

TYRESÖ KULTUR- OCH KUNSKAPSCENTER



INNEHÅLL

HYRES-PM

ALTERNATIV 1) TYRESÖ KULTUR OCH KUNSKAPSCENTER (TKKC) INKLUSIVE TVÅ VÅNINGAR P-GARAGE

ALTERNATIV 2) TKKC INKLUSIVE EN VÅNING P-GARAGE

- BILAGA A) HYRESAVTAL INKLUSIVE BILAGOR FÖR ALTERNATIV 1
- B) HYRESAVTAL INKLUSIVE BILAGOR FÖR ALTERNATIV 2
- C) PROGRAMSKISS 2016-03-08 TYRESÖ KULTUR- OCH KUNSKAPSCENTER
- D) HEMSÖS HÅLLBARHETSPLAN FÖR BYGGPROJEKT (MILJÖBYGGNAD SILVER M.M.)
HEMSÖS RUTINER FÖR SUNDA HUS

”Hyres-PM” - Tyresö Kultur och Kunskapscenter

Hemsö Fastighets AB har nöjet att erbjuda Tyresö kommun ett preliminärt hyresavtal för Tyresö Kultur och Kunskapscentrum (TKKC)

Ett projekteringsavtal¹ (Projekteringsavtalet) har tidigare slutits mellan Tyresö kommun och Hemsö där parterna skall undersöka Tyresö kommuns behov av nya lokaler för utbildning, bibliotek, kulturell service samt en konsertsal i kv. Forellen 2.

Hemsö erbjuder härmed Tyresö kommun, i enlighet med Projekteringsavtalet, ett preliminärt hyresavtal för Tyresö Kultur och Kunskapscenter i kv. Forellen 2. Enligt Projekteringsavtalet skall därefter ett slutligt avtal tecknas i november 2016 när lokalerna är slutligt detaljerade i en systemhandling.

Kommunens förvaltningar och fastighetsägaren har gemensamt utformat byggnaden och dess innehåll genom samverkan i workshops, lokalutredningar och studiebesök. I det preliminära hyresavtalet rymms de verksamheter som är angivna i projekteringsavtalet, däribland en konsertsal för 450 personer. Hyresavtalet omfattar även en ny gata som binder samman Gröna Gatan med Tvärgatan vilket ger nya kvalitéer med centrumkaraktär till stadsrummet samt ökade möjligheter för gång och cykeltrafik. Det preliminära hyresavtalet omfattar en avtalstid om 20 år.

Byggnaden är utformad så att de olika verksamheter som ingår i Tyresö Kultur och Kunskapscenter, skall kunna samutnyttja lokaler i syfte att minska de totala kostnaderna och samtidigt ge möjligheter för verksamheterna att interagera med varandra. Totalt beräknas samutnyttjandet av lokalerna uppgå till ca 1 000 kvm vilket ger en besparing på drygt 2 mkr per år samtidigt som det även ur ett miljömässigt perspektiv är en mycket gynnsam lösning. Byggnaden skall svara mot miljöklass silver enligt certifieringssystemet Miljöbyggnad².

Det preliminära hyresavtalet erbjuds enligt två alternativ (1 & 2). ”Alternativ 1” omfattar TKKC inklusive två våningar parkeringsgarage och ”Alternativ 2” omfattar TKKC inklusive en våning parkeringsgarage. ”Alternativ 1” redovisas i sin helhet i bilaga A och ”Alternativ 2” under bilaga B. Till bägge alternativen hör ”Programskiss Tyresö Kultur och Kunskapscenter” (Bilaga C) samt ”Hemsös Hållbarhetsplan för byggprojekt” (Bilaga D).

Socialförvaltningen erbjuds även i enlighet med projekteringsavtalet samtidigt möjlighet att hyra nya lokaler i en påbyggnad på den befintliga fastigheten till skillnad mot att det i projekteringsavtalet anges att man skall utreda möjligheterna till att på befintlig byggnad ta fram byggrätter för bostäder. Utformningen av lokalerna och hyra för detta lämnas i samband med det slutliga hyresavtalet för Tyresö Kultur och Kunskapscentrum.

¹ Projekteringsavtal avseende planering och projektering av Kultur och Kunskapsbyggnad i Tyresö kommun.

² För en utförlig beskrivning av Hemsös miljöarbete i projekt se Bilaga D, Hållbarhetsplan för Hemsös byggprojekt.

Alternativ 1

I hyran om 33 684 094 kr per år för Tyresö Kultur och Kunskapscenter ingår 2 våningsplan med garage samt fördelat på 12 413 kvadratmeter (BRA) verksamhetsyta och 5 072 kvadratmeter (BRA) garage, vilket gör 2 390 kr/kvm (BRA) för verksamhetsytor och 792 kr/kvm (BRA) för garage.

Hyran grundas i en projektkostnad om 503 744 000 kr.

Alternativ 2

I hyran om 31 894 174 kr per år för Tyresö Kultur och Kunskapscenter ingår 1 våningsplan med garage samt fördelat på 12 413 kvadratmeter (BRA) verksamhetsyta och 2 812 kvadratmeter (BRA) garage, vilket gör 2 390 kr/kvm för verksamhetsytor och 792 kr/kvm (BRA) för garage.

Hyran grundas i en projektkostnad om 470 581 000 kr.

Hyra vid ökad respektive minskad projektkostnad

För det fall att projektkostnaden överstiger 5 % avvikelse skall hela den projektkostnaden vara hyresgrundande mot ett hyrespåslag om överskjutande projektkostnad x (6 % +(3 månaders STIBOR 1 mars 2016 – 3 månaders STIBOR aktuellt datum för slutligt avtal)).

För det fall att projektkostnaden understiger 5 % avvikelse skall hela den understigande projektkostnaden vara hyresgrundande mot ett hyresavdrag om understigande projektkostnad x (5 % +(3 månaders STIBOR 1 mars 2016 – STIBOR aktuellt datum för slutligt avtal)). Med projektkostnad avses samtliga kostnader utom byggherrens kostnader för egen intern administration och finansiering.

Räkneexempel:

I alternativ 1 ökar projektkostnaden 7 % d.v.s. med 35 262 080 kr. Hyresavtalet säger att hyran inte skall ändras om projektkostnaden ökar eller minskar med 5 %, d.v.s. 25 187 200 kr. Detta dras av från den ökade kostnaden 35 262 080 – 25 187 200 = 10 074 880 kr blir hyresgrundande. Hyran blir då 10 074 880 kr x (6 % +(3 månaders STIBOR 1 mars 2016 – 3 månaders STIBOR aktuellt datum för slutligt avtal)) = 604 493 kr/år.

När det slutliga hyresavtalet tecknas skall samma mekanism vid ökad respektive minskad projektkostnad gälla och Hemsö skall räkna hyra motsvarande den preliminära hyran.

När det preliminära hyresavtalet omförhandlas till ett slutligt hyresavtal gäller det under förutsättning att hyresavtalet antas av styrelsen i Hemsö Fastighets AB samt att hyresavtalet antas av Kommunfullmäktige i Tyresö kommun.

BILAGA A

HYRESAVTAL INKLUSIVE BILAGOR FÖR ALTERNATIV 1



Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Hemsö Vårdfastigheter AB		Personnr/orgnr: 556657-9958			
Hyresgäst	Namn: Tyresö Kommun		Personnr/orgnr: 212000-0092			
	Aviseringsadress: Box 310, 135 29 TYRESÖ					
Lokalens adress m.m	Kommun: Tyresö	Fastighetsbeteckning: Forellen 2				
	Gata: Bollmoravägen 14-20	Trappor/hus:	Lokalens nr:			
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Utbildning, garage					
	<input checked="" type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.			Bilaga: 8		
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick.					
	<input type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontraktets tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll.			Bilaga:		
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²
	Lokal		12 413			
	Garage		5 072			
Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelserna inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.						
<input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).						Bilaga:
<input type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning		<input type="checkbox"/> Plats för skylt	<input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/automat	<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/>
Hyrestid	Från och med den: 2019-01-01		Till och med den: 2038-12-31			
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>18</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					
Hyra	Kronor _____ per år exklusive nedan markerade tillägg					
Indexklausul	<input type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.					Bilaga:
Fastighetsskatt	<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.			<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.		Bilaga: 1
Tillhanda- hållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer					
	<input checked="" type="checkbox"/> El	<input checked="" type="checkbox"/> va	<input checked="" type="checkbox"/> Värme	<input checked="" type="checkbox"/> Varmvatten	<input checked="" type="checkbox"/> Kyla	<input checked="" type="checkbox"/> Ventilation
	Betaling:					
	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.	
	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.	
	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.	
	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.	
Kyla	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.		
Ventilation	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.			

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Mätare	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		
Avfalls- hantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande: <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. <input type="checkbox"/> Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år. <input type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. <input type="checkbox"/> Annan reglering enligt bilaga		
Trappstädning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga
Snöröjning och sandning	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga
Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska anses vara _____ procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyror (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.		
Mervärdesskatt (moms)	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.		
Hyresvärdens momsplikt	<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. 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.		
Hyrans betalning	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: 5340-7904
Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.		
Miljöpåverkan	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken. <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.		
Byggvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.		
Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.		
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.		

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.	
Brandskydd	<input checked="" type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga: 3,5
Myndighetskrav m.m.	<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	
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:
Underhåll	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning	Hyresgästen svarar dock för _____ <input type="checkbox"/> enl bilaga Bilaga:
	<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver _____ <input type="checkbox"/> enl bilaga Bilaga:
	<input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.	Bilaga: 4
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.		
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. <input checked="" type="checkbox"/> Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen	Bilaga: 4
Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va och ventilation. Installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.		
Ledningar för telefoni och data-kommunikation	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragnings av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. <input type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.	Bilaga:
Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har bifogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarnande väggar. <input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram.	Bilaga:
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.	
Yttre åverkan	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, båggar och foder.	
Låsanordningar	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
Nedsättning av hyra	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.	
Avtalat skick m.m	<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.	
Sedvanligt underhåll	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid derrätta 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:

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Återställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick.		Bilaga:
	<input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.		
	Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärdens svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.		
Force majeure	Hyresvärdens 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 hyresvärdens inte råder över och inte heller kunnat förutse.		
Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärdens senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom		Bilaga:
	<input type="checkbox"/> borgen ställd av <input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om <input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av _____		
	Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärdens före tillträdet så påfordrar.		
Personuppgiftslagen	<input type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)		Bilaga:
Särskilda bestämmelser	Index	Bilaga: 1	
	Fastighetsskatt	Bilaga: 2	
	Särskilda Bestämmelser	Bilaga: 3	
	Gränsdragningslista	Bilaga: 4	
	Systematiskt branskyddsarbete	Bilaga: 5	
	Ritningar	Bilaga: 6	
	Projektgenomförande, Tillägg till hyresavtal	Bilaga: 7, 8	
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:	Ort/datum:	
	Hyresvärdens namn: Hemsö Vårdfastigheter AB	Hyresgästens namn: Tyresö Kommun	
	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:		Namnförtydligande:
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.		
Underskrift	Frånträdande hyresgäst (namn):	Tillträdande hyresgäst (namn):	Personnr/orgnr
	Namnteckning (frånträdande hyresgäst):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (tillträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):		Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):
Hyresvärdens godkännande	Hyresvärdens godkänner överlåtelsen Ort/datum:		Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Hyresvärdens namn:		Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):

Indexklausul för lokal

Bilaga nr 1

Avser	Hyreskontrakt nr 73801 0125 00	i fastigheten Forellen 2
Hyresvärd	Hemsö Vårdfastigheter AB	Personnr/orgnr 556657-9958
Hyresgäst	Tyresö Kommun	Personnr/orgnr 212000-0092
Klausul	<p>INDEXTILLÄGG</p> <p>Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor (se bilaga) skall 100 % eller _____ kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden skall med hänsyn till förändringar i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent å bashyran enligt nedanstående grunder</p> <ul style="list-style-type: none"> - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden den 1 januari – 30 juni anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad föregående år. - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden den 1 juli – 31 december anses bashyran anpassad till indextalet för oktober samma år. - Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastalet såvida inget annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastalet, nämligen indextalet för oktober månad år 2016 <p>Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, skall tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen skall tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad. Indextillägget skall dock aldrig sättas lägre än indextillägget för föregående år.</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	Ort / Datum
	Hyresvärd Hemsö Vårdfastigheter AB	Hyresgäst Tyresö Kommun

Anvisningar för indexuppräknig av hyra för lokal

Bashyra

Om hela eller viss andel av det i hyreskontraktet angivna hyresbeloppet ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans storlek samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen).

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 ska ske så snart årets oktoberindex har blivit känt. Normalt tillkännages oktoberindex i mitten av november.

Beräkning av indextillägget

1. Beräkna skillnaden mellan 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.
4. Om tilläggets storlek är mindre än föregående år, ändras inte tillägget (ej sänkning).

Exempel

Beräkning av indextillägg för år 2008

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2006, som är 286,07 (bastalet). Oktoberindex för år 2007 är 293,85.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 293,85 och 286,07. Skillnaden är positiv och uppgår till 7,78.
2. Dividera 7,78 med 286,07 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 2 719,61 kr och utgör indextillägget för år 2008 enligt klausulen.

Alternativ: Om KPI för oktober 2007 i stället skulle ha varit lägre än bastalet 286,07, t ex 282,0, skulle skillnaden mellan 282,0 och bastalet 282,4 ha blivit negativ. Inget indextillägg skulle då utgå

Beräkning av indextillägg för år 2009

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2006, som är 286,07 (bastalet). Oktoberindex för år 2008 är 305,56.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 305,56 och 286,07. Skillnaden är positiv och uppgår till 19,49.
2. Dividera 19,49 med 286,07 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 6 813,02 kr och utgör indextillägget för år 2009 enligt klausulen.

Beräkning av indextillägg för år 2010

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2006, som är 286,07 (bastalet). Oktoberindex för år 2009 är 301,11.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 301,11 och 286,07. Skillnaden är positiv och uppgår till 15,04.
2. Dividera 15,04 med 286,07 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 5 257,45 kr.
3. Då indextillägget är lägre än föregående år (2009), debiteras föregående års indextillägg även för 2010. Beräkna skillnaden mellan indextalet 305,56 och 286,07. Skillnaden är positiv och uppgår till 19,49. Dividera 19,49 med 286,07 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 6 813,02 kr och utgör indextillägget för år 2010 enligt klausulen.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 73801 0125 00	Fastighetsbeteckning: Forellen 2
Hyresvärd	Namn: Hemsö Vårdfastigheter AB	Personnr/orgnr: 556657-9958
Hyresgäst	Namn: Tyresö Kommun	Personnr/orgnr: 212000-0092
Klausul	<p>Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter.</p> <p>I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärdens betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara <u>se ned</u> procent.</p> <p>Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början _____ kronor per år.</p> <p><input type="checkbox"/> Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets tecknande _____ kronor.</p> <p>Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara _____ procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten.</p> <p>Skulle fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman.</p> <p>Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande: Enligt senare fördelning efter projektavslut</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>	
Underskrift	Ort/datum:	Ort/datum:
	Hyresvärdens namn: Hemsö Vårdfastigheter AB	Hyresgästens namn: Tyresö Kommun
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:	Namnförtydligande:

Anvisningar

1.

Klausulen är utformad i juni 1995, dvs före den tidpunkt (normalt den 1 januari 1996) från vilken fastighetsskatt gäller för lokaler. Klausulen har därför en lydelse som gör att den kan införas i avtal som tecknas innan skatt utgår liksom i avtal som tecknas när skatt faktiskt utgår.

2.

Ersättningen ska kompensera för ökade kostnader i förvaltningen oavsett vem som faktiskt är skattskyldig. Skattskyldig är fastighetsägare/hyresvärd. Om handelsbolag är fastighetsägare/ hyresvärd var enligt tidigare regler delägarna skattskyldiga. Tillägget skulle givetvis ändå betalas till hyresvärd. Efter den 1 januari 1997 är däremot handelsbolag som ägare skattskyldigt till fastighetsskatt.

3.

Enligt 19 § hyreslagen ska hyran – med några undantag – vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Om hyrestiden är bestämd och minst tre år gäller dessutom förbehåll om att hyran ska utgå med belopp som bestäms enligt en "annan beräkningsgrund", t ex indexreglering. Det innebär också att hyrestiden måste vara bestämd och minst tre år för att hyresvärderna ska kunna ta ut kompensation för fastighetsskatt med ett belopp som kan variera allt efter som skatten ändras. Vidare måste beräkningsgrunden vara angiven i avtalet. Klausulen förutsätter därför att parterna anger hur stor andel av skatten hyresgästen ska betala ersättning för.

Enligt de regler som gäller vid denna klausuls utarbetande utgör skatten en viss procent av taxeringsvärdet för lokaler (både mark och byggnader). Uppgiften finns redovisad på taxeringsbeskedet. Hyresgästens andel av skatten för lokalen kan bestämmas som förhållandet mellan den area hyresgästen hyr och uthyrningsbar lokalarea i fastigheten eller som förhållandet mellan hyresgästens hyra och de totala lokalhyrorna i fastigheten.

Det blir en förhandlingsfråga vilket beräknings sätt parterna väljer. Även andra beräkningsgrunder kan användas. För enkelhetens skull bör dock hyresgästens andel vara oförändrad under hyrestiden och därmed oberoende av bl a hur skatten fortsättningsvis kan komma att beräknas och eventuella förändringar i uthyrningsläget.

Det är lämpligt att på därför avsett ställe ange hur lokalens andel har beräknats. Skulle uppgift om detta inte fyllas i ska det dock inte medföra att överenskommelsen blir ogiltig. På en fastighet kan finnas olika byggnader med olika värdeår och olika typer av taxeringsenhet (småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet och specialenhet). Den skatt – för vilken hyresgästen ska betala ersättning – ska endast avse den byggnad där lokalen är belägen. Med byggnad avses normalt varje byggnadskropp. Behövliga uppgifter kan hämtas från den underrättelse om beslut om allmän fastighetstaxering som skattemyndigheten skickat till fastighetsägaren. Den fastighetsägare som har problem med att beräkna hyresgästens andel bör ta kontakt med sin fastighetsägareförening för att få hjälp.

Fyll i hyresgästens andel!

4.

Klausulen innehåller två alternativ. I det första utgår ersättning för skatten som ett tillägg "vid sidan" om det i avtalet angivna hyresbeloppet. Försvinner skatten försvinner tillägget automatiskt. Det andra alternativet förutsätter att parterna enas om en viss hyra vari bl a ingår ersättning för den vid tillfället gällande skatten. Skulle skatten höjas oavsett skälet härtill (t ex höjd skattesats, ökat taxeringsvärde m m) ska hyresgästen dock betala ersättning för den ökade kostnaden. Skulle skatten försvinna återgår hyran till ursprungsbeloppet, dvs den överenskomna hyran (som inkluderar ersättning för den inledningsvis gällande skatten som upphört). Givetvis ska hyresgästen alltså betala andra förekommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.

5.

I den mån hyresgästen ska betala tillägg för fastighetsskatt bör tillägget redovisas separat på hyresavin.

6.

Markera med kryss vilket alternativ som väljs. I det valda alternativet anges hyresgästens andel samt aktuellt belopp. Ange vidare hur hyresgästens andel beräknats.

Särskilda bestämmelser

- standardavtal lokal -

Bilaga nr 3

Avser	Hyreskontrakt nr 73801 0125 00	i fastigheten Forellen 2
Hyresvärd	Hemsö Vårdfastigheter AB	Personnr/orgnr 556657-9958
Hyresgäst	Tyresö Kommun	Personnr/orgnr 212000-0092
Tillägg	<p>1. Allmänt</p> <p>Aktuell förhyrning regleras i formulärblankett för hyreskontrakt utformad av Sveriges fastighetsägarförbund, formulär 12B (4 sid), ("Formuläret") inklusive tillhörande bilagor ("Hyresavtalet"). För det fall det förekommer motstridiga uppgifter mellan Formuläret och dess bilagor skall vad som anges i bilagorna äga företräde.</p> <p>Vad som uthyrs enligt denna förhyrning benämns i fortsättningen "Lokalen".</p> <p>Samverkan, information och utbildning</p> <p>Hyresvärden ska kalla till samrådsmöten med en av hyresgästen angiven representant samt brukare. Möten ska genomföras efter en överenskommen intervall. Under mötena ska följande behandlas:</p> <ul style="list-style-type: none">○ Parternas ambitioner på miljöområdet○ Lokalens energianvändning,○ Genomgång av och diskussion kring energideklaration, inkl förbättringsförslag avseende energiprestanda, för byggnaden där så är tillämpligt○ Handlingsplan för minskad energianvändning och miljöbelastning○ Avfallshantering○ Hur hyresgästen och brukaren upplever inomhusmiljön i Lokalen○ Säkerhetsaspekter utifrån den verksamhet som bedrivs, där brukarens åsikter tas tillvara○ Övrigt <p>Hyresvärden ansvarar för att skriftligt föra mötesanteckningar</p> <p>2. Lokalens skick</p> <p>Lokalen uthyrs i befintligt och av hyresgästen godkänt skick.</p> <p>Innan hyresgäst tar Lokalen i bruk ska hyresvärd och hyresgäst diskutera placering av arbetsplatser med hänsyn till Lokalens tekniska förutsättningar och påverkan på inomhusmiljö.</p>	

3. Förbrukningsmedia och driftkostnader

3.1 Energimängd, energislag

- Parterna vid överenskomna tidsperioder utbyta information om resursanvändningen i Lokalen avseende mängd kWh/år alt m³ för:

Fastighetsel	Informationen baseras på	<input checked="" type="checkbox"/> mätning	<input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning
	Informationen tillhandahålls av	<input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden	<input type="checkbox"/> hyresgästen

- Parterna ska samverka för att optimera drifttiderna för uppvärmning, kylning och ventilation i Lokalen.

4. Mervärdesskatt (moms) m m

I de fall hyresvärden är, eller blir, skattskyldig för moms för uthyrning av Lokalen skall hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.

Momsen, som erläggs samtidigt med hyran, beräknas på gällande hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt hyresavtalet utgående tillägg och andra ersättningar.

Om hyresvärden på grund av hyresgästens agerande eller försummelse – såsom förändrad verksamhet, upplåtelse av Lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms eller på annat sätt går förlustig avdragsrätt för moms till följd av reglerna i mervärdesskattelagen eller på annat sätt begränsas i sin möjlighet att uttaga moms enligt denna bestämmelse skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för skadan. Hyresgästen skall även framgent hålla hyresvärden skadeslös i förhållande till den kostnadsökning hyresvärden drabbas av på grund av hyresgästens agerande eller försummelse.

5. Ansvar för underhåll m m

Ansvar för Lokalens skick och underhåll m m under hyresförhållandet framgår av till Hyresavtalet hörande gränsdragningslista, bilaga 4.

Parterna ska vid utövande av sin vårdplikt och underhållningsskyldighet utöver övriga skyldigheter under avtalet ta miljöhänsyn till vid val av material och metoder.

Materialval

Parterna ska ta miljöhänsyn vid metoder och materialval i Lokalen. Det sker genom att:

Hyresvärdens val av material utgår från en på marknaden etablerad materialdatabas .

Ange vilken databas: Sundahus

Hyresgästens val av material utgår från en på marknaden etablerad materialdatabas .

Ange vilken databas: Sundahus

Parterna ska välja vitvaror med låg energianvändning och lång livslängd i Lokalen.

Parterna ska där möjligt välja snålspolande utrustning i Lokalen.

Hyresgästen ska välja miljömärkt eller återanvänd inredning i Lokalen.

6. Sedvanligt underhåll m m

Hyresgästen äger inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av Lokalen eller fastigheten i övrigt. Hyresvärden skall dock i god tid underrätta Hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetena skall utföras.

7. Hyresgästens ansvar avseende myndighetskrav m m

Det åligger hyresgästen att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet eller motsvarande från och med tillträdesdagen krävs eller kan komma att krävas för Lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärd vidtas. Vad som nu sagts innebär att hyresgästen från och med tillträdesdagen svarar för alla åtgärder som krävs för att Lokalen skall få användas för den avsedda verksamheten, dock inte för åtgärder som krävs för att Lokalen i sig skall få hyras ut.

För det fall hyresgästen brister i sina åtaganden enligt ovan äger hyresvärden rätt att utföra åtgärden på hyresgästens bekostnad.

8. Miljöpåverkan

Miljöfarlig verksamhet

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

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

Om så krävs skall Hyresgästen på begäran av hyresvärden och på egen bekostnad omgående låta utföra miljöbesiktningar på fastigheten och i den förhyrda lokalen och tillhandahålla Hyresvärden skriftlig riskanalys avseende miljön. Besiktning och riskanalys skall utföras av utav hyresvärden godkänt företag.

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

9. Hyresgästens ändringsarbeten

Hyresgästen får inte företa installations-, förändrings- eller ombyggnadsarbeten utan hyresvärdens skriftliga godkännande för varje särskilt fall. Detta gäller även inredningsarbeten vilka påverkar bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga installationer. Vid utförande av arbeten som avses i denna bestämmelse gäller, utöver sådana krav som hyresvärden vid varje särskilt fall kan komma att uppställa, de bestämmelser som anges i särskild av hyresvärden tillhandahållen tillståndsblankett.

10. Olycksskydd m m

Till efterlevnad av vad som stadgas i lag (2003:778) om skydd mot olyckor är det hyresgästens ansvar att beträffande Lokalen alltid hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka och i övrigt vidta alla de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Hyresgästen skall i förekommande fall lämna hyresvärden de uppgifter som behövs för att denne skall kunna fullgöra sin skyldighet att till kommunen lämna skriftlig redogörelse för brandskyddet i fastigheten eller där så fordras själv upprätta och ge in sådan handling. Hyresgästen förbinder sig även att inte på något sätt blockera fastighetens utrymningsvägar, samt tillåter, att fastighetens övriga hyresgäster nyttjar eventuella i Lokalen belägna utrymningsvägar vid nödsituationer.

Ansvarsfördelning mellan parterna avseende brandskydd i övrigt under hyresförhållandet framgår av till Hyresavtalet hörande gränsdragningslista avseende brandskydd, bilaga 5.

11. Avfallshantering

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

12. Skyltar m m

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

13. Ansvar för skador m m

Det åligger hyresgästen att väl vårda Lokalen samt att utöva fortlöpande noggrann tillsyn. Hyresgästen svarar för all skada såvida inte skadan orsakats av hyresvärden. Hyresgästen svarar även i övrigt för skada på fastigheten som är hänförlig till eller riktad mot hyresgästens verksamhet i Lokalen. Hyresgästens ansvar omfattar skador orsakade av hyresgästen såväl som av tredje man. Hyresgästen ansvarar även för all egendom som förvaras i Lokalen.

Hyresgästen förbinder sig att teckna och vidmakthålla erforderliga försäkringar för sin verksamhet och för sin egendom i Lokalen.

14. Lås och larm m m

Hyresgästen ansvarar för att Lokalen är utrustad med för verksamheten erforderliga lås- larm- och säkerhetssystem. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan installation vidtas. Hyresgästen skall iaktta de säkerhetsföreskrifter som hyresvärden utfärdar beträffande låsning av dörrar m m. Hyresgästen ansvarar under hyresförhållandet för säkert handhavande av nycklar och eventuella passerkort till Lokalen och fastigheten. Hyresgästen skall bekosta alla eventuella kostnader med anledning av förlust av nycklar eller passerkort eller bristande handhavande i övrigt, inkluderat låsbyte.

15. Återställande vid avflyttning m m

Hyresgästen är skyldig att senast på dagen för Hyresavtalets upphörande på egen bekostnad återställa Lokalen i godtagbart skick samt återlämna densamma tömd och väl rengjord. Hyresgästen skall om inte annat överenskomms medtaga och bortforsla av hyresgästen särskild bekostad inredning och utrustning (även inkluderat data- och telekablage) samt reparera eventuell uppkommen skada på Lokalen eller byggnaden och fastigheten i övrigt. Beträffande skyltar m m, se ovan punkten 12. Hyresgästen skall vid samma tillfälle överlämna samtliga port- och dörrnycklar eller motsvarande, även om de anskaffats av hyresgästen.

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

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

16. Överlåtelse, upplåtelse i andra hand och ändrad verksamhet

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

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

17. Pantsättning och inskrivning

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

Detta Hyresavtal får inte inskrivas.

18. Ändringar och tillägg

Eventuella ändringar och tillägg till detta Hyresavtal skall vara skriftligen avfattade och undertecknade av parterna för att vara bindande.

Valbara hållbarhetsavtalspunkter:

Byggnaden kommer att upprättas enligt miljöcertifieringssystem, Miljöbyggnad silver.

