylt	<input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/automat	<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/>
9. Inredning	Lokalen uthyrs <input type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input checked="" type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga <span style="float: right;">Bilaga: 2</span>					
10. Underhåll	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.					
	<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.					
	<input type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga. <span style="float: right;">Bilaga:</span>					
	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.					
Allmänna och gemensamma utrymmen	Om inte annat överenskommit mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse enligt bilaga <span style="float: right;">Bilaga:</span>					
11. Ledningar för telefoni och data-kommunikation	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. <input type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga. <span style="float: right;">Bilaga:</span>					

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<b>12. Skyltar, markiser m.m.</b>	<p>Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick.</p> <p>Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden.</p> <p>Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågavarande väggar.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram.</p>	Bilaga:	
<b>13. Hyra</b>	Kronor <b>479 900</b> per år exklusive nedan markerade tillägg		
<b>14. Index</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.	Bilaga: <b>3</b>	
<b>15. Fastighetsskatt</b>	<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.	Bilaga:
<b>16. Driftskostnader</b>	<p>Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> EI                      <input checked="" type="checkbox"/> VA                      <input checked="" type="checkbox"/> Värme                      <input checked="" type="checkbox"/> Varmvatten                      <input type="checkbox"/> Kyla                      <input checked="" type="checkbox"/> Ventilation</p> <p>Beläning:</p> <p>EI                      <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.                      <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.                      <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>VA                      <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.                      <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.                      <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>Värme                      <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.                      <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.                      <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>Varmvatten                      <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.                      <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.                      <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>Kyla                      <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.                      <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.                      <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>Ventilation                      <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.                      <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p>	<p>Bilaga:</p> <p>Bilaga:</p> <p>Bilaga:</p> <p>Bilaga:</p> <p>Bilaga:</p> <p>Bilaga:</p>	
<b>17. Mätare</b>	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av <input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen		
<b>18. Avfalls- hantering</b>	<p>I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande:</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera 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.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.</p> <p><input type="checkbox"/> Särskild reglering enligt bilaga</p>	Bilaga:	
<b>19. Snöröjning och sandning</b>	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran <input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga	Bilaga:
<b>20. Oförutsedda kostnader</b>	<p>Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av</p> <p>a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller</p> <p>b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet</p> <p>ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.</p> <p>Lokalens andel ska under hyrestiden anses vara _____ procent.</p> <p>Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående hyror (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter. För lokaler och bostadslägenheter som inte är uthyrdas görs därvid en uppskattning av marknadshyran respektive bruksvärdeshyran.</p> <p>Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för dessa ska erläggas. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.</p>		

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<b>21. Mervärdesskatt (moms)</b> <b>Hyresgästens momsplikt</b>	<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.		
<b>Hyresvärdens momsplikt</b>	<input type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. <input checked="" type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. 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.		
<b>22. Hyrans betalning</b>	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje	PlusGiro nr:	BankGiro nr:
	<input checked="" type="checkbox"/> kalendermånads början <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	4740804-2	5894-9629
<b>23. Ränta, betalningspåminnelse</b>	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.		
<b>24. Nedsättning av hyra</b> <b>Avtalat skick m.m</b> <b>Sedvanligt underhåll</b>	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor. <input type="checkbox"/> Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler. <input type="checkbox"/> Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. <input type="checkbox"/> Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.		
			Bilaga:
<b>25. Miljöpåverkan</b>	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken. <input type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. <input type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.		
			Bilaga:
			Bilaga:
<b>26. Revisionsbesiktningar</b>	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.		
<b>27. Tillgänglighet till vissa utrymmen</b>	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som 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.		
<b>28. PBL-avgifter</b>	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.		
<b>29. Brandskydd</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul.		Bilaga: 4
<b>30. Myndighetskrav m.m.</b>	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen		
<b>31. Ombyggnads- och ändringsarbete</b>	Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt. Om inte annat framgår av hyresvärdens skriftliga tillstånd ska hyresgästen ansvara för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör. Hyresgästen ska bereda hyresvärden insyn i ombyggnadsprojektet, bjuda in hyresvärden till byggmöten och när hyresvärden begär det, ge hyresvärden tillträde till lokalen under ombyggnadstiden. Hyresgästen svarar för att hyresgästens arbeten i lokalen inte skadar byggnaden eller stör den verksamhet som andra hyresgäster i byggnaden bedriver och är skyldig att i skäligen 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 omdisponering av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse enligt bilaga.		
<b>Byggsvarudeklaration</b>	Om hyresgästen utför arbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggsvarudeklarationer -- i den mån sådana finns utarbetade -- för de produkter och material som ska tillföras lokalen.		

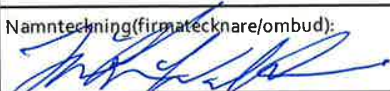

## HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

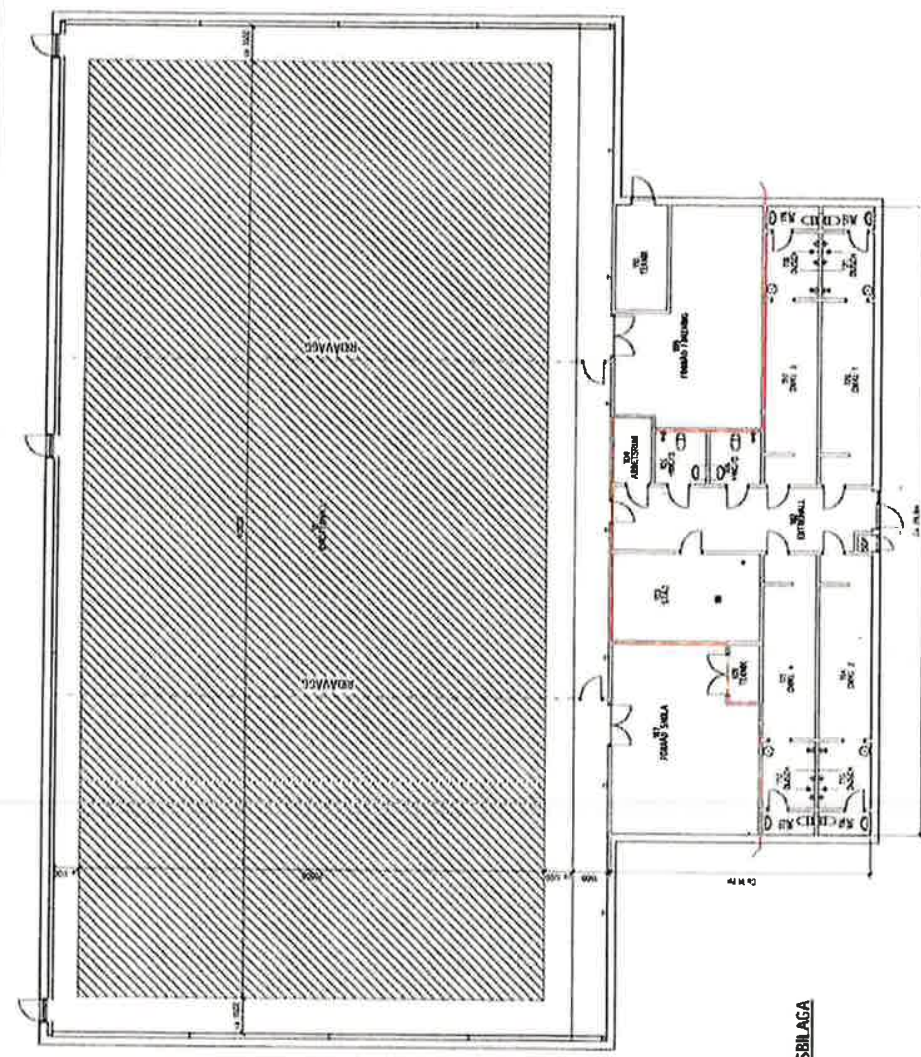
Sid 4 (4)

Nr: 1426-751-001

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

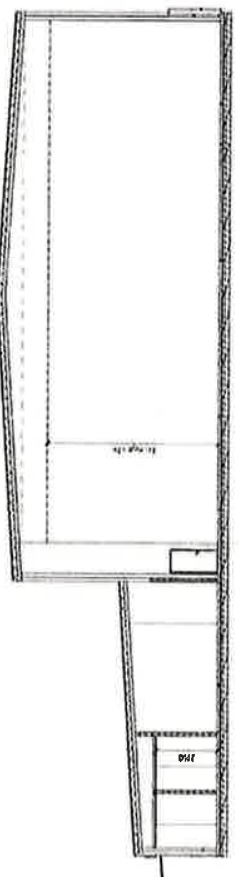
<b>32. Säkerhet</b>	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom <input type="checkbox"/> borgen ställd av _____ <input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om _____ <input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av _____ <span style="float: right;">Bilaga: _____</span>	
	Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.	
<b>33. Försäkringar</b>	Hyresvärden är skyldig att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen ligger. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring som innehåller egendomsskydd, avbrottskydd och ansvar för den egna verksamheten. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga. <span style="float: right;">Bilaga: _____</span>	
<b>34. Yttre åverkan</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.	
<b>35. Låsanordningar</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
<b>36. Återställande vid avflyttning</b>	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga. <span style="float: right;">Bilaga: _____</span> Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.	
<b>37. Force majeure</b>	Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.	
<b>38. Hantering av personuppgifter</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga.	Bilaga: 5
<b>39. Särskilda bestämmelser</b>	Nyttjande av lokalen	
	Bilaga: 6	
	Bilaga: _____	
	Bilaga: _____	
	Bilaga: _____	
	Bilaga: _____	
<b>40. Underskrift</b>	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.	
Ort/datum: Kungälv 2022-09-21	Ort/datum: Kärna 2022-09-21	
Hyresvärdens namn:  Kungälv kommun	Hyresgästens namn:  Mona Hurtig Skol AB	
Namnteckning(firmatecknare/ombud): 	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): 
Namnförtydligande: Håkan Wallentin	Namnförtydligande: Toni Karlsson <i>Mona Hurtig Petra W. Dahlen</i>	



AVTALSHANDLING	AVTALSHANDLING
KARNAHALLEN	KARNAHALLEN
Festighetsförvaltning	Festighetsförvaltning
<b>YTTREBYGG</b>	<b>YTTREBYGG</b>
Projekt N°	JCLM
2020-11-10	Mers Berntsson
AVTALSBLAGA	AVTALSBLAGA
SKISS - PLANLÖSNING	SKISS - PLANLÖSNING
AM-1-590-500	AM-1-590-500


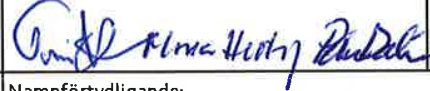
1-100 Plan 1 AVTALSBLAGA


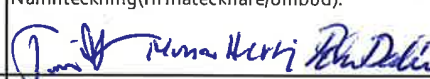
1-100 Huvudsektion Avtalsblaga



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'Z' and other illegible marks.

Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg.