	Ort / Datum	Ort / Datum
	Hyresvärd Hemsö Vårdfastigheter AB	Hyresgäst

Gränsdragningslista

- ägande, drift, underhåll, utbyte -

Bilaga nr 4

Hyreskontrakt nr 73801 0125 00	i fastigheten Forellen 2
Hyresvärd Hemsö Vårdfastigheter AB	Personnr/orgnr 556657-9958
Hyresgäst Tyresö Kommun	Personnr/orgnr 212000-0092

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

Mediaförbrukning och avfallshantering regleras i särskilda bestämmelser införda som bilaga till Hyresavtalet.

Om ansvarfördelningen inte framgår av nedanstående gäller beträffande ansvar för drift, underhåll och utbyte under hyresförhållandet att hyresvärden svarar för och bekostar utvärdigt underhåll av fastigheten samt för underhåll av fastighetens grundinstallationer, såsom avseende värme, ventilation och avlopp. Hyresgästen svarar för och bekostar erforderligt inre underhåll och skötsel av Lokalen med vad därtill hör samt egen inredning och utrustning i Lokalen. Ljuskällor, batterier och annat förbrukningsmaterial utbytes av hyresgästen. Hyresgästens underhållsansvar omfattar även återanskaffning och utbyte av utav hyresvärden tillhandahållen inredning och utrustning som skadas eller av annan orsak blir obrukbar. Hyresvärdens godkännande skall inhämtas före återanskaffning och utbyte.

Definitioner (enligt Aff-definitioner 04):

Drift: Åtgärder med förväntat intervall mindre än ett år vilka syftar till att upprätthålla funktionen. Drift innefattar medieförsörjning, tillsyn och skötsel.

Tillsyn: Driftåtgärder som omfattar observation av funktion och rapportering av eventuella avvikelser.

Skötsel: Justering, vård samt renhållning. I förekommande fall även byte eller tillsyn av förbrukningsmaterial.

Underhåll: Åtgärder som syftar till att återställa funktionen.

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

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

	Ägare	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
VA, TOMT					
Ledningssystem	HV	HG	HV	HV	
Brunnar	HV	HG	HV	HV	
Hårdgjorda ytor (t ex sten, tegel, betongplattor och asfalt)	HV	HG	HV	HV	
Grusade ytor	HV	HG	HV	HV	
P-platser inkl markeringar	HV	HG	HV	HV	
Utrustning för bilparkeringsplatser (t ex elstolpar)	HV	HG	HV	HV	
Utrustning för cykelparkering på tomt	HV	HG	HV	HV	
Inhägnader, grindar, stängsel	HV	HG	HV	HV	
Inpasseringsutrustning, automatik till grindar	HV	HG	HV	HV	
Belysningsarmaturer på tomt	HV	HG	HV	HV	
Lampor, lysrör och dylikt	HV	HG	HV	HV	
Papperskorgar och askkoppar på tomt	HV	HG	HV	HV	
Återvinningsstation, kärl	HV	HG	HV	HV	
Trädgårdsmöbler fast monterade	HV	HG	HV	HV	
Trädgårdsmöbler lösa	HV	HG	HG	HG	
Skyltar på tomt	HV	HG	HV	HV	
Flaggstänger	HV	HG	HV	HV	
Flaggor samt tillbehör (t ex flagglina)	HV	HG	HG	HG	
Övrig fast utrustning på tomt	HV	HG	HV	HV	
Konstverk på tomt och fasader	HV	HG	HV	HV	
Dammar och fontäner	HV	HG	HV	HV	
TRÄDGÅRDSSKÖTSEL					
Planteringar (t ex blomrabatter)	HV	HG	HG	HG	
Buskar, träd, häckar	HV	HG	HG	HG	
Gräsytor	HV	HG	HG	HG	
BYGGNAD UTVÄNDIGT					
Tätskikt	HV	HV	HV	HV	
Takbeläggning	HV	HV	HV	HV	
Takavvattning	HV	HV	HV	HV	
Stegar, gångbryggor, säkerhetsutrustning	HV	HV	HV	HV	
Takfönster, takluckor, lanterniner, ljuskupoler, rökluckor	HV	HV	HV	HV	
Övrigt yttertak	HV	HV	HV	HV	
Antenn	HG	HG	HG	HG	
Parabolantenn	HG	HG	HG	HG	
Papperskorgar och askkoppar på fasader	HV	HG	HV	HV	
Skyltar på fasader	HV	HV	HV	HV	
Åskledare	HV	HV	HV	HV	

	Ägare	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
Fasader					
Fasadytor	HV	HV	HV	HV	drift inkluderar klottersanering
Fönsterkarm, fönsterfoder, fönsterdörrar utvändigt	HV	HV	HV	HV	
Fönsterkarm, fönsterfoder, fönsterdörrar invändigt	HV	HG	HV	HV	
Fönsterglas yttre	HV	HG	HV	HV	
Fönsterglas inre	HV	HG	HG	HG	
Fönsterputs utvändigt	HG	HG			
Fönsterputs invändigt	HG	HG			
Solavskärmning utvändigt (t ex markiser)	HG	HG	HG	HG	
Solavskärmning invändigt (t ex persiennor)	HG	HG	HG	HG	
Belysningsarmaturer på fasad	HG	HG	HG	HG	
Lampor, lysrör och dylikt	HV	HV		HV	
Entréer					
Automatisk garageport, rullport (inkl. tillbehör)	HV	HG	HV	HV	
Entrépartier, dörrar, glaspartier (inkl. tillbehör)	HV	HG	HV	HV	
Automatisk dörröppnare	HV	HG	HV	HV	
Rullstolsramper	HV	HG	HV	HV	
Låscylinder och nycklar	HG	HG	HG	HG	
Passersystem, skalskydd, inbrottslarm	HV	HG	HV	HV	
Lastkaj, varumottagning (inkl. väderskydd)	HV	HG	HG	HG	
BYGGNAD INVÄNDIGT					
Stomme	HV	HV	HV	HV	
Dörrar, glaspartier	HV	HG	HV	HV	
Låscylinder och nycklar	HG	HG	HG	HG	
Passersystem inom byggnaden/till lokalen	HG	HG	HG	HG	
Inbrottslarm till hyresgästens lokal	HV	HG	HG	HG	
Skyltar	HV	HG	HG	HG	
Hissar	HV	HV	HV	HV	
Ytskikt					
<u>Ytskikt torra rum (allmänna utrymmen) Väggar</u>	HV	HG	HG	HG	
Golv	HV	HG	HG	HG	
Tak	HV	HG	HG	HG	
<u>Ytskikt våta rum Väggar</u>	HV	HG	HG	HG	
Golv	HV	HG	HG	HG	
Tak	HV	HG	HG	HG	

	Ägare	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
Inredning					
<u>Fritidsanläggning/gymnastiksal</u>					
Dörrar, partier	HV	HG	HG	HG	
Gymnastikutrustning fast	HV	HG	HG	HG	
Gymnastikutrustning lös	HG	HG	HG	HG	
Bastu inkl. installationer	HV	HG	HG	HG	
Möbler	HG	HG	HG	HG	
Övrig utrustning och inredning	HG	HGG	HG	HG	
<u>Reception</u>					
Dörrar, partier	HV	HG	HG	HG	
Möbler	HG	HG	HG	HG	
Receptionsdisk	HV	HG	HG	HG	
Tillbehör till receptionsdisk	HG	HG	HG	HG	
Växter	HG	HG	HG	HG	
<u>Restauranger, kök, matsalar, storkök</u>					
Köksutrustning/vitvaror fast installerad (t ex kokgrytor, stekbord)	HV	HG	HG	HG	drift inkluderar kolfilterbyte
Köksutrustning/vitvaror lös (t ex micro)	HG	HG	HG	HG	
Installationer för köksutrustning	HV	HG	HG	HG	
Kylrum, förråd och soprum	HV	HG	HG	HG	
Sopkomprimator	HV	HG	HG	HG	
Bänkar och hyllor	HV	HG	HG	HG	
Lös inredning i matsal	HG	HG	HG	HG	
Fast monterad utrustning i matsal	HV	HG	HG	HG	
Övrig inredning m.m.					
Omklädningskåp	HG	HG	HG	HG	
Mörkläggnings invändigt	HG	HG	HG	HG	
Fast verksamhetsutrustning och verktyg	HG	HG	HG	HG	
Lös verksamhetsutrustning och verktyg	HG	HG	HG	HG	
Dragskåp	HV	HG	HG	HG	
Spånsug	HV	HG	HG	HG	
Vitvaror (t ex spis, kyl, frys, diskmaskin, tvättmaskin)	HV	HG	HG	HG	
VVS OCH VENTILATION					
Pumpar	HV	HV	HV	HV	
Golvbrunnar	HV	HV	HV	HV	
Centralkylanläggning, komfortkyla	HV	HV	HV	HV	
Imkåpor	HV	HG	HG	HG	
Fettavskiljare	HV	HG	HV	HV	drift inkluderar tömning

	Ägare	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
Oljeavskiljare inkl. utrustning (t ex spolplatta, slangar)	HV	HG	HV	HV	
Vattenledningar/avloppsledningar	HV	HV	HV	HV	
Tappkranar och termostatblandare	HV	HV	HV	HV	
Reglerutrustning	HV	HV	HV	HV	
Kanalsystem för luftbehandling	HV	HV	HV	HV	
Fläktaggregat	HV	HV	HV	HV	
Ventilationsdon	HV	HV	HV	HV	
Filter (för luftbehandling)	HV	HV	HV	HV	
Värmeledningssystem	HV	HV	HV	HV	
Värmeväxlare	HV	HV	HV	HV	
Imkanal kök	HV	HG	HV	HV	drift inkluderar sotning
Varmluftsidåer i entré och varuintag	HV	HV	HV	HV	
Sprinkleranläggning	HV	HV	HV	HV	
ELINSTALLATIONER					
Lampor, lysrör, glimtändare, säkringar	HG	HG	HG	HG	
Kraftledningar (även på tomt)	HV	HV	HV	HV	
Transformatorer (högspänningsanläggning)	HV	HV	HV	HV	
Elcentraler	HV	HV	HV	HV	
Armaturer allmänbelysning (inkl HF-don)	HV	HV	HV	HV	
Armaturer platsbelysning (inkl HF-don)	HG	HG	HG	HG	
Armaturer miljöbelysning (inkl HF-don) (t ex vid konst, växter)	HV	HG	HG	HG	
Eluttag utvändiga	HV	HV	HV	HV	
Eluttag invändiga	HV	HV	HV	HV	
LARM					
Driftlarm	HV	HV	HV	HV	
Inbrottslarm	HG	HG	HG	HG	
BRAND					
Se separat gränsdragningslista systematiskt brandskyddsarbete					
TELE, RADIO/TV, DATA					
Kanalisation, tele/data	HV	HG	HG	HG	
Ledningsnät, tele	HV	HG	HG	HG	
Ledningsnät, data/bredband	HV	HG	HG	HG	
Telefoner/televäxel	HG	HG	HG	HG	
Centralantennsystem	HV	HV	HV	HV	

	Ägare	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
STÄDNING, RENHÅLLNING OCH SNÖRÖJNING					
Städning invändigt inkl golvvård (t ex polishing)	HG	HG			
Rengöring av teknikutrymme	HV	HV	HV	HV	
Rengöring av soprum	HG	HG			
Rengöring av sopkärl	HG	HG			
Rengöring av skrapgaller vid entréer, in- och utvändigt	HG	HG			
Sophämtning	HG	HG			
Snöröjning/sandning till huvudentré	HG	HG			
Snöskottning/borttagning av istappar på byggnad	HG	HG			
Städning utvändigt (på tomt)	HV	HV			
Sandsopning till huvudentré	HG	HG			
ÖVRIGT					
Övervakning av p-platser	HV	HV			

Underskrift

Ort / Datum	Ort / Datum
Hyresvärd Hemsö Vårdfastigheter AB	Hyresgäst

Gränsdragningslista - systematiskt brandskyddsarbete -

Enligt lagen om Skydd mot olyckor skall gränsdragningen av ansvar mellan hyresvärd och hyresgäst tydliggöras. I bilaga "Gränsdragningslista" till hyresavtalet framgår vem av hyresvärd och hyresgäst som äger, respektive ansvarar för drift, underhåll och utbyte av utrustning och inventarier i lokalen, däribland utrymningsskyltar, släckutrustning, samt brand- och utrymningslarm. Denna bilaga klargör principen för vem som ansvarar för tillsynen av utrustningen nedan samt upprättandet av brandskyddsdokumentation. Hyresgäst ansvarar utöver nedanstående gränsdragning för att EJ ställa saker eller skräpa ner i utrymningsvägar eller gemensamma ytor. Hindrande eller skräp borttages genom fastighetsägarens försorg på hyresgästens bekostnad. Hinder vilka bedöms påverka säkerheten beivras.

Förklaringar	HG -	Hyresgäst
	HV -	Hyresvärd
	Tillsyn -	Regelbunden kontroll av funktion alt abonnemang
	Upprätta -	Första införskaffande eller upprättande (vilket även innefattar uppdatering av brandskyddsdokumentationen)

Den som ansvarar för ett moment enligt ovan, bär samtidigt kostnaden för uppgiften.

Tillsynsobjekt	Tillsyn	Upprätta
Utrymningsskyltar		
Utrymningsskyltar i lokalen	HG	HG
Utrymningsskyltar i lokal, men närmast utrymningsdörr/fönster	HG	HV
Utrymningsskyltar i gemensamma ytor och utrymningsvägar	HV	HV
Släckutrustning		
Handbrandsläckare i lokalen	HG	HG
Handbrandsläckare i gemensamma ytor och utrymningsvägar	HV	HV
Utrymningsvägar		
Dörr till utrymningsväg från lokal, inkl beslag	HG	HV
Dörr inom lokal	HG	-
Dörr i utrymningsväg och i gemensamma ytor	HV	HV
Fönster som används som utrymningsväg från lokalen	HG	HV
Bortstädning av hindrande föremål i och till utrymningsväg i lokal	HG	-
Bortstädning av hindrande föremål i gemensam utrymningsväg	HG	-
Brandskyddsdokumentation		
Upprättande av brandskyddsdokumentation för verksamheten	HG	HG
Upprättande av brandskyddsdokumentation för fastigheten	HV	HV
Upprättande av utrymningsplaner inom lokalen	HG	HG
Upprättande av utrymningsplaner i gemensamma ytor och utrymningsvägar	HV	HV
Brand- och utrymningslarm mm		
Utrymningslarm som är verksamhets- / hyresgästkrav	HG	HG
Utrymningslarm som är myndighetskrav för fastigheten	HV	HV
Uppkoppling mot räddningstjänst enligt verksamhetskrav	HG	HG

Projektgenomförandebilaga: PGB-Nyuthyrning

1 Parter

Hyresvärd:	Hemsö Vårdfastigheter AB, org. nr 556657-9958 (" Hyresvärden ")
Hyresgäst:	Tyresö Kommun, org. nr 212000-0092 (" Hyresgästen ")
Fastighet:	Tyresö Forellen 2 (" Fastigheten ")
Kontraksnummer:	73801 0125 00 inklusive tillhörande bilagor (" Hyresavtalet ")

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

2 Bakgrund och syfte

Hyresvärden ska inför Hyresgästens inflyttning i den lokal som hyrs enligt Hyresavtalet ("**Lokalen**") för Hyresgästens räkning uppföra en ny byggnad samt modernisera del av befintlig byggnad för gymnasium, komvux, bibliotek samt en konsertsal. Byggnadens syfte är att tillgodose kommunens behov av en ny verksamhetsanpassad lokal i attraktivt läge för gymnasieverksamhet så att kommunens ungdomar kvarstannar som studerande inom kommunen. Vidare är syftet med byggnaden att samlokalisera de olika verksamheterna så att ytor effektivt samutnyttjas och dygnets timmar utnyttjas maximalt ("**Projektet**"). Parterna är överens om att entreprenaden omfattas av lagen om offentlig upphandling (LOU) se därvid punkt 5 nedan.

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

3 Omfattning

- 3.1 Denna bilaga ska tillämpas under tiden från och med Hyresavtalets undertecknande fram till dess att samtliga förhållanden som bilagan tillämpats på är slutligt reglerade. Relevanta delar av denna bilaga gäller dock, avseende exempelvis besked, hyresgästmöten och samverkan, även för tiden efter Hyresavtalet tillträtts i alla delar, fram till dess att alla besiktningsanmärkningar enligt slutbesiktningsprotokoll är åtgärdade.
- 3.2 Hyresvärden ska före Hyresgästens inflyttning i Lokalen iordningsställa Lokalen enligt följande handlingar ("**Handlingarna**"):

Bilaga	Handlingar	Daterad
--------	------------	---------

1. Projektgenomförandebilaga (denna bilaga)
2. Överenskommelse om ÄTA
3. Rumsbeskrivning
4. Byggteknisk beskrivning
5. Ritning
6. Huvudtidplan
7. Beskedtidplan
8. Programhandling
9. [Osv.]

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

4 Organisation

4.1 Nedan angivna företrädare för Parterna ska ha behörighet och befogenhet att företräda respektive Part i samtliga frågor som uppkommer inom ramen för Projektet. Ombuden befullmäktigas att företräda Hyresvärden respektive Hyresgästen i samtliga frågor som avser iordningställandet av lokalen. Ombuden har således rätt att för parts räkning t.ex. besluta om ändringar och tillägg. Vid byte av ombud ska detta meddelas andra parten skriftligen.

4.2 Projektansvarig och behörig företrädare hos Hyresgästen är:

Namn: [...]

Telefon: [...]

Mobil: [...]

E-post: [...]

4.3 Projektansvarig och behörig företrädare hos Hyresvärden är:

Namn: [...]

Telefon: [...]

Mobil: [...]

E-post: [...]

5 Upphandling och entreprenadavtal

5.1 Hyresvärden ansvarar gentemot Hyresgästen för projektering och genomförande av Projektet. Hyresvärden ska ta fram förfrågningsunderlag för upphandling av ett eller flera entreprenadavtal med en eller flera entreprenörer för projektering och genomförande av entreprenaden ("Entreprenadavtalet"). Entreprenadavtalet ska omfatta samtliga handlingar erforderliga för utförandet av Projektet och ska minsta omfatta följande handlingar (Part inom parentes är ansvarig för att ta fram berörd handling):

- (i) Entreprenadavtal (Hyresvärd)

Sign.

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

- (ii) Programskiss, bygglovshandling (Hyresvärd)
- (iii) Huvudtidplan inklusive beskedstidpunkter (Hyresvärd)
- (iv) Situationsplan som redovisar nybyggnationens läge (Hyresvärd)
- (v) Rumsfunktionsprogram (Hyresgäst)
- (vi) Generell teknisk beskrivning (Hyresvärd)
- (vii) Verksamhetsbeskrivning (Hyresgäst)
- (viii) Funktionsbeskrivning (Hyresgäst)
- (ix) Kvalitets – och miljökrav [(Hyresvärd)]
- (x) Hyresgästens sidoentreprenad [(Hyresgäst)]

- 5.2 Parternas respektive skyldigheter i samband med upphandlingen av Entreprenadavtalet anges i punkterna 5.3 - 5.11 nedan.
- 5.3 Eftersom Projektet ska utföras och Hyresgästen omfattas av lag om offentlig upphandling ("LOU") ska Hyresgästen i sin upphandling av Entreprenadavtalet följa gällande LOU. Hyresgästen är upphandlande myndighet och är även den Part som, i enlighet med bestämmelserna i denna punkt **Fel! Hittar inte referenskälla.**, kommer att fatta tilldelningsbeslutet.
- 5.4 Det förfrågningsunderlag som Hyresvärden tar fram ska inkludera bl.a. "skall-krav". Hyresgästen ska granska och godkänna samtliga förfrågningsunderlag avseende entreprenaden innan de skickas ut på anbudsförfarande. Hyresgästen ska, från mottagandet av handlingarna, ha sju (7) arbetsdagar på sig för att granska förfrågningsunderlagen. För det fall Hyresgästen inte svarar Hyresvärden inom denna frist ska Hyresgästen anses ha godkänt handlingarna.
- 5.5 Hyresgästen ombesörjer och bekostar annonseringen i samband med upphandlingen av entreprenaden, vilket bl.a. omfattar framtagandet av annonserna. Hyresvärden ska granska och godkänna samtliga annonser avseende upphandlingen innan de publiceras. Hyresvärden ska, från mottagandet, ha sju (7) arbetsdagar på sig för att granska annonserna. För det fall Hyresvärden inte svarar Hyresgästen inom denna frist ska Hyresvärden anses ha godkänt annonserna.
- 5.6 Hyresgästen sköter alla kontakter med anbudsgivarna under upphandlingen, vilket bl.a. omfattar att besvara de frågor anbudsgivarna ställer i samband med upphandlingen. Hyresgästen ska samråda med Hyresvärden innan frågorna besvaras, under förutsättning att frågorna inte endast är av administrativ karaktär.
- 5.7 Hyresgästen mottar samtliga anbud och kontrollerar "skall-krav", varefter Hyresvärden gör en slutlig utvärdering av de inkomna anbuden samt ger sitt skriftliga godkännande till val av anbudsgivare innan tilldelningsbeslut fattas och offentliggörs av Hyresgästen. Hyresvärdens godkännande enligt denna punkt ska meddelas Hyresgästen inom sju (7) arbetsdagar från det att samtliga anbud utvärderats av båda Parter.

Sign.

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

- 5.8 För det fall inkomna anbud överstiger Hyresvärdens och Hyresgästens budget för entreprenaden eller om det föreligger andra sakliga skäl för att avbryta upphandlingen, ska Hyresgästen på Hyresvärdens begäran avbryta upphandlingen innan tilldelningsbeslut meddelats. För det fall upphandlingen avbryts enligt denna punkt 5.8 och Parterna inte avser att göra en ny upphandling har Hyresvärden rätt att säga upp Hyresavtalet. Uppsägning får dock inte ske förrän Parterna i möjligaste mån undersökt möjligheterna till att genomföra en ny upphandling. Vid uppsägning enligt denna punkt 5.8 ska de kostnader som uppkommit fördelas mellan Parterna enligt de principer som framgår av punkt 11 i det projekteringsavtal som tecknades av Parterna 2015-10-14 (se bilaga).
- 5.9 Hyresgästen ingår Entreprenadavtalet, så snart tilldelningsbeslut fattats och avtalsspärren löpt ut, med den entreprenör som tilldelats uppdraget. I samband därmed ska samtliga rättigheter och skyldigheter i enlighet med Entreprenadavtalet skriftligen överföras på Hyresvärden. I förfrågningsunderlaget ska klargöras att Hyresgästen har sådan rätt att överföra Entreprenadavtalet.
- 5.10 Parterna är införstådda med att upphandlingssekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen råder för samtliga i entreprenaden ingående upphandlingar fram till dess att tilldelningsbeslut offentliggjorts.
- 5.11 För det fall tilldelningsbeslutet begärs överprövat eller upphandlingen på annat sätt klandras av tredje man ska Hyresvärden och Hyresgästen gemensamt besluta om vilka åtgärder som ska vidtas. Eventuella skrivelser till myndigheter och tredje man ska gemensamt tas fram och godkännas av båda Parterna.

6 Tillträde

- 6.1 Preliminär tillträdesdag för Lokalen är det datum som står i kontraktsformuläret. Preliminär tillträdesdag förutsätter att Hyresvärden i förekommande fall erhållit bygglov och därefter startbesked för åtgärderna senast [ange datum], och ska vid försening flyttas fram i motsvarande mån, såvida längre förlängning inte erfordras med hänsyn till de entreprenadarbeten som påverkas därav. Hyresvärden ska meddela definitiv tillträdesdag senast 3 månader före preliminär tillträdesdag.
- 6.2 Efter att Hyresvärden har meddelat definitiv tillträdesdag har Hyresvärden endast rätt att flytta fram den definitiva tillträdesdagen om det uppstår förseningar som beror på omständigheter som anges i punkten 10 (ÅTA-arbeten), punkten 11 (Besked från Parterna), i punkten 12 (Hyresgästens egna arbeten), eller om det på annat sätt uppstår förseningar som är utom Hyresvärdens kontroll. Om det inom ramen för Projektet har sökts bygglov, eller gjorts anmälan enligt PBL som kräver startbesked, har Hyresvärden också rätt att flytta den definitiva tillträdesdagen för Lokalen om det uppstår förseningar som beror på uteblivet myndighetsbeslut, eller som uppkommer till följd av myndighets underlåtenhet att meddela slutbesked, förutsatta att det inte beror på Hyresvärden eller något förhållande på Hyresvärdens sida.

Sign.

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

- 6.3 Om Hyresgästens tillträde försenas på grund av tidsförskjutning som beror på de omständigheter som anges i punkten 10 (ÅTA-arbeten, där tidsförskjutningen orsakas av beställningar från Hyresgästen eller beror på orsaker som anges i punkt 10.5 nedan), punkten 11 (Besked från Parterna), eller i punkten 12 (Hyresgästens egna arbeten), ska Hyresgästen erlägga ersättning till Hyresvärden med ett belopp motsvarande hyra jämte hyrestillägg från och med den definitiva tillträdesdag som skulle ha gällt om inte förseningen förelegat. Om Hyresvärden helt eller delvis undvikit försening genom att vidta forcering, ska Hyresgästen även ersätta Hyresvärden för dennes kostnader för forceringen. Om Hyresgästen i avvaktan på slutbesked ges tillträde till del av Lokalen ska Hyresgästen erlägga hyra och hyrestillägg för tillträdd del av Lokalen, beräknad efter yta.
- 6.4 Hyresgästen är medveten om att olika former av störningar kommer uppkomma i samband med genomförandet av Projektet. Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyra för hinder eller men i nyttjanderätten eller annan ersättning till följd av genomförandet av Projektet. Hyresgästen förbinder sig att efter hyrestidens början godta kvarvarande arbeten av skälig omfattning. Dessa arbeten ska, i möjligaste mån, ske på sådant sätt att Hyresgästens verksamhet inte störs eller påverkar Hyresgästens möjlighet att nyttja Lokalen.
- 6.5 Skulle den av Hyresvärden meddelad definitiv tillträdesdag enligt punkt 6.1 ovan inträffa senare än preliminär tillträdesdag på grund av omständighet som Hyresvärden råder över eller ansvarar för, är Hyresgästens eventuella anspråk på ersättning för kostnader som föranletts av en sådan försening begränsade till ett vites- eller skadeståndsbelopp. Vitets eller skadeståndets storlek kommer att fastställas i relation till det vites- eller skadeståndsbelopp som Hyresvärden har rätt till enligt tecknat entreprenadavtal. Ersättning utges till Hyresgästen när vites- eller skadeståndsbelopp erlagts av Hyresvärdens byggentreprenör enligt entreprenadavtalet. Parterna är överens om att Hyresvärden åtar sig att, i samråd med Hyresgästen, verka för att avtalade viten utbetalas, men att alla kostnader som Hyresvärden ådrar sig med anledning av en sådan tvist, ska dras från utvunnet vites- eller skadeståndsbelopp innan det betalas ut till Hyresgästen. Hyresvärden ska inte anses ansvara för omständighet som berättigar anlita entreprenör till tidsförlängning enligt tecknat entreprenadavtal, såvida tidsförlängningen inte beror på Hyresvärdens vårdslöshet.

7 Hyresgästmöten

- 7.1 Under tiden från det att Projektet påbörjats till dess att detsamma slutbesiktigats ska Hyresvärden ansvara för att kalla Hyresgästen till möten ("**Hyresgästmöten**") vid behov. Båda parter skall vid mötena företräddas av ovan angivna ombud eller av person som skriftligt befullmäktigats av ombudet. Utöver dessa ombud kan andra personer närvara vid mötena efter överenskommelse parterna emellan. Det åligger respektive part att kalla eventuella personer utöver ombud. Parterna ska vid första Hyresgästmötet enas om frekvens och schemaläggning av dessa möten. Vid behov ska Part på begäran av den andra Parten närvara vid extra möte vilket ska hållas utan dröjsmål från påkallandet.
- 7.2 Projektets budget ska kontinuerligt följas upp. Vid varje Hyresgästmöte ska en ekonomisk avstämning göras.

Sign.

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

- 7.3 Vid Hyresgästmötena ska Hyresvärden föra protokoll, vilka ska justeras av Parterna. Protokollen ska tillhandahållas Hyresgästen snarast och Hyresgästen åtar sig att returnera det justerade protokollet inom sju (7) arbetsdagar efter erhållandet. I protokollet ska bl.a. anges vilka handlingar som Parterna tillhandahållit varandra samt de frågor som tagits upp och eventuella beslut som fattats.

8 Huvudtidplan

Huvudtidplan, Bilaga 6, nedan "**Huvudtidplan**", redovisar start- och sluttider för huvudarbetsmomenten samt viktiga händelser så som besiktningar och kontroller. Huvudtidplanen kommer att uppdateras och preciseras kontinuerligt under projekteringen och genomförandet av Projektet.

9 Beskedtidplan

Beskedtidplan, Bilaga 7, nedan "**Beskedtidplan**", redovisar när besked ska vara Hyresvärden tillhanda för att Huvudtidplanen ska innehållas. Besked kommer att uppdateras och preciseras kontinuerligt under projekteringen och genomförandet av Projektet.

10 ÄTA-arbeten

- 10.1 Parterna har fram till tillträdet rätt att lämna besked (Hyresvärden) eller framställa önskemål (Hyresgästen) om förändring av Lokalens skick, utformning, utförande eller funktion genom ändring, tillägg eller avgående arbeten ("**ÄTA**").
- 10.2 Hyresvärden ska efter besked eller förfrågan, utan oskäligt dröjsmål, ta ställning till önskemålet genom att projektera för begärd ÄTA. Hyresvärden ska därefter redovisa resultatet av projekteringen till Hyresgästen så snart det kan ske. Hyresvärden ska i samband med redovisningen av resultatet av projekteringen även redovisa förslag till överenskommelse enligt punkten 10.3 nedan. Om Hyresgästen inte önskar genomföra en av Hyresgästen initierad ÄTA ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden för Hyresvärdens verifierade kostnader för projekteringen av berörd ÄTA.
- 10.3 Överenskommelse om ÄTA ska, utom i fall som avses i punkt 10.5 nedan, träffas skriftligen, och innehålla de punkter som framgår nedan, innan arbetet utförs.
- 10.3.1 Av Parternas skriftliga överenskommelse enligt punkt 10.3 ska följande framgå:
- (i) Kostnaden för ÄTA och hur den ska hanteras, dvs. om kostnaden ska läggas till det hyresgrundande beloppet eller om Hyresgästen ska erlagga särskild ersättning för denna kostnad, alternativt de besparingar som Hyresgästen kan tillgodogöra sig. Hyresvärden ska för Hyresgästen redovisa underlag för bedömning av kostnadernas respektive besparingarnas riktighet. För det fall kostnaden eller besparingen ska läggas till det hyresgrundande beloppet, ska hyran justeras med ett belopp motsvarande den totala kostnaden (inklusive eventuell finansieringskostnad) eller besparingen plus ett tillägg eller avdrag för en avkastningsränta om [åtta (8)] procent.
 - (ii) Konsekvenser för tillträdesdag enligt Hyresavtalet.

Sign.	
Hyresvärd	Hyresgäst

- (iii) Ägare, ansvar och kostnad för drift, underhåll och utbyte.
 - (iv) Eventuell återställandeskyldighet för Hyresgästen.
- 10.4 Under förutsättning att Parterna kan enas om en hantering av kostnaden för ÄTA får inte Hyresvärden utan sakliga skäl vägra att ingå överenskommelse med Hyresgästen avseende genomförande av ÄTA i enlighet med Hyresgästens önskemål. Som sakligt skäl ska t.ex. anses att ändringen medför en värdeminskning av byggnaden, att ändringen påverkar fasaden, att separat upphandling behöver göras för ÄTA eller att ändringen medför en negativ påverkan på tekniska system inom byggnaden. Sakligt skäl ska även anses vara att Hyresvärden drabbas av en kostnadsökning eller intäktsminskning.
- 10.5 Hyresvärden har rätt att, efter samråd med Hyresgästen, besluta om mindre ändringar av bl.a. planlösningen och funktionen i Lokalen som kan komma att krävas av konstruktionsskäl eller liknande skäl, annan författning eller myndighetsbeslut. Kostnaden för ändring enligt denna punkt ska regleras i enlighet med vad som framgår av punkt 10.3.1 ovan.
- 10.6 Först efter det att, i förekommande fall, skriftlig överenskommelse om ÄTA har ingåtts är Hyresvärden berättigad/skyldig att utföra önskat ÄTA. Innan sådan överenskommelse träffats gäller tidigare bestämt utförande. Förändringar ska tas upp i en ÄTA-lista. ÄTA-listan ska avstämmas veckovis eller vid behov mellan Hyresgästens och Hyresvärdens projektledare. Beslut om genomförande fattas normalt på Hyresgästmöte.
- 10.7 I det fall Parterna enligt ovan har överenskommit om ÄTA som inneburit att hyran eller arean för Lokalen enligt Hyresavtalet ska förändras eller att ansvaret för drift, underhåll, utbyte, ägande eller återställande förändrats i förhållande till Hyresavtalet, ska sådan överenskommelse, före tillträdet, dokumenteras i form av ett tilläggsavtal till Hyresavtalet.

11 Besked från Parterna

- 11.1 Projektet ska genomföras i nära samarbete mellan Parterna. Hyresgästen står därvid till Hyresvärdens förfogande och ska ansvara för att erforderliga besked och synpunkter lämnas i alla verksamhetsspecifika frågor, till Hyresvärden eller av Hyresvärden anlitad entreprenör, utan dröjsmål i förhållande till Beskedstidplanen. Tillkommer frågor som inte omfattas av Beskedstidplanen [eller om sådan inte har upprättats] ansvarar Hyresgästen för att besvara dessa och lämna all erforderlig information utan oskäligt dröjsmål, dock senast inom sju (7) arbetsdagar från det att frågan framställts skriftligen. För frågor som kräver särskild kunskap kan de projektansvariga inhämta besked i frågan från annan.
- 11.2 Om besked inte lämnas inom sju (7) arbetsdagar har Hyresvärden rätt att välja utförande, efter meddelande därom till Hyresgästen.

Sign.

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

- 11.3 Såvida annat inte anges i denna bilaga ska Hyresvärden upprätta de handlingar som erfordras för genomförandet av Projektet, exempelvis beskrivningar och ritningar, med undantag för verksamhetsrelaterade/hyresgästs specifika handlingar som tas fram av Hyresgästen. Respektive Part ansvarar själv för riktigheten av den information som lämnas till den andre samt för riktigheten av de handlingar som Part själv upprättar eller låter upprätta. Hyresvärden ska, enligt vad som anges i Beskedstidsplanen, tillhandahålla sådana handlingar såsom exempelvis beskrivningar och ritningar för Hyresgästens kännedom, granskning samt, när så erfordras, godkännande. Hyresgästen har då möjlighet att lämna besked eller önskemål om ändring eller tillägg enligt punkt 11 ovan.

12 Hyresgästens egna arbeten

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

Sign.

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

Tillägg till hyresavtal

Bilaga nr 8

Avser	Hyreskontrakt nr 73801 0125 00	i fastigheten Forellen 2
Hyresvärd	Hemsö Vårdfastigheter AB	Personnr/orgnr 556657-9958
Hyresgäst	Tyresö Kommun	Personnr/orgnr 212000-0092
Tillägg	<p>Hemsö Fastighets AB har nöjet att erbjuda Tyresö kommun ett preliminärt hyresavtal för Tyresö Kultur och Kunskapscentrum (TKKC)</p> <p>Ett projekteringsavtal¹ (Projekteringsavtalet) har tidigare slutits mellan Tyresö kommun och Hemsö där parterna skall undersöka Tyresö kommuns behov av nya lokaler för utbildning, bibliotek, kulturell service samt en konsertsal i kv. Forellen 2. Hemsö erbjuder härmed Tyresö kommun, i enlighet med Projekteringsavtalet, ett preliminärt hyresavtal för Tyresö Kultur och Kunskapscenter i kv. Forellen 2. Enligt Projekteringsavtalet skall därefter ett slutligt avtal tecknas i november 2016 när lokalerna är slutligt detaljerade i en systemhandling.</p> <p>Kommunens förvaltningar och fastighetsägaren har gemensamt utformat byggnaden och dess innehåll genom samverkan i workshops, lokalutredningar och studiebesök. I det preliminära hyresavtalet ryms de verksamheter som är angivna i projekteringsavtalet, däribland en konsertsal för 450 personer. Hyresavtalet omfattar även en ny gata som binder samman Gröna Gatan med Tvärgatan vilket ger nya kvalitéer med centrumkaraktär till stadsrummet samt ökade möjligheter för gång och cykeltrafik. Det preliminära hyresavtalet omfattar en avtalstid om 20 år.</p> <p>Byggnaden är utformad så att de olika verksamheter som ingår i Tyresö Kultur och Kunskapscenter, skall kunna samutnyttja lokaler i syfte att minska de totala kostnaderna och samtidigt ge möjligheter för verksamheterna att interagera med varandra. Totalt beräknas samutnyttjandet av lokalerna uppgå till ca 1 000 kvm vilket ger en besparing på drygt 2 mkr per år samtidigt som det även ur ett miljömässigt perspektiv är en mycket gynnsam lösning. Byggnaden skall svara mot miljöklass silver enligt certifieringssystemet Miljöbyggnad².</p> <p>Socialförvaltningen erbjuds även i enlighet med projekteringsavtalet samtidigt möjlighet att hyra nya lokaler i en påbyggnad på den befintliga fastigheten till skillnad mot att det i projekteringsavtalet anges att man skall utreda möjligheterna till att på befintlig byggnad ta fram byggrätter för bostäder. Utformningen av lokalerna och hyra för detta lämnas i samband med det slutliga hyresavtalet för Tyresö Kultur och Kunskapscentrum.</p> <p>Hyra I hyran om 33 684 094 kr per år för Tyresö Kultur och Kunskapscenter ingår 2 våningsplan med garage samt fördelat på 12 413 kvadratmeter (BRA) verksamhetsyta och 5 072 kvadratmeter (BRA) garage, vilket gör 2 390 kr/kvm (BRA) för verksamhetsytor och 792 kr/kvm (BRA) för garage. Hyran grundas i en projektkostnad om 503 744 000 kr.</p> <p>Hyra vid ökad respektive minskad projektkostnad För det fall att projektkostnaden överstiger 5 % avvikelse skall hela den projektkostnaden vara hyresgrundande mot ett hyrespåslag om överskjutande</p>	

¹ Projekteringsavtal avseende planering och projektering av Kultur och Kunskapsbyggnad i Tyresö kommun.

² För en utförlig beskrivning av Hemsös miljöarbete i projekt se Bilaga D, Hållbarhetsplan för Hemsös byggprojekt.

projektkostnad x (6 % +(3 månaders STIBOR 1 mars 2016 – 3 månaders STIBOR aktuellt datum för slutligt avtal)).

För det fall att projektkostnaden understiger 5 % avvikelse skall hela den understigande projektkostnaden vara hyresgrundande mot ett hyresavdrag om understigande projektkostnad x (5 % +(3 månaders STIBOR 1 mars 2016 – STIBOR aktuellt datum för slutligt avtal)). Med projektkostnad avses samtliga kostnader utom byggherrens kostnader för egen intern administration och finansiering.

Räkneexempel:

I detta alternativ ökar projektkostnaden 7 % d.v.s. med 35 262 080 kr. Hyresavtalet säger att hyran inte skall ändras om projektkostnaden ökar eller minskar med 5 %, d.v.s. 25 187 200 kr. Detta dras av från den ökade kostnaden 35 262 080 – 25 187 200 = 10 074 880 kr blir hyresgrundande. Hyran blir då 10 074 880 kr x (6 % +(3 månaders STIBOR 1 mars 2016 – 3 månaders STIBOR aktuellt datum för slutligt avtal)) = 604 493 kr/år.

När det slutliga hyresavtalet tecknas skall samma mekanism vid ökad respektive minskad projektkostnad gälla och Hemsö skall räkna hyra motsvarande den preliminära hyran.

När det preliminära hyresavtalet omförhandlas till ett slutligt hyresavtal gäller det under förutsättning att hyresavtalet antas av styrelsen i Hemsö Fastighets AB samt att hyresavtalet antas av Kommunfullmäktige i Tyresö kommun.

Underskrift	Ort / Datum	Ort / Datum
	Hyresvärd Hemsö Vårdfastigheter AB	Hyresgäst

Mellan

Hemsö Fastighets AB ("Hemsö"), (org.nr 556779-8169),

och

Tyresö Kommun ("Kommunen") (org.nr 212000-0092),

har denna dag ingått följande

Projekteringsavtal

avseende planering och projektering av Kultur- och Kunskapsbyggnad i Tyresö kommun

1. Bakgrund

Hemsö äger fastigheten Tyresö Forellen 2. På fastigheten finns idag en byggnad innehållande vårdcentral, Folk tandvård, restaurang m.m. Kommunen har dragit slutsatsen att en ny gymnasieskola behövs för att attrahera ungdomar att kvarstanna som studerande inom kommunen samt att det behövs nya lokaler för övrig kommunal service och verksamhet, bl.a. bibliotek och konsertsal. Vidare önskar Kommunen undersöka möjligheten att upprusta och verksamhetsanpassa socialförvaltningens nuvarande lokaler inom Fastigheten. Hemsö har inkommit med förslag på hur kommunens behov kan tillgodoses i en ny byggnad där dygnets timmar utnyttjas maximalt och ytor samnyttjas ("**Projektet**").

Kommunen önskar hyra ca 9 500 kvadratmeter LOA för utbildning, bibliotek, kulturell service samt eventuell övrig samhällsfunktion och verksamhet i ovanstående nya byggnad ("**Lokalerna**"). Angiven yta är endast en indikation och kan komma att skilja sig från slutlig yta.

Mot ovanstående bakgrund har Hemsö och Kommunen valt att ingå detta projekteringsavtal ("**Avtalet**").

2. Avtalets syfte

Avtalet syftar till att övergripande fastställa fördelning av arbetsuppgifter och kostnader i Projektet samt att möjliggöra bland annat följande:

- Driva detaljplan syftande till att möjliggöra Projektet;
- Framtagande av utredning om Projektets genomförbarhet avseende infrastrukturella och geotekniska förutsättningar, samt statiska förutsättningar för befintlig byggnad;
- Utredda möjligheterna att på befintlig byggnad ta fram byggrätt för bostäder i två våningsplan för att möjliggöra en god projektekonomi; och
- Framtagande av program- och systemhandlingar för Projektet och Lokalerna.

Parterna är överens om att genomförandet av Projektet kommer att kräva att ytterligare avtal tecknas mellan parterna och att Projektet kräver upphandling enligt

LOU av byggtreprenad, vilken kommer att specificeras ytterligare inom ramen för program- och systemhandlingarna samt genom ett separat genomförandeavtal.

3. Detaljplanarbete

Kommunen handlägger och upprättar förslag till ny detaljplan. Syftet med detaljplanen ska vara att möjliggöra Projektet och utreda möjligheterna till att ta fram byggrätter för bostäder enligt ovan. Hemsö ska medverka i planutredningen och tillhandahålla de underlag som krävs för planläggningen.

4. Utredningar

Inom ramen för detaljplanarbetet och arbetet med att ta fram program- och systemhandlingar enligt detta Avtal ska parterna samtidigt utreda Projektets genomförbarhet avseende infrastrukturella och geotekniska förutsättningar, samt statiska förutsättningar för befintlig byggnad. Parterna ska dessutom utreda möjligheterna att på befintlig byggnad ta fram byggrätt för bostäder i två våningsplan för att möjliggöra en god projektekonomi.

Hemsö har engagerat arkitekt, Archus för utredande arbeten. Övriga konsulter upphandlas av Hemsö men ska godkännas av Kommunen.

5. Program- och systemhandlingar

Hemsö kommer att, utifrån det underlag som parterna ska ta fram enligt punkt 6 nedan, utarbeta program- och systemhandlingar som ska redovisa en sammanfattning av förutsättningarna för Projektet och Lokalerna. Arbetet med att ta fram program- och systemhandlingarna ska ledas av Hemsö.

Program- och systemhandlingarna ska utgöra beslutsunderlag för Hemsö och Kommunen för hur Projektet ska drivas vidare och det hyresavtal parterna ska ingå avseende Lokalerna.

6. Underlag till program- och systemhandlingar

Förutom vad som i övrigt följer av detta Avtal ansvarar parterna enligt nedan inför framtagande av underlag för upprättande av program- och systemhandlingar:

Kommunen:

- Tar fram utkast till lokalförteckning.
- Tar fram verksamhetsbeskrivning.
- Levererar tidigare relevant material som framtagits.
- Kommunen ansvarar för att samordna finansieringslösning för garage i exploateringsavtal med övriga byggherrar.

Hemsö:

- Ansvarar för att erforderliga utredningar utförs i samband med detaljplanarbete enligt punkt 3 ovan.
- Ansvarar för utredningar avseende fysiska förutsättningar enligt punkt 4 ovan.
- Redovisa teknisk specifikation för nybyggnation avseende Hemsös grundkrav.
- Redovisa projektorganisation (Bilaga 1) och tidplan (Bilaga 2).

7. Programarbete avseende Lokalerna

Parterna är överens om att omgående efter undertecknandet av detta Avtal påbörja programarbetet i syfte att ta fram handlingar som i erforderlig omfattning beskriver utformning, funktioner, standard, material, tekniska lösningar, omfattning m.m. avseende Lokalerna. Resultatet från programarbetet ska ligga till grund för ett preliminärt hyresavtal som sedan färdigställs under systemhandlingsskedet.

De handlingar som ska tas fram av parterna under programarbetet avseende Lokalerna är;

- ritningar (som övergripande utvisar Lokalernas omfattning);
- typrumsbeskrivning (med uppgifter om bland annat ytskiktsstandard, armaturer, utrustning samt installationer av el-, data-, teleuttag.);
- teknisk beskrivning;
- gränsdragningslista för investeringar; samt
- gränsdragningslista för drift och underhåll.

8. Systemhandlingsskede avseende Lokalerna

Efter att parterna har avslutat programarbetet och tagit fram ett preliminärt hyresavtal ska parterna påbörja systemhandlingsskedet som ska resultera i fullständiga systemhandlingar och rumsfunktionsprogram. Under systemhandlingsskedet ska parterna dessutom fastställa Lokalernas fysiska form med val av bl.a. stomsystem, teknisk standard, vertikal kommunikation, schakt, ventilation, elteknik och fasadsystem osv.

Underlag som ingår i Systemhandlingen men som tas fram av Kommunen:

- Inredning och utrustning
- Data, tele
- Säkerhet
- Låsschema
- AV-teknik

I systemhandlingsskedet introduceras ytterligare professioner såsom VVS- och el-konsulter, som är med och utreder Lokalernas VVS- och eltekniska behov. Samtliga avtal och uppdrag, till arkitekt och konsulter m.fl. som ska leda fram till den färdiga systemhandlingen, ska tecknas av Hemsö.

Systemhandlingsskedet avslutas med ett slutligt hyresavtal undertecknas avseende Lokalerna, dock att tillträdesdagen enligt det slutliga hyresavtalet kan vara preliminär.

9. Avtalstid

Detta Avtal gäller från och med det har undertecknats av behöriga firmatecknare för respektive part fram till dess att lagakraftvunna bygglov har erhållits för Projektet. Utkast till tidplan framgår av Bilaga 2, parterna ska vid behov löpande revidera tidplanen.

Parternas målsättning är att programhandlingar och preliminärt hyresavtal är färdigt under juni 2016 samt att systemhandlingar är färdiga och slutligt hyresavtal tecknas i

november 2016. Parternas avsikt är att skolan i Lokalerna ska öppna höstterminen 2018.

10. Kostnader

För det fall att Projektet kommer till utförande ska samtliga nedlagda kostnader för Projektet utgöra en del av den totala hyresgrundande investeringen och således ingå i den hyra som Kommunen har att erlagga för Lokalerna.

Kostnaden för arbeten och utredningar avseende Projektet, dvs. ej innefattande kostnader för utredning av att på befintlig byggnad ta fram byggrätt för bostäder, beräknas uppgå till ca SEK 7 500 000 exkl. moms, varav kostnaden för programhandlingen utgör ca SEK 2 700 000 exkl. moms. Kostnadsuppskattningar baseras på en BTA om 14 000 kvadratmeter. Kostnader för Kommunens personal eller för Hemsös personal ingår inte i angivet belopp, utan vardera part bär sådan kostnad. I det fall överenskommen budget eller tider inte kan hållas ska Hemsö utan dröjsmål skriftligen underrätta Kommunen om detta.

Kommunen ska utan anmodan få ta del av nedlagda kostnader under program- och systemhandlingsskedet. Parterna ska i samband med systemhandlingens färdigställande ta ställning till alternativa hyreslösningar.

11. Avbrytande av Projektet

För det fall part önskar avbryta arbetet under detta Avtals giltighet ska den part som begär att arbetet ska avbrytas svara för samtliga externa kostnader som uppkommer avseende Projektet, dvs. ej innefattande kostnader för utredning av att på befintlig byggnad ta fram byggrätt för bostäder, enligt detta Avtal. I övrigt ska vardera part svara för egna interna kostnader. Begäran om avbrytande av arbetet ska ske skriftligen.

För de fall det framkommer omständighet utanför parternas kontroll eller omständighet som inte varit känd eller borde varit känd för någon part vid detta Avtals ingående och som gör att Projektet riskerar att inte kunna genomföras ska den part som erhåller vetskap om detta omgående och inom fem arbetsdagar meddela motparten detta. Parterna ska därefter gemensamt besluta om en eventuell fortsättning av Projektet och hur upplupna kostnader ska fördelas. Beslutar parterna att avbryta samarbetet enligt detta Avtal ska utgångspunkten vara att externa kostnader ska fördelas lika mellan parterna - om omständigheterna uppenbarligen ej föranleder annat - eller sådan omständighet är att hänföra till part. Undantag från denna utgångspunkt är detaljplanekostnader som ska bäras av Kommunen och kostnader för utredning att på befintlig byggnad ta fram byggrätt för bostäder som ska bäras av Hemsö.

Om part erhåller kännedom om omständighet enligt ovan och ej meddelar detta till motpart inom tio arbetsdagar och samarbetet enligt detta Avtal därmed upphör, svarar denna part för samtliga kostnader i Projektet.

Om Kommunen inom tre månader efter det att systemhandlingen redovisats inte skriftligen lämnat besked till Hemsö om Projektets fortsättning anses Projektet avbrutet på begäran av Kommunen.

Om Kommunen ersatt Hemsö enligt ovanstående och Hemsö inom fem år beslutar att uppföra byggnaden eller genomföra motsvarande ombyggnation för någon annan än Kommunen, ska Hemsö betala tillbaka den del av ersättningen som då kommer Hemsö till nytta. En bedömning av vad som kan nyttiggöras av de utlägg som Kommunen reglerat enligt ovan ska göras av en sakkunnig person som utses gemensamt av Hemsö och Kommunen.

12. Tvist

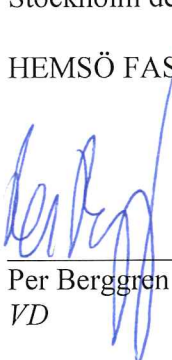
Uppstår tvist i anledning av detta Avtal skall Parterna i första hand verka för att lösa tvisten genom frivillig uppgörelse. Om sådan uppgörelse inte kan träffas inom rimlig tid ska tvisten avgöras av allmän domstol, med Stockholms tingsrätt som första instans.

*Bilagor: 1. Organisation
2. Tidplan*

Detta Avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav parterna tagit varsitt.


Stockholm den 2015-10-


HEMSÖ FASTIGHETS AB


Per Berggren
VD

Stockholm den 2015-10-14

TYRESÖ KOMMUN

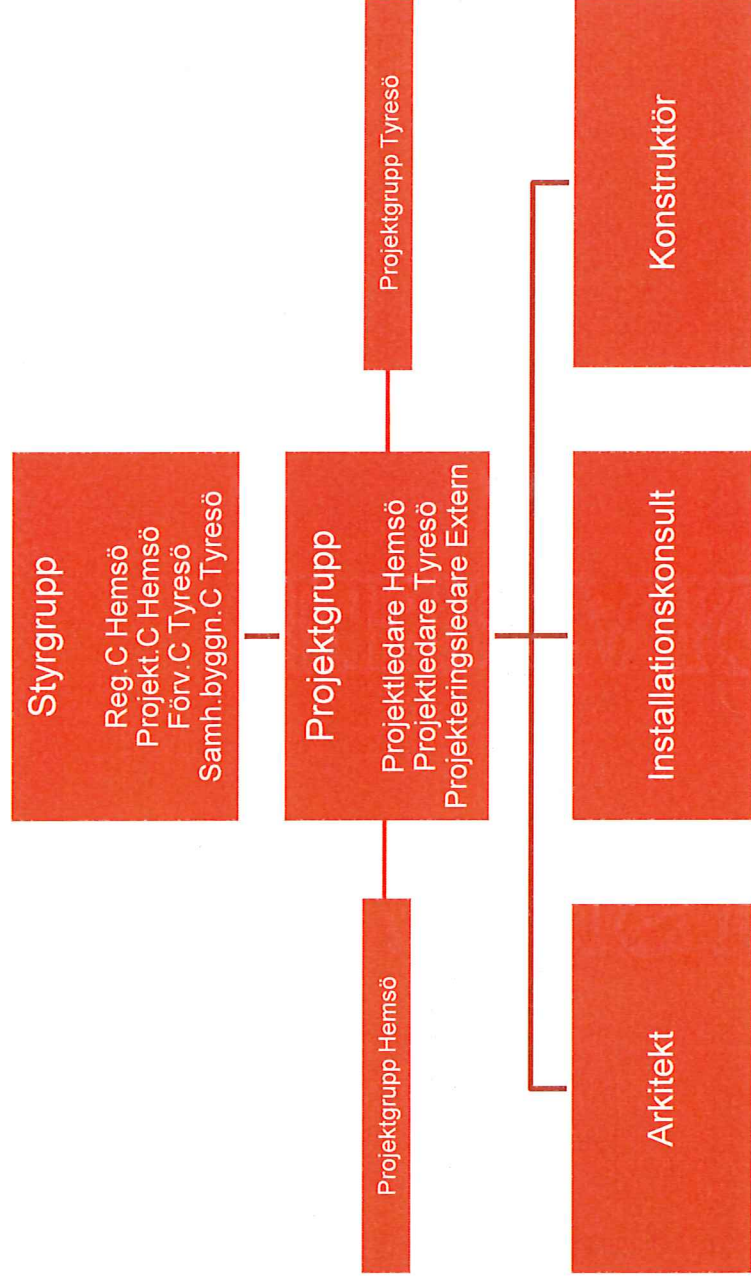

Fredrik Saweståhl
Kommunstyrelsen ordförande


Åke Skoglund
Chef samhällsbyggnadsförvaltningen

Organisation – Kultur- och Kunskapscenter

HEMSÖ

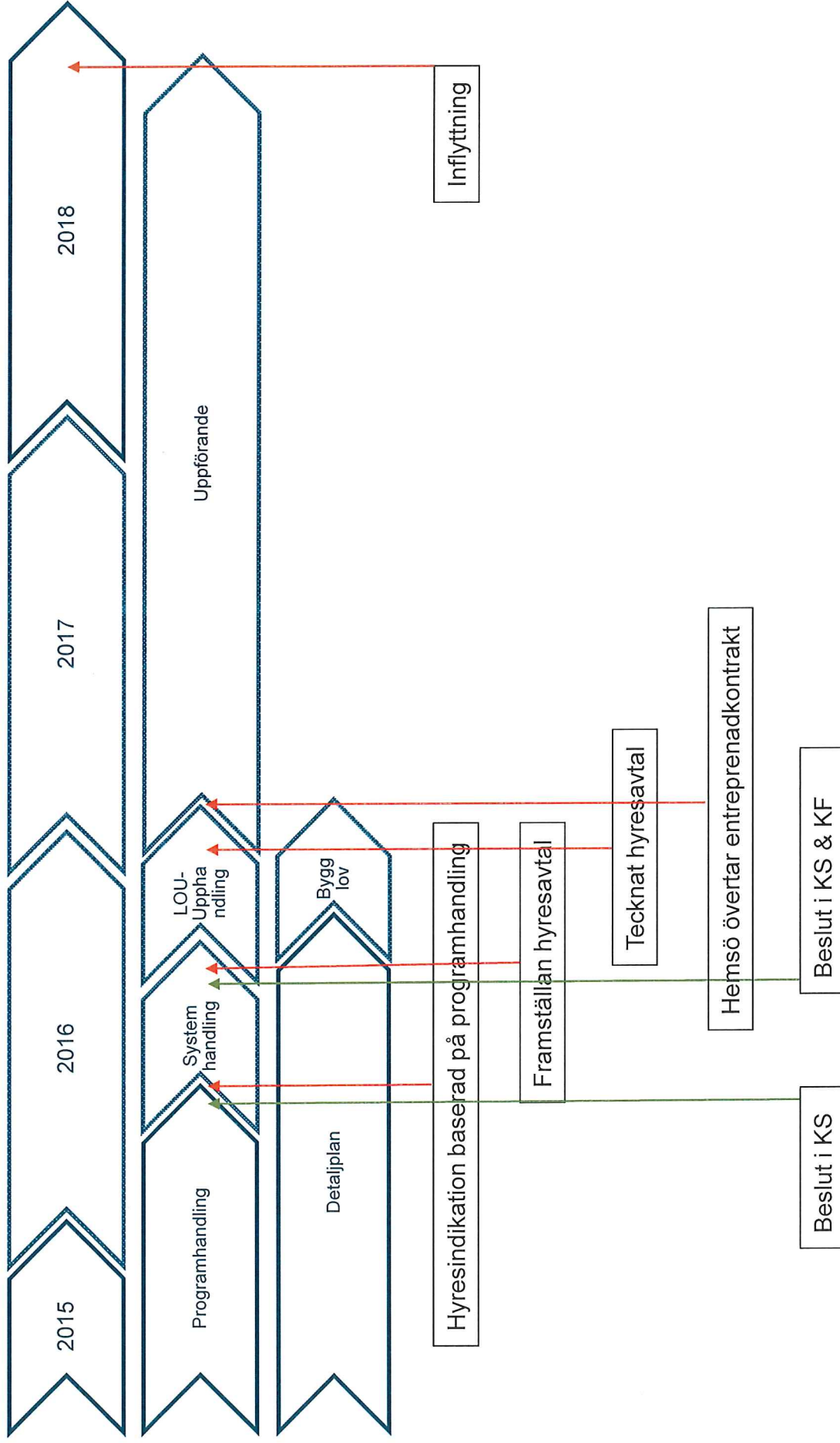
Program- och Systemskede



Handwritten initials and signatures in blue ink.