<b>Avser</b>	Hyreskontrakt nr: 1426-751-001	Fastighetsbeteckning: Käma 67:116	
<b>Hyresvärd</b>	Namn: Kungälv's Kommun	Personnr/Orgnr: 212000-1371	
<b>Hyresgäst(er)</b>	Namn: Mona Hurtig Skol AB	Personnr/Orgnr: 556520-4129	
	Namn:	Personnr/Orgnr:	
<b>Tillägg</b>	Lokalen är försedd med för verksamheten avsedd inredning: - Två st dubbla matthissar, motordrivna.. - Gallerburar, 4 st - Matchur - Väggbasket - Bomsystem, 2 st - Lodlina, 2 st - Romerska ringar, 2 st - Skyddsnät för handboll - Handbollsmål, svängbart - Takbasket, tävling - Takbasket, övning - Ridåväggar - Minihandbollsmål, fristående - Ribbstolar - Näthylsor		
<b>Underskrift</b>	Ort/datum: Kungälv 2022- 09-21	Ort/datum: Kärna 2022- 09-21	
	Hyresvärdens namn:  Kungälv's kommun	Hyresgästens namn:  Mona Hurtig Skol AB	
	Namnteckning(firmatecknare/ombud): 	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): 
	Namnförtydligande: Håkan Wallentin	Namnförtydligande: Toni Karlsson <i>MonaHurtig Petra W. Dahleu</i>	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt

Avser	Hyreskontrakt nr: 1426-751-001	Fastighetsbeteckning: Kärna 67:116	
Hyresvärd	Namn: Kungälv's Kommun	Personnr/orgnr: 212000-1371	
Hyresgäst	Namn: Mona Hurtig Skol AB	Personnr/orgnr: 556520-4129	
Klausul	<p>Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor <u>479 900</u> ska <u>100</u> %  eller _____ kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 - 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.</li> <li>- För hyresavtalet som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 - 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid.</li> <li>- Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år <u>2021</u>.</li> </ul> <p>Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.</p> <p>Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet.</p> <p>Hyresändringen sker alltid fr o m den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>		
Underskrift	Ort/datum: Kungälv 2022- <u>09-21</u>	Ort/datum: Kärna 2022- <u>09-21</u>	
	Hyresvärd:  Kungälv's kommun	Hyresgäst:  Mona Hurtig Skol AB	
	Namn/teckning (firmatecknare/ombud): 	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namn/teckning (firmatecknare/ombud):  <u>Mona Hurtig Petra W. Dahlén</u>
	Namn/förtydligande: Håkan Wallentin	Namn/förtydligande: Toni Karlsson <u>Mona Hurtig Petra W. Dahlén</u>	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt

Hyresvärdens egna noteringar om bastal:

## Anvisningar till Indexklausul för lokal

### Bashyra

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

### Bastalet

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

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

### Beräkning av tillägget

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

#### Exempel

Beräkning av hyrestillägg för år 2002

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

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

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


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

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

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





Avser	Hyreskontrakt nr: 1426-751-001	Fastighetsbeteckning: Kärna 67:116
Hyresvärd	Namn: Kungälv's Kommun	Personnr/orgnr: 212000-1371
Hyresgäst	Namn: Mona Hurtig Skol AB	Personnr/orgnr: 556520-4129
Klausul	<p>Om denna klausul strider mot bestämmelse i huvudavtalet, gäller i första hand denna klausul.</p> <p>Enligt lagen om skydd mot olyckor ska fastighetsägare eller nyttjanderättshavare i skälig omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka. Samma lag föreskriver att ägare och nyttjanderättshavare i övrigt ska vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden ansvarar för att lokalen vid tillträdet uppfyller kraven på brandskydd som krävs för det avtalade användningsändamålet med förhyrningen.</p> <p><input type="checkbox"/> Parterna har kommit överens om fördelningen av ansvaret för brandskydd inför tillträdet. Parternas ansvar för att ordna brandskydd inför tillträdet regleras i bilaga. <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Bilaga:</span></p> <p>Hyresgästen ansvarar för underhåll och utbyte av sådant brandskydd i lokalen som är synligt och åtkomligt för denne, såsom exempelvis nödutgångsskyltar och andra brandskyddsanordningar som enbart betjänar lokalen och som inte är styrda av byggnadens centrala system. Hyresgästen svarar också för sådana brandskyddsanordningar som hyresgästen har tillfört lokalen.</p> <p>Hyresgästen ansvarar för och bekostar därutöver sådant brandskydd som efter tillträdet kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning.</p> <p>Hyresgästen ska utan dröjsmål anmäla brister som denne upptäcker eller borde upptäcka, i det brandskydd som hyresvärden tillhandahåller och svarar för.</p> <p><u>Systematiskt brandskyddsarbete</u></p> <p>Parterna åtar sig att bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete i enlighet med de allmänna råd som behörig myndighet meddelat. Vardera part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.</p> <p>Hyresgästen förbinder sig att se till</p> <p>att räddnings- och utrymningsvägar alltid hålls öppna och inte vare sig helt eller delvis blockeras</p> <p>att funktionen av sprinkler- och andra brandskyddsanordningar aldrig försämrats genom t.ex. förbyggnad eller uppställning av föremål,</p> <p>att branddörrar hålls stängda och brandceller är intakta</p> <p>att plomberingar av handtag aldrig bryts annat än i händelse av brand eller brandövning.</p>	
Underskrift	Ort/datum: Kungälv 2022- 09-21	Ort/datum: Kärna 2022- 09-21
	Hyresvärdens namn:  Kungälv's kommun	Hyresgästens namn:  Mona Hurtig Skol AB
	Namn/teckning (firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande: Håkan Wallentin	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt

<b>Avser</b>	Hyreskontrakt nr: 1426-751-001	Fastighetsbeteckning: Kärna 67:116
<b>Hyresvärd</b>	Namn: Kungälv's Kommun	Personnr/Orgnr: 212000-1371
<b>Hyresgäst</b>	Namn: Mona Hurtig Skol AB	Personnr/Orgnr: 556520-4129
<b>Information om behandling av personuppgifter</b>	<p><b>Behandling av personuppgifter</b> Vi behandlar alltid personuppgifterna på ett ansvarsfullt sätt och i enlighet med gällande lag. I det här dokumentet ger vi närmare information om behandlingen och uppmantrar därför hyresgästen och dennes kontaktperson att läsa igenom dokumentet noggrant.</p> <p>Hyresgästen ansvarar för att se till att denna information lämnas till kontaktpersoner, representanter eller andra individer vars personuppgifter kan komma att behandlas under hyresförhållandet.</p> <p><b>Personuppgiftsansvarig</b> Vi är personuppgiftsansvariga för den behandling som utförs av oss eller för vår räkning. Det innebär att vi ansvarar för de personuppgifter vi har och för hur vi behandlar dem. Vid frågor om behandlingen av personuppgifter, är du välkommen att kontakta oss.</p> <p><b>Vilka personuppgifter behandlar vi?</b> En personuppgift är all information som kan kopplas till en individ. Inom ramen för ett hyresförhållande är det främst personuppgifter för kontaktpersoner och hyresgäster (som är enskild firma eller privatperson) som vi behandlar. Sådana uppgifter kan t.ex. omfatta namn, adress, kontaktuppgifter, personnummer och information om lokalen. I vissa fall inhämtar vi även en kreditupplysning för att säkerställa att det finns ekonomiska förutsättningar att erlagga hyra för lokalen.</p> <p><b>För vilka syften behandlar vi personuppgifterna?</b> Personuppgifterna behandlas i syfte att:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Fullgöra och administrera våra rättigheter och skyldigheter enligt hyresavtalet, vilket bl.a. inkluderar hyresaviseringar och hyresförhandlingar.</li> <li>* Utföra löpande förvaltning och underhåll av lokalen, vilket bl.a. inkluderar kommunikation med kontaktperson.</li> <li>* Fastställa eller styrka eventuella rättsliga anspråk, exempelvis genom kontroller under hyresförhållandet i syfte att säkerställa att lokalen används i enlighet med tillämplig lag och i enlighet med hyresavtalet.</li> <li>* Skicka information och marknadsföring till kontaktperson via de kontaktuppgifter som vi har tillgång till.</li> <li>* Skicka information och marknadsföring till kontaktperson om andra företags produkter/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet t.ex. försäkringsbolag.</li> <li>* Ta fram statistik, göra kundundersökningar och följa upp interna rutiner och policys.</li> </ul> <p><b>När raderar vi personuppgifterna?</b> Vi sparar uppgifter om kontaktperson så länge denne är registrerad som kontaktperson. Informationen uppdateras om hyresgästen anmäler annan kontaktperson.</p> <p>För det fall vi erhåller uppgifter om störningar i lokalen och inte vidtar någon åtgärd, kommer sådana uppgifter som regel att sparas två år, varefter radering sker. Detsamma gäller uppgifter om otillåten andrahandsuthyrning eller överlåtelse av lokalen. Uppgifter om betalning av hyra sparas under sju år (utöver innevarande år) då detta krävs enligt bokföringsregler. Övriga uppgifter raderas när de inte längre är relevanta/korrekta, vilket innebär att de som regel bevaras under den tid som hyresförhållandet består.</p> <p>När hyresförhållandet upphör raderar vi merparten av uppgifterna. Men om det finns några kvarstående rättsliga anspråk, t.ex. hyresfordringar, kommer vi att bevara de uppgifter som krävs för att kunna driva anspråket. Sådana uppgifter sparas med hyresavtalet som rättslig grund. Vi sparar dessa uppgifter, samt uppgifter om eventuell misskötsamhet, som bidragit till att uppsägning skett, i två år efter att hyresförhållandet upphört.</p>	



Avser	Hyreskontrakt nr: 1426-751-001	Fastighetsbeteckning: Kärna 67:116
Information om behandling av personuppgifter	<p><b>Laglig grund för behandlingen av personuppgifterna</b>  Vår behandling av personuppgifter sker i huvudsak för att fullgöra och administrera våra skyldigheter enligt hyresavtalet med hyresgästen. För det fall hyresgästen är en privatperson eller enskild firma, sker denna behandling med stöd av den rättsliga grunden fullgörande av avtal medan behandlingen sker med stöd av ett berättigat intresse om hyresgästen är en juridisk person. För annan behandling som utförs har vi ett berättigat intresse av att behandla personuppgifterna, t.ex. för att skicka information, göra kundundersökningar och marknadsföring samt tillhandahålla tjänster som är relaterade till uthyrningen.</p> <p><b>Vilka får ta del av personuppgifterna?</b>  Inom ramen för hyresförhållandet, kan vi komma att lämna ut personuppgifter till andra bolag som tillhandahåller tjänster till oss (t.ex. IT-tjänster eller förvaltningstjänster) eller bolag som tillhandahåller varor/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet (t.ex. försäkringsbolag). Om uppgifterna överförs till ett land utanför EU/EES, säkerställer vi att sådan överföring är laglig, t.ex. genom att avtal innehåller de standardiserade modellklausuler för dataöverföring som antagits av EU-kommissionen och som finns tillgängliga på EU-kommissionens webbplats.</p> <p>Om det förekommer störningar, betalningsförsummelser eller andra överträdelse av hyresavtalet eller tillämpliga bestämmelser kan vi komma att lämna ut uppgifter till berörda myndigheter. Vi lämnar även ut personuppgifter om det följer av lag eller myndighetsbeslut.</p> <p><b>Rättigheter enligt dataskyddslagstiftningen</b>  Individer har vissa rättigheter vid behandling av dennes personuppgifter.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Rätt till tillgång (registerutdrag), d.v.s. en rätt att få bekräftelse på och information om vår behandling av personuppgifter.</li> <li>* Rätt till rättelse, d.v.s. en rätt att få felaktiga uppgifter rättade.</li> <li>* Rätt till radering, d.v.s. en rätt att få uppgifter borttagna.</li> <li>* Rätt till begränsad behandling, d.v.s. en rätt att kräva att vår behandling begränsas.</li> <li>* Rätt till dataportabilitet, d.v.s. en rätt att begära att uppgifter flyttas från oss till ett annat bolag.</li> <li>* Rätt att invända mot vår behandling av personuppgifter.</li> <li>* Rätt att inte klaga till myndighet om att vi inte behandlar personuppgifterna enligt lag.</li> </ul> <p>Vissa av rättigheterna gäller enbart i vissa situationer. För det fall kontaktpersonen skulle vilja utöva någon av rättigheterna kan denne kontakta oss via de kontaktuppgifter som framgår på vår webbplats och ovan.</p>	
Övrigt		



**TILLÄGG**

Nyttjande av lokalen

Sid 1 ( 1 )

Bilaga nr: 6

Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg.

Avser	Hyreskontrakt nr: 1426-751-001	Fastighetsbeteckning: Kärna 67:116	
Hyresvärd	Namn: Kungälv's Kommun	Personnr/Orgnr: 212000-1371	
Hyresgäst(er)	Namn: Mona Hurtig Skol AB	Personnr/Orgnr: 556520-4129	
	Namn:	Personnr/Orgnr:	
Tillägg	<p>Hyresgästen nyttjar lokalytan tillsammans med Kungälv's kommuns skol- och fritidsverksamhet, nyttjandegraden fördelas:            Kungälv's kommun, Bildning och lärande: 25%            Kungälv's kommun, fritid: 50%            Mona Hurtig Skol AB: 25%</p> <p>Kungälv's kommun, Bildning och lärande skall i samråd med hyresgästen fördela tiden mellan sig under ordinarie skoltid, övrig tid disponeras lokalen av Kungälv's kommuns fritidsverksamhet.</p>		
Underskrift	Ort/datum: Kungälv 2022-09-21	Ort/datum: Kärna 2022-09-21	
	Hyresvärdens namn:  Kungälv's kommun	Hyresgästens namn:  Mona Hurtig Skol AB	
	Namn-teckning(firmatecknare/ombud): 	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namn-teckning(firmatecknare/ombud): 
	Namn-förtydligande: Håkan Wallentin	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namn-förtydligande: Toni Karlsson Mona Hurtig Petra W. Dahlén



FASTIGHETSÄGARNNA

HYRESKONTRAKT  
FÖR LOKAL

Sid 1 (4)

Nr: 1

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd	Namn: Skolfastighet i Kärna AB		Personnr/orgnr: 559269-0712			
2. Hyresgäst	Namn: Mona Hurtig Skol AB		Personnr/orgnr: 556520-4129			
	Aviseringsadress:					
3. Lokalens adress m.m	Kommun: Kungälv	Fastighetsbeteckning: Del av Kärna 67:1				
	Gata:	Trappor/hus:	Lokalens nr:			
4. Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Friskola med tillhörande skolgård					
	<input type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.			Bilaga:		
5. Hyrestid	Från och med den: Se bilaga 2	Till och med den:				
6. Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>12</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input type="checkbox"/> _____ år <input type="checkbox"/> _____ månader					
7. Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. <input checked="" type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll.			Bilaga: 1, 2, 5		
8. Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>	Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>
	Skolbyggnad	Hela byggnaden	ca 2225kvm			
	Skolgård		ca 7500 kvm			
	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. <input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).					Bilaga:
	<input checked="" type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning	<input checked="" type="checkbox"/> Plats för skylt	<input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/automat	<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för _____ bil(ar)	<input checked="" type="checkbox"/> <u>Gem. parkering</u>
9. Inredning	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga				Bilaga:	
10. Underhåll	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.					
	<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.					
	<input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.				Bilaga: 3	
	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad. Om inte annat överenskommits mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.					
Allmänna och gemensamma utrymmen	<input type="checkbox"/> Annan överenskommelse enligt bilaga				Bilaga:	
11. Ledningar för telefoni och data-kommunikation	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. <input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.				Bilaga: 2	



## HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 2 ( 4 )

Nr: 1

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

12. Skyltar, markiser m.m.	<p>Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick.</p> <p>Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden.</p> <p>Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.</p>	Bilaga: 2	
13. Hyra	Kronor 4.171.875 per år exklusive nedan markerade tillägg		
14. Index	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.	Bilaga: 4	
15. Fastighetsskatt	<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.	<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.	Bilaga:
16. Driftskostnader	<p>Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> El                      <input checked="" type="checkbox"/> VA                      <input checked="" type="checkbox"/> Värme                      <input checked="" type="checkbox"/> Varmvatten                      <input type="checkbox"/> Kyla                      <input checked="" type="checkbox"/> Ventilation</p> <p>Betalning:</p> <p>El                      <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.                      <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.                      <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>VA                      <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.                      <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.                      <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>Värme                      <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.                      <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.                      <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>Varmvatten                      <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.                      <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.                      <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>Kyla                      <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.                      <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.                      <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>Ventilation                      <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.                      <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p>	<p>Bilaga:</p> <p>Bilaga:</p> <p>Bilaga:</p> <p>Bilaga:</p> <p>Bilaga:</p> <p>Bilaga: 2</p>	
17. Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utföres och bekostas installationen av erforderliga mätare av <input type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen		
18. Avfalls- hantering	<p>I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsett plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontraktets tecknande till _____ kronor per år.</p> <p><input type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.</p> <p><input type="checkbox"/> Särskild reglering enligt bilaga</p>	Bilaga:	
19. Snöröjning och sandning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran <input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input checked="" type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga	Bilaga: 2
20. Oförutsedda kostnader	<p>Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av</p> <p>a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller</p> <p>b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet</p> <p>ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.</p> <p>Lokalens andel ska under hyrestiden anses vara _____ procent.</p> <p>Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående hyrorna (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter. För lokaler och bostadslägenheter som inte är uthyrda görs därvid en uppskattning av marknadshyran respektive bruksvärdeshyran.</p> <p>Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för dessa ska erläggas. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.</p>		



FASTIGHETSÄGARNA

HYRESKONTRAKT  
FÖR LOKAL

Sid 3 (4)

Nr: 1

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<b>21. Mervärdesskatt (moms)</b> <b>Hyresgästens momsplikt</b>  <b>Hyresvärdens momsplikt</b>	Se särskilda bestämmelser, bilaga 2. <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. <input checked="" type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. 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 jämkningskyldig 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.		
<b>22. Hyrans betalning</b>	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <input type="checkbox"/> kalendermånads början <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr: XXXX-XXXX	BankGiro nr: XXXX-XXXX
<b>23. Ränta, betalningspåminnelse</b>	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.		
<b>24. Nedsättning av hyra</b> <b>Avtalat skick m.m</b>  <b>Sedvanligt underhåll</b>	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor. <input type="checkbox"/> Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler. <input type="checkbox"/> Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. <input checked="" type="checkbox"/> Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.		
<b>25. Miljöpåverkan</b>	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken. <input type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. <input type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.		
<b>26. Revisionsbesiktningar</b>	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.		
<b>27. Tillgänglighet till vissa utrymmen</b>	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som 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.		
<b>28. PBL-avgifter</b>	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.		
<b>29. Brandskydd</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul.		
<b>30. Myndighetskrav m.m.</b>	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen		
<b>31. Ombyggnads- och ändringsarbete</b>  <b>Byggsvarudeklaration</b>	Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt. Om inte annat framgår av hyresvärdens skriftliga tillstånd ska hyresgästen ansvara för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör. Hyresgästen ska bereda hyresvärden insyn i ombyggnadsprojektet, bjuda in hyresvärden till byggmöten och när hyresvärden begär det, ge hyresvärden tillträde till lokalen under ombyggnadstiden. Hyresgästen svarar för att hyresgästens arbeten i lokalen inte skadar byggnaden eller stör den verksamhet som andra hyresgäster i byggnaden bedriver och är skyldig att i skäligen 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 omdisponering av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse enligt bilaga. Om hyresgästen utför arbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggsvarudeklarationer – i den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som ska tillföras lokalen.		



FASTIGHETSÄGARNA

## HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 4 (4)

Nr: 1

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 <u>på tillträdesdagen</u> lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom <input type="checkbox"/> borgen ställd av <input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om <input checked="" type="checkbox"/> annan säkerhet i form av <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Bilaga: 2</span> <u>hyresdeposition</u> Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.
33. Försäkringar	Hyresvärden är skyldig att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen ligger. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring som innehåller egendomsskydd, avbrottskydd och ansvar för den egna verksamheten. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga. <span style="float: right;">Bilaga:</span>
34. Yttre åverkan	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen <u>SE GRÄNSDR+GÄMINGSLISTA</u> 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	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> 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. <input checked="" type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga. <span style="float: right;">Bilaga: 2</span>  Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.
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	<input type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga. <span style="float: right;">Bilaga:</span>
39. Särskilda bestämmelser	Bilageförteckning <span style="float: right;">Bilaga: 0</span>  Bilaga:  Bilaga:  Bilaga:  Bilaga:  Bilaga:  Bilaga:
40. Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr. o. m. detta kontrakts ikraftträdande.
Ort/datum: <u>Göteborg 2021-02-02</u>	
Hyresvärdens namn: <u>Skolfastighet i Kärna AB</u>	
Hyresgästens namn: <u>Mona Hurtig Skol AB Mona Hurtig Toni Karlsson</u>	
Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	
Namnteckning (firmatecknare/ombud): <u>Petra Dahlén Wistén</u> <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	
Namnförtydligande: <u>Patric Lindström</u> <u>Ola Serneke</u>	
Namnförtydligande: <u>Toni Karlsson</u> <u>Mona Hurtig</u>	



BILAGA 0

1(1)

Hyresgäst: Mona Hurtig Skol AB

BILAGEFÖRTECKNING

Fastighet: Del av Kärna 67:1

Hyreskontrakt nr: 1

---

## BILAGOR

1. Bilageförteckning
2. Ritningar utvisande lokalens omfattning vid hyreskontraktets tecknande
  - 2.1. Planritning Lokalen
  - 2.2. Situationsplan Fastigheten
3. Särskilda bestämmelser
4. Gränsdragningslista avseende investeringar, drift, underhåll och utbyte
5. Indexklausul
6. Projekthandling (med följande underbilagor)
  - 5.1 Beskedstidplan
  - 5.2 Enkel rambeskrivning
7. Tillträdeshandlingar

Bestämmelser i bilagor enligt bilageförteckning gäller som om de vore intagna i hyreskontraktet.

Förekommer mot varandra stridande uppgifter eller föreskrifter mellan bilaga 1 – bilaga 6 och fastighetsägarnas standardkontrakt 12B.3 ska den uppgift eller föreskrift som följer av bilaga 1 – bilaga 6 äga företräde.

MT  
Toni  
PWS



studio ekberg

FRISKOLAN I KÄRNA

RAMBESKRIVNING ENKEL

Datum: 2020-01-20  
Reviderings datum:  
Revideringsbeteckning:

Studio Ekberg

Micael Ekberg / P. Podda

1(8)

R  
B

MH T PWD

Byggnadsdel

Material/Detailj

Typ/Fabr/Behandling Kulör

## EXTERIÖR

## BYGGNAD



Fasadpanel entréparti	Träpanel, stående spontad	Vittlaserad
Fasadpanel övrigt	Träpanel, stående spontad i olika bredder	Thermowood
Yttertak	Bandfalsad plåt alt. papp	Aluzink/papp
Takhuvar	Plåt	Aluzink
Skärmtak entré	Plåtbeklädnad	Aluzink
Takavvattning	Plåt	Aluzink
Fönsterbleck	Plåt	Aluzink
Fönster entréparti	Trä med aluminiumbeklädd utsida	Ljusgrå
Fönster övrigt	Trä med aluminiumbeklädd utsida	Vita
Entréparti	Aluminium	Grafitgrå
Ytterdörrar	Stål	Ljusgrå
Skolklocka	Vällingklocka i mässing med elektronisk styrning	
Urtavla	Runt fönster med urverk och visare	
Skrappaller vid entréer	Nedfällda i ram	

Ovan nämnda material eller likvärdigt

studio ekberg


Byggnadsdel                      Material/Detailj                      Typ/Fabr/Behandling    Kulör

### FÖRSLAG PÅ LEKTRUSTNING I UTEMILJÖ

- Sittbänkar typ Scancord
- Pergola
- Lektipi typ Scancard
- Terrängrutschbana platsbyggd
- Kryprör typ Broor Hags
- Klättertorn typ Kompan Robina
- Lekbord typ Scancord
- Sandlåda typ Scancord
- Gungställning med fågelbogunga typ Scancord
- Sagotorn 10 platser typ Robina
- Griffeltavla typ Scancord
- Bollplank 5x2,5 m typ Tress

Yttre miljö projekteras senare i samråd med hyresgäst



3(8) 

UHA  PWD

Byggnadsdel	Material/Detailj	Typ/Fabr/Behandling	Kulör
<b>INTERIÖR</b>			
<b>ALLMÄNT</b>			
Målning väggar WC/HWC och omklädning	Målning, glansvärde 20		
Målning övriga väggar	Målning, glansvärde 7		
Målning trappor	Glansvärde 7		
Pendlat undertak	Demonerbart typ Ecophon Gedina 600x600 kant A och E vit		
Pendlat undertak, våtrum	Demonerbart typ Ecophon HS 600x600 vit		
Dörrar	Massivkonstruktion med ytskikt av laminat och träkantlist. Dörrar in till skolsalar skall ha en glasning i "vuxen ögon-nivå"		
Dörrfoder	Trä.		
Inredningsvägg	Enhetligt utformad inredningsvägg innehållande tre delar: Elevskåp böcker för 15 barn Diskbänksbeslag med diskho, över/underskåp. Skåp och hyllor för förvaring av undervisningsmaterial		
Inredningsvägg anpassad	Enhetligt utformad inredningsvägg med förvaring och utrustning anpassad till respektive verksamhet		
<b>ENTRÉ/VINDFÅNG</b>			
Golv	Klinker/Infälld torkmatta typ Kåbe kombi		
Sockel	Klinker		
Vägg	Målad		
Tak	Pendlat undertak		
<b>MOTTAGNINGSKÖK</b>			
Golv	Massagolv eller plastmatta		
Sockel	Uppvik av golvmatta		
Vägg	Plastmatta		
Tak	Pendlat undertak hygien		
Kök	Industri-diskmaskin med arbetsytor, en kyl, en frys samt ett ugnsskåp		
<b>REKTORSRUM</b>			
Golv	Linoleummatta		
Sockel	Trä		
Vägg	Målad		
Tak	Pendlat undertak		
Glaspartier	Glaspartier med hög bröstning mot skolans entré.		
<b>KAPPRUM/TORKRUM</b>			
Golv	Linoleummatta		
Sockel	Trä		
Vägg	Målad		
Tak	Pendlat undertak		
Klädkrokar	Rostfria		
Spegel	Helfigur, limmad		
Torkskåp	3 st vid fritidslokalernas kapprum		