Tidsplan – Kultur- och Kunskapscenter

HEMSÖ



[Handwritten signatures]

BILAGA B

HYRESAVTAL INKLUSIVE BILAGOR FÖR ALTERNATIV 2



Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Hemsö Vårdfastigheter AB		Personnr/orgnr: 556657-9958			
Hyresgäst	Namn: Tyresö Kommun		Personnr/orgnr: 212000-0092			
	Aviseringsadress: Box 310, 135 29 TYRESÖ					
Lokalens adress m.m	Kommun: Tyresö		Fastighetsbeteckning: Forellen 2			
	Gata: Bollmoravägen 14-20		Trappor/hus:	Lokalens nr:		
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Utbildning, garage					
	<input checked="" type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.			Bilaga: 8		
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. <input type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontraktets tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll.					
				Bilaga:		
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²
	Lokal		12 413			
	Garage		2 812			
Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelserna inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra. <input type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).						
<input type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning <input type="checkbox"/> Plats för skylt <input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/automat <input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar) <input type="checkbox"/> Garageplats(er) för _____ bil(ar) <input type="checkbox"/> _____						
Hyrestid	Från och med den: 2019-01-01			Till och med den: 2038-12-31		
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>18</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					
Hyra	Kronor _____ per år exklusive nedan markerade tillägg					
Indexklausul	<input type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.					Bilaga:
Fastighetsskatt	<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.			<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.		Bilaga: 1
Tillhanda- hållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer					
	<input checked="" type="checkbox"/> El <input checked="" type="checkbox"/> va <input checked="" type="checkbox"/> Värme <input checked="" type="checkbox"/> Varmvatten <input checked="" type="checkbox"/> Kyla <input checked="" type="checkbox"/> Ventilation					
	Betaling:					
	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.		Bilaga:
	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.		Bilaga:
	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.		Bilaga:
	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.		Bilaga:
Kyla	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga:	
Ventilation	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga:	

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Mätare	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		
Avfalls- hantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande: <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. <input type="checkbox"/> Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år. <input type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. <input type="checkbox"/> Annan reglering enligt bilaga		
Trappstädning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga
Snöröjning och sandning	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga
Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska anses vara _____ procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyrorna (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.		
Mervärdesskatt (moms)	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.		
Hyresvärdens momsplikt	<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. 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.		
Hyrans betalning	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: 5340-7904
Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.		
Miljöpåverkan	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken. <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.		
Byggvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer – i den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som ska tillföras lokalen.		
Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.		
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.		

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.		
Brandskydd	<input checked="" type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga: 3,5	
Myndighetskrav m.m.	<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		
Inredning	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga		
Underhåll	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning	Hyresgästen svarar dock för _____ <input type="checkbox"/> enl bilaga	Bilaga:
Underhåll	<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver _____ <input type="checkbox"/> enl bilaga	Bilaga:
Underhåll	<input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.		
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.			
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen		
Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va och ventilation. Installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.			
Ledningar för telefoni och data-kommunikation	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragnings 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.		
Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har bifogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågasvarande väggar. <input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram.		
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.		
Yttre åverkan	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.		
Låsanordningar	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.		
Nedsättning av hyra	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.		
Avtalatskick m.m.			
Sedvanligt underhåll	<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 checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid derrätta 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.		

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Återställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick.		Bilaga:
	<input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.		
	Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.		
Force majeure	Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.		
Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom		Bilaga:
	<input type="checkbox"/> borgen ställd av <input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om <input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av _____		
	Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.		
Personuppgiftslagen	<input type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)		Bilaga:
Särskilda bestämmelser	Index	Bilaga: 1	
	Fastighetsskatt	Bilaga: 2	
	Särskilda Bestämmelser	Bilaga: 3	
	Gränsdragningslista	Bilaga: 4	
	Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA)	Bilaga: 5	
	Ritningar	Bilaga: 6	
	Projektgenomförande, Tillägg till hyresavtal	Bilaga: 7, 8	
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:	Ort/datum:	
	Hyresvärdens namn: Hemsö Vårdfastigheter AB	Hyresgästens namn: Tyresö Kommun	
	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:		Namnförtydligande:
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.		
Underskrift	Frånträdande hyresgäst (namn):	Tillträdande hyresgäst (namn):	Personnr/orgnr
	Namnteckning (frånträdande hyresgäst):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (tillträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):		Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):
Hyresvärdens godkännande	Hyresvärden godkänner överlåtelsen Ort/datum:		Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Hyresvärdens namn:		Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):

Indexklausul för lokal

Bilaga nr 1

Avser	Hyreskontrakt nr 73801 0125 01	i fastigheten Forellen 2
Hyresvärd	Hemsö Vårdfastigheter AB	Personnr/orgnr 556657-9958
Hyresgäst	Tyresö Kommun	Personnr/orgnr 212000-0092
Klausul	<p>INDEXTILLÄGG</p> <p>Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor (se bilaga) skall 100 % eller _____ kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden skall med hänsyn till förändringar i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent å bashyran enligt nedanstående grunder</p> <ul style="list-style-type: none"> - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden den 1 januari – 30 juni anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad föregående år. - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden den 1 juli – 31 december anses bashyran anpassad till indextalet för oktober samma år. - Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastalet såvida inget annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastalet, nämligen indextalet för oktober månad år 2016 <p>Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, skall tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen skall tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad. Indextillägget skall dock aldrig sättas lägre än indextillägget för föregående år.</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	Ort / Datum
	Hyresvärd Hemsö Vårdfastigheter AB	Hyresgäst Tyresö Kommun

Anvisningar för indexuppräknig av hyra för lokal

Bashyra

Om hela eller viss andel av det i hyreskontraktet angivna hyresbeloppet ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans storlek samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen).

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 ska ske så snart årets oktoberindex har blivit känt. Normalt tillkännages oktoberindex i mitten av november.

Beräkning av indextillägget

1. Beräkna skillnaden mellan 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.
4. Om tilläggets storlek är mindre än föregående år, ändras inte tillägget (ej sänkning).

Exempel

Beräkning av indextillägg för år 2008

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2006, som är 286,07 (bastalet). Oktoberindex för år 2007 är 293,85.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 293,85 och 286,07. Skillnaden är positiv och uppgår till 7,78.
2. Dividera 7,78 med 286,07 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 2 719,61 kr och utgör indextillägget för år 2008 enligt klausulen.

Alternativ: Om KPI för oktober 2007 i stället skulle ha varit lägre än bastalet 286,07, t ex 282,0, skulle skillnaden mellan 282,0 och bastalet 282,4 ha blivit negativ. Inget indextillägg skulle då utgå

Beräkning av indextillägg för år 2009

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2006, som är 286,07 (bastalet). Oktoberindex för år 2008 är 305,56.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 305,56 och 286,07. Skillnaden är positiv och uppgår till 19,49.
2. Dividera 19,49 med 286,07 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 6 813,02 kr och utgör indextillägget för år 2009 enligt klausulen.

Beräkning av indextillägg för år 2010

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2006, som är 286,07 (bastalet). Oktoberindex för år 2009 är 301,11.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 301,11 och 286,07. Skillnaden är positiv och uppgår till 15,04.
2. Dividera 15,04 med 286,07 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 5 257,45 kr.
3. Då indextillägget är lägre än föregående år (2009), debiteras föregående års indextillägg även för 2010. Beräkna skillnaden mellan indextalet 305,56 och 286,07. Skillnaden är positiv och uppgår till 19,49. Dividera 19,49 med 286,07 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 6 813,02 kr och utgör indextillägget för år 2010 enligt klausulen.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 73801 0125 01	Fastighetsbeteckning: Forellen 2
Hyresvärd	Namn: Hemsö Vårdfastigheter AB	Personnr/orgnr: 556657-9958
Hyresgäst	Namn: Tyresö Kommun	Personnr/orgnr: 212000-0092
Klausul	<p>Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter.</p> <p>I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärdens betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara <u>se ned</u> procent.</p> <p>Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början _____ kronor per år.</p> <p><input type="checkbox"/> Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets tecknande _____ kronor.</p> <p>Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara _____ procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten.</p> <p>Skulle fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman.</p> <p>Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande: Enligt senare fördelning efter projektavslut</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>	
Underskrift	Ort/datum:	Ort/datum:
	Hyresvärdens namn: Hemsö Vårdfastigheter AB	Hyresgästens namn: Tyresö Kommun
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:	Namnförtydligande:

Anvisningar

1.

Klausulen är utformad i juni 1995, dvs före den tidpunkt (normalt den 1 januari 1996) från vilken fastighetsskatt gäller för lokaler. Klausulen har därför en lydelse som gör att den kan införas i avtal som tecknas innan skatt utgår liksom i avtal som tecknas när skatt faktiskt utgår.

2.

Ersättningen ska kompensera för ökade kostnader i förvaltningen oavsett vem som faktiskt är skattskyldig. Skattskyldig är fastighetsägare/hyresvärd. Om handelsbolag är fastighetsägare/ hyresvärd var enligt tidigare regler delägarna skattskyldiga. Tillägget skulle givetvis ändå betalas till hyresvärd. Efter den 1 januari 1997 är däremot handelsbolag som ägare skattskyldigt till fastighetsskatt.

3.

Enligt 19 § hyreslagen ska hyran – med några undantag – vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Om hyrestiden är bestämd och minst tre år gäller dessutom förbehåll om att hyran ska utgå med belopp som bestäms enligt en "annan beräkningsgrund", t ex indexreglering. Det innebär också att hyrestiden måste vara bestämd och minst tre år för att hyresvärderna ska kunna ta ut kompensation för fastighetsskatt med ett belopp som kan variera allt efter som skatten ändras. Vidare måste beräkningsgrunden vara angiven i avtalet. Klausulen förutsätter därför att parterna anger hur stor andel av skatten hyresgästen ska betala ersättning för.

Enligt de regler som gäller vid denna klausuls utarbetande utgör skatten en viss procent av taxeringsvärdet för lokaler (både mark och byggnader). Uppgiften finns redovisad på taxeringsbeskedet. Hyresgästens andel av skatten för lokalen kan bestämmas som förhållandet mellan den area hyresgästen hyr och uthyrningsbar lokalarea i fastigheten eller som förhållandet mellan hyresgästens hyra och de totala lokalhyrorna i fastigheten.

Det blir en förhandlingsfråga vilket beräknings sätt parterna väljer. Även andra beräkningsgrunder kan användas. För enkelhetens skull bör dock hyresgästens andel vara oförändrad under hyrestiden och därmed oberoende av bl a hur skatten fortsättningsvis kan komma att beräknas och eventuella förändringar i uthyrningsläget.

Det är lämpligt att på därför avsett ställe ange hur lokalens andel har beräknats. Skulle uppgift om detta inte fyllas i ska det dock inte medföra att överenskommelsen blir ogiltig. På en fastighet kan finnas olika byggnader med olika värdeår och olika typer av taxeringsenhet (småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet och specialenhet). Den skatt – för vilken hyresgästen ska betala ersättning – ska endast avse den byggnad där lokalen är belägen. Med byggnad avses normalt varje byggnadskropp. Behövliga uppgifter kan hämtas från den underrättelse om beslut om allmän fastighetstaxering som skattemyndigheten skickat till fastighetsägaren. Den fastighetsägare som har problem med att beräkna hyresgästens andel bör ta kontakt med sin fastighetsägareförening för att få hjälp.

Fyll i hyresgästens andel!

4.

Klausulen innehåller två alternativ. I det första utgår ersättning för skatten som ett tillägg "vid sidan" om det i avtalet angivna hyresbeloppet. Försvinner skatten försvinner tillägget automatiskt. Det andra alternativet förutsätter att parterna enas om en viss hyra vari bl a ingår ersättning för den vid tillfället gällande skatten. Skulle skatten höjas oavsett skälet härtill (t ex höjd skattesats, ökat taxeringsvärde m m) ska hyresgästen dock betala ersättning för den ökade kostnaden. Skulle skatten försvinna återgår hyran till ursprungsbeloppet, dvs den överenskomna hyran (som inkluderar ersättning för den inledningsvis gällande skatten som upphört). Givetvis ska hyresgästen alltså betala andra förekommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.

5.

I den mån hyresgästen ska betala tillägg för fastighetsskatt bör tillägget redovisas separat på hyresavin.

6.

Markera med kryss vilket alternativ som väljs. I det valda alternativet anges hyresgästens andel samt aktuellt belopp. Ange vidare hur hyresgästens andel beräknats.

Särskilda bestämmelser

- standardavtal lokal -

Bilaga nr 3

Avser	Hyreskontrakt nr 73801 0125 01	i fastigheten Forellen 2
Hyresvärd	Hemsö Vårdfastigheter AB	Personnr/orgnr 556657-9958
Hyresgäst	Tyresö Kommun	Personnr/orgnr 212000-0092
Tillägg	<p>1. Allmänt</p> <p>Aktuell förhyrning regleras i formulärblankett för hyreskontrakt utformad av Sveriges fastighetsägarförbund, formulär 12B (4 sid), ("Formuläret") inklusive tillhörande bilagor ("Hyresavtalet"). För det fall det förekommer motstridiga uppgifter mellan Formuläret och dess bilagor skall vad som anges i bilagorna äga företräde.</p> <p>Vad som uthyrs enligt denna förhyrning benämns i fortsättningen "Lokalen".</p> <p>Samverkan, information och utbildning</p> <p>Hyresvärden ska kalla till samrådsmöten med en av hyresgästen angiven representant samt brukare. Möten ska genomföras efter en överenskommen intervall. Under mötena ska följande behandlas:</p> <ul style="list-style-type: none">○ Parternas ambitioner på miljöområdet○ Lokalens energianvändning,○ Genomgång av och diskussion kring energideklaration, inkl förbättringsförslag avseende energiprestanda, för byggnaden där så är tillämpligt○ Handlingsplan för minskad energianvändning och miljöbelastning○ Avfallshantering○ Hur hyresgästen och brukaren upplever inomhusmiljön i Lokalen○ Säkerhetsaspekter utifrån den verksamhet som bedrivs, där brukarens åsikter tas tillvara○ Övrigt <p>Hyresvärden ansvarar för att skriftligt föra mötesanteckningar</p> <p>2. Lokalens skick</p> <p>Lokalen uthyrs i befintligt och av hyresgästen godkänt skick.</p> <p>Innan hyresgäst tar Lokalen i bruk ska hyresvärd och hyresgäst diskutera placering av arbetsplatser med hänsyn till Lokalens tekniska förutsättningar och påverkan på inomhusmiljö.</p>	

3. Förbrukningsmedia och driftkostnader

3.1 Energimängd, energislag

- Parterna vid överenskomna tidsperioder utbyta information om resursanvändningen i Lokalen avseende mängd kWh/år alt m³ för:

Fastighetsel	Informationen baseras på	<input checked="" type="checkbox"/> mätning	<input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning
	Informationen tillhandahålls av	<input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden	<input type="checkbox"/> hyresgästen

- Parterna ska samverka för att optimera drifttiderna för uppvärmning, kylning och ventilation i Lokalen.

4. Mervärdesskatt (moms) m m

I de fall hyresvärden är, eller blir, skattskyldig för moms för uthyrning av Lokalen skall hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.

Momsen, som erläggs samtidigt med hyran, beräknas på gällande hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt hyresavtalet utgående tillägg och andra ersättningar.

Om hyresvärden på grund av hyresgästens agerande eller försummelse – såsom förändrad verksamhet, upplåtelse av Lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningskyldig för moms eller på annat sätt går förlustig avdragsrätt för moms till följd av reglerna i mervärdesskattelagen eller på annat sätt begränsas i sin möjlighet att uttaga moms enligt denna bestämmelse skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för skadan. Hyresgästen skall även framgent hålla hyresvärden skadeslös i förhållande till den kostnadsökning hyresvärden drabbas av på grund av hyresgästens agerande eller försummelse.

5. Ansvar för underhåll m m

Ansvar för Lokalens skick och underhåll m m under hyresförhållandet framgår av till Hyresavtalet hörande gränsdragningslista, bilaga 4.

Parterna ska vid utövande av sin vårdplikt och underhållningsskyldighet utöver övriga skyldigheter under avtalet ta miljöhänsyn till vid val av material och metoder.

Materialval

Parterna ska ta miljöhänsyn vid metoder och materialval i Lokalen. Det sker genom att:

Hyresvärdens val av material utgår från en på marknaden etablerad materialdatabas .

Ange vilken databas: Sundahus

Hyresgästens val av material utgår från en på marknaden etablerad materialdatabas .

Ange vilken databas: Sundahus

6. Sedvanligt underhåll m m

Hyresgästen äger inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av Lokalen eller fastigheten i övrigt. Hyresvärden skall dock i god tid underrätta Hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetena skall utföras.

7. Hyresgästens ansvar avseende myndighetskrav m m

Det åligger hyresgästen att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet eller motsvarande från och med tillträdesdagen krävs eller kan komma att krävas för Lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärd vidtas. Vad som nu sagts innebär att hyresgästen från och med tillträdesdagen svarar för alla åtgärder som krävs för att Lokalen skall få användas för den avsedda verksamheten, dock inte för åtgärder som krävs för att Lokalen i sig skall få hyras ut.

Hyresgästen svarar även i förhållande till hyresvärden för kostnader för anpassning av fastigheten i övrigt som föranleds av hyresgästens verksamhet.

För det fall hyresgästen brister i sina åtaganden enligt ovan äger hyresvärden rätt att utföra åtgärden på hyresgästens bekostnad.

8. Miljöpåverkan

Miljöfarlig verksamhet

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

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

Om så krävs skall Hyresgästen på begäran av hyresvärden och på egen bekostnad omgående låta utföra miljöbesiktningar på fastigheten och i den förhyrda lokalen och tillhandahålla Hyresvärden skriftlig riskanalys avseende miljön. Besiktning och riskanalys skall utföras av utav hyresvärden godkänt företag.

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

9. Hyresgästens ändringsarbeten

Hyresgästen får inte företa installations-, förändrings- eller ombyggnadsarbeten utan hyresvärdens skriftliga godkännande för varje särskilt fall. Detta gäller även inredningsarbeten vilka påverkar bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga installationer. Vid utförande av arbeten som avses i denna bestämmelse gäller, utöver sådana krav som hyresvärden vid varje särskilt fall kan komma att uppställa, de bestämmelser som anges i särskild av hyresvärden tillhandahållen tillståndsblankett.

10. Olycksskydd m m

Till efterlevnad av vad som stadgas i lag (2003:778) om skydd mot olyckor är det hyresgästens ansvar att beträffande Lokalen alltid hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka och i övrigt vidta alla de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Hyresgästen skall i förekommande fall lämna hyresvärden de uppgifter som behövs för att denne skall kunna fullgöra sin skyldighet att till kommunen lämna skriftlig redogörelse för brandskyddet i fastigheten eller där så fordras själv upprätta och ge in sådan handling. Hyresgästen förbinder sig även att inte på något sätt blockera fastighetens utrymningsvägar, samt tillåter, att fastighetens övriga hyresgäster nyttjar eventuella i Lokalen belägna utrymningsvägar vid nödsituationer.

Ansvarsfördelning mellan parterna avseende brandskydd i övrigt under hyresförhållandet framgår av till Hyresavtalet hörande gränsdragningslista avseende brandskydd, bilaga 5.

11. Avfallshantering

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

12. Skyltar m m

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

13. Ansvar för skador m m

Det åligger hyresgästen att väl vårda Lokalen samt att utöva fortlöpande noggrann tillsyn. Hyresgästen svarar för all skada såvida inte skadan orsakats av hyresvärden. Hyresgästen svarar även i övrigt för skada på fastigheten som är hänförlig till eller riktad mot hyresgästens verksamhet i Lokalen. Hyresgästens ansvar omfattar skador orsakade av hyresgästen såväl som av tredje man. Hyresgästen ansvarar även för all egendom som förvaras i Lokalen.

Hyresgästen förbinder sig att teckna och vidmakthålla erforderliga försäkringar för sin verksamhet och för sin egendom i Lokalen.

14. Lås och larm m m

Hyresgästen ansvarar för att Lokalen är utrustad med för verksamheten erforderliga lås- larm- och säkerhetssystem. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan installation vidtas. Hyresgästen skall iaktta de säkerhetsföreskrifter som hyresvärden utfärdar beträffande låsning av dörrar m m. Hyresgästen ansvarar under hyresförhållandet för säkert handhavande av nycklar och eventuella passerkort till Lokalen och fastigheten. Hyresgästen skall bekosta alla eventuella kostnader med anledning av förlust av nycklar eller passerkort eller bristande handhavande i övrigt, inkluderat låsbyte.

15. Återställande vid avflyttning m m

Hyresgästen är skyldig att senast på dagen för Hyresavtalets upphörande på egen bekostnad återställa Lokalen i godtagbart skick samt återlämna densamma tömd och väl rengjord. Hyresgästen skall om inte annat överenskomms medtaga och bortforsla av hyresgästen särskild bekostad inredning och utrustning (även inkluderat data- och telekablage) samt reparera eventuell uppkommen skada på Lokalen eller byggnaden och fastigheten i övrigt. Beträffande skyltar m m, se ovan punkten 12. Hyresgästen skall vid samma tillfälle överlämna samtliga port- och dörrnycklar eller motsvarande, även om de anskaffats av hyresgästen.

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

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

16. Överlåtelse, upplåtelse i andra hand och ändrad verksamhet

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

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

17. Pantsättning och inskrivning

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

Detta Hyresavtal får inte inskrivas.

18. Ändringar och tillägg

Eventuella ändringar och tillägg till detta Hyresavtal skall vara skriftligen avfattade och undertecknade av parterna för att vara bindande.

Valbara hållbarhetsavtalspunkter:

Byggnaden kommer att upprättas enligt miljöcertifieringssystem, Miljöbyggnad silver.

	Ort / Datum	Ort / Datum
	Hyresvärd Hemsö Vårdfastigheter AB	Hyresgäst

Gränsdragningslista

- ägande, drift, underhåll, utbyte -

Bilaga nr 4

Hyreskontrakt nr 73801 0125 01	i fastigheten Forellen 2
Hyresvärd Hemsö Vårdfastigheter AB	Personnr/orgnr 556657-9958
Hyresgäst Tyresö Kommun	Personnr/orgnr 212000-0092

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

Mediaförbrukning och avfallshantering regleras i särskilda bestämmelser införda som bilaga till Hyresavtalet.

Om ansvarfördelningen inte framgår av nedanstående gäller beträffande ansvar för drift, underhåll och utbyte under hyresförhållandet att hyresvärden svarar för och bekostar utvändigt underhåll av fastigheten samt för underhåll av fastighetens grundinstallationer, såsom avseende värme, ventilation och avlopp. Hyresgästen svarar för och bekostar erforderligt inre underhåll och skötsel av Lokalen med vad därtill hör samt egen inredning och utrustning i Lokalen. Ljuskällor, batterier och annat förbrukningsmaterial utbytes av hyresgästen. Hyresgästens underhållsansvar omfattar även återanskaffning och utbyte av utav hyresvärden tillhandahållen inredning och utrustning som skadas eller av annan orsak blir obrukbar. Hyresvärdens godkännande skall inhämtas före återanskaffning och utbyte.

Definitioner (enligt Aff-definitioner 04):

Drift: Åtgärder med förväntat intervall mindre än ett år vilka syftar till att upprätthålla funktionen. Drift innefattar medieförsörjning, tillsyn och skötsel.

Tillsyn: Driftåtgärder som omfattar observation av funktion och rapportering av eventuella avvikelser.

Skötsel: Justering, vård samt renhållning. I förekommande fall även byte eller tillsyn av förbrukningsmaterial.

Underhåll: Åtgärder som syftar till att återställa funktionen.

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

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

	Ägare	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
VA, TOMT					
Ledningssystem					
Brunnar					
Hårdgjorda ytor (t ex sten, tegel, betongplattor och asfalt)					
Grusade ytor					
P-platser inkl markeringar					
Utrustning för bilparkeringsplatser (t ex elstolpar)					
Utrustning för cykelparkering på tomt					
Inhägnader, grindar, stängsel					
Inpasseringsutrustning, automatik till grindar					
Belysningsarmaturer på tomt					
Lampor, lysrör och dylikt					
Papperskorgar och askkoppar på tomt					
Återvinningsstation, kärl					
Hyresgästens egen uteplats					
Trädgårdsmöbler fast monterade					
Trädgårdsmöbler lösa					
Skyltar på tomt					
Flaggstänger					
Flaggor samt tillbehör (t ex flagglina)					
Övrig fast utrustning på tomt					
Konstverk på tomt och fasader					
Dammar och fontäner					
Lekutrustning skolgård/förskola					drift inkluderar sandbyte
TRÄDGÅRDSSKÖTSEL					
Planteringar (t ex blomrabatter)					
Buskar, träd, häckar					
Gräsytor					
BYGGNAD UTVÄNDIGT					
Tätskikt					
Takbeläggning					
Takavvattning					
Stegar, gångbryggor, säkerhetsutrustning					
Takfönster, takluckor, lanterniner, ljuskupoler, rökluckor					
Övrigt yttertak					
Antenn					
Parabolantenn					
Papperskorgar och askkoppar på fasader					
Skyltar på fasader					
Åskledare					

	Ägare	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
Utvändiga fläkthus					
Fasader					
Fasadytor					drift inkluderar klottersanering
Fönsterkarm, fönsterfoder, fönsterdörrar utvändigt					
Fönsterkarm, fönsterfoder, fönsterdörrar invändigt					
Fönsterglas yttre					
Fönsterglas inre					
Fönsterputs utvändigt					
Fönsterputs invändigt					
Solavskärmning utvändigt (t ex markiser)					
Solavskärmning invändigt (t ex persienner)					
Belysningsarmaturer på fasad					
Lampor, lysrör och dylikt					
Entréer					
Automatisk garageport, rullport (inkl. tillbehör)					
Entrépartier, dörrar, glaspartier (inkl. tillbehör)					
Automatisk dörröppnare					
Rullstolsramper					
Låscylinder och nycklar					
Passersystem, skalskydd, inbrottslarm					
Porttelefon					
Lastkaj, varumottagning (inkl. väderskydd)					
BYGGNAD INVÄNDIGT					
Stomme					
Dörrar, glaspartier					
Låscylinder och nycklar					
Passersystem inom byggnaden/till lokalen					
Inbrottslarm till hyresgästens lokal					
Skyltar					
Hissar					
Centralsugare					
Tillbehör till centralsugare (t ex slangar)					
Ytskikt					
Ytskikt torra rum (allmänna utrymmen) _Väggar					
Golv					
Tak					
Ytskikt torra rum (boenderum) _____Väggar					
Golv					
Tak					

	Ägare	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
Ytskikt våta rum					
Väggar					
Golv					
Tak					
Inredning					
<u>Boenderum/hotellrum</u>					
Dörrar, partier					
Möbler					
Köksutrustning/vitvaror fast monterad (t ex micro)					drift inkluderar kolfilterbyte
Köksutrustning/vitvaror lös (t ex micro)					
Badkar löst					
Badkar inbyggt					
Sanitetsgods					
Duschväggar monterade					
Duschväggar inbyggda					
Övrig inredning och inredningsdetaljer					
Skyltar					
Gardin inkl. upphängning					
Fast inbyggd konst					
Lös monterad konst					
Växter					
<u>Konferensrum</u>					
(HV)					
Fast inredning					
AV-utrustning					
Möbler					
Växter					
<u>Vårdanläggning/fritidsanläggning</u>					
Dörrar, partier					
Gymnastikutrustning fast					
Gymnastikutrustning lös					
Bastu inkl. installationer					
Pool inkl. installationer					
Möbler					
Växter					
Övrig utrustning och inredning					
<u>Reception</u>					
Dörrar, partier					
Möbler					
Receptionsdisk					
Tillbehör till receptionsdisk					

	Ägare	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
Växter					
<u>Restauranger, kök, matsalar, storkök</u>					
Dörrar, partier					
Köksutrustning/vitvaror fast installerad (t ex kokgrytor, stekbord)					drift inkluderar kolfilterbyte
Köksutrustning/vitvaror lös (t ex micro)					
Installationer för köksutrustning					
Kylrum, förråd och soprum					
Sopkomprimator					
Bänkar och hyllor					
Bardisk					
Kassasystem					
Växter					
Lös inredning i matsal					
Fast monterad utrustning i matsal					
Övrig inredning m.m.					
Omklädningsskåp					
Mörkläggning invändigt					
Personalmöbler					
Kontorsmöbler					
Kassaskåp					
Vitvaror (t ex spis, kyl, frys, diskmaskin, tvättmaskin)					
Medicinskåp låsbart					
Medicinkylskåp					
Spoldesinfektor					
VVS OCH VENTILATION					
Pumpar					
Golvbrunnar					
Centralkylanläggning, komfortkyla					
Centralkylanläggning, för kylda förrådsrum/processkyla					
Imkåpor					
Fettavskiljare					drift inkluderar tömning
Oljeavskiljare inkl. utrustning (t ex spolplatta, slangar)					
Sanitetsgods					
Vattenledningar/avloppsledningar					
Tappkranar och termostatblandare					
Reglerutrustning					
Kanalsystem för luftbehandling					
Fläktaggregat					
Ventilationsdon					

	Ägare	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
Processventilation					
Filter (för luftbehandling)					
Värmeledningssystem					
Värmeväxlare					
Imkanal kök					drift inkluderar sotning
Varmluftsriddåer i entré och varuintag					
Gasolanläggning					
Kompressoranläggning för tryckluft					
Sprinkleranläggning					
ELINSTALLATIONER					
Lampor, lysrör, glimtändare, säkringar					
Kraftledningar (även på tomt)					
Transformatorer (högspänningsanläggning)					
Elcentraler					
Armaturer allmänbelysning (inkl HF-don)					
Armaturer platsbelysning (inkl HF-don)					
Armaturer miljöbelysning (inkl HF-don) (t ex vid konst, växter)					
Eluttag utvändiga					
Eluttag invändiga					
LARM					
Driftlarm					
Inbrottslarm					
Överfallslarm					
Trygghetslarm vårdboende					
BRAND					
Se separat gränsdragningslista systematiskt brandskyddsarbete					
TELE, RADIO/TV, DATA					
Kanalisation, tele/data					
Ledningsnät, tele					
Ledningsnät, data/bredband					
Telefoner/televäxel					
TV-antenn för SVT ₁ , SVT ₂ och TV ₄					
TV-digitalbox					
Kabel-TV					
Centralantennsystem					

	Ägare	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
STÄDNING, RENHÅLLNING OCH SNÖRÖJNING					
Städning invändigt inkl golvvård (t ex polishing)					
Rengöring av teknikutrymme					
Rengöring av soprum					
Rengöring av sopkärl					
Rengöring av skrapgaller vid entréer, in- och utvändigt					
Sophämtning					
Snöröjning/sandning till huvudentré					
Snöröjning/sandning gångvägar/rekreation					
Snöröjning/sandning runt lekutrustning skolgård/förskola					
Snöskottning/borttagning av istappar på byggnad					
Städning utvändigt (på tomt)					
Sandsopning					
ÖVRIGT					
Övervakning av p-platser					

Underskrift

Ort / Datum	Ort / Datum
Hyresvärd Hemsö Vårdfastigheter AB	Hyresgäst

Gränsdragningslista - systematiskt brandskyddsarbete -

Enligt lagen om Skydd mot olyckor skall gränsdragningen av ansvar mellan hyresvärd och hyresgäst tydliggöras. I bilaga "Gränsdragningslista" till hyresavtalet framgår vem av hyresvärd och hyresgäst som äger, respektive ansvarar för drift, underhåll och utbyte av utrustning och inventarier i lokalen, däribland utrymningsskyltar, släckutrustning, samt brand- och utrymningslarm. Denna bilaga klargör principen för vem som ansvarar för tillsynen av utrustningen nedan samt upprättandet av brandskyddsdokumentation. Hyresgäst ansvarar utöver nedanstående gränsdragning för att EJ ställa saker eller skräpa ner i utrymningsvägar eller gemensamma ytor. Hindrande eller skräp borttages genom fastighetsägarens försorg på hyresgästens bekostnad. Hinder vilka bedöms påverka säkerheten beivras.