4(8)

studio ekberg

Byggnadsdel	Material/Detailj	Typ/Fabr/Behandling	Kulör
<b>WC/HWC</b>			
Golv	Plastmatta		
Sockel	Uppvikt plastmatta		
Vägg	Målad		
Tak	Pendlat undertak		
Stänkskydd vid tvättställ	Kakel 3x4 skift		
Spegel	Limmad, bredd lika kakel		
WC-pappershållare	Rostfri för stor rulle typ Katrin Gigant S		
Papperskorg	Väggmonterad, tråd, blankkrom typ Byggbeslag		
Sanitetspåshållare	Rostfri typ Katrin Hygiene		
Pappershandduksskåp	Rostfritt typ Katrin Hand Towel M Dispenser		
Tvåldispenser	Rostfri typ Katrin Soap Dispenser		
Toalettarmstöd (endast HWC)	Väggmonterade med toalettpappershållare		
<b>STÄD</b>			
Golv	Plastmatta		
Sockel	Uppvikt plastmatta		
Vägg	Målad		
Tak	Pendlat undertak		
Utslagsback			
Hyllor	Hyllplan på sparringskena		
Övrigt	Städset typ Byggbeslag		
<b>UPPEHÅLLSYTA/SAMLING/PASSAGE/HUVUDTRAPPA</b>			
Golv	Linoleummatta		
Sockel	Trä		
Vägg	Målad		
Tak	Pendlat undertak		
Trappa	Vangstycke i målat stål, plansteg i massivt trä		
Räcke	Målat smide med handledare i två höjder av oljat trä		
Hiss	Typ skruvhiss		
Kök/pentry	Köksuppställning med diskho och kyl. Plats för kaffemaskin		
<b>ARBETSPLATSER LÄRARE</b>			
Golv	Linoleummatta		
Sockel	Trä		
Vägg	Målad		
Tak	Pendlat undertak		
<b>KLASSRUM</b>			
Golv	Linoleummatta		
Sockel	Trä		
Vägg	Målad		
Tak	Pendlat undertak		
Inredningsvägg			

5(8)

MTT Jm PWD

studio ekberg

Byggnadsdel

Material/Detailj

Typ/Fabr/Behandling Kulör

**KLASSRUM FRITIDS (1 ST)**

Golv	Linoleummatta
Sockel	Trä
Vägg	Målad
Tak	Pendlat undertak
Inredningsvägg anpassad	
Kök/pentry	Köksuppställning med spishäll, diskho, diskmaskin och kyl. 2 st låsbara högskåp

**HEMKUNSKAP**

Golv	Linoleummatta
Sockel	Trä
Vägg	Målad
Tak	Pendlat undertak
Kök/pentry	4 st. Köksuppställningar med spishäll och diskho, 2 st microugnar, 2 st frysar (höga), 2 st kylar (höga).
Inredningsvägg anpassad	

**BILDSAL**

Golv	Linoleummatta
Sockel	Trä
Vägg	Målad
Tak	Pendlat undertak
Inredningsvägg anpassad	

**NO-SAL**

Golv	Linoleummatta
Sockel	Trä
Vägg	Målad
Tak	Pendlat undertak
Inredning	Dragskåp 2 st. Förvaringsrum för gas och kemikalier, ventilerat.
Inredningsvägg anpassad	

**HÄRDSLÖJD**

Golv	Linoleummatta
Sockel	Trä
Vägg	Målad
Tak	Pendlat undertak
Inredningsvägg anpassad	

**MJUKSLÖJD**

Golv	Linoleummatta
Sockel	Trä
Vägg	Målad
Tak	Pendlat undertak
Inredningsvägg anpassad	

6(8)



studio ekberg

Byggnadsdel	Material/Detailj	Typ/Fabr/Behandling	Kulör
<b>STUDIO/FÖRRÅD</b>			
Golv	Linoleummatta		
Sockel	Trä		
Vägg	Målad		
Tak	Pendlat undertak		
<b>SPRÅKRUM/SAMTAL</b>			
Golv	Linoleummatta		
Sockel	Trä		
Vägg	Målad		
Tak	Pendlat undertak		
<b>SKÖTERSKA</b>			
Golv	Linoleummatta		
Sockel	Trä		
Vägg	Målad		
Tak	Pendlat undertak		
<b>MUSIKRUM</b>			
Golv	Linoleummatta		
Sockel	Trä		
Vägg	Målad		
Tak	Pendlat undertak		
<b>PASSAGE ÖVRIGA</b>			
Golv	Linoleummatta		
Sockel	Trä		
Vägg	Målad		
Tak	Pendlat undertak		
<b>TRAPPHUS UTRYMNING</b>			
Golv	Klinker		
Sockel	Klinker		
Vägg	Målad		
Tak	Pendlat undertak		
Trappa	Betong med kontrastmarkering, målad undersida och sidor		
Räcke	Målat smide med handledare av oljat trä		
<b>FÖRRÅD</b>			
Golv	Plastmatta		
Sockel	Trä		
Vägg	Målad		
Tak	Målat		

7(8)

RH

MH



Toni

PND

studio ekberg

Byggnadsdel	Material/Detailj	Typ/Fabr/Behandling	Kulör
<b>TEKNIK</b>			
Golv	Plastmatta		
Sockel	Trä		
Vägg	Målad		
Tak	Målat		
<b>FLÄKTRUM</b>			
Golv	Plastmatta		
Sockel	Platsmatta, uppvikt		
Vägg	Målad		
Tak	Målat		
<b>KOMPLEMENTBYGGNAD/SOPRUM</b>			
Golv	Dammbunden betong		
Sockel	-		
Vägg	Målad fibercementskiva		
Tak	Målat		

8(8)

  
  
PDD/MH-



**SKOLA**  
 Redovisad byggnad bottenvyta ca 1 010 kvm  
 2 våningar ger **2 020 kvm BTA** (önskad 2 000 - 2 400 kvm)  
 Gärd 5 170 + 2 330 = 7500 kvm  
 Önskad gård 30 x 250 = 7500 kvm

**FÖRSKOLA**  
 Redovisad byggnad bottenvyta 1 008 kvm  
 1+2 våningar ger 1 690 kvm  
 Gärd 4 410 kvm  
 Önskad gård 35 x 126 = 4 410 kvm

**IDROTTHALL**  
 23 x 43 m invändigt för nationella handbollsmatcher.  
 Redovisad byggnad 35 x 44 m utvändigt.

**PUNKTHUS**  
 4 våningar + suterräng med förråd/teknik i bakkant.  
 322 kvm BTA per våning = **1 610 kvm BTA** totalt

1 Rok- 35 kvm BOA- 3 st.  
 2 Rok- 49 kvm BOA - 14 st.  
 3 Rok- 69 kvm BOA- 4 st.

**4BO-HUS**

3Rok- 74 kvm BOA- 12 st.  
 4 Rok- 85 kvm BOA- 12 st.

352 kvm BTA + 14 kvm separat förråd per 4bo-hus =  
**2 196 kvm BTA** totalt

**RADHUS**

4 Rok- 100 kvm BOA - 9 st. (5 Rok- 125 kvm med inredd vind)  
 120 kvm BTA per radhus (151 kvm med inredd vind) =  
**1 080 kvm BTA** totalt (1 359 kvm med inredd vind)

**TOTALT BOSTÄDER**

53 lägenheter/radhus  
 3 775 kvm BOA (3 975 kvm med inredd vind)  
 4 886 kvm BTA ( 5 165 kvm med inredd vind)

# KÄRNA - KUNGÄLV

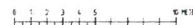
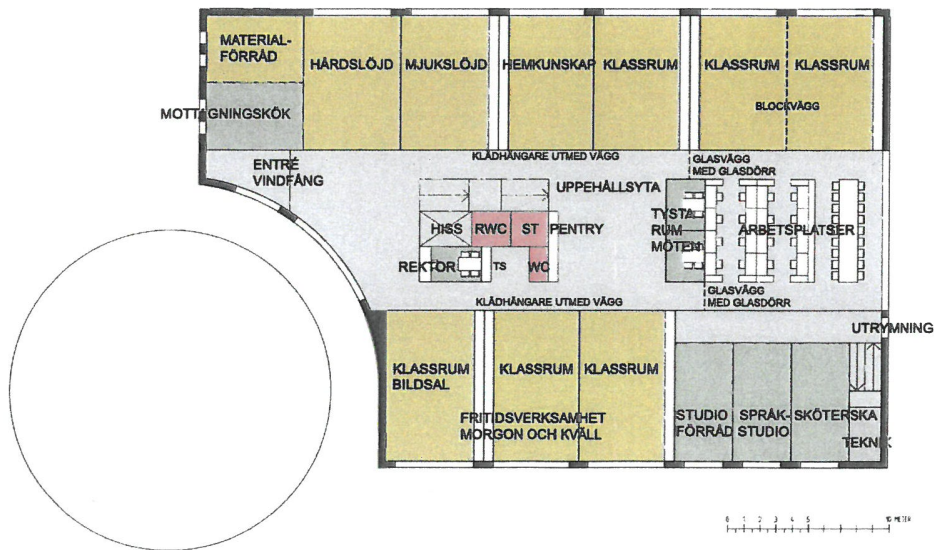
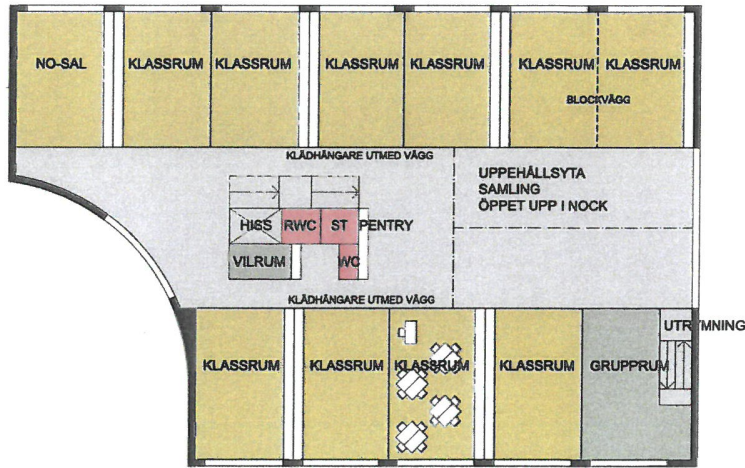
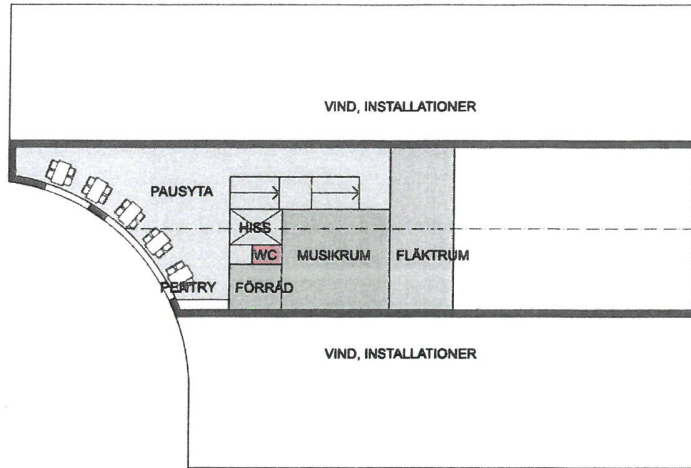
Förslag till disposition - A3 SKALA 1:1000 - STUDIO EKBERG AB/LB191008

# studio ekberg

arkitektur

MH  
 PWD  
 [Signature]





# Kärna skola - Kungälv

Program | A3 skala 1:300 | Studio Ekberg AB | ME 210119

studio ekberg  
arkitektur

*Handwritten signatures and initials:*  
 RCB  
 MH  
 Finn  
 PWD



## BILAGA 2

1(8)

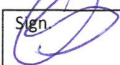
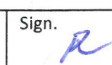
Hyresgäst: Mona Hurtig Skol AB

Särskilda bestämmelser

Fastighet: Del av Kärna 67:1

Hyreskontrakt nr: 1

1	INLEDNING .....	2
2	LOKALEN .....	2
3	LOKALENS respektive skolgårdens UTFORMNING OCH SKICK .....	2
4	HYRESTID OCH TILLTRÄDE .....	2
5	HYRA OCH INDEX .....	3
6	FASTIGHETSSKATT, AVGIFTER ELLER PÅLAGA .....	3
7	KOSTNADER FÖR EL, VA, VÄRME, VARMVATTEN, Telefoni, Data, KYLA och VENTILATION .....	3
8	Snöröjning .....	4
9	TILLSTÅND .....	4
10	MILJÖ .....	4
11	DRIFTTID INSTALLATIONER .....	4
12	DRIFT, UNDERHÅLL M.M. ....	5
13	UTHYRNING I ANDRA HAND .....	5
14	BRANDSKYDD .....	5
15	OMBYGGNADER MM UNDER HYRESTIDEN .....	6
16	HYRESGÄSTENS UPPGIFTSSKYLDIGHET FÖR INVESTERINGSMOMS .....	6
17	ADRESS .....	7
18	LJUSREKLAM, SKYLTA OCH ANTENNER .....	7
19	AVFLYTTNING .....	7
20	FASTIGHETENS SKÖTSELREGLER .....	8
21	SÄKERHET .....	8
22	PARKERING .....	8
23	FULLSTÄNDIG REGLERING .....	8
24	Övrigt .....	8

Sign. 	Sign. 
---------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------

MH Tom PWD

**BILAGA 2**

2(8)

Hyresgäst: Mona Hurtig Skol AB

Särskilda bestämmelser

Fastighet: Del av Kärna 67:1

Hyreskontrakt nr: 1

**1 INLEDNING**

Dessa särskilda bestämmelser utgör avtalsinnehåll mellan Skolfastighet i Kärna AB ("Hyresvärden") och Mona Hurtig Skol AB ("Hyresgästen"). Hyresvärden och Hyresgästen benämns nedan var för sig "Part" och gemensamt "Parterna".

I hyreskontrakt för lokal enligt Fastighetsägarnas firsidiga formulär 12 B.3 med kontakt nummer 1 ("Huvudavtalet") har hänvisningar gjorts till dessa särskilda bestämmelser. Huvudavtalet jämte dess bilagor kallas nedan gemensamt för "Hyresavtalet".

**2 LOKALEN**

Genom Hyresavtalet förhyr Hyresgästen en skolbyggnad ("Lokalen") samt tillhörande skolgård på del av Fastigheten Kärna 67:1 i Kungälv kommun, vilken genom fastighetsbildning kommer att avstyckas till en egen registerfastighet där Lokalen kommer att vara belägen ("Fastigheten"). Parterna ska i samband med tillträdesmötet, som ska hållas i enlighet med bilaga 6, i tillträdesmötesprotokollet ange den nya fastighetsbeteckningen efter genomförd klyvning. Lokalen benämns nedan "Lokalen" och hyrs ut för att användas av Hyresgästen för friskoleverksamhet.

Hyresgästen ska vara den som bedriver verksamheten i Lokalen.

Omfattning av Lokalen och skolgården framgår av markering på ritning, bilaga 1.

**3 LOKALENS RESPEKTIVE SKOLGÅRDENS UTFORMNING OCH SKICK**

Lokalen med tillhörande utrymmen ska färdigställas i enlighet med vad som framgår av bilaga 5, Projekthandling, med däri angivna handlingar. I de delar skick inte framgår av Hyresavtalet, uthyres Lokalen med tillhörande utrymmen vid hyrestidens start i befintligt skick.

Oavsett Lokalens utformning och skick äger Hyresvärden rätt att utföra sådana ändringar och tillägg som är betingade av byggnadskonstruktiva eller liknande skäl eller som påkallas av vederbörande myndigheter. Vid sådant fall ska skälig hänsyn tas till Hyresgästens önskemål.

Eventuell möblering, verksamhetstillbehör eller liknande som redovisats på ritningar enligt bilagor till Hyresavtalet ingår inte i uthyrningen.



Skolgården ska färdigställas i enlighet med vad som framgår av bilaga 5.2, enkel rambeskrivning.

**4 HYRESTID OCH TILLTRÄDE**

Hyrestidens första dag kallas tillträdesdagen. Från och med denna dag utgår hyra och tillägg till hyra. Lokalen kan då disponeras av Hyresgästen för avsett ändamål.

Hyrestiden är 15 år med 12 månaders uppsägningstid och 5 års förlängning.

Hyresgästen är införstådd med att avvikelser från den angivna tillträdesdagen 2022-06-30, som är preliminär, kan inträffa och att detta inte ska medföra annan påföljd än att tillträdesdagen och

Sign. 	Sign. 
---------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------

MH Pw PwD



**BILAGA 2**

3(8)

Hyresgäst: Mona Hurtig Skol AB

Särskilda bestämmelser

Fastighet: Del av Kärna 67:1

Hyreskontrakt nr: 1

därmed hyresbetalningen flyttas till viss tid före eller efter sagda dag. Hyresvärden ska dock meddela definitiv tillträdesdag senast 6 månader i förväg.

Hyrestidens längd ska dock vara oförändrad genom att den förskjuts i motsvarande omfattning som tillträdesdagen flyttas.

Parterna ska i samband med tillträdesmötet, som ska hållas i enlighet med bilaga 6, i tillträdesmötesprotokollet ange det datum då den definitiva tillträdesdagen infaller.

Hyresgästen förbinder sig att utan nedsättning av hyran godtaga de eventuella provisoriska anordningar, injusteringsarbeten, målningsskompletteringar etc, som anses normala i samband med inflyttning och även sedan Lokalen tagits i bruk.

Tidskonsekvenser på grund av ändringar och tillägg under projektgenomförandet regleras i enlighet med bilaga 5.

**5 HYRA OCH INDEX**

Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till bashyran utgå med en viss procent av bashyran.

Bashyran FYRAMILJONERETTHUNDRASJUTTIOENTUSENÅTTAHUNDRASJUTTIOFEM (4 171 875 kronor) per år är anpassad till indextalet (KPI). För indexreglering se bilaga 4.

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

Oavsett förändringar i KPI ska dock årshyran alltid höjas med minst 2%.

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



**6 FASTIGHETSSKATT, AVGIFTER ELLER PÅLAGA**

Då Fastigheten ska taxeras som en specialenhet som inte är fastighetsskattepliktig ska ingen fastighetsskatt utgå. För det fall detta förhållande förändras eller annan avgift eller pålaga påförs fastigheten gäller punkt 20 i Huvudavtalet.

**7 KOSTNADER FÖR EL, VA, VÄRME, VARMVATTEN, TELEFONI, DATA, KYLA OCH VENTILATION**

För förbrukning och drift av mediaförsörjning för verksamhetsprocesser som avviker från den för verksamhetsutrymmen normala, ska Hyresgästen bekosta nödvändiga åtgärder för att möjliggöra att eget abonnemang tecknas eller att mätare monteras så att denna förbrukning kan avläsas. I det fall mätare monteras ska Hyresgästen utge ersättning till Hyresvärden motsvarande dennes självkostnad härför.

Hyresvärden står för värme och varmvatten.

Sign.	Sign.
	

MTT Tm PWD

**BILAGA 2**

4(8)

Hyresgäst: Mona Hurtig Skol AB

Särskilda bestämmelser

Fastighet: Del av Kärna 67:1

Hyreskontrakt nr: 1

Hyresgästen ska teckna egna abonnemang för el, data och telefoni.

**8 SNÖRÖJNING**

Snöröjning ombesörjs och bekostas av hyresgästen, med undantag för snöröjning av takytor som ombesörjs av hyresvärd.

**9 TILLSTÅND**

Hyresgästen ska ha erforderliga tillstånd för den verksamhet som bedrivs i Lokalen samt svara för att verksamheten vid var tid bedrivs i enlighet med lagar, förordningar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Hyresgästen är skyldig att snarast informera Hyresvärden om sökta tillstånd samt om beslut och resultat därav.

**10 MILJÖ**

Hyresgästen är skyldig att genast underrätta Hyresvärden om en förorening eller annat ämne som kan medföra skada eller olägenhet för hälsa eller miljö upptäcks eller förekommer i Lokalen eller på Fastigheten för övrigt.

Om föreläggande, vite eller skadeståndsanspråk riktas mot Hyresvärden med anledning av olägenhet och/eller skada för vilken Hyresgästen svarar enligt vid var tid gällande miljölagstiftning och som uppstått till följd av den verksamhet som bedrivs eller har bedrivits av Hyresgästen i Lokalen, förbinder sig Hyresgästen att hålla Hyresvärden skadeslös. Denna skyldighet gäller även efter hyresförhållandets upphörande.

För det fall Hyresgästen vidtar efterbehandlingsåtgärder i Lokalen förbinder sig Hyresgästen att inte rikta några krav mot Hyresvärden på grund av dessa åtgärder såvida inte sådana efterbehandlingsåtgärder annars skulle ha åvilat Hyresvärden enligt lag.

I avflyttningsyn (se punkt 19) ska ingå att undersöka förekomst av miljö- eller hälsofarliga ämnen. Erforderlig sanering eller andra efterbehandlingsåtgärder ska ombesörjas och bekostas av Hyresgästen om sådan miljö- eller hälsofarlig förekomst är hänförlig till Hyresgästen. Åtgärder sker efter samråd med Hyresvärden.

Hyresgästen ska vid egen installation använda halogenfritt installationsmaterial.

**11 DRIFTTID INSTALLATIONER**

Lokalens grundinstallationer avseende kyla och ventilation som Hyresvärden tillhandahåller är normalt i drift under tiden 07:00 till 18:00 på vardagar som ej är lördagar.

Sign.	Sign.
-------	-------

*[Handwritten signature]* PWD MH

**BILAGA 2**

5(8)

Hyresgäst: Mona Hurtig Skol AB

Särskilda bestämmelser

Fastighet: Del av Kärna 67:1

Hyreskontrakt nr: 1

Vid andra tidpunkter kan kyla och ventilation startas manuellt med timer placerad i Lokalen. Vid väsentlig användning av Lokalen utanför ovan angivna driftstider (t ex vid planlagt skiftarbete under kväll/helg) ska Hyresgästen underrätta Hyresvärden, samt ersätta Hyresvärden för dennes merkostnad. Hyresvärden ska tillhandahålla princip för beräkning av denna ersättning.

**12 DRIFT, UNDERHÅLL M.M.**

Ansvarsfördelningen för underhåll m.m. framgår närmare av Gränsdragningslista avseende investeringar, drift, underhåll och utbyte, bilaga 3.

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran när Hyresvärden utför arbete för att sätta Lokalen i avtalsenligt skick eller vid sedvanligt underhåll av Lokalen/Fastigheten eller genom tillfälliga avbrott i tillhandahållandet av värme, kyla, el, ventilation, vatten, avlopp m.m. Det åligger dock Hyresvärden att underrätta och samråda med Hyresgästen innan utförandet av Hyresvärden planerade arbeten/underhållsåtgärder.

**13 UTHYRNING I ANDRA HAND**

Om Hyresgästen har för avsikt att hyra ut Lokalen eller delar av denna i andra hand ska först ett skriftligt godkännande inhämtas från Hyresvärden.

Om Hyresgästen, efter skriftligt godkännande från Hyresvärden, hyr ut Lokalen eller delar av denna i andra hand är Hyresgästen skyldig att till Hyresvärden översända kopia på Hyresgästens första hyresavisering till andrahandshyresgästen.



**14 BRANDSKYDD**

Hyresvärden ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av allt tekniskt brandskydd som är hänförligt till Fastighetens allmänna funktion. Hyresvärden ansvarar vidare för att Lokalen vid hyrestidens början uppfyller det krav på brandskydd som för avsedd användning av Lokalen följer av gällande regler.