Förklaringar	HG -	Hyresgäst
	HV -	Hyresvärd
	Tillsyn -	Regelbunden kontroll av funktion alt abonnemang
	Upprätta -	Första införskaffande eller upprättande (vilket även innefattar uppdatering av brandskyddsdokumentationen)

Den som ansvarar för ett moment enligt ovan, bär samtidigt kostnaden för uppgiften.

Tillsynsobjekt	Tillsyn	Upprätta
Utrymningsskyltar		
Utrymningsskyltar i lokalen	HG	HG
Utrymningsskyltar i lokal, men närmast utrymningsdörr/fönster	HG	HV
Utrymningsskyltar i gemensamma ytor och utrymningsvägar	HV	HV
Släckutrustning		
Handbrandsläckare i lokalen	HG	HG
Handbrandsläckare i gemensamma ytor och utrymningsvägar	HV	HV
Utrymningsvägar		
Dörr till utrymningsväg från lokal, inkl beslag	HG	HV
Dörr inom lokal	HG	-
Dörr i utrymningsväg och i gemensamma ytor	HV	HV
Fönster som används som utrymningsväg från lokalen	HG	HV
Bortstädning av hindrande föremål i och till utrymningsväg i lokal	HG	-
Bortstädning av hindrande föremål i gemensam utrymningsväg	HG	-
Brandskyddsdokumentation		
Upprättande av brandskyddsdokumentation för verksamheten	HG	HG
Upprättande av brandskyddsdokumentation för fastigheten	HV	HV
Upprättande av utrymningsplaner inom lokalen	HG	HG
Upprättande av utrymningsplaner i gemensamma ytor och utrymningsvägar	HV	HV
Brand- och utrymningslarm mm		
Utrymningslarm som är verksamhets- / hyresgästkrav	HG	HG
Utrymningslarm som är myndighetskrav för fastigheten	HV	HV
Uppkoppling mot räddningstjänst enligt verksamhetskrav	HG	HG

Projektgenomförandebilaga: PGB-Nyuthyrning

1 Parter

Hyresvärd:	Hemsö Vårdfastigheter AB, org. nr 556657-9958 ("Hyresvärden")
Hyresgäst:	Tyresö Kommun, org. nr 212000-0092 ("Hyresgästen")
Fastighet:	Tyresö Forellen 2 ("Fastigheten")
Kontraksnummer:	73801 0125 01 inklusive tillhörande bilagor ("Hyresavtalet")

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

2 Bakgrund och syfte

Hyresvärden ska inför Hyresgästens inflyttning i den lokal som hyrs enligt Hyresavtalet ("Lokalen") för Hyresgästens räkning uppföra en ny byggnad samt modernisera del av befintlig byggnad för gymnasium, komvux, bibliotek samt en konsertsal. Byggnadens syfte är att tillgodose kommunens behov av en ny verksamhetsanpassad lokal i attraktivt läge för gymnasieverksamhet så att kommunens ungdomar kvarstannar som studerande inom kommunen. Vidare är syftet med byggnaden att samlokalisera de olika verksamheterna så att ytor effektivt samutnyttjas och dygnets timmar utnyttjas maximalt ("Projektet"). Parterna är överens om att entreprenaden omfattas av lagen om offentlig upphandling (LOU) se därvid punkt 5 nedan.

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

3 Omfattning

- 3.1 Denna bilaga ska tillämpas under tiden från och med Hyresavtalets undertecknande fram till dess att samtliga förhållanden som bilagan tillämpats på är slutligt reglerade. Relevanta delar av denna bilaga gäller dock, avseende exempelvis besked, hyresgästmöten och samverkan, även för tiden efter Hyresavtalet tillträtts i alla delar, fram till dess att alla besiktningsanmärkningar enligt slutbesiktningsprotokoll är åtgärdade.
- 3.2 Hyresvärden ska före Hyresgästens inflyttning i Lokalen iordningsställa Lokalen enligt följande handlingar ("Handlingarna"):

Bilaga	Handlingar	Daterad
--------	------------	---------

1. Projektgenomförandebilaga (denna bilaga)
2. Överenskommelse om ÄTA
3. Rumsbeskrivning
4. Byggteknisk beskrivning
5. Ritning
6. Huvudtidplan
7. Beskedtidplan
8. Programhandling
9. [Osv.]

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

4 Organisation

4.1 Nedan angivna företrädare för Parterna ska ha behörighet och befogenhet att företräda respektive Part i samtliga frågor som uppkommer inom ramen för Projektet. Ombuden befullmäktigas att företräda Hyresvärden respektive Hyresgästen i samtliga frågor som avser iordningställandet av lokalen. Ombuden har således rätt att för parts räkning t.ex. besluta om ändringar och tillägg. Vid byte av ombud ska detta meddelas andra parten skriftligen.

4.2 Projektansvarig och behörig företrädare hos Hyresgästen är:

Namn: [...]

Telefon: [...]

Mobil: [...]

E-post: [...]

4.3 Projektansvarig och behörig företrädare hos Hyresvärden är:

Namn: [...]

Telefon: [...]

Mobil: [...]

E-post: [...]

5 Upphandling och entreprenadavtal

5.1 Hyresvärden ansvarar gentemot Hyresgästen för projektering och genomförande av Projektet. Hyresvärden ska ta fram förfrågningsunderlag för upphandling av ett eller flera entreprenadavtal med en eller flera entreprenörer för projektering och genomförande av entreprenaden ("Entreprenadavtalet"). Entreprenadavtalet ska omfatta samtliga handlingar erforderliga för utförandet av Projektet och ska minsta omfatta följande handlingar (Part inom parentes är ansvarig för att ta fram berörd handling):

- (i) Entreprenadavtal (Hyresvärd)

Sign.

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

- (ii) Programskiss, bygglovshandling (Hyresvärd)
- (iii) Huvudtidplan inklusive beskedstidpunkter (Hyresvärd)
- (iv) Situationsplan som redovisar nybyggnationens läge (Hyresvärd)
- (v) Rumsfunktionsprogram (Hyresgäst)
- (vi) Generell teknisk beskrivning (Hyresvärd)
- (vii) Verksamhetsbeskrivning (Hyresgäst)
- (viii) Funktionsbeskrivning (Hyresgäst)
- (ix) Kvalitets – och miljökrav [(Hyresvärd)]
- (x) Hyresgästens sidoentreprenad [(Hyresgäst)]

- 5.2 Parternas respektive skyldigheter i samband med upphandlingen av Entreprenadavtalet anges i punkterna 5.3 - 5.11 nedan.
- 5.3 Eftersom Projektet ska utföras och Hyresgästen omfattas av lag om offentlig upphandling ("LOU") ska Hyresgästen i sin upphandling av Entreprenadavtalet följa gällande LOU. Hyresgästen är upphandlande myndighet och är även den Part som, i enlighet med bestämmelserna i denna punkt **Fel! Hittar inte referenskälla.**, kommer att fatta tilldelningsbeslutet.
- 5.4 Det förfrågningsunderlag som Hyresvärden tar fram ska inkludera bl.a. "skall-krav". Hyresgästen ska granska och godkänna samtliga förfrågningsunderlag avseende entreprenaden innan de skickas ut på anbudsfordfarande. Hyresgästen ska, från mottagandet av handlingarna, ha sju (7) arbetsdagar på sig för att granska förfrågningsunderlagen. För det fall Hyresgästen inte svarar Hyresvärden inom denna frist ska Hyresgästen anses ha godkänt handlingarna.
- 5.5 Hyresgästen ombesörjer och bekostar annonseringen i samband med upphandlingen av entreprenaden, vilket bl.a. omfattar framtagandet av annonserna. Hyresvärden ska granska och godkänna samtliga annonser avseende upphandlingen innan de publiceras. Hyresvärden ska, från mottagandet, ha sju (7) arbetsdagar på sig för att granska annonserna. För det fall Hyresvärden inte svarar Hyresgästen inom denna frist ska Hyresvärden anses ha godkänt annonserna.
- 5.6 Hyresgästen sköter alla kontakter med anbudsgivarna under upphandlingen, vilket bl.a. omfattar att besvara de frågor anbudsgivarna ställer i samband med upphandlingen. Hyresgästen ska samråda med Hyresvärden innan frågorna besvaras, under förutsättning att frågorna inte endast är av administrativ karaktär.
- 5.7 Hyresgästen mottar samtliga anbud och kontrollerar "skall-krav", varefter Hyresvärden gör en slutlig utvärdering av de inkomna anbuden samt ger sitt skriftliga godkännande till val av anbudsgivare innan tilldelningsbeslut fattas och offentliggörs av Hyresgästen. Hyresvärdens godkännande enligt denna punkt ska meddelas Hyresgästen inom sju (7) arbetsdagar från det att samtliga anbud utvärderats av båda Parter.

Sign.

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

- 5.8 För det fall inkomna anbud överstiger Hyresvärdens och Hyresgästens budget för entreprenaden eller om det föreligger andra sakliga skäl för att avbryta upphandlingen, ska Hyresgästen på Hyresvärdens begäran avbryta upphandlingen innan tilldelningsbeslut meddelats. För det fall upphandlingen avbryts enligt denna punkt 5.8 och Parterna inte avser att göra en ny upphandling har Hyresvärden rätt att säga upp Hyresavtalet. Uppsägning får dock inte ske förrän Parterna i möjligaste mån undersökt möjligheterna till att genomföra en ny upphandling. Vid uppsägning enligt denna punkt 5.8 ska de kostnader som uppkommit fördelas mellan Parterna enligt de principer som framgår av punkt 11 i det projekteringsavtal som tecknades av Parterna 2015-10-14 (se bilaga).
- 5.9 Hyresgästen ingår Entreprenadavtalet, så snart tilldelningsbeslut fattats och avtalsspärren löpt ut, med den entreprenör som tilldelats uppdraget. I samband därmed ska samtliga rättigheter och skyldigheter i enlighet med Entreprenadavtalet skriftligen överföras på Hyresvärden. I förfrågningsunderlaget ska klargöras att Hyresgästen har sådan rätt att överföra Entreprenadavtalet.
- 5.10 Parterna är införstådda med att upphandlingssekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen råder för samtliga i entreprenaden ingående upphandlingar fram till dess att tilldelningsbeslut offentliggjorts.
- 5.11 För det fall tilldelningsbeslutet begärs överprövat eller upphandlingen på annat sätt klandras av tredje man ska Hyresvärden och Hyresgästen gemensamt besluta om vilka åtgärder som ska vidtas. Eventuella skrivelser till myndigheter och tredje man ska gemensamt tas fram och godkännas av båda Parterna.

6 Tillträde

- 6.1 Preliminär tillträdesdag för Lokalen är det datum som står i kontraktsformuläret. Preliminär tillträdesdag förutsätter att Hyresvärden i förekommande fall erhållit bygglov och därefter startbesked för åtgärderna senast [ange datum], och ska vid försening flyttas fram i motsvarande mån, såvida längre förlängning inte erfordras med hänsyn till de entreprenadarbeten som påverkas därav. Hyresvärden ska meddela definitiv tillträdesdag senast 3 månader före preliminär tillträdesdag.
- 6.2 Efter att Hyresvärden har meddelat definitiv tillträdesdag har Hyresvärden endast rätt att flytta fram den definitiva tillträdesdagen om det uppstår förseningar som beror på omständigheter som anges i punkten 10 (ÅTA-arbeten), punkten 11 (Besked från Parterna), i punkten 12 (Hyresgästens egna arbeten), eller om det på annat sätt uppstår förseningar som är utom Hyresvärdens kontroll. Om det inom ramen för Projektet har sökts bygglov, eller gjorts anmälan enligt PBL som kräver startbesked, har Hyresvärden också rätt att flytta den definitiva tillträdesdagen för Lokalen om det uppstår förseningar som beror på uteblivet myndighetsbeslut, eller som uppkommer till följd av myndighets underlåtenhet att meddela slutbesked, förutsatta att det inte beror på Hyresvärden eller något förhållande på Hyresvärdens sida.

Sign.

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

- 6.3 Om Hyresgästens tillträde försenas på grund av tidsförskjutning som beror på de omständigheter som anges i punkten 10 (ÅTA-arbeten, där tidsförskjutningen orsakas av beställningar från Hyresgästen eller beror på orsaker som anges i punkt 10.5 nedan), punkten 11 (Besked från Parterna), eller i punkten 12 (Hyresgästens egna arbeten), ska Hyresgästen erlægga ersättning till Hyresvärden med ett belopp motsvarande hyra jämte hyrestillägg från och med den definitiva tillträdesdag som skulle ha gällt om inte förseningen förelegat. Om Hyresvärden helt eller delvis undvikit försening genom att vidta forcering, ska Hyresgästen även ersätta Hyresvärden för dennes kostnader för forceringen. Om Hyresgästen i avvaktan på slutbesked ges tillträde till del av Lokalen ska Hyresgästen erlægga hyra och hyrestillägg för tillträdd del av Lokalen, beräknad efter yta.
- 6.4 Hyresgästen är medveten om att olika former av störningar kommer uppkomma i samband med genomförandet av Projektet. Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyra för hinder eller men i nyttjanderätten eller annan ersättning till följd av genomförandet av Projektet. Hyresgästen förbinder sig att efter hyrestidens början godta kvarvarande arbeten av skälig omfattning. Dessa arbeten ska, i möjligaste mån, ske på sådant sätt att Hyresgästens verksamhet inte störs eller påverkar Hyresgästens möjlighet att nyttja Lokalen.
- 6.5 Skulle den av Hyresvärden meddelad definitiv tillträdesdag enligt punkt 6.1 ovan inträffa senare än preliminär tillträdesdag på grund av omständighet som Hyresvärden råder över eller ansvarar för, är Hyresgästens eventuella anspråk på ersättning för kostnader som föranletts av en sådan försening begränsade till ett vites- eller skadeståndsbelopp. Vitets eller skadeståndets storlek kommer att fastställas i relation till det vites- eller skadeståndsbelopp som Hyresvärden har rätt till enligt tecknat entreprenadavtal. Ersättning utges till Hyresgästen när vites- eller skadeståndsbelopp erlagts av Hyresvärdens byggentreprenör enligt entreprenadavtalet. Parterna är överens om att Hyresvärden åtar sig att, i samråd med Hyresgästen, verkar för att avtalade viten utbetalas, men att alla kostnader som Hyresvärden ådrar sig med anledning av en sådan tvist, ska dras från utvunnet vites- eller skadeståndsbelopp innan det betalas ut till Hyresgästen. Hyresvärden ska inte anses ansvara för omständighet som berättigar anlita entreprenör till tidsförlängning enligt tecknat entreprenadavtal, såvida tidsförlängningen inte beror på Hyresvärdens vårdslöshet.

7 Hyresgästmöten

- 7.1 Under tiden från det att Projektet påbörjats till dess att detsamma slutbesiktigats ska Hyresvärden ansvara för att kalla Hyresgästen till möten ("**Hyresgästmöten**") vid behov. Båda parter skall vid mötena företräddas av ovan angivna ombud eller av person som skriftligt befullmäktigats av ombudet. Utöver dessa ombud kan andra personer närvara vid mötena efter överenskommelse parterna emellan. Det åligger respektive part att kalla eventuella personer utöver ombud. Parterna ska vid första Hyresgästmötet enas om frekvens och schemaläggning av dessa möten. Vid behov ska Part på begäran av den andra Parten närvara vid extra möte vilket ska hållas utan dröjsmål från påkallandet.
- 7.2 Projektets budget ska kontinuerligt följas upp. Vid varje Hyresgästmöte ska en ekonomisk avstämning göras.

Sign.

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

- 7.3 Vid Hyresgästmötena ska Hyresvärden föra protokoll, vilka ska justeras av Parterna. Protokollen ska tillhandahållas Hyresgästen snarast och Hyresgästen åtar sig att returnera det justerade protokollet inom sju (7) arbetsdagar efter erhållandet. I protokollet ska bl.a. anges vilka handlingar som Parterna tillhandahållit varandra samt de frågor som tagits upp och eventuella beslut som fattats.

8 Huvudtidplan

Huvudtidplan, Bilaga 6, nedan "**Huvudtidplan**", redovisar start- och sluttider för huvudarbetsmomenten samt viktiga händelser så som besiktningar och kontroller. Huvudtidplanen kommer att uppdateras och preciseras kontinuerligt under projekteringen och genomförandet av Projektet.

9 Beskedtidplan

Beskedtidplan, Bilaga 7, nedan "**Beskedtidplan**", redovisar när besked ska vara Hyresvärden tillhanda för att Huvudtidplanen ska innehållas. Besked kommer att uppdateras och preciseras kontinuerligt under projekteringen och genomförandet av Projektet.

10 ÄTA-arbeten

- 10.1 Parterna har fram till tillträdet rätt att lämna besked (Hyresvärden) eller framställa önskemål (Hyresgästen) om förändring av Lokalens skick, utformning, utförande eller funktion genom ändring, tillägg eller avgående arbeten ("**ÄTA**").

- 10.2 Hyresvärden ska efter besked eller förfrågan, utan oskäligt dröjsmål, ta ställning till önskemålet genom att projektera för begärd ÄTA. Hyresvärden ska därefter redovisa resultatet av projekteringen till Hyresgästen så snart det kan ske. Hyresvärden ska i samband med redovisningen av resultatet av projekteringen även redovisa förslag till överenskommelse enligt punkten 10.3 nedan. Om Hyresgästen inte önskar genomföra en av Hyresgästen initierad ÄTA ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden för Hyresvärdens verifierade kostnader för projekteringen av berörd ÄTA.

- 10.3 Överenskommelse om ÄTA ska, utom i fall som avses i punkt 10.5 nedan, träffas skriftligen, och innehålla de punkter som framgår nedan, innan arbetet utförs.

- 10.3.1 Av Parternas skriftliga överenskommelse enligt punkt 10.3 ska följande framgå:

- (i) Kostnaden för ÄTA och hur den ska hanteras, dvs. om kostnaden ska läggas till det hyresgrundande beloppet eller om Hyresgästen ska erlagga särskild ersättning för denna kostnad, alternativt de besparingar som Hyresgästen kan tillgodogöra sig. Hyresvärden ska för Hyresgästen redovisa underlag för bedömning av kostnadernas respektive besparingarnas riktighet. För det fall kostnaden eller besparingen ska läggas till det hyresgrundande beloppet, ska hyran justeras med ett belopp motsvarande den totala kostnaden (inklusive eventuell finansieringskostnad) eller besparingen plus ett tillägg eller avdrag för en avkastningsränta om [åtta (8)] procent.
- (ii) Konsekvenser för tillträdesdag enligt Hyresavtalet.

Sign.	
Hyresvärd	Hyresgäst

- (iii) Ägare, ansvar och kostnad för drift, underhåll och utbyte.
 - (iv) Eventuell återställandeskyldighet för Hyresgästen.
- 10.4 Under förutsättning att Parterna kan enas om en hantering av kostnaden för ÄTA får inte Hyresvärden utan sakliga skäl vägra att ingå överenskommelse med Hyresgästen avseende genomförande av ÄTA i enlighet med Hyresgästens önskemål. Som sakligt skäl ska t.ex. anses att ändringen medför en värdeminskning av byggnaden, att ändringen påverkar fasaden, att separat upphandling behöver göras för ÄTA eller att ändringen medför en negativ påverkan på tekniska system inom byggnaden. Sakligt skäl ska även anses vara att Hyresvärden drabbas av en kostnadsökning eller intäktsminskning.
- 10.5 Hyresvärden har rätt att, efter samråd med Hyresgästen, besluta om mindre ändringar av bl.a. planlösningen och funktionen i Lokalen som kan komma att krävas av konstruktionsskäl eller liknande skäl, annan författning eller myndighetsbeslut. Kostnaden för ändring enligt denna punkt ska regleras i enlighet med vad som framgår av punkt 10.3.1 ovan.
- 10.6 Först efter det att, i förekommande fall, skriftlig överenskommelse om ÄTA har ingåtts är Hyresvärden berättigad/skyldig att utföra önskat ÄTA. Innan sådan överenskommelse träffats gäller tidigare bestämt utförande. Förändringar ska tas upp i en ÄTA-lista. ÄTA-listan ska avstämmas veckovis eller vid behov mellan Hyresgästens och Hyresvärdens projektledare. Beslut om genomförande fattas normalt på Hyresgästmöte.
- 10.7 I det fall Parterna enligt ovan har överenskommit om ÄTA som inneburit att hyran eller arean för Lokalen enligt Hyresavtalet ska förändras eller att ansvaret för drift, underhåll, utbyte, ägande eller återställande förändrats i förhållande till Hyresavtalet, ska sådan överenskommelse, före tillträdet, dokumenteras i form av ett tilläggsavtal till Hyresavtalet.

11 Besked från Parterna

- 11.1 Projektet ska genomföras i nära samarbete mellan Parterna. Hyresgästen står därvid till Hyresvärdens förfogande och ska ansvara för att erforderliga besked och synpunkter lämnas i alla verksamhetsspecifika frågor, till Hyresvärden eller av Hyresvärden anlitad entreprenör, utan dröjsmål i förhållande till Beskedstidplanen. Tillkommer frågor som inte omfattas av Beskedstidplanen [eller om sådan inte har upprättats] ansvarar Hyresgästen för att besvara dessa och lämna all erforderlig information utan oskäligt dröjsmål, dock senast inom sju (7) arbetsdagar från det att frågan framställts skriftligen. För frågor som kräver särskild kunskap kan de projektansvariga inhämta besked i frågan från annan.
- 11.2 Om besked inte lämnas inom sju (7) arbetsdagar har Hyresvärden rätt att välja utförande, efter meddelande därom till Hyresgästen.

Sign.

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

- 11.3 Såvida annat inte anges i denna bilaga ska Hyresvärden upprätta de handlingar som erfordras för genomförandet av Projektet, exempelvis beskrivningar och ritningar, med undantag för verksamhetsrelaterade/hyresgästs specifika handlingar som tas fram av Hyresgästen. Respektive Part ansvarar själv för riktigheten av den information som lämnas till den andre samt för riktigheten av de handlingar som Part själv upprättar eller låter upprätta. Hyresvärden ska, enligt vad som anges i Beskedstidsplanen, tillhandahålla sådana handlingar såsom exempelvis beskrivningar och ritningar för Hyresgästens kännedom, granskning samt, när så erfordras, godkännande. Hyresgästen har då möjlighet att lämna besked eller önskemål om ändring eller tillägg enligt punkt 11 ovan.

12 Hyresgästens egna arbeten

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

Sign.

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

Mellan

Hemsö Fastighets AB ("Hemsö"), (org.nr 556779-8169),

och

Tyresö Kommun ("Kommunen") (org.nr 212000-0092),

har denna dag ingått följande

Projekteringsavtal

avseende planering och projektering av Kultur- och Kunskapsbyggnad i Tyresö kommun

1. Bakgrund

Hemsö äger fastigheten Tyresö Forellen 2. På fastigheten finns idag en byggnad innehållande vårdcentral, Folk tandvård, restaurang m.m. Kommunen har dragit slutsatsen att en ny gymnasieskola behövs för att attrahera ungdomar att kvarstanna som studerande inom kommunen samt att det behövs nya lokaler för övrig kommunal service och verksamhet, bl.a. bibliotek och konsertsal. Vidare önskar Kommunen undersöka möjligheten att upprusta och verksamhetsanpassa socialförvaltningens nuvarande lokaler inom Fastigheten. Hemsö har inkommit med förslag på hur kommunens behov kan tillgodoses i en ny byggnad där dygnets timmar utnyttjas maximalt och ytor samnyttjas ("**Projektet**").

Kommunen önskar hyra ca 9 500 kvadratmeter LOA för utbildning, bibliotek, kulturell service samt eventuell övrig samhällsfunktion och verksamhet i ovanstående nya byggnad ("**Lokalerna**"). Angiven yta är endast en indikation och kan komma att skilja sig från slutlig yta.

Mot ovanstående bakgrund har Hemsö och Kommunen valt att ingå detta projekteringsavtal ("**Avtalet**").

2. Avtalets syfte

Avtalet syftar till att övergripande fastställa fördelning av arbetsuppgifter och kostnader i Projektet samt att möjliggöra bland annat följande:

- Driva detaljplan syftande till att möjliggöra Projektet;
- Framtagande av utredning om Projektets genomförbarhet avseende infrastrukturella och geotekniska förutsättningar, samt statiska förutsättningar för befintlig byggnad;
- Utredda möjligheterna att på befintlig byggnad ta fram byggrätt för bostäder i två våningsplan för att möjliggöra en god projektekonomi; och
- Framtagande av program- och systemhandlingar för Projektet och Lokalerna.

Parterna är överens om att genomförandet av Projektet kommer att kräva att ytterligare avtal tecknas mellan parterna och att Projektet kräver upphandling enligt

LOU av byggtreprenad, vilken kommer att specificeras ytterligare inom ramen för program- och systemhandlingarna samt genom ett separat genomförandeavtal.

3. Detaljplanarbete

Kommunen handlägger och upprättar förslag till ny detaljplan. Syftet med detaljplanen ska vara att möjliggöra Projektet och utreda möjligheterna till att ta fram byggrätter för bostäder enligt ovan. Hemsö ska medverka i planutredningen och tillhandahålla de underlag som krävs för planläggningen.

4. Utredningar

Inom ramen för detaljplanarbetet och arbetet med att ta fram program- och systemhandlingar enligt detta Avtal ska parterna samtidigt utreda Projektets genomförbarhet avseende infrastrukturella och geotekniska förutsättningar, samt statiska förutsättningar för befintlig byggnad. Parterna ska dessutom utreda möjligheterna att på befintlig byggnad ta fram byggrätt för bostäder i två våningsplan för att möjliggöra en god projektekonomi.

Hemsö har engagerat arkitekt, Archus för utredande arbeten. Övriga konsulter upphandlas av Hemsö men ska godkännas av Kommunen.

5. Program- och systemhandlingar

Hemsö kommer att, utifrån det underlag som parterna ska ta fram enligt punkt 6 nedan, utarbeta program- och systemhandlingar som ska redovisa en sammanfattning av förutsättningarna för Projektet och Lokalerna. Arbetet med att ta fram program- och systemhandlingarna ska ledas av Hemsö.

Program- och systemhandlingarna ska utgöra beslutsunderlag för Hemsö och Kommunen för hur Projektet ska drivas vidare och det hyresavtal parterna ska ingå avseende Lokalerna.

6. Underlag till program- och systemhandlingar

Förutom vad som i övrigt följer av detta Avtal ansvarar parterna enligt nedan inför framtagande av underlag för upprättande av program- och systemhandlingar:

Kommunen:

- Tar fram utkast till lokalförteckning.
- Tar fram verksamhetsbeskrivning.
- Levererar tidigare relevant material som framtagits.
- Kommunen ansvarar för att samordna finansieringslösning för garage i exploateringsavtal med övriga byggherrar.

Hemsö:

- Ansvarar för att erforderliga utredningar utförs i samband med detaljplanarbete enligt punkt 3 ovan.
- Ansvarar för utredningar avseende fysiska förutsättningar enligt punkt 4 ovan.
- Redovisa teknisk specifikation för nybyggnation avseende Hemsös grundkrav.
- Redovisa projektorganisation (Bilaga 1) och tidplan (Bilaga 2).

7. Programarbete avseende Lokalerna

Parterna är överens om att omgående efter undertecknandet av detta Avtal påbörja programarbetet i syfte att ta fram handlingar som i erforderlig omfattning beskriver utformning, funktioner, standard, material, tekniska lösningar, omfattning m.m. avseende Lokalerna. Resultatet från programarbetet ska ligga till grund för ett preliminärt hyresavtal som sedan färdigställs under systemhandlingsskedet.

De handlingar som ska tas fram av parterna under programarbetet avseende Lokalerna är;

- ritningar (som övergripande utvisar Lokalernas omfattning);
- typrumsbeskrivning (med uppgifter om bland annat ytskiktsstandard, armaturer, utrustning samt installationer av el-, data-, teleuttag.);
- teknisk beskrivning;
- gränsdragningslista för investeringar; samt
- gränsdragningslista för drift och underhåll.

8. Systemhandlingsskede avseende Lokalerna

Efter att parterna har avslutat programarbetet och tagit fram ett preliminärt hyresavtal ska parterna påbörja systemhandlingsskedet som ska resultera i fullständiga systemhandlingar och rumsfunktionsprogram. Under systemhandlingsskedet ska parterna dessutom fastställa Lokalernas fysiska form med val av bl.a. stomsystem, teknisk standard, vertikal kommunikation, schakt, ventilation, elteknik och fasadsystem osv.

Underlag som ingår i Systemhandlingen men som tas fram av Kommunen:

- Inredning och utrustning
- Data, tele
- Säkerhet
- Låsschema
- AV-teknik

I systemhandlingsskedet introduceras ytterligare professioner såsom VVS- och el-konsulter, som är med och utreder Lokalernas VVS- och eltekniska behov. Samtliga avtal och uppdrag, till arkitekt och konsulter m.fl. som ska leda fram till den färdiga systemhandlingen, ska tecknas av Hemsö.

Systemhandlingsskedet avslutas med ett slutligt hyresavtal undertecknas avseende Lokalerna, dock att tillträdesdagen enligt det slutliga hyresavtalet kan vara preliminär.

9. Avtalstid

Detta Avtal gäller från och med det har undertecknats av behöriga firmatecknare för respektive part fram till dess att lagakraftvunna bygglov har erhållits för Projektet. Utkast till tidplan framgår av Bilaga 2, parterna ska vid behov löpande revidera tidplanen.

Parternas målsättning är att programhandlingar och preliminärt hyresavtal är färdigt under juni 2016 samt att systemhandlingar är färdiga och slutligt hyresavtal tecknas i

november 2016. Parternas avsikt är att skolan i Lokalerna ska öppna höstterminen 2018.

10. Kostnader

För det fall att Projektet kommer till utförande ska samtliga nedlagda kostnader för Projektet utgöra en del av den totala hyresgrundande investeringen och således ingå i den hyra som Kommunen har att erlagga för Lokalerna.

Kostnaden för arbeten och utredningar avseende Projektet, dvs. ej innefattande kostnader för utredning av att på befintlig byggnad ta fram byggrätt för bostäder, beräknas uppgå till ca SEK 7 500 000 exkl. moms, varav kostnaden för programhandlingen utgör ca SEK 2 700 000 exkl. moms. Kostnadsuppskattningar baseras på en BTA om 14 000 kvadratmeter. Kostnader för Kommunens personal eller för Hemsös personal ingår inte i angivet belopp, utan vardera part bär sådan kostnad. I det fall överenskommen budget eller tider inte kan hållas ska Hemsö utan dröjsmål skriftligen underrätta Kommunen om detta.

Kommunen ska utan anmodan få ta del av nedlagda kostnader under program- och systemhandlingsskedet. Parterna ska i samband med systemhandlingens färdigställande ta ställning till alternativa hyreslösningar.

11. Avbrytande av Projektet

För det fall part önskar avbryta arbetet under detta Avtals giltighet ska den part som begär att arbetet ska avbrytas svara för samtliga externa kostnader som uppkommer avseende Projektet, dvs. ej innefattande kostnader för utredning av att på befintlig byggnad ta fram byggrätt för bostäder, enligt detta Avtal. I övrigt ska vardera part svara för egna interna kostnader. Begäran om avbrytande av arbetet ska ske skriftligen.

För de fall det framkommer omständighet utanför parternas kontroll eller omständighet som inte varit känd eller borde varit känd för någon part vid detta Avtals ingående och som gör att Projektet riskerar att inte kunna genomföras ska den part som erhåller vetskap om detta omgående och inom fem arbetsdagar meddela motparten detta. Parterna ska därefter gemensamt besluta om en eventuell fortsättning av Projektet och hur upplupna kostnader ska fördelas. Beslutar parterna att avbryta samarbetet enligt detta Avtal ska utgångspunkten vara att externa kostnader ska fördelas lika mellan parterna - om omständigheterna uppenbarligen ej föranleder annat - eller sådan omständighet är att hänföra till part. Undantag från denna utgångspunkt är detaljplanekostnader som ska bäras av Kommunen och kostnader för utredning att på befintlig byggnad ta fram byggrätt för bostäder som ska bäras av Hemsö.

Om part erhåller kännedom om omständighet enligt ovan och ej meddelar detta till motpart inom tio arbetsdagar och samarbetet enligt detta Avtal därmed upphör, svarar denna part för samtliga kostnader i Projektet.

Om Kommunen inom tre månader efter det att systemhandlingen redovisats inte skriftligen lämnat besked till Hemsö om Projektets fortsättning anses Projektet avbrutet på begäran av Kommunen.

Om Kommunen ersatt Hemsö enligt ovanstående och Hemsö inom fem år beslutar att uppföra byggnaden eller genomföra motsvarande ombyggnation för någon annan än Kommunen, ska Hemsö betala tillbaka den del av ersättningen som då kommer Hemsö till nytta. En bedömning av vad som kan nyttiggöras av de utlägg som Kommunen reglerat enligt ovan ska göras av en sakkunnig person som utses gemensamt av Hemsö och Kommunen.

12. Tvist

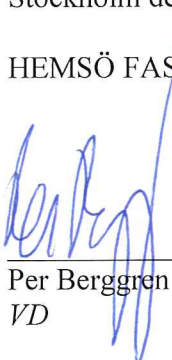
Uppstår tvist i anledning av detta Avtal skall Parterna i första hand verka för att lösa tvisten genom frivillig uppgörelse. Om sådan uppgörelse inte kan träffas inom rimlig tid ska tvisten avgöras av allmän domstol, med Stockholms tingsrätt som första instans.

*Bilagor: 1. Organisation
2. Tidplan*

Detta Avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav parterna tagit varsitt.

Stockholm den 2015-10-


HEMSÖ FASTIGHETS AB


Per Berggren
VD

Stockholm den 2015-10-14

TYRESÖ KOMMUN

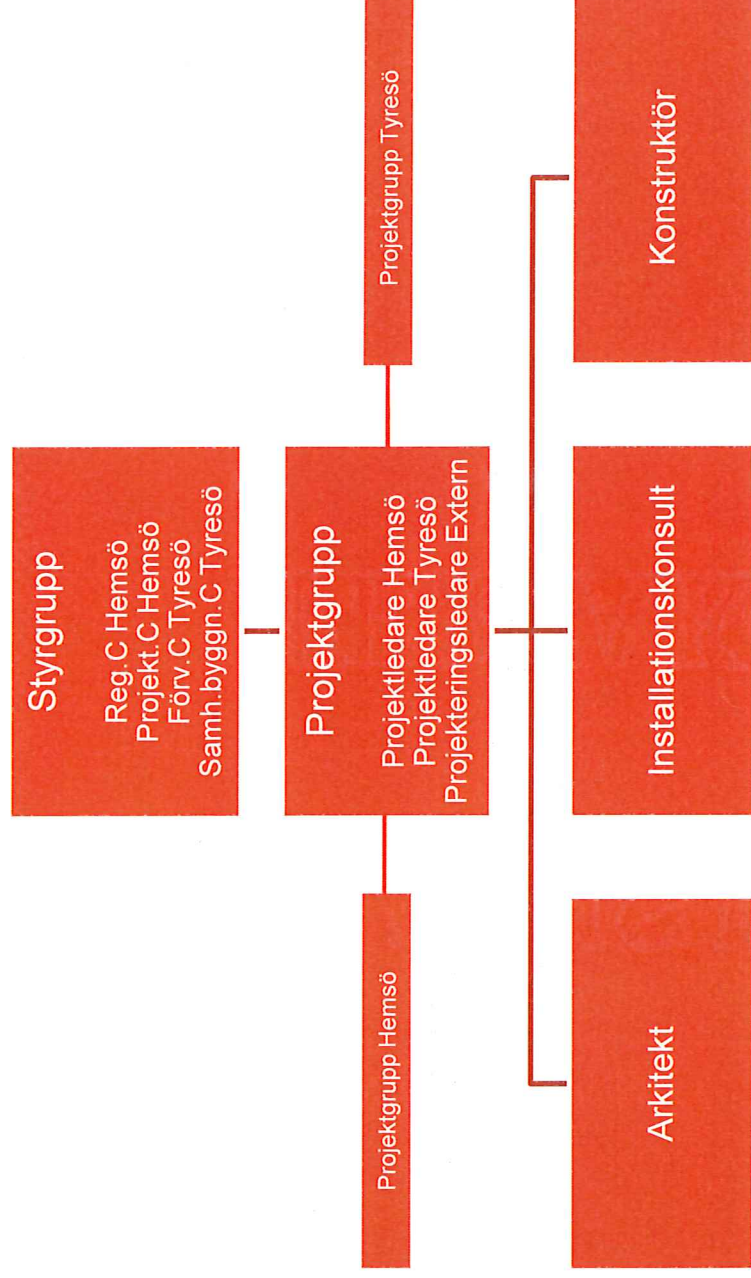

Fredrik Saweståhl
Kommunstyrelsen ordförande


Åke Skoglund
Chef samhällsbyggnadsförvaltningen

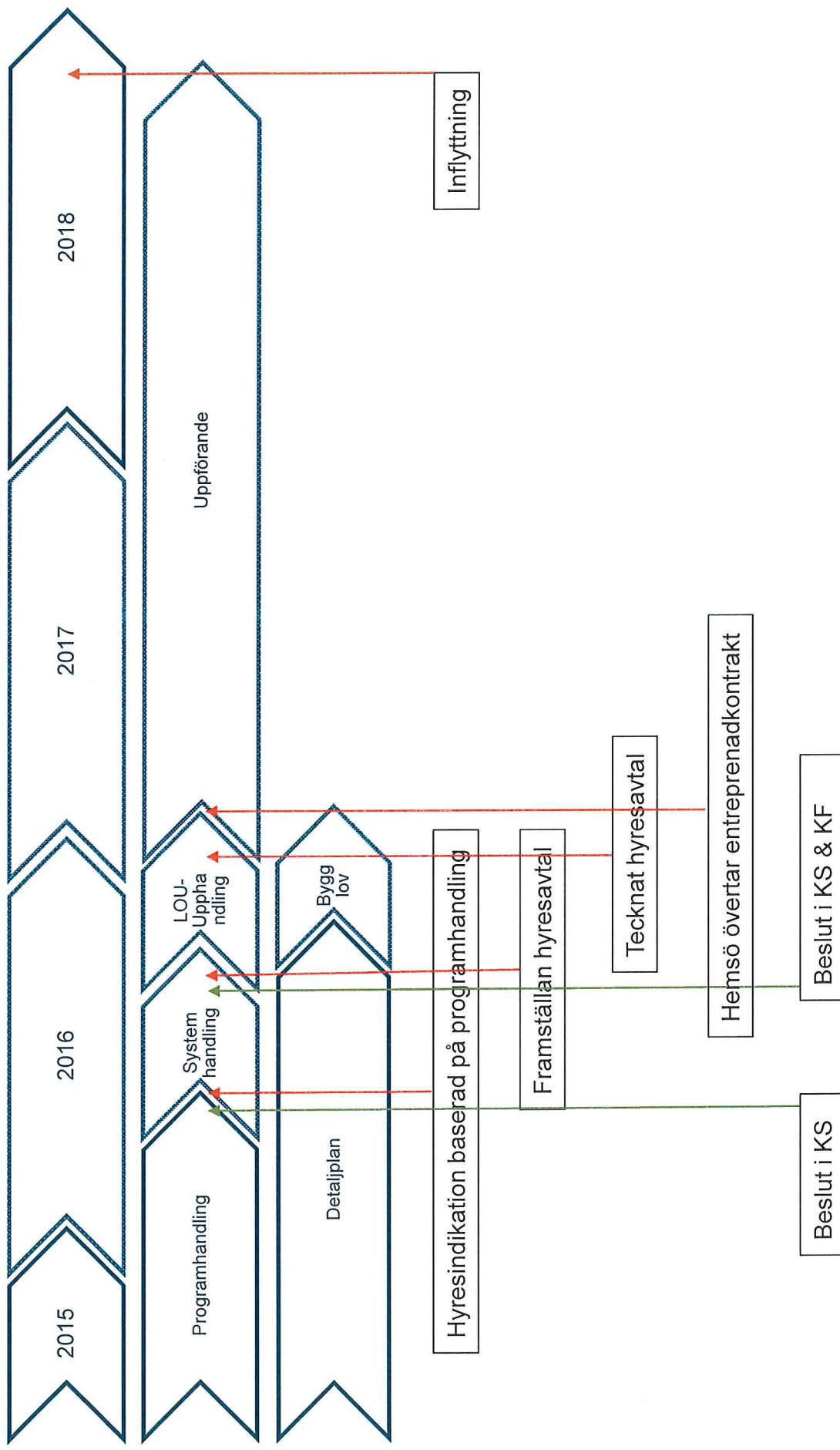
Organisation – Kultur- och Kunskapscenter

HEMSÖ

Program- och Systemskede



Handwritten initials and signatures in blue ink.



[Handwritten signatures]

TYRESÖ KULTUR- OCH KUNSKAPSCENTER

BILAGA C



PROGRAMSKISS 2016-03-08

HEMSÖ

tyresö kommun 

white



Vy från Tvärgatan

Programskissen har tagits fram av White arkitekter på uppdrag av Hemsö och Tyresö kommun, genom ansvarig arkitekt Klara Frosterud, medarbetare Erik Torvén, Koen Kragting, Hanna Plato, Medina Dzonlic, Marcus Chiu.

Inledning och bakgrund samt verksamhetsbeskrivning, Tyresö kommun genom Iréne Hededal, tf. chef utvecklingsförvaltningen.

INNEHÅLL

Inledning

INLEDNING OCH BAKGRUND	3
SAMMANFATTNING	5
PROCESS & ORGANISATION	7
VISION & PROJEKTMÅL	9

Analys

TYRESÖ I FÖRÄNDRING	11
BERÖRDA VERKSAMHETER	13
WORKSHOP 01 - GEMENSAM MÅLBILD	15
WORKSHOP 02 - SAMVERKAN	17
WORKSHOP 03 - LÄRANDEMILJÖER	19
WORKSHOP 04 - DEN HÅLLBARA BYGGNADEN	21
STUDIEBESÖK	23
REFERENSER	25
SAMMANFATTNING ANALYS	29

Verksamhetsbeskrivning

VERKSAMHETSBEKRIVNING	31
PUBLIKA LOKALER	33
UTBILDNINGSLOKALER	35
LOKALPROGRAM	37

Tyresö kultur- och kunskapscenter

TYRESÖ KULTUR- OCH KUNSKAPSCENTER	39
PLATSEN	41
KONCEPT	43
ATTRAKTIV PROFILBYGGNAD	45
ATTRAKTIV MÖTESPLATS	47
ATTRAKTIV LÄRANDEMILJÖ	49
GENERALITET OCH FLEXIBILITET	51
HÅLLBARHETSPROFIL	53
ÖVERSIKT - PROGRAMINNEHÅLL	57
SITUATIONSPLAN	60
PLANER	61
SAMMANSTÄLLNING AREA	71
PARKERINGSALTERNATIV	75

INLEDNING OCH BAKGRUND

Tyresö kommun har som målsättning att bli 60 000 invånare år 2030, en ökning med 15 000 invånare. Kommunens läge med närhet till naturen, skärgården, storstaden och en expansiv arbetsmarknad bidrar till den positiva utvecklingen.

Tyresös mål är att vara en av Sveriges mest attraktiva boendekommuner och en av landets bästa skolkommuner samt en attraktiv arbetsgivare.

En ny gymnasieskola behövs för att attrahera ungdomar att stanna kvar som studerande inom kommunen och det behövs nya lokaler för övrig kommunal service och verksamhet, bl.a. bibliotek och kulturlokaler. Dygnet ska utnyttjas maximalt och ytor samnyttjas.

Tyresö kommun vill profilera de högskoleförberedande gymnasieprogrammen genom en placering i ett centrumläge. Med nya flexibla lokaler i ett attraktivt läge blir de konkurrenskraftiga. Dimensioneringen av gymnasieverksamheten beräknas utifrån ett elevantal på 400-500. Detta stärker attraktiviteten ytterligare då det lättare uppstår nyttig konkurrens om platserna. Framtidens gymnasium innebär också en ny profilering för all utbildning. Vuxenutbildningen läggs gemensamt med gymnasiet för samnyttjande av lokaler och personal. Utvecklingsförvaltningen har i uppdrag att implementera framtidens gymnasium med ny profilering och nytt arbetssätt samt utveckla ett kultur- och kunskapscenter i anslutning till Tyresö centrum i nära samarbete med andra aktörer.

Byggnaden ska innehålla utbildningslokaler, bibliotek, konsthall, konsertsal och lokaler för scenkonst. Viktigt är även möjlighet till fullmäktigemöten och caféverksamhet.

Tyresö Kultur- och kunskapscenter ska vara kommunens nya mötesplats, en profilbyggnad som signalerar delaktighet, hållbarhet och innovation.

Irène Hededal, tf. chef utvecklingsförvaltningen, Tyresö kommun



Bilder: Tyresö kommun, Sandholmarna, Tyresö slott, Elever på Nyboda skola: Björn Sthlm, Häst på Uddby: Susanne Walström, Tyresö view: Kenneth Hellman

SAMMANFATTNING

Kära Tyresöbo!

Kommunen, Hemsö och White Arkitekter har i en samverkansprocess tagit fram ett förslag till Tyresös nya kultur- och kunskapscenter. Genom ett enkelt grepp omvandlas en tidigare outnyttjad plats kring vårdcentralen till en ny yttre och inre mötesplats i Norra Tyresö centrum – ett vardagsrum för alla. Det blir en plats och en byggnad som bidrar till attraktivitet, orienterbarhet och funktionsblandning i stadsdelen. En byggnad som visar upp vad Tyresö står för och kan erbjuda.

Med vänliga hälsningar,

Vi som jobbat med projektet



Vy från Forelltorget mot Tvärgatan

PROCESS & ORGANISATION

Programarbete

Nedan beskrivs det arbete som Tyresö kommun och Hemsö genomfört för att forma och definiera Tyresö kultur- och kunskapscenter.

Arbetet har bedrivits i en tydlig process indelad i olika faser för att nå förankring och delaktighet. Genom bl.a. fyra workshops och studiebesök har gemensamma referenser utvecklats och mål och vision formulerats. Verksamhetsbeskrivning och lokalprogram har tagits fram i ett nära samarbete mellan verksamhet och arkitekt.

Analys

- Platsanalys - stadsbyggnad, kvalitetsprogram och detaljplan
- Verksamhetsanalys - gymnasieskola, vuxenutbildning, kulturlokaler mfl
- Omvärldsanalys - studiebesök, inspirationsföreläsning, referensprojekt

Vision och projektmål

- Intervjuer och Workshops
- WS1 - Vision och projektmål - Varför, hur och vad? Drivkrafter, gemensam målbild
- WS2 - Samverkan, Vad kan vi vinna på samverkan? Vilka krav ställer det på lokalerna?
- WS3 - Framtidens lärandemiljöer, Hur vill vi arbeta i framtiden? Vilka krav ställer det på lokalerna?
- WS4 - Den hållbara byggnaden, synliggjord hållbarhet, miljökrav, kvalitet, teknik, förvaltning

Verksamhetsbeskrivning

Sammanställning av verksamheternas mål och vision, beskriver arbetssätt, aktiviteter och uppgifter som ska ta plats i lokalerna/miljöerna.

Lokalprogram, volymstudie

- Skola
- Bibliotek
- Kulturlokaler

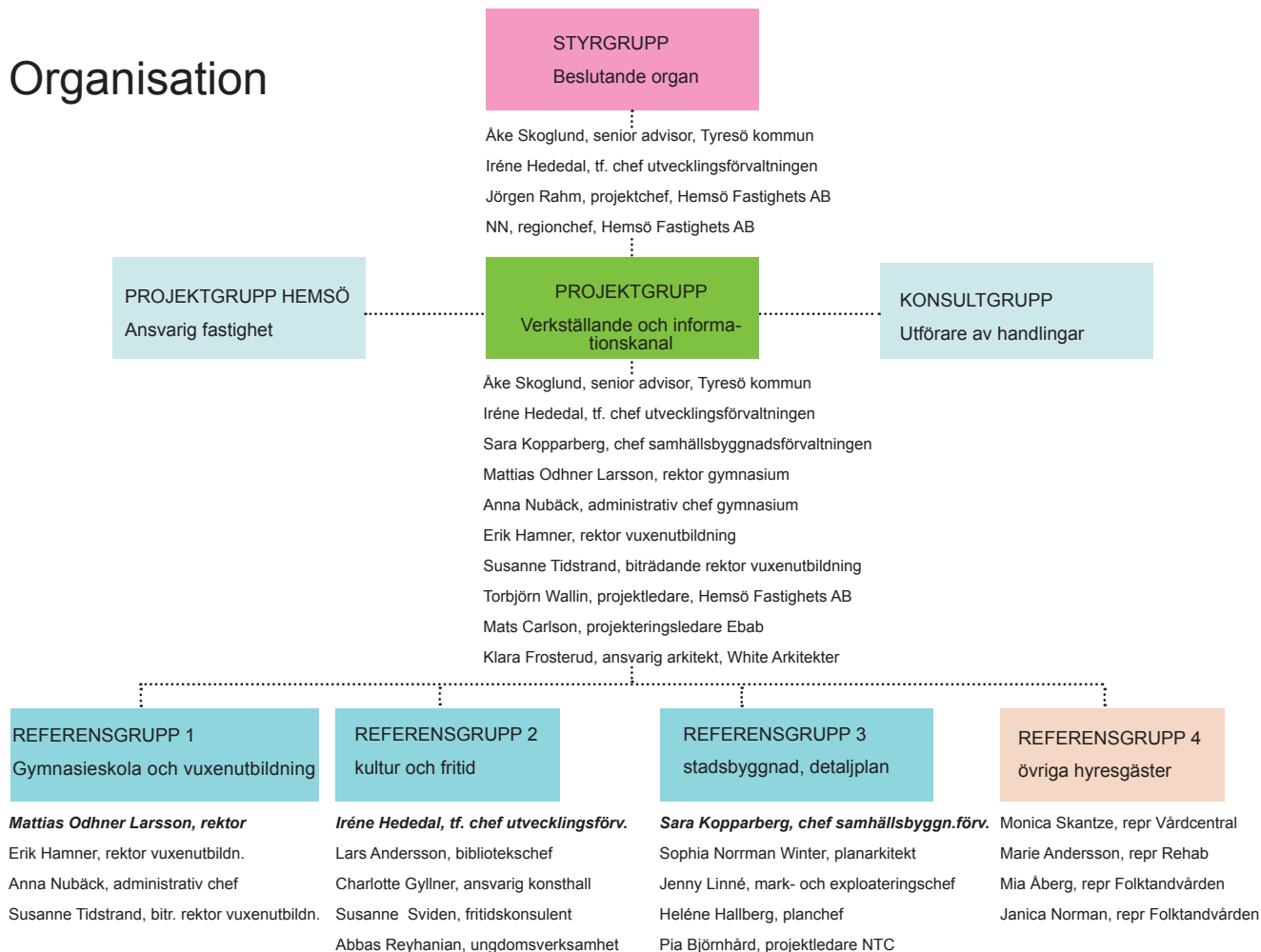
Programskiss

- Helhetslösning förslag, kalkyl
- Beslutsunderlag KS

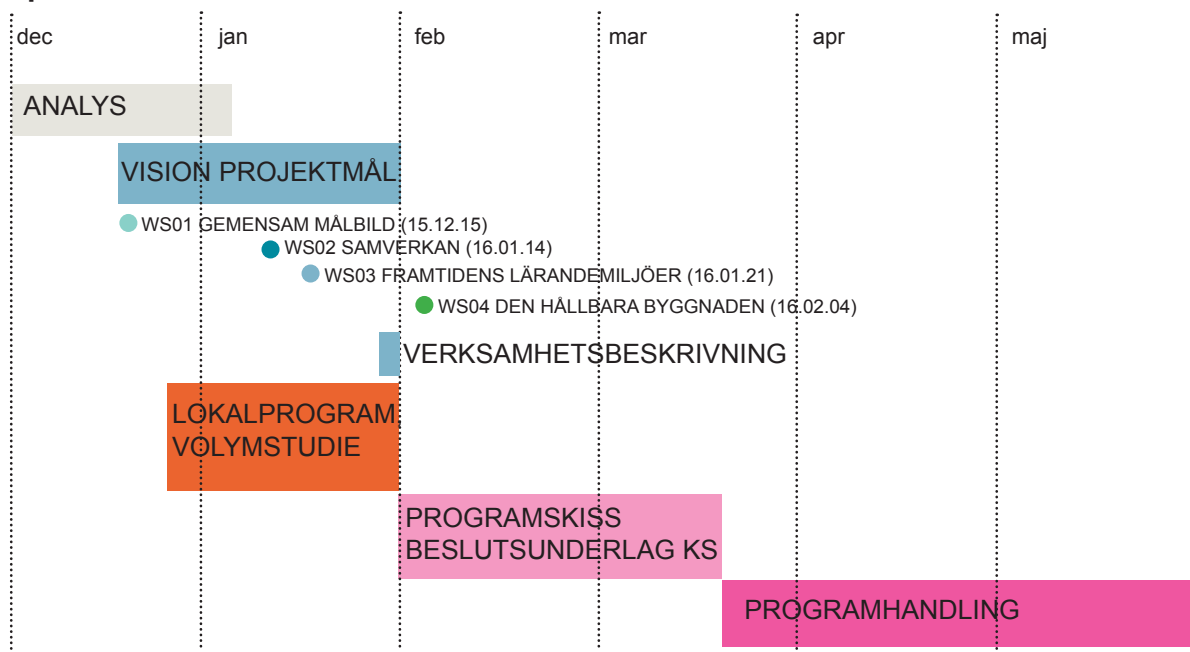
Nästa steg programhandling



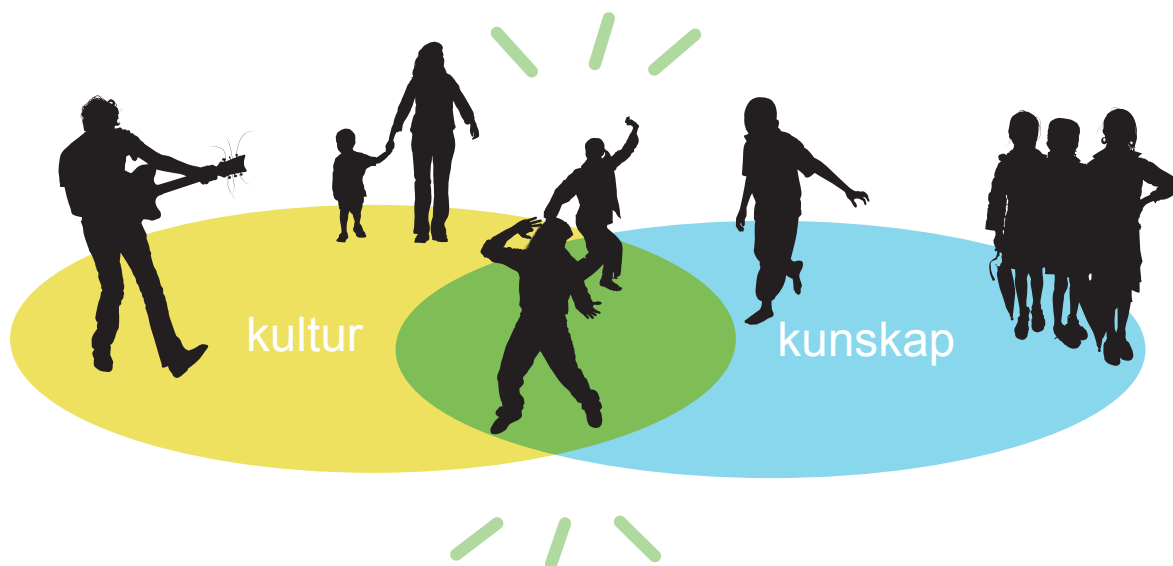
Organisation



Tidplan



VISION & PROJEKTMÅL



Tyresö kultur- och kunskapscenter

Vår vision är att skapa en ny, attraktiv och inspirerande mötesplats i Tyresö, ett vardagsrum för kultur och kunskap där mervärden skapas och möten sker över verksamhetsgränser och mellan människor.