Hyresgästen ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av allt tekniskt brandskydd som efter hyrestidens början krävs eller kan komma att krävas för den verksamhet för vilken Lokalen är upplåten.

Om inte annat anges i Gränsdragningslista avseende investeringar, drift, underhåll och utbyte bilaga 3 så är Hyresgästen skyldig att fortlöpande kontrollera funktionen av allt i Lokalen befintligt tekniskt brandskydd och på egen bekostnad vidta nödvändiga service- och underhållsåtgärder, oavsett vem som har försett Lokalen med en anordning eller utrustning. Hyresgästens service- och underhållsskyldighet omfattar dock inte ev. sprinkleranordningar som Hyresvärden har installerat i Lokalen.

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.

Sign. 	Sign. 
---------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------

**BILAGA 2**

6(8)

Hyresgäst: Mona Hurtig Skol AB

Särskilda bestämmelser

Fastighet: Del av Kärna 67:1

Hyreskontrakt nr: 1

Annan reglering av ansvaret för brandskyddsåtgärder än ovanstående gäller endast om detta särskilt överenskommit.

Parterna är medvetna om sitt ansvar för att ett tillfredställande brandskydd upprätthålls i Fastigheten och i Lokalen och förbinder sig att fortlöpande vidta, förutom de tekniska åtgärder som reglerats i det föregående, 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.

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

Part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentationen och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.

**15 OMBYGGNADER MM UNDER HYRESTIDEN**

Hyresgästen är endast efter skriftlig överenskommelse med Hyresvärden berättigad att på egen bekostnad utföra byggnads-, installations- eller inredningsarbeten inom Lokalen. Hyresgästen måste inhämta Hyresvärdens godkännande av anlitate entreprenörer innan dessa får påbörja arbetet.

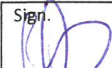

Arbetena ska utföras fackmässigt och i enlighet med gällande lagar, normer och författningar samt enligt Fastighetens och byggnadens miljöstandard. Hyresgästen ska även inhämta och bekosta erforderliga tillstånd av myndighet samt bekosta de ändringar i Lokalens relationsritningar som föranleds av arbetena. Hyresgästen ska svara för och/eller utge ersättning till Hyresvärden för de eventuella skador och merkostnader som sådana ombyggnadsarbeten kan föranleda.

Om inte annat skriftligen avtalats i samband med godkännandet av åtgärden enligt ovan, ska åtgärden återställas av Hyresgästen vid frånträdet av Lokalen i skick som godtas av Hyresvärden.

Oavsett om Hyresvärden har lämnat sitt samtycke eller inte till åtgärder från Hyresgästens sida ska inga sådana betraktas som förluster för Hyresgästen i samband med avflyttning.

**16 HYRESGÄSTENS UPPGIFTSSKYLDIGHET FÖR INVESTERINGSMOMS**

Hyresgästen är skyldig att på begäran av Hyresvärden lämna meddelande om ny-, till- eller ombyggnad i Lokalen där kostnaden för åtgärden kan komma att omfattas av mervärdesskattelagens bestämmelser om s.k. investeringsmoms och som utförts av hyresgäst under den senaste tolv månadersperioden före Hyresvärdens begäran eller som Hyresgästen planerar att utföra under den närmaste tolv månadersperioden efter en sådan begäran.

Sign.	Sign.
	

 PWD MH

**BILAGA 2**

7(8)

Hyresgäst: Mona Hurtig Skol AB

Särskilda bestämmelser

Fastighet: Del av Kärna 67:1

Hyreskontrakt nr: 1

För redan utförda åtgärder ska meddelandet innehålla uppgift om tidpunkten för gjort avdrag för moms och om avdragets storlek.

**17 ADRESS**

Om Hyresgästen inte skriftligen meddelat annat är Lokalens adress den adress som Hyresvärden kan tillställa Hyresgästen uppsägning eller meddelande rörande hyresförhållandet.

**18 LJUSREKLAM, SKYLTA OCH ANTENNER**

Hyresgästen äger ej rätt att utan skriftlig överenskommelse med Hyresvärden uppsätta ljusreklam, skyltar eller antenner inom Fastigheten. Hyresgästens förslag ska skriftligen godkännas av Hyresvärden innan Hyresgästen på egen bekostnad ansöker om bygglov för detta. Projektering, montering, drift och underhåll, reparationer samt eventuella byten av ljusreklam, skyltar eller antenner ska bekostas av Hyresgästen liksom försörjning med elkraft inklusive nödvändiga installationer.

Vid avflyttning ska ljusreklam, skyltar och antenner demonteras och tak/fasader återställas i ursprungligt skick, på Hyresgästens bekostnad.

Hyresgästen ska i förekommande fall själv svara för reklamskatt alternativt ersätta Hyresvärden för sådan.

**19 AVFLYTTNING**

Hyresgästen ska vid avflyttning bortforsla den egendom som Hyresgästen bekostat i Fastigheten enligt Gränsdragningslista avseende investeringar, bilaga 3 samt även i övrigt på Fastigheten efter tecknandet av Hyresavtalet.

Om Hyresgästen vid avflyttning bortför sådan egendom som avses i första stycket, ska Hyresgästen vara skyldig att avhjälpa de skador som kan ha uppstått i Lokalen i samband därmed. Lokalen ska avlämnas i skick som godtas av Hyresvärden. Vid denna bedömning ska hänsyn tagas till vem som har underhållsansvaret enligt punkt 12 ovan samt bilaga 3.

Parterna ska vid avflyttningen gemensamt genomföra en avflyttningssyn av Lokalen och upprätta protokoll över noterade förhållanden och eventuella krav på åtgärder.

För det fall Hyresgästen efter överenskommelse med Hyresvärden kvarlämnar Hyresgästen tillhörig egendom som avses i första stycket ska denna egendom tillfalla Hyresvärden utan lösen.

I det fall Hyresgästen kvarlämnar material, inredning eller dylikt samt ej återställer Lokalen enligt Hyresvärdens önskemål äger Hyresvärden rätt att på Hyresgästens bekostnad avlägsna material, inredning eller dylikt samt att återställa Lokalen.

Sign. 	Sign. 
---------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------

MH

J

PWS

**BILAGA 2**

8(8)

Hyresgäst: Mona Hurtig Skol AB

Särskilda bestämmelser

Fastighet: Del av Kärna 67:1

Hyreskontrakt nr: 1

**20 FASTIGHETENS SKÖTSELREGLER**

Hyresgästen förbinder sig att följa Hyresvärdens regler och anvisningar om Fastighetens drift och skötsel från tid till annan. Dessa regler kan omfatta t.ex. leveranser och transporter till Fastigheten, sopsortering och källsortering.

**21 SÄKERHET**

Som säkerhet för Hyresgästens rätta fullgörande av samtliga sina förpliktelser, såväl enligt Hyresavtalet, Jordabalken som annan vid varje tid tillämplig lagstiftning vilken reglerar mellanhavandet mellan hyresvärd och hyresgäst, ska Hyresgästen till Hyresvärden som säkerhet betala 6 månadshyror i förskott eller ställa annan likvärdig säkerhet.

**22 PARKERING**

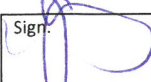

Parkeringsplatsen kommer finnas anslutning till skolan, se situationsplan. Denna parkering blir en gemensamhetsanläggning där drift och underhåll sköts av hyresvärd.

**23 FULLSTÄNDIG REGLERING**

Hyresavtalet med tillhörande bilagor utgör parternas fullständiga reglering av alla frågor som är kända vid Hyresavtalets tecknande. Alla skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser som föregått Hyresavtalet ersätts av innehållet i Hyresavtalet.

**24 ÖVRIGT**

Både hyresvärd och hyresgäst skall verka för att få upp lokalbidraget till minst 1915 kr/kvm.

Sign.		Sign.	
-------	---------------------------------------------------------------------------------------	-------	---------------------------------------------------------------------------------------



**1. Hyreskontrakt nr: 1**

**Hyresgäst: Mona Hurtig Skol AB**  
**Fastighet: Se bilaga 2**

**Bilaga 3**

**Gränsdragningslista och fördelning av investeringar samt drift- och underhållsansvar m m**

**Förkortningar och benämningar**

- HV: Åtgärd som ombesörjes och bekostas av hyresvärdens  
 HG: Åtgärd som ombesörjes och bekostas av hyresgästen  
 Ågare: Anger objektets ägare och grundinvestering  
 Drift: Åtgärder med ett förväntat intervall mindre än ett år vilka syftar till att upprätthålla funktionen  
 Underhåll: Åtgärder som syftar till att återställa funktionen hos ett förvaltningsobjekt, en inredning, installation eller utrustning.  
 Utbyte: Byte av hel byggnadsdel eller installation p.g.a. försämitning vid normal användning.

**Generella villkor**

Framgår det inte av gränsdragningslistan eller annan överenskommelse vem som har ägar- eller underhållsansvar för viss utrustning, inredning eller annat gäller följande:  
 Hyresvärdens ansvar för all som enligt jordabalkens bestämmelser kan hänföras till fastighets- eller byggnads tillbehör.  
 Hyresgästen ansvarar för all lös utrustning och inredning och allt som hyresgästen för sin verksamhet anskaffar och även bygger in i lokalerna under pågående kontraktstid.  
 Den som har markerats som underhållsansvarig för viss, inredning eller annan anordning ansvarar i förekommande fall också för att serviceavtal beträffande utrustningen etc. tecknas och vidmakthålls

**I samliga delar gäller generellt att HG svarar för skador.**





**FASTIGHETEN**

Byggnad	Ägare	Drift	Underhåll	Utbyte	Anteckningar/serviceavtal
Fasader och yttertak	HV	HV	HV	HV	
Entréddörrar till byggnaden, inkl automatik och dörsångare	HV	HG	HG	HV	Enligt BBR krav
Fönster exklusive glas	HV	HV	HV	HV	
Fönsterglas	HV	HG	HV	HV	HG ansvarar för skada, gäller ej skada orsakad av tredje man.
Glaspartier, skyltytor	HV	HG	HV	HV	HG ansvarar för skada, gäller ej skada orsakad av tredje man.
Solväckskärning för husets klimat	HV	HV	HV	HV	HG ansvarar för eget installerade markiser/persienner
Soprum	HV	HG	HG	HV	
Stomme	HV	HV	HV	HV	
Ytterfaksbeklädnader	HV	HV	HV	HV	
Takavfallning	HV	HV	HV	HV	
<b>Utomhusytor/mark</b>	<b>Ägare</b>	<b>Drift</b>	<b>Underhåll</b>	<b>Utbyte</b>	<b>Anteckningar/serviceavtal</b>
Yttre ledningar el, VA	HV	HV	HV	HV	
Skolgård (växter, lekplatser, gångar etc)	HV	HG	HG	HV	
Byggnader på skolgården	HV	HG	HG	HV	
Staket, grindar etc	HV	HG	HG	HV	

MH PWD

## SERNEKE

INSTALLATIONER	Ägare	Drift	Uh	Utflyte	Anmärkning/serviceavtal
<b>Installationer/utrustningen kan vara placerad såväl inne som utanför lokalen</b>					
<b>Värme</b>					
Centralvärmeanläggningar	HV	HV	HV	HV	
Pumpar	HV	HV	HV	HV	
Värmepannor	HV	HV	HV	HV	
Värmecentraler	HV	HV	HV	HV	
Värmeväxlare	HV	HV	HV	HV	
Värmeåtervinningssystem	HV	HV	HV	HV	
Återvinningssystem	HV	HV	HV	HV	
Värmeledningsystem	HV	HV	HV	HV	
Radiatorer	HV	HV	HV	HV	
Styr- och reglerutrustning	HV	HV	HV	HV	
Golvvärme	HV	HV	HV	HV	
Torkskåp	HV	HG	HG	HV	
<b>Vatten och avlopp</b>					
Varmvattenberedare	HV	HV	HV	HV	
Avloppsledningar inkl. Vattenlös och brunnar	HV	HV	HV	HV	Rensning av golvbrunnar och vattenlös utföres av Hyresgäst
Kall- och varmvattenledningar	HV	HV	HV	HV	
Kall- och varmvattenarmaturer	HV	HV	HV	HV	
Pumpar	HV	HV	HV	HV	
Sanitetsutrustning	HV	HG	HV	HV	
Brandposter	HV	HV	HV	HV	
Utslagsbackar	HV	HG	HV	HV	
Avskjutare, fett	HV	HG	HV	HV	Rensning/slamsugning av fettavskiljare utföres och bekostas av Hyresgäst.
<b>Allmänventilation</b>					
Aggregat och fläktar	HV	HV	HV	HV	
Kanalsystem för luftbehandling	HV	HV	HV	HV	
Brandspjäll	HV	HV	HV	HV	
Ventilationsdon	HV	HV	HV	HV	
Filter	HV	HV	HV	HV	Rengöring HG
Styr- och reglerutrustning	HV	HV	HV	HV	
<b>Elanläggning</b>					
Stälverk, centraler	HV	HV	HV	HV	
Apparatskåp	HV	HV	HV	HV	
Kanallösning	HV	HV	HV	HV	
Nedföringsstavar	HG	HG	HG	HG	
Hyresgäst anpassade gruppcentraler i lokalen	HG	HG	HG	HG	
Fast armatur och allmänbelysning inkl styrning	HV	HV	HV	HV	HG byter ljuskälla
Lösa bordsarmaturer och accentbelysning	HG	HG	HG	HG	
Nödbelysning och utrymnings skyltar	HV	HV	HV	HV	