Vi vill skapa en plats som bidrar till en levande stadsmiljö och en byggnad vars gestaltning stärker Tyresös identitet med hållbarhet i fokus.



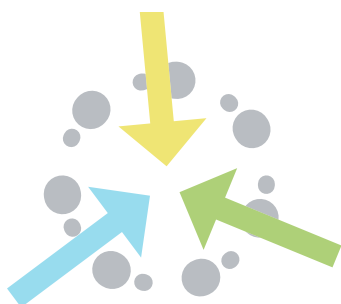
attraktivitet och identitet

Vi ska stärka Tyresö som en attraktiv livsmiljö genom att skapa en byggnad med stark identitet som erbjuder många olika aktiviteter och som visar på att kommunen prioriterar kultur och kunskap. Att utveckla förmågor inför framtiden är en framgångsfaktor för både individ och samhälle, vilket kräver en attraktiv miljö för både unga och gamla.



samverkan och synergi

Vi ska skapa samverkan och synergi i verksamheter och lokaler. Då kan oväntade möjligheter uppstå, gemensamma projekt utvecklas, samarbeten skapas och nya tankar och idéer födas och utbytas. För framgångsrik samverkan krävs en gemensam värdegrund och organisation.



en mötesplats för alla

Vi ska skapa en levande, dynamisk och inkluderande mötesplats i Tyresö för människor från olika generationer och med olika bakgrund. Byggnaden skall vara ett skyltfönster för verksamheterna som berikar stadsmiljön och som inbjuder till oväntade möten och integration. I Tyresö kultur- och kunskapscenter erbjuds möjlighet att ta del av andras skapande och att bli medskapande, att möta sig själv och andra genom kunskapsbyggande och erfarenhetsutbyte.



flexibilitet och hållbarhet

Vi ska tänka långsiktigt och skapa en byggnad som är generell, flexibel och elastisk där verksamheten kan förändras över tid. Genom hållbara materialval och variation i lokalerna skapas hållbarhet för både fastighet och verksamhet samt individers olika behov.

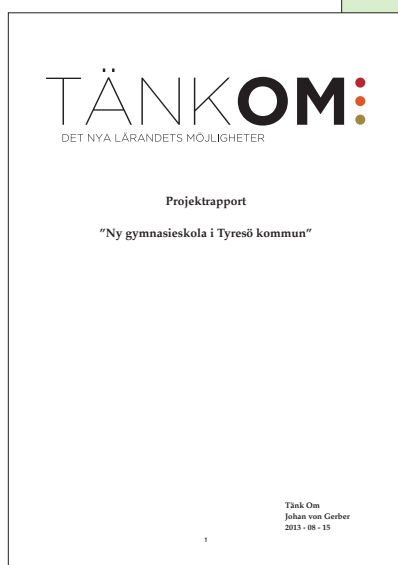
TYRESÖ I FÖRÄNDRING

Tyresö centrum är på många sätt en typisk Stockholmsförort - en tidigare lantlig ort som har genomgått en snabb expansion under miljonprogramsåren. Resultatet är den lite splittrade stadsbyggd som kännetecknar Stockholmsförorter, med brist på offentliga lokaler och offentliga stadsrum. De olika bostadsområdena ligger i enklaver, åtskilda av större vägar, medan det offentliga livet i stadsdelen är koncentrerat till köpcentrumet. Det gör att mycket av stadsdelens gemensamma liv försiggår i en innehållsrik och privatägd interiör, medan de exteriöra miljöerna lider av brist på täthet och sammanhang.

Det kvalitetsprogram som upprättats för Norra Tyresö Centrum har som tydlig ambition att läka ihop Tyresös disparata delar. Viktiga stråk i området binds samman med den nya kvartersstrukturen. Härigenom tillförs Tyresö centrum offentliga exteriöra miljöer som kan utgöra grunden för ett vitaliserat stadsliv. Men räcker det kommersiella underlaget för att bära stadslivet på dessa nya gator och torg? Eller riskerar det att bli en ny sovstad i kvartersform intill köp-centrumet?



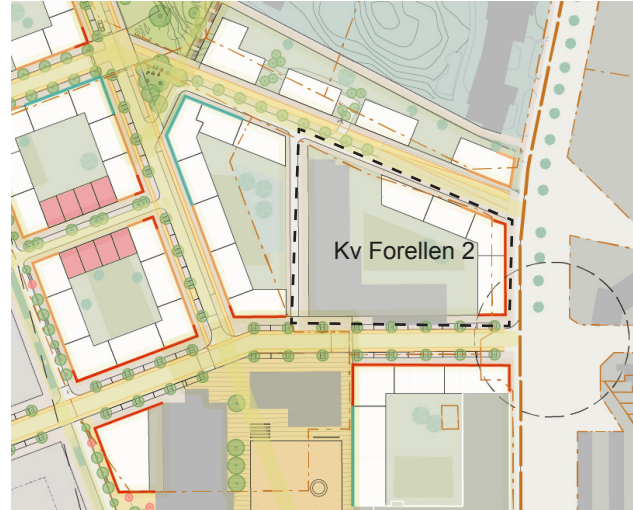
kvalitetsprogram för
NORRA TYRESÖ CENTRUM
- en stadsdel med
hållbara förutsättningar
juni 2014



Olika dokument och skrifter från dåtid och nutid kring Tyresös utveckling.



"Vårdcentralen", vy från Bollmoravägen



Kv Forellen 2, Illustration ur kvalitetsprogram för NTC (Norra Tyresö Centrum)

det attraktiva stadsrummet	funktionsblandning	orienterbarhet
<p>Förbättring av befintliga mötesplatser och komplettering av nya skapar förutsättningar för en livfull attraktiv stadsdel. De offentliga platserna, torg, parker och gator, är områdets vardagsrum som lockar besökande och boende till aktiviteter, lek, återhämtning och nya kontakter.</p>	<p>Utvecklingen av <i>Norra Tyresö Centrum</i> bidrar till att centrumområdet fortsätter att vara en plats för alla. Funktionsblandningen och variationsrikedomen för hela centrumområdet ökar ännu mer genom tillskott av ett tätt, nära och blandat boende. Området upplevs välkomnande och är levande under alla dygnets timmar och alla årstider.</p>	<p><i>Norra Tyresö Centrum</i> blir en orienterbar enhet med ett finmaskigt nät av säkra, attraktiva gator och stråk. Strukturen med länkar och kopplingar mellan centrum, Tyresövallen, Bollmora allé och Bollmoravägen gör stadsdelen tillgänglig och lätt att hitta i.</p>



en vision om
en stadsdel med hållbara förutsättningar

Utdrag från kvalitetsprogram för NTC

BERÖRDA VERKSAMHETER

Fakta, lokaler och befintlig placering av verksamheter som kommer att ingå i TKKC.



Bibliotek

Biblioteket ligger i Tyresö Centrum och besöks-siffran är ungefär 200 000 besök per år. Det är mycket uppskattat av tyresöborna.

Lokalerna omfattar grupp- rum, studieplatser och yta för media samt tidningsrum. Det finns även programrum för att bedriva kulturarrangemang, såsom barnteater och författarbesök. Biblioteket disponerar ca 1600 m².



Konsthall

Konsthallen ligger i anslutning till biblioteket, vilket ger en blandad publik.

Konsthallen omfattar idag ett stort rum med vackert överljus på 190 m² samt en bildverkstad.



Bibliotek och konsthall i Tyresö centrum

Tyresö gymnasium

Gymnasiet är planerat för 1800 elever på både yrkesförberedande och högskoleförberedande program. I dag finns det ca 150 elever på de högskoleförberedande programmen och ca 350 på de yrkesförberedande.

Lokalerna är överstora och stödjer inte verksamhetens arbetssätt. Lokaliseringen av gymnasiet anses ligga för långt från centrum och merparten åker buss till skolan.



Vuxenutbildningen

Vuxenutbildningen har nyligen flyttat till Tyresö gymnasiums lokaler. Lokalerna har anpassats till verksamheten och fungerar väl. Vuxenutbildningen har 500 elever, men alla läser inte heltid, vissa läser bara kvällstid.

Verksamheten påverkas av omvärlden och politiska beslut och behöver ha en stor flexibilitet i sin organisation och lokaler. Verksamheten disponerar ca 2000 m².



Gymnasie och vuxenutbildningen på Farnmarstigen 7

”Vårdcentralen”

I byggnaden finns Vårdcentral, BVC, MVC, Rehab, lab samt Folktandvård och Socialförvaltning som de största hyresgästerna. Förutom dessa finns bl.a. pizzeria, frisör, tandreglering, sjukgymnastik och advokatbyrå.

Byggnaden ägs av Hemsö och är uppförd 1971 av Locum. Byggnaden har en platsbyggd stomme. Installationer är uttjänta och de två flyglarna har separata ventilationssystem.

Folktandvården har nyligen renoverade lokaler med ny ventilation.



Forellen 2, från Bollmoravägen och renoverade lokaler för Folktandvården

WORKSHOP 01 – GEMENSAM MÅLBILD

Syfte

Vi formar en gemensam vision och projektmål för Tyresö kultur- och kunskapscenter. Vi jobbar med frågorna "Varför, Vad och Hur" för att få fram drivkrafter, karaktär och innehåll.

Plats och datum

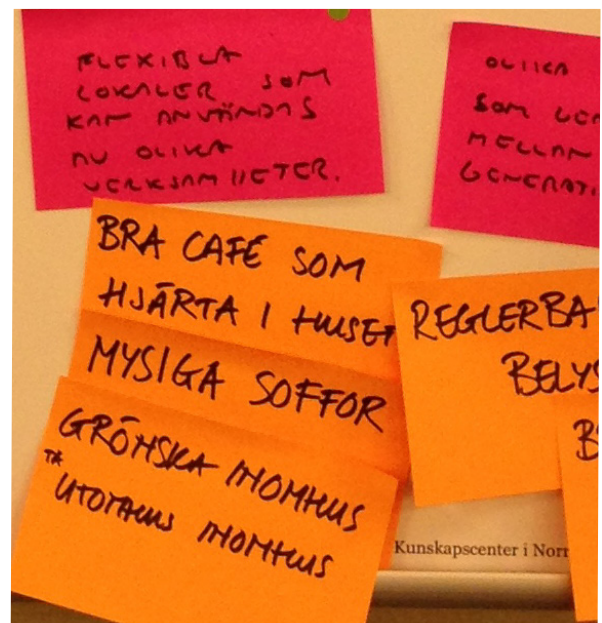
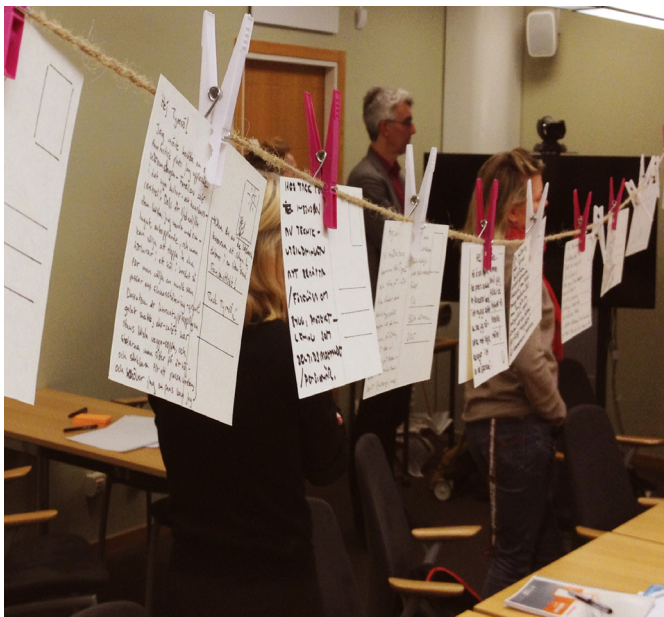
Tyresö kommunhus, 15 december 2015

Deltagare

Åke Skoglund, senior advisor, Tyresö kommun
Sofia Norrman Winter, planarkitekt
Torbjörn Wallin, projektledare Hemsö
Emma Weman, hållbarhetsansvarig Hemsö
Mats Carlsson, projektledare Ebab
Yashar Taghizadeh, bitr. projektledare Ebab
Karina Antin, miljösamordnare Ebab
Mattias Odhner Larsson, rektor Tyresö gymnasium
Erik Hamner, rektor vuxentutbildning
Anna Nubäck, administrativ chef Tyresö gymnasium
Iréne Hededal, kulturchef
Charlotte Gyllner, ansvarig konsthall
Susanne Gunnarsson, biblioteket
Susanne Sviden, fritidsverksamhet
Abbas Reyhanian, ungdomsverksamhet
Klara Frosterud, ansvarig arkitekt White
Hanna Plato, arkitekt White
Koen Kragting, arkitekt White

Varför ska vi skapa Tyresö Kultur- och kunskapscenter?

- En förebild, visa vad kommunen står för
- Skapa en mötesplats för olika generationer
- Berika stadslivet
- Komplement till konsumtion - en plats fri från kommers
- Integration
- Skapa förutsättningar för framtidens lärande
- Öka attraktiviteten för hela kommunen
- Få unga att stanna i kommunen



Hur ska Tyresö Kultur- och kunskapscenter vara?

- Ska kännas som ett andra hem, personlig prägel
- Olika tempon: öppet/slutet, långsamt /snabbt
- Inbjudande och inkluderande, alla välkomna
- Bra miljö för lärande (både inne och ute)
- Tillvarata tak för odling, uteservering, undervisning
- Flexibelt och ändamålsenligt
- Levande och dynamiskt!
- Socialt, ekonomiskt, och ekologiskt hållbart
- Som ett skyltfönster

Vad ska Tyresö Kultur- och kunskapscenter innehålla?

- Huset ska ha en app-kommunikation
- Ungdomsverksamhet – både allvariga (CV) och mysiga
- Eko-Café, Konsertsal, Foajé
- Husvärd
- Mellanrum
- Ekosystemtjänster t ex bikupor och takodling
- Ekosystemtjänster som del av pedagogik
- Miljö + hälsa – medvetna materialval som håller över tid
- Takpark som används
- Inte idrott – finns redan
- Arbetsplatser/workspace



WORKSHOP 02 – SAMVERKAN

Syfte

Vi arbetade med frågorna: *Vad kan vi vinna på samverkan?* och *Vilka krav ställer det på lokalerna?* för att se möjligheter och utmaningar kring samverkan i Tyresö kultur- och kunskapscenter.

Workshopen kombinerades med studiebesök i Messingen, Upplands Väsby för att se exempel på samverkanslösningar och få ta del av deras erfarenheter.

Plats och datum

Messingen, Upplands Väsby, 14 januari 2016

Deltagare

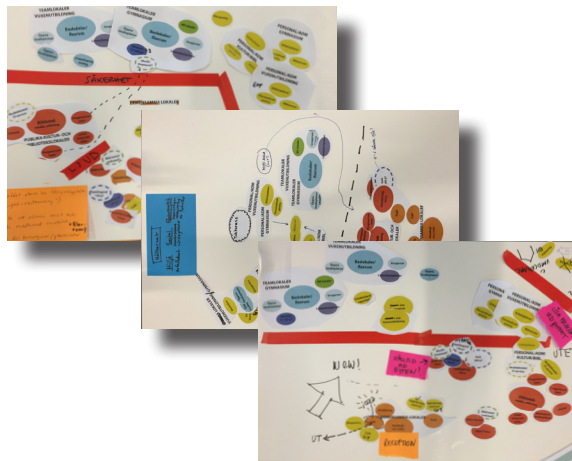
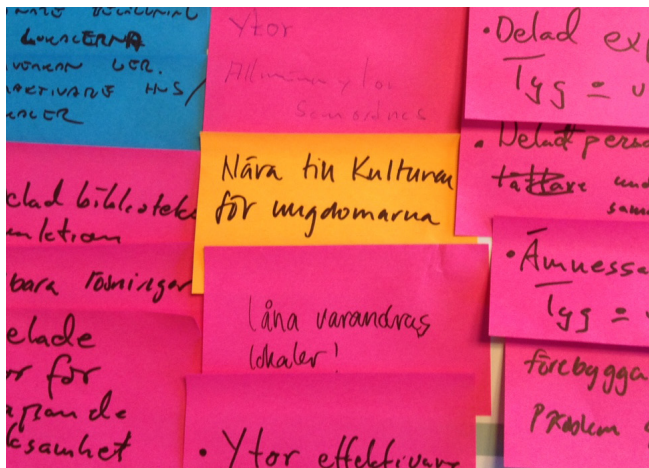
Åke Skoglund, senior advisor, Tyresö kommun
Sofia Norrman Winter, planarkitekt
Torbjörn Wallin, projektledare Hemsö
Emma Weman, hållbarhetsansvarig Hemsö
Mats Carlsson, projektledare Ebab
Yashar Taghizadeh, bitr. projektledare Ebab
Karina Antin, miljösamordnare Ebab
Mattias Odhner Larsson, rektor Tyresö gymnasium
Erik Hamner, rektor vuxentutbildning
Anna Nubäck, administrativ chef Tyresö gymnasium
Susanne Tidstrand, bitr. rektor vuxentutbildningen
Iréne Hededal, tf. chef utvecklingsförvaltningen
Charlotte Gyllner, ansvarig konsthall
Susanne Gunnarsson, biblioteket
Susanne Sviden, fritidsverksamhet
Monica Skantze, chef Bollmora vårdcentral
Marie Andersson, enhetschef rehab, Bollmora VC
Klara Frosterud, ansvarig arkitekt White
Hanna Plato, arkitekt White
Koen Kragting, arkitekt White

Vad kan vi vinna på samverkan?

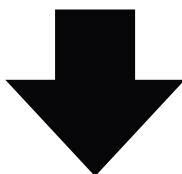
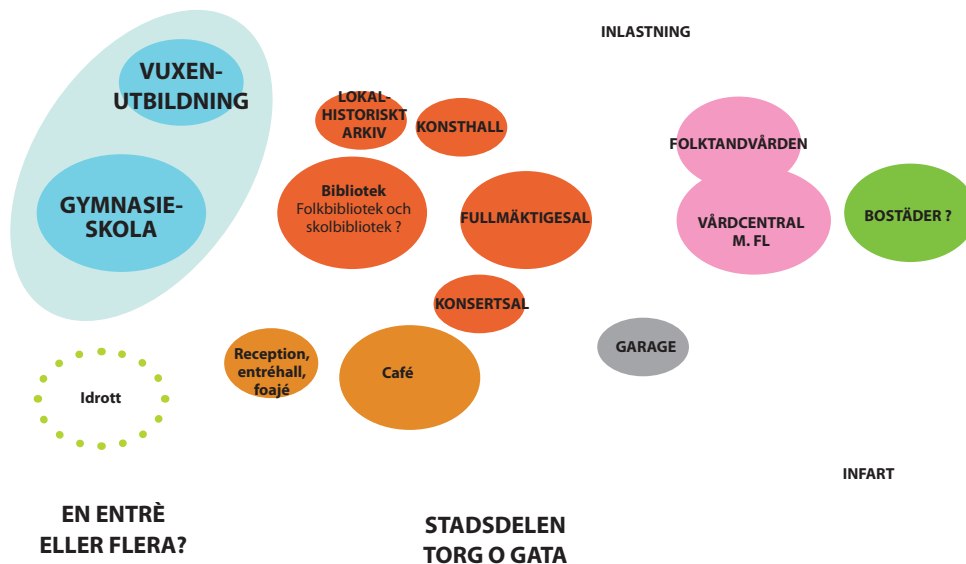
- Övåntade möten - innovation
- Gemensamt café
- Delad biblioteksfunktion
- Delade ytor för skapande verksamhet
- Vågleddningscenter öppet för alla
- Teamlokaler för Vux och gymnasium placeras tillsammans
- Erfarenhetsutbyte - kunskap - effektivitet- integration
- "Kundnytta": stolthet, identitetskapande, gemenskap
- Trygghet

Vilka krav ställs på lokalerna?

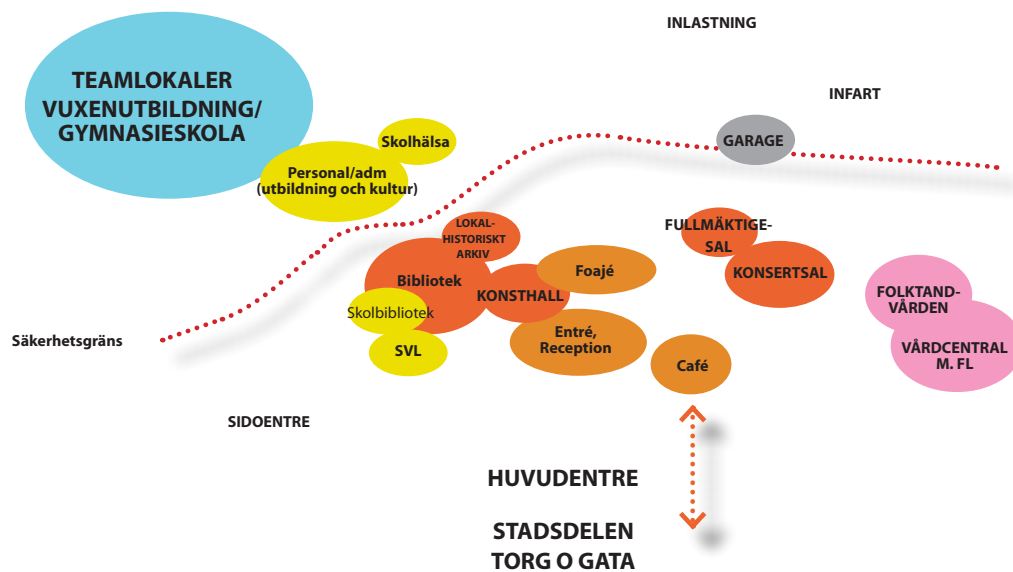
- Öppet, transparent och tillgänglighet
- Måste uppfylla olika gruppers behov
- Lokalerna måste ligga nära varandra
- Tillåtande: Robust, möjlig för förändring
- Vågleddningscenter bör ligga nära entrén
- Delat personalrum underlättar samverkan
- Bra ljudmiljö
- Vårdegrund i förvaltningen



Verksamheter



Resultat



WORKSHOP 03 – LÄRANDEMILJÖER

Syfte

Ante Runnqvist, skolutvecklare på Co-design höll en inspirerande föreläsning om lärande och fysiska miljöer och ledde sedan workshopen.

Syftet med dagen var att formulera en verksamhetsbeskrivning för lärandemiljöerna i Tyresö kultur- och kunskapscenter.

Plats och datum

Epicenter, Malmskillnadsgatan, 21 januari 2016

Deltagare

Åke Skoglund, senior advisor, Tyresö kommun
Iréne Hededal, tf. chef utvecklingsförvaltningen
Mattias Odhner Larsson, rektor Tyresö gymnasium
Erik Hamner, rektor vuxentutbildning
Susanne Tidstrand, bitr. rektor vuxentutbildningen
Karin Sundström, utredare, Tyresö kommun
Per Leckström, lokalstrateg, Tyresö kommun
Ante Runnqvist, Co-design
Mats Carlsson, projekteringsledare Ebab
Klara Frosterud, ansvarig arkitekt White
Hanna Plato, arkitekt, White

Workshop

I workshopen användes en mall där man utifrån vilka framtidsförmågor Tyresö kultur- och kunskapscenter skall utveckla, definierade vilken organisation som krävs och vilka konsekvenser det får för funktioner och egenskaper i den fysiska miljön.

När vi skapade den här platsen hade vi de här utgångspunkterna:... Vi VILL erbjuda möjlighet till...

Att skapa en berättelse som många kan förstå och gilla

DÄRFÖR har vi valt att skapa en verksamhet som fungerar på det här viset...

Och det LEDER till att vi formgett platsen på det här sättet, och de här funktionerna finns för att tillsammans förverkliga det vi vill erbjuda



Begrepp

Några begrepp för olika lärandesituationer och omsättning i miljöer introducerades, exemplifierades och omsattes i lokalprogram och sambandskrav.

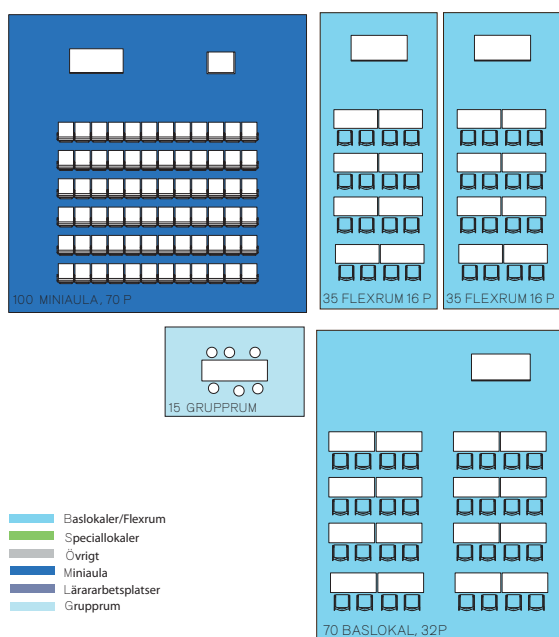
Scenen - Fira och dela lärandet, "en till många".

Workshop - Lek, bygg prototyper och experimentera utan att oroa dig för att det blir rörigt eller blött, inga ömtåliga material.

Vattenhållet - En plats där man möts och utbyter idéer och korspollinerar.

Grottan - En plats för reflektion

Lägereld - Berättar historier, utbyter idéer och låter gruppen bygga vidare på varandras idéer.



WORKSHOP 04 – DEN HÅLLBARA BYGGNADEN

Syfte

Arbetet med det Tyresö Kultur- och kunskapscenter är i full gång. Ambitionsnivån är hög, särskilt med avseende på hållbarhet: Tyresö kommun utvecklar en ny stadsdel med hållbara förutsättningar och målsättningen är att den nya byggnaden ska signalera detta. I visionsarbetet för den nya byggnaden har identitet, samverkan och hållbarhet definierats som projektmål. Vi bjuder därför in till en workshop för att generera idéer på temat Synliggjord hållbarhet. Målet är att skapa en idé-katalog med hållbarhetslösningar som inspiration inför det fortsatta arbetet med att utforma av byggnaden och platsen.