# SERNEKE

Lampor och lysrör														
Eluttag	HG	HV	HG	HV	HG	HV	HG	HV	HG					
Strömbytare	HV	HV	HV	HV	HV	HV	HV	HV	HV					
Elinstallationer inkl säkringar som hyresgästen utfört.	HG	HV	HG	HV	HG	HV	HG	HV	HG					
Säkringar, fasta installationer	HV	HV	HV	HV	HV	HV	HV	HV	HV					
Anslutning av hyresgästens utrustning	HG	HG	HG	HG	HG	HG	HG	HG	HG					
Fasadskylt med belysning	HV	HG	HV	HG	HV	HG	HV	HG	HV					
Belysning på skolgård														
<b>Lås, larm, övervakning</b>	<b>Ägare</b>	<b>Drift</b>	<b>Uh</b>	<b>Utbyte</b>	<b>Anmärknings-/serviceavtal</b>									
Brandlarm inkl besikning	HV	HV	HV	HV										
Sprinkler	HV	HV	HV	HV										
Sprinklerhuvuden	HV	HV	HV	HV										
Utrymningskyltar	HV	HV	HV	HV										
Utrymningsplaner	HG	HG	HG	HG										
Yttre skalskydd	HG	HG	HG	HG										
Hisslarm	HV	HV	HV	HV										
Nödsigaler HWC	HV	HV	HV	HV										
Elåsanläggning byggnaden	HG	HG	HG	HG										
Korflåsare, passagesystem inkl. kabeldragning och Lås inom och till hyresgästlokalen	HV	HG	HG	HV										
Passerkort, nycklar, taggar till och inom hyresgästlokalen	HV	HG	HG	HV										
Övriga installationer för Lås, larm och övervakning	HG	HG	HG	HG										
<b>Tele, TV, data</b>	<b>Ägare</b>	<b>Drift</b>	<b>Uh</b>	<b>Utbyte</b>	<b>Anmärknings-/serviceavtal</b>									
Fiber till avlämningspunkt	HV	HV	HV	HV										
Data cat.6A inom lokalen	HG	HG	HG	HG										
Central växel	HG	HG	HG	HG										
AV-utrustning	HG	HG	HG	HG										
Parabol/antennanläggning	HG	HG	HG	HG										
Wifi-nät	HG	HG	HG	HG										
<b>Transport</b>	<b>Ägare</b>	<b>Drift</b>	<b>Uh</b>	<b>Utbyte</b>	<b>Anmärknings-/serviceavtal</b>									
Personhisar	HV	HV	HV	HV										
<b>LOKALEN</b>														
<b>Generellt</b>														
Dörrar inne i lokalen	HV	HG	HG	HV										
Låskistor inne i och till lokalen	HV	HV	HV	HV										
Cylindrar i och till lokalen	HV	HV	HV	HV										
Undertak	HV	HV	HV	HV										
Fasta innerväggar	HV	HV	HV	HV										
Glaspartier	HV	HG	HG	HV										
Väggar insatta av HG	HG	HG	HG	HG										
Fönster exkl glas	HV	HV	HV	HV										
Glas i dörrar, fönster	HV	HG	HV	HV										

MH  
 PWD  
 PWD

# SERNEKE

Hårda golv, plast, klinker el.dyl									
Golvbeläggning	HV	HG	HV	HV					
Ytskikt, väggar	HV	HG	HV	HV					
Fast inredning	HV	HG	HV	HV					Inkl klädhängare/krokar
Lös inredning och utrustning	HG	HG	HV	HG					Avser ex inredning, möbler, maskiner etc. i slödsalar
Inredning installerad av Hyresgästen	HG	HG	HV	HG					
Pentry	HV	HG	HV	HV					
Systematiskt brandskyddsarbete och utrymningsplan	HG	HG	HV	HG					
Handbrandsläckare inom lokalen	HG	HG	HV	HG					
Inredningsvägg enl rumsbeskrivning	HV	HG	HV	HV					Utöver de som ingår enligt brandskyddsbeskrivning.
<b>Vårhus - WC</b>	<b>Ägare</b>	<b>Drift</b>	<b>Uh</b>	<b>Utbyte</b>	<b>Anteckningar/serviceavtal</b>				
Golvbeläggning	HV	HG	HV	HV					
Ytskikt väggar, kakel	HV	HG	HV	HV					
Undertak	HV	HV	HV	HV					
Sanitetsporسلن	HV	HG	HV	HV					
Tappkrannar och termostattblandare	HV	HG	HV	HV					
Utrustning	HV	HG	HV	HV					Enligt rumsbeskrivning.
Fasta speglar	HV	HG	HV	HV					
<b>Mottagningskök</b>	<b>Ägare</b>	<b>Drift</b>	<b>Uh</b>	<b>Utbyte</b>	<b>Anteckningar/serviceavtal</b>				
Golvbeläggning, klinker, massagolv	HV	HG	HV	HV					
Ytskikt väggar, kakel	HV	HG	HV	HV					
Undertak	HV	HG	HV	HV					
Köksmaskiner, fasta	HV	HG	HV	HV					
Rostfri inredning	HV	HG	HV	HV					
Fettfilter	HV	HG	HV	HV					
Diskrumsinredning	HV	HG	HV	HV					
Diskmaskin/tullbanor	HV	HG	HV	HV					
Grovdiskmaskin	HV	HG	HV	HV					
Kylar och frysar	HV	HG	HV	HV					
Hyllställningar	HV	HG	HV	HV					
Övrig köksinredning	HV	HG	HV	HV					
<b>Fördäls- och städuhyrmen</b>	<b>Ägare</b>	<b>Drift</b>	<b>Uh</b>	<b>Utbyte</b>					
Golvbeläggning, plastmatta	HV	HG	HV	HV					
Ytskikt, väggar	HV	HG	HV	HV					
Undertak	HV	HG	HV	HV					
Lös inredning, möbler	HG	HG	HV	HG					
<b>Städning/fönsterputs</b>									
Städning lokal		HG							
Fönsterputs utvändigt		HG							
Fönsterputs invändigt		HG							
Snöskottning		HG							Snöskottning av tak utförs av Hyresvärd, övriga ytor av Hyresgäst.





## Anvisningar till Indexklausul för lokal

### Bashyra

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

### Bastalet

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

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

### Beräkning av tillägget

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

#### Exempel

Beräkning av hyrestillägg för år 2002

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

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


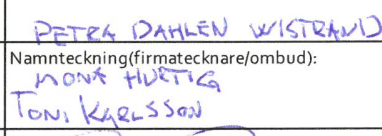

Alternativ A: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än året innan t ex 262,0 (oktoberindex år 2000 var 262,6).

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

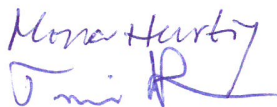
Alternativ B: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än bastalet 259,7 t ex 259,5.

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




Avser	Hyreskontrakt nr: 1	Fastighetsbeteckning: Del av Kärna 67:1
Hyresvärd	Namn: Skolfastighet i Kärna AB	Personnr/orgnr: 559269-0712
Hyresgäst	Namn: Mona Hurtig Skol AB	Personnr/orgnr: 556520-4129
Klausul	<p>Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor <u>4.171.875</u> ska <u>100</u> % eller _____ kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 - 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.</li> <li>- För hyresavtalet som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 - 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid.</li> <li>- Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år <u>2021</u>.</li> </ul> <p>Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procental varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.</p> <p>Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet.</p> <p>Hyresändringen sker alltid fr o m den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>	
Underskrift	Ort/datum: <i>Göteborg 2021-02-02</i>	Ort/datum: <i>Göteborg 2021-02-02</i>
	Hyresvärd: Skolfastighet i Kärna AB	Hyresgäst: Mona Hurtig Skol AB
	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnteckning(firmatecknare/ombud):  <b>Patrik Lindström</b>	Namnteckning(firmatecknare/ombud):  <b>TONI KARLSSON</b>
	Namnförtydligande: <b>Ola Serneke</b>	Namnförtydligande: 

Hyresvärdens egna noteringar om bastal:

  
**Mona Hurtig**  
**Toni Karlsson**

**BILAGA 5**

1(4)

Hyresgäst: Mona Hurtig Skol AB

Projekthandling

Fastighet: Del av Kärna 67:1

Hyreskontrakt nr: 1

**1 UTGÅNGSPUNKT**

Denna handling reglerar hyresvärdens och hyresgästens roller, deras respektive rättigheter och skyldigheter under projekterings- och utförandefasen samt hur möten, information, besked och ev. förändringar i projektet ska hanteras.

Bilagan ska tillämpas under tiden från hyreskontraktets undertecknande fram till tillträdesdagen. Bilaga 5, samt bilaga 5.1 upphör att gälla när samtliga förhållanden som dessa bilagor tillämpats på är slutligt reglerade och bekräftade i tillträdeshandlingarna, bilaga 6. Bilaga 5.2, revideras i enlighet med gjorda val och ska ingå i bilaga 6, tillträdeshandlingar.

**2 TIDPLAN**

Preliminär produktionsstart är planerad 2021.04-01.

En tidplan delges hyresgästen enligt senare. Tidplanen kommer kontinuerligt att uppdateras. I samråd med hyresgästen upprättas en inflyttningstidplan.

Efter avtalad tidpunkt enligt tidplanen får inte hyresgästen beställa ändringar eller tillägg ("ändring"). Hyresvärden kan dock medverka till av hyresgästen begärda ändringar efter denna tidpunkt, förutsatt att ändringen inte påverkar hyresvärdens möjlighet att färdigställa lokalen i utsatt tid. Generellt innebär sena ändringar stora konsekvenser för alla projekt och båda parter ska sträva efter att tidigt definiera utförandet.

**3 HANDLINGAR**

Hyresvärden kommer att låta projektera och uppföra lokalen enligt detta hyreskontrakt.

Om hyresvärden och hyresgästen överenskommer om ändring till hyreskontraktet efter dess undertecknande kompletterar sådan överenskommelse hyreskontraktet. Senast mellan hyresvärden och hyresgästen överenskommen ändring gäller före tidigare handlingar eller tidigare beslutad ändring.

I samband med tillträdesdagen ska handlingar som redovisar lokalens slutliga omfattning och utförande inklusive de ändringar som gjorts i bilaga 1-5 redovisas i Bilaga 6 (Tillträdeshandlingar).

**4 OMBUD M.M.**

Ombud för hyresgästen är: Jon Blomberg

Ombud för hyresvärden/fastighetsägaren är: Toni Karlsson

Ombud ska ha mandat att fatta erforderliga beslut i bland annat tekniska och ekonomiska frågor. Delegering av mandat eller byte av ombud ska ske skriftligen.

Sign.	Sign.
-------	-------

R  
OK

Toni PWD MTH

## BILAGA 5

2(4)

Hyresgäst: Mona Hurtig Skol AB

Projekthandling

Fastighet: Del av Kärna 67:1

Hyreskontrakt nr: 1

Projektmöten hålls löpande under projektets gång för att definiera hyresgästens krav och valda lösningar. Mötena ska protokollföras och sker med deltagande av parternas ombud. Vid mötena ska tidplanen stämmas av.

## 5 BESKED OCH ÄNDRINGAR

Hyresgästen kan med hyresvärdens godkännande under projekteringsfasen påverka lokalens utförande och funktioner.

Hyresgästen ska lämna besked enligt tidplanen eller, om besked ej ingår i beslutstidplanen och inte annat överenskommit, inom 5 arbetsdagar från det att hyresvärden begärt besked.

Om besked inte lämnas enligt ovan, äger hyresvärden rätt att välja utförande i enlighet med i övrigt avtalad standard för att om möjligt undvika ekonomiska och/eller tidsmässiga konsekvenser för projektet.

Efter att besked lämnats eller hyresvärden valt enligt ovan anses utförandet bestämt.

Om hyresgästens besked medför ändring av överenskomet utförande som leder till ändrad tidsåtgång och/eller kostnadsförändring, ska hyresvärden anmäla detta och åtagandet ska föras upp på en lista över ändrings- och tilläggsarbeten (ÄTA-listan) för vidare behandling, se nedan.

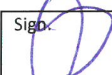
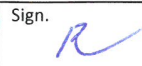
## 6 BESTÄLLNING AV ÄNDRING

Hyresvärdens ombud svarar för att upprätta en aktuell lista över Ändringsarbete, Tilläggsarbete samt Avgående arbete ("ÄTA-listan") för ändringar till utförandet enligt detta hyreskontrakt. Listan ska specificera aktuella ändringar under utredning och beslutade ändringar inklusive överenskommen reglering. ÄTA-listan ska kontinuerligt stämmas av på projektmöten.

Hyresvärden tar fram erforderligt specificerat kostnadsunderlag för ändringen. Prisuppgiften ska avse material, varor, arbetsledning, arbete, hjälpmedel, underentreprenader etc samt utredning, projektering, samordning på arbetsplatsen m.fl. åtgärder för ett komplett utförande. I priset ska ingå och särredovisas, hyresvärdens entreprenörs kostnader och arvode liksom hyresvärdens kostnader för finansiering, besiktning och kontroll. Avgående/ersatta utföranden enligt hyreskontraktet fastställs till belopp varmed arbetet ingår eller beräknas ingå i hyresvärdens åtagande. Vid beräkning av ändringskostnaden ska detta belopp frånräknas.

Vid beräkning av priset ska:

- Entreprenörens arbetsplatsomkostnader inklusive arbetsledning, beräknas som ett procentpåslag om 5% av summan av Entreprenörens direkta kostnader enligt ovan.
- Entreprenörens projekterings- och utredningskostnader redovisas som faktiska kostnader.
- Entreprenörens entreprenörarvode, beräknas som ett procentpåslag om 12% av summan av Entreprenörens direkta kostnader, arbetsplatsomkostnader samt projekterings- och utredningskostnader.
- Hyresvärdens kostnader för finansiering, besiktning och kontroll beräknas som ett procentpåslag om 6% av summan av Entreprenörens ovanstående kostnader enligt ovan.

Sign.	Sign.
	



## BILAGA 5

3(4)

Hyresgäst: Mona Hurtig Skol AB

Projekthandling

Fastighet: Del av Kärna 67:1

Hyreskontrakt nr: 1

Ändringar ska överenskommas skriftligt mellan hyresgästens och hyresvärdens ombud. Vid första projektmötet ska hyresgästens- och hyresvärdens ombud överenskomma om tillvägagångssättet för att skriftlig beställning ska anses uppfyllt.

Om ändringen kräver projektering eller annan utredning som underlag för kostnadsberäkning eller bedömning av tidskonsekvens ska hyresgästen beställa en utredning av ändringen innan kostnadsreglering och tidskonsekvens kan anges.

## 7 KOSTNADSREGLERING AV ÄNDRINGAR

Om ändring leder till ökade kostnader ska dessa regleras genom engångshyra. Parterna ska överenskomma om à-contobetaling av ändringsarbetena i takt med arbetets utförande. Slutregleringen ska ske i anslutning till tillträdesdagen.

I undantagsfall och i det fall hyresgästen så önskar samt om hyresvärden bedömer ändringen som generellt värdehöjande d.v.s. som sannolikt ger högre intäkter eller lägre kostnader vid uthyrning till någon annan för fastigheten typisk hyresgäst, kan hyrestillägg genom ökning av bashyran tillämpas.

Beräkning av detta tillägg sker genom en annuitetsberäkning med 5 % ränta över den i hyreskontraktet angivna hyrestiden. Hyrestillägg genom ökning av bashyran är begränsat till maximalt 200 kr/kvm och år, överskjutande del ersätts som en engångsersättning.

Vid beställning ska hyresvärden ange vilken av ovanstående principer som ska tillämpas.

ÄTA arbeten som beställs av hyresgästen via hyresvärden kommer att ägas av hyresvärden. Ansvaret för skötsel, underhåll, drift och utbyte åligger hyresgästen om inte annat regleras i bilaga 3.

## 8 TIDSKONSEKVENSER PGA ÄNDRINGAR

Ändringar gjorda av hyresgästen som påverkar sluttiden kan innebära att hyresgästens tillträde till lokalen förskjuts. Hyresvärden ska ange vilken tidsförskjutning som kan bli aktuell med anledning av beställda ändringar. Sådan tidsförskjutning sker, om inte annat överenskommit parterna emellan, utan att hyrestiden eller tidpunkten för hyresinbetalning enligt hyreskontraktet ändras. Överenskomna tidsförskjutningar ska framgå av beställningen.

## 9 TILLTRÄDESSYN

Den byggnad där lokalen är belägen är vid tidpunkten för hyreskontraktets tecknande under uppförande. Slutbesiktning avseende den entreprenad som upphandlats av hyresvärden kommer att ske före tillträdesdagen.

För att fastställa att lokalen är i avtalat skick vid tillträdesdagen ska hyresvärden och hyresgästen, med hyreskontraktet och eventuellt överenskomna ändringar som underlag, gemensamt utföra en syn av de arbeten hyresvärden har utfört innan hyresgästen tillträder lokalen, som protokollförs

Sign.	Sign.
-------	-------

*Tin PND AH*

BILAGA 5

4(4)

Hyresgäst: Mona Hurtig Skol AB

Projekthandling

Fastighet: Del av Kärna 67:1

Hyreskontrakt nr: 1

och undertecknas av parterna innan hyresgästen tillträder lokalen, eller innan hyresgästens egna arbeten påbörjas i lokalen om detta sker före tillträdesdagen (Tillträdessynprotokoll).



#### 10 HYRESGÄSTENS ARBETEN

Hyresgästen äger tillträde till lokalen samt rätt att påbörja eget arbete med sidoentreprenör först efter överenskommelse med hyresvärderna. Hyresgästen ska informera hyresvärderna om omfattning av och tidsåtgång för egna arbeten före upphandlingen av dessa och hyresgästens arbeten ska bedrivas på sådant vis att hyresvärdens arbeten inte hindras.

Hyresgästen och av denne upphandlad entreprenör ska förbinda sig att acceptera de förutsättningar hyresvärderna ställer innan arbetsplatsen tillträds.

Hyresgästen ska ersätta hyresvärderna för kostnader som uppstår i samband med utförandet av hyresgästens egna arbeten och sidoleveranser såsom sophantering, tillkommande städning, målningskomplettering, håltagning och brandtätning vid installationer etc.

Hyresvärderna ansvarar för tidssamordning av hyresgästens egna arbeten och hyresgästens entreprenörer före tillträdesdagen.

Sign. 	Sign. 
---------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------

 Pres Mth

**BILAGA 6**

1(1)

Hyresgäst: Mona Hurtig Skol AB

Tillträdeshandlingar

Fastighet: Del av Kärna 67:1

Hyreskontrakt nr: 1

**1 UTGÅNGSPUNKT**

Denna bilaga 6 reglerar åtgärder och handlingar i samband med hyresgästens tillträde till lokalen. Bilagan ska kompletteras med nedanstående bilagor och ingå som en del av hyreskontraktet.

Under projektgenomförandet kan beslut tas som innebär ändringar i bilagorna till detta hyreskontrakt. Syftet med denna bilaga är att eventuella ändringar dokumenteras. Bestämmelser i till detta hyreskontrakt fogade bilagor enligt bilageförteckning nedan gäller som om de vore intagna i hyreskontraktet.


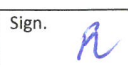
- 6.1 Tillträdesavisering
- 6.2 Tillträdessyn lokaler
- 6.3 Tillträdesmötesprotokoll

Hyresvärden kommer 6 månader innan tillträdet skicka en tillträdesavisering för att bekräfta det slutgiltiga tillträdet. Tillträdesavisering blir bilaga 6.1.

**2 TILLTRÄDESSYN M.M.**

När lokalerna är färdigställda kommer en gemensam tillträdessyn utföras av hyresvärden och hyresgästen. Tillträdessynen protokollförs av hyresvärden och Tillträdessyn lokaler blir bilaga 6.2.

I samband med tillträdet, dock senast 4 veckor efter det att hyresgästen tillträtt lokalerna, sker ett tillträdesmöte som hyresvärden kallar till. Mötet syftar till att summera och dokumentera de eventuella ändringar som gjorts under projektgenomförandet för bilaga 2 punkt 1 rörande ny fastighetsbeteckning, bilaga 3 (Gränsdragningslista avseende investeringar), bilaga 5.2 (Enkel rambeskrivning), sammanställning av ÄTA-listan och eventuella övriga överenskommelser. Tillträdesmötesprotokollet blir bilaga 6.3.

Sign. 	Sign. 
---------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------



Kärna								
UTNAST BILAGA 5.1 - BESKEDSTIDPLAN TILL HYRESAVTAL								
Dat: 9/17/20								
Detalj	Bygghet	Besked	Kommentar	Styrande	Svar senast	Svar från	Svar Datum Svar	Klar
	Golvbeläggning	Lektionsal, reception, personalytor, korridorer, matsal, uppehållsytor						
1		Materialval						
2		Produkt/hyp/kulörval						
	Väggbeläggning	Lektionsal, reception, personalytor, korridorer, matsal, uppehållsytor						
1		Materialval						
2		Produkt/hyp/kulörval						
	Takinklädnad	Lektionsal, reception, personalytor, korridorer, matsal, uppehållsytor						
1		Materialval						
2		Produkt/hyp/kulörval						
	Våterum	Vtsäkt, inredning						
1		Materialval						
2		Produkt/hyp/kulörval						
	Gymnastisall	Vtsäkt, inredning						
1		Materialval						
2		Produkt/hyp/kulörval						
SAMORDNING AV SIDOENTREPRENADER								
Nedan nämnda "byggdelar" är preliminära. Det kan frångå och tillkomma delar under projektets gång. COOP ansvarar för att meddela Serneke om de önskar lägga till eller ta bort någon sidoentreprenad.				Tider är preliminära och ska tillsammans mellan HV & HG fastställas under systemhändlingsprojekteringen.				
Nr	Bygghet	Besked	Kommentar	Svar senast	Svar från	Svar Datum Svar	Klar	
5	Snackstier							
1		Tidplan						
2		Entreprenör						
6	Inredning							
1		Tidplan						
2		Entreprenör						
7	Skyltar, invändigt							
1		Tidplan						
2		Entreprenör						
8	Skyltar, utvändigt							
1		Tidplan						
2		Entreprenör						
9	Abonnemang/leverantörer: tele/data/tv							
1		Tidplan						
2		Entreprenör						
10	Parabol/kabel-tv							
1		Tidplan						
2		Entreprenör						
11	Mobilförstärkning							
1		Tidplan						
2		Entreprenör						
12	AV-installationer							
1		Tidplan						
2		Entreprenör						
13	Telefonväxel							
1		Tidplan						
2		Entreprenör						
14	Låssystem							
1		Tidplan						
2		Entreprenör						
16	Utrustning skolgård							
1		Tidplan						
2		Entreprenör						
17	Akustik							
1		Tidplan						
2		Entreprenör						
18	Storkök							
1		Tidplan						
2		Entreprenör						
19	Tertil- och slödsalar							
1		Tidplan						
2		Entreprenör						
20	NO - rum							
1		Tidplan						
2		Entreprenör						
21								
1		Tidplan						
2		Entreprenör						
22								
1		Tidplan						
2		Entreprenör						

MB

Tan PWD MH



Denna behandling '8/23 Övriga frågor' har inget tjänsteutlåtande.

Denna behandling '9/23 Rapporter' har inget tjänsteutlåtande.