Plats och datum

Whites kontor på Östgötagatan 11, 4 februari 2016

Deltagare

Sofia Norman Winter, planarkitekt
Karin Sundström, utredare, Tyresö kommun
Emma Weman, hållbarhetsansvarig Hemsö
Erwin Marczak, förvaltare, Hemsö
Robin Rushdi Al-Salehi, praktikant miljö, Hemsö
Mats Carlsson, projektledare Ebab
Yashar Taghizadeh, bitr. projektledare Ebab
Anders Hvitfeldt, kalkyl, Ebab
Michel Cribbin, miljösamordnare Ebab
Jan Nilsson, VVS-konsult, ÅF
Peter Skoglund, konstruktör, BTB
Mikael Lemon, EI-konsult, Tyrens
Klara Frosterud, ansvarig arkitekt White
Hanna Plato, arkitekt White
Koen Kragting, arkitekt White
Lise-Lott Larsson Kolessar, miljöspecialist, White
Elise Grosse, miljöspecialist, workshopledare White
Jenny Brink Bylund, miljöspecialist, White
Medina Dzonlic, arkitektpraktikant, White

Övning 1: En bra idé

... för att Tyresö kultur- och kunskapscenter ska präglas av hållbarhet var den första övningen. De fyra grupperna presenterade ett antal idéer som de beskrev och debatterade. De var:

- "Tyresös hängande trädgårdar"
- "Återbruket"
- "Pedagogisk energi"
- "Pedagogisk Mat/Avfall/Kretslopp"
- "Vertikal Trädgård "
- "Bygga flexibelt"
- "Lokala kretslopp"




EN BRA IDÉ...

...för att Tyresö Kultur och Kunskapscenter ska präglas av hållbarhet.

Kategori
EKO SYSTEM & VATTEN
ENERGI & KLIMAT

Namn på idén
Vår trädgård!

Kort beskrivning + ev illustration
Babylons hängande trädgård
 Olika kulturer - ta till vara
 Klimatreglerande


Vad gör idén hållbar och hur kan det synliggöras?
 Dagvattenhantering
 Biologisk mångfald, social samvaro, mat, "naturligare energibesparing."
 inomhusmiljö

Risiker/hinder
 Inventering
 Byggprocess
 Byggnaden/Omgivning
 Drift och förvaltning
 Verksamhet/brukare

Var finns kunskap? Krävs samverkan mellan olika aktörer?
 fastighetsägare - hyresgäst
 What's in it for Hemso?

Kontaktpersoner

Namn	Namn
Organisation	Organisation
Mail/telefon	Mail/telefon

**NÄRODLAT
HÄRODLAT
TAKODLINGAR**

Tyresö Kultur- och Kunskapscenter 2016-02-08 white

Övning 1: En av gruppernas förslag för en bra idé.



Övning 2:

Synliggjord hållbarhet

Alla deltagare tog med sig en bild med deras syn på vad "Synliggjord hållbarhet" är. Det blev allt från social hållbarhet i en öppen trappa, solceller och växtväggar till bikupor på taket som både är exempel på ekosystemtjänst, pedagogiskt och gott.



STUDIEBESÖK MESSINGEN OCH EPICENTER

Messingen, Upplands Väsby



Workshop 2 - Samverkan förlades till Messingen i Upplands Väsby. Messingen är en multibygnad som stod klar hösten 2011 och rymmer bl.a. två gymnasieskolor, musikskola, folkbibliotek, multisal för bio och orkester samt multihall för idrott och samlingar. Byggnaden blev startskottet i stadsutvecklingen av Upplands Väsby, från förort till modern småstad. Byggnaden fick Stora Samhällsbyggarpriset 2012 och ägs av Hemsö.

Eila Brommé, tidigare ordförande i utbildningsnämnden, berättade om bakgrunden till projektet och Maria Röstberg, kultur- och fritidschef i Upplands Väsby delgav kommunens erfarenheter efter snart fem år i huset. Hon berättade att de är fantastiskt stolta över Messingen, men att det har funnits utmaningar. I december 2015 öppnades det nya scenhuset i direkt anslutning och man har nu en salong för 350 personer.

I februari 2016 gör man en nystart som kallas Messingen 2.0. Det innebär att kommunen tar över driften av huset, ett nytt ledarskap med en huschef och ett forum för samsyn och prioriteringar mellan verksamheterna sätts.

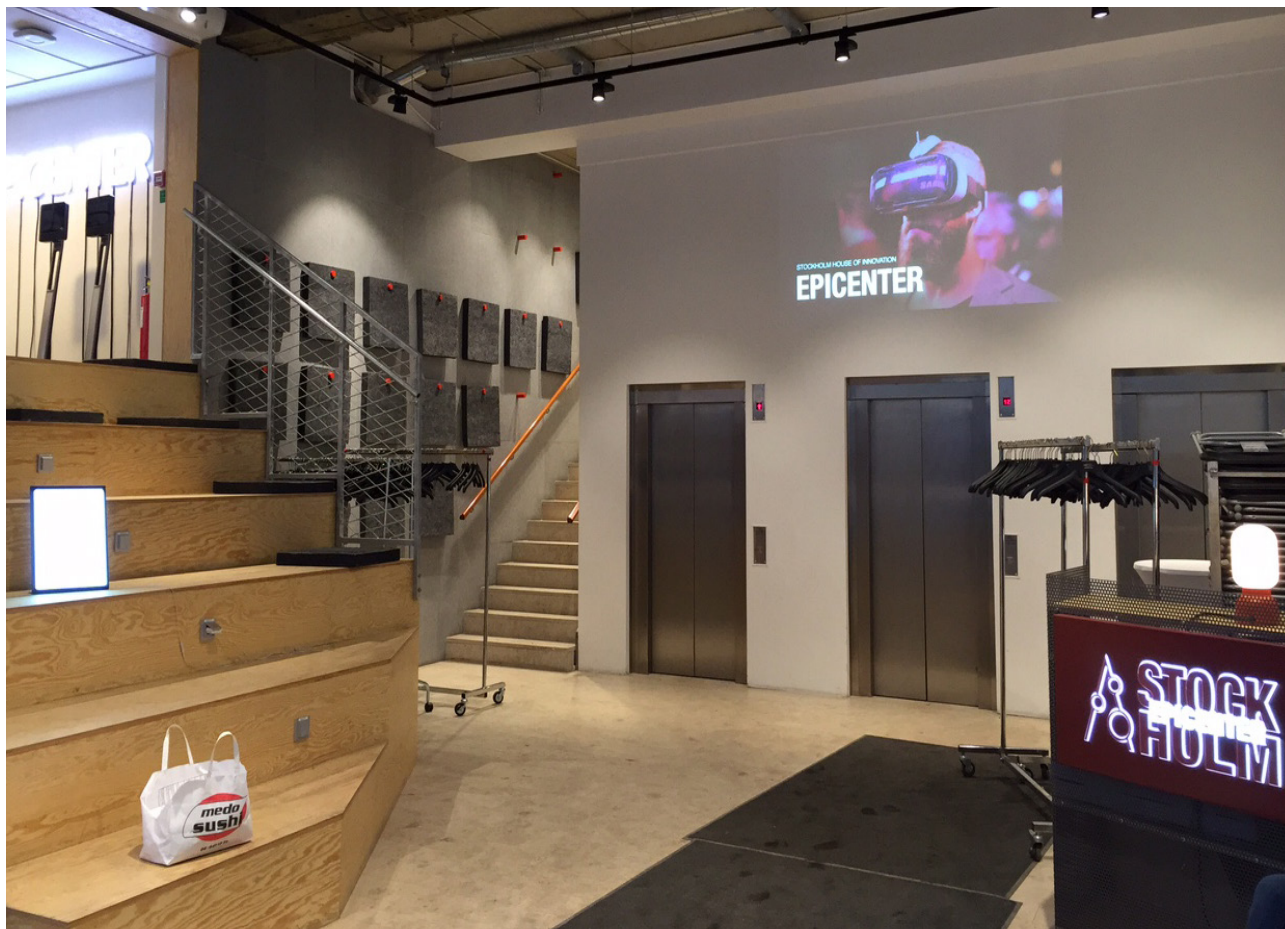
Även prissättningen av lokalerna har förändrats med olika taxor beroende på hyresgäst.

De utmaningar man har haft med huset har varit:

- En kommersiell aktör som driver huset
- Mandatfrågan
- Vision och målsättning
- Prioriteringar mellan verksamheter
- Prissättning
- Multibegreppet / Identiteten
- Gemensam värdegrund
- Säkerhetsfrågor
- Café
- Städning

Den nya visionen för huset lyder: "Messingen skall vara en plats där det alltid finns inspiration och tillgång till ett mångfald av kunskap och kultur av hög kvalitet. Lokalerna skall vara attraktiva och tillgängliga mötesplatser som stimulerar till meningsfullt utbyte mellan olika verksamheter och individer."

Epicenter, Malmskillnadsgatan 32, Stockholm



Workshop 3 - Lärandemiljöer förlades till Epicenter som ett gott och nytt exempel på en innovationsmiljö.

Epicenter har på kort tid sedan öppnandet i januari 2015 blivit en plats där människor vill vara. Miljön är pulserande, inspirerande och social. Det uppmuntrar innovation, kreativitet och tillväxt. Som företag blir du medlem och får tillgång till co-working ytor, flexibla kontorslösningar, tillfälliga projektmiljöer, innovationslabb och utbildning i framkant.

Epicenter fick pris som "Årets innovationsmiljö 2015" och så här låter juryns motivering: Epicenter har skapat en plats där nya idéer utvecklas genom ett helt nytt sätt att bygga en innovativ mötesplats där stora bolag möter mindre uppstartsbolag och jobbar aktivt med kunskapsutbyte och föreläsningar.

Epicenter är en del av AMF Fastigheters satsning på att skapa miljöer och platser som vitaliserar Stockholm.



REFERENSER – PUBLIKA BYGGNADER

Messingen, Upplands Väsby, White arkitekter



Bibliotek och kulturhus, Nordvest, Köpenhamn, Cobe arkitekter och Transform

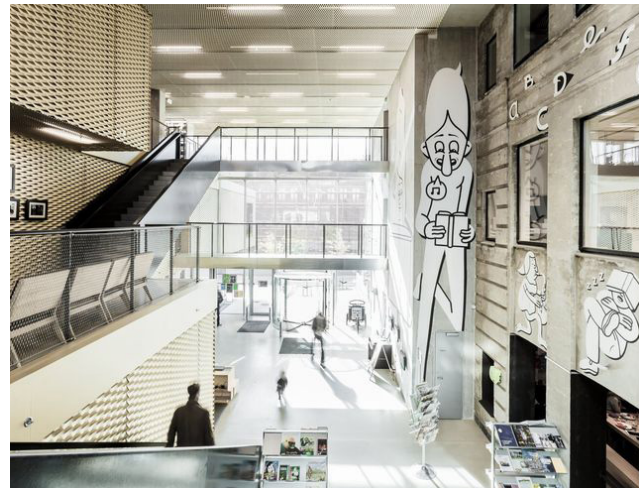
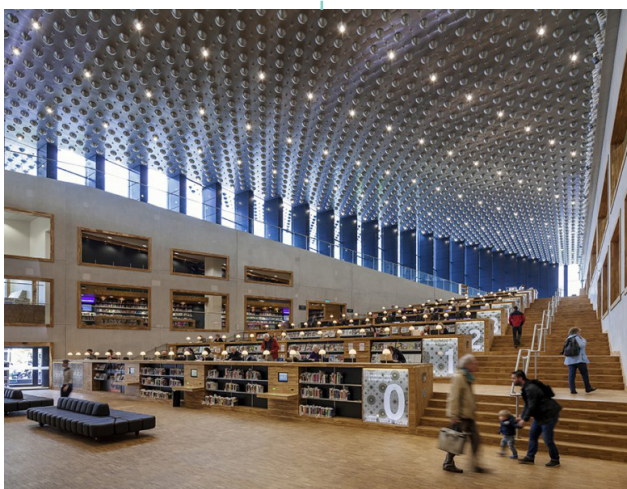


Foto: 1: Adam Mörk, 2: Rasmus Hjortshøj - COAST Studio, 3: Jens Lindhe

Eemhuis, bibliotek, konsthall, skola, Amersfoort Holland, Neutelings Riedijk Architects



Kulturhuset, Stockholm, Peter Celsing



Foto: Filippo Diotalevi, Anna-Stina Takala, Mia Allaert

REFERENSER - LÄRANDEMILJÖER

Messingen, Upplands Väsby, White arkitekter



KTH - Maskin, Stockholm White arkitekter



Foto: Thomas Zaar, White

Foto: Thomas Zaar, White

Konstnärligt campus, Umeå, White arkitekter



Faerder vidaregående skola, Tönsberg, White arkitekter

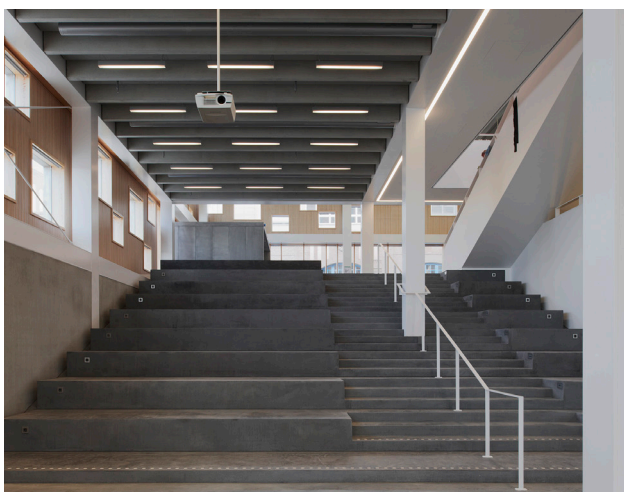


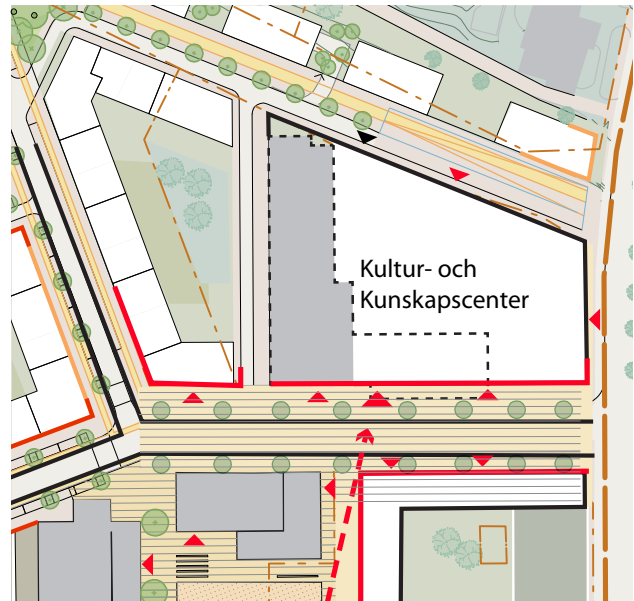
Foto: Åke E:son Lindman

Foto: Åke E:son Lindman

SAMMANFATTNING ANALYS

Platsanalys

- Skapa en koppling till Forelltorget
- Siktlinjer mot Kultur- och kunskapscenter
- Entréer mot gator aktiverar
- Ta hänsyn till befintlig byggnads status
- Inlastning och infart garage från Gröna gatan
- Kommunikationer viktiga för tillgänglighet
- Parkering för cyklar och bilar
- Stor nivåskillnad på tomten ca 2,5 m
- Exponering mot Bollmoravägen
- Kvalitetsprogrammet NTC utgångspunkt



Omvärldsanalys

- Attraktivitet för ungdomar och personal
- Stor konkurrens om personal och elever
- Fysiska mötesplatser allt viktigare
- Stolthet, identitet och kvalitet
- Hållbar livsmiljö



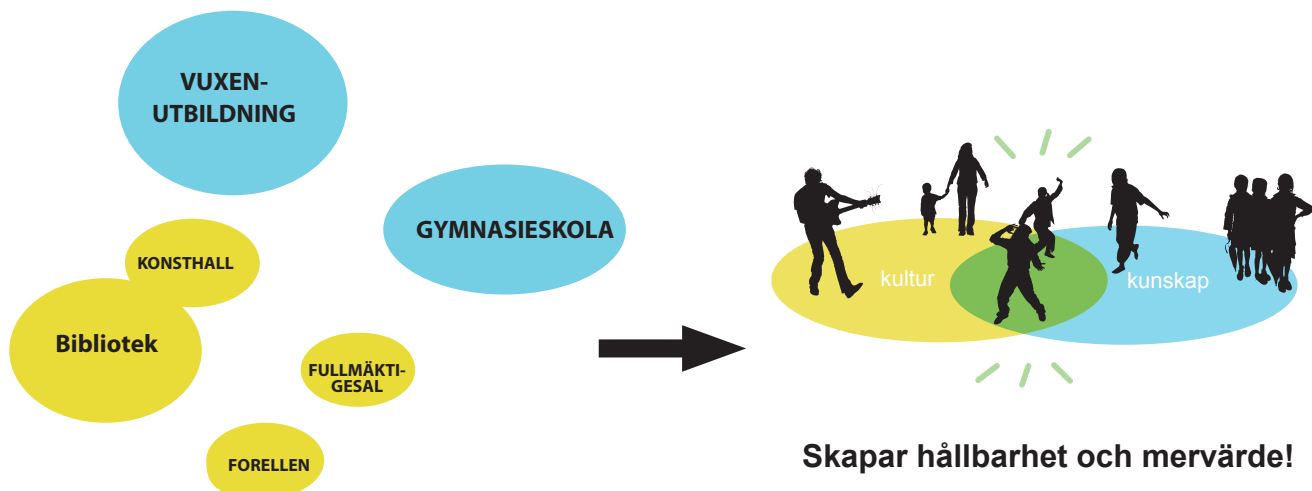
Verksamhetsanalys

- Samverkan ger mervärden
- Värdegrund och organisation
- Fysiska lösningar ger förutsättningar
- Korta avstånd
- Variation för olika behov
- Tillåtande och robust
- Ska kunna ses och synas
- Flexibelt och elastiskt



VERKSAMHETSBESKRIVNING





Verksamhetsidé för huset

Tyresö kultur- och kunskapscenter är ett hus där du känner dig välkommen oavsett vem du är och oavsett vilken entré du kommer in genom.

Det nya kultur- och kunskapscentret är tänkt att rymma utbildningslokaler, utställningshall, bibliotek och möjligheter till bland annat fullmäktigesal och är tänkt att fungera som kommunens nya mötesplats.

Verksamheter som ingår: biblioteket, konsthall, gymnasiets högskoleförberedande program, vuxenutbildningen, konsert- och teaterlokal/samlingsal.

Det finns flera entréer som leder till den allmänna delen med bemannad reception, café, utställningar, verkstad, bibliotek och scener. Utbildningslokalerna är placerade på de två översta planen och där du möts av en kombination av öppna studieplatser, grupprum, flexibla klassrum och lärararbetsplatser med centralt läge. För att komma in i skoldelen krävs sannolikt inpasseringskort.

Huset är utformat med ändamålsenliga lokaler som kan användas flexibelt. Exempelvis finns en skapande verkstad i anslutning till konsthallen. Hit kommer grundskolans elever och tar del av "Visning och verkstad", här jobbar gymnasiets teknikelever med att ta fram prototyper i papp eller med 3D-printer, här har kulturskolan bildkollo på sommaren och kulturenheten skapande lovaktiviteter. Folkbibliotek och gymnasiets skolbibliotek ligger i anslutning till varandra och drar fördel av de investeringar som är gjorda i maskinpark och IT-lösningar.

Kompetensutbyte sker mellan personalgrupper i hela huset, liksom ett samnyttjande av personella resurser över verksamhetsgränserna.

Det finns samlingslokaler i olika storlekar och med specialutrustning. En sal rymmer (minst) 150 personer och här har kommunen fullmäktigemöten. Den fungerar även som dramasal eller greenroom för gymnasieelever och vuxen- elever, mindre teaterföreställningar och för föreningslivet.

Det finns ytterligare ett par rum som rymmer 50-100 personer som fungerar som programrum, sagorum, för filmvisning och även som "miniaula" för gymnasiets verksamheter. Huset präglas av ett samspel mellan det öppna och det avskilda. Ett exempel är hur man löst möbleringen – det finns fästmanssoffor och ägget-stolar utplacerade på de öppna ytorna.

Materialvalet är genomtänkt – hållbart, lättstädad och enkelt att underhålla. Intrycket är lätt och välkomnande – transparent och ljust men ändå mysigt. Besökaren känner sig välkommen att prata men känner sig aldrig störd av oväsen.

Organisation och drift

Antalet elever på gymnasiet högstskoleförberedande program beräknas till 400-500 elever. Vuxenutbildningen har 500 elever, men alla läser inte heltid och vissa läser bara kvällstid.

Antal medarbetare i huset:

Biblioteket 12

Kulturenhet 8

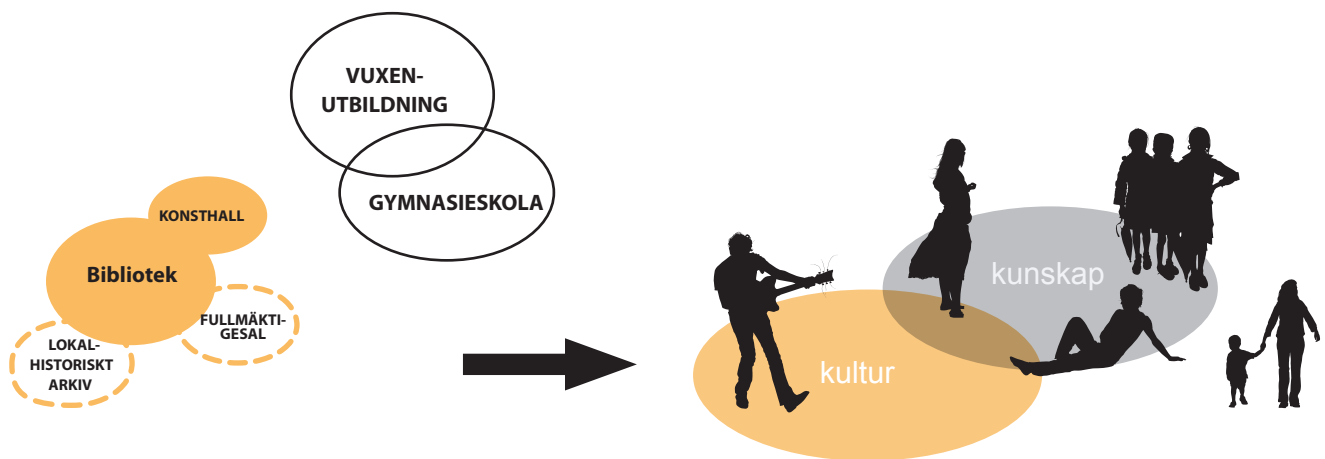
Gymnasiet 40 lärare

Vuxenutbildningen 35 lärare

Reception, expedition, vägledningscenter 15

De verksamheter som till största del finns i kultur- och kunskapscenter är utvecklingsförvaltningens ansvarområden. Det bör finnas en chef för huset som tillsammans med representanter för verksamheterna ansvarar för huset.

PUBLIKA LOKALER



Publika lokaler - kulturlokaler

Tyresö kommun tänker sig en publik del i huset och en del som är utbildningsdel med gymnasium och vuxenutbildning. Utbildningsdelen kommer även att använda delar i den publika delen för sin verksamhet.

Den publika delen ska innehålla bibliotek, konsthall, lokalhistoriskt arkiv, café, ytor för andra kulturaktiviteter, verkstad/NO-sal, vägledningscenter och en konsert/teaterlokal/samlingssal.

Målgruppen är besökare till biblioteket, grupper som ska besöka olika arrangemang, grundskoleelever (skapande skola) och cafébesökare. Entrén med en reception ska vara välkomnande.

Cafe

Ett cafe bör finnas i ett kulturhus som en mötesplats i nära anslutning till biblioteket. En tanke kan vara ett ha ett ekocafé med tydlig miljöprofil. Man kan också tänka sig ett socialt företag som driver caféet eller att ungdomscaféet Bonza driver caféet delar av tiden.

Caféet bör ha ett avtal med gymnasiet för lunch. Det behöver också finnas ett pentry där vuxenstuderande kan värma sin lunch och en matsäcksdel för barngrupper och elever med matlåda.

Konsthall

Konsthallen omfattar idag 190 kvadratmeter. En ny konsthall bör ha högt till tak och stora ytor för hängning av konst. I konsthallen ska det bedrivas temautställningar och samtidskonst.

Lokaler för kultur

Det behövs lokaler för att bedriva kulturarrangemang, såsom barnteater och författarbesök. Dessa kan också användas för grundskolornas skapande skola. Dessa lokaler kan även användas för utbildningsverksamhetens undervisning i retorik, teknik och NO.

Konsert- och teaterlokal

En konsert- och teaterlokal ska kunna användas för kommunfullmäktiges möten. Konsert- och teaterlokalen bör ha god akustik och kunna användas av gymnasiet/vuxenutbildningen. Med en bra scen i kommunen kan också större scenframträdande med olika tekniska krav bjudas in. Det behövs funktionell inlastning i direkt anslutning till konsert- och teaterlokalen. Riksteatern har satt upp olika krav och vi tänker oss de krav som finns för blå scen. En teleskopläktare föreslås för att kunna använda rummet både för en sittande publik och aktiviteter där besökaren deltar, exempelvis dans eller konferens.

Samlingssal/fullmäktige

Kommunfullmäktige har behov av plats för 51 ledamöter samt eventuella åhörare och ersättare. Salen måste rymma 150 personer.

Det måste vara anpassat för teknik och tillgänglighet. Läsplattor kopplas upp för att ledamöterna ska kunna se sina handlingar och det används voteringsanläggning och mikrofoner. Vi behöver även kunna visa bild för voteringsanläggningen.

Ljuset i lokalen måste vara bra också då mötet filmas och visas ut via webben. För presidiet finns behov av en scen. Det ska vara lätt att ta sig upp på scenen för ledamöter som ska hålla anföranden.

Bibliotek

Biblioteket i Tyresö besöks av ca 200 000 per år. Detta besökstal väntas öka kommande år.

Det finns behov av bokningsbara grupprum. Antalet studieplatser i tyst läsesal och i öppna biblioteksmiljön kommer behöva utökas, framförallt när en samlokalisering i huset sker med gymnasium och vuxenutbildning. Ytorna i biblioteket bör vara flexibelt uppbyggda så olika behov kan mötas som mindre utställningar m.m. Biblioteket bör ligga lättillgängligt utifrån. Ett lokalhistoriskt arkiv bör finnas i anslutning till biblioteket.

Vägledningscentrum

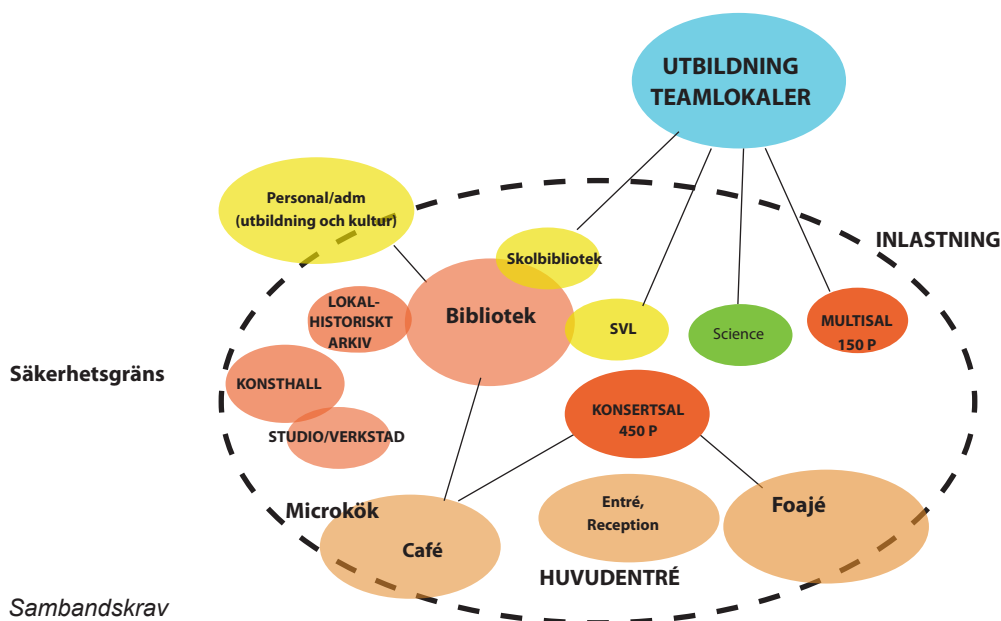
Studievägledningen kan slås samman för gymnasiet och vuxenutbildningen och även samordnas med andra vägledningsinsatser i de publika lokalerna i anslutning till entrén.

Övrigt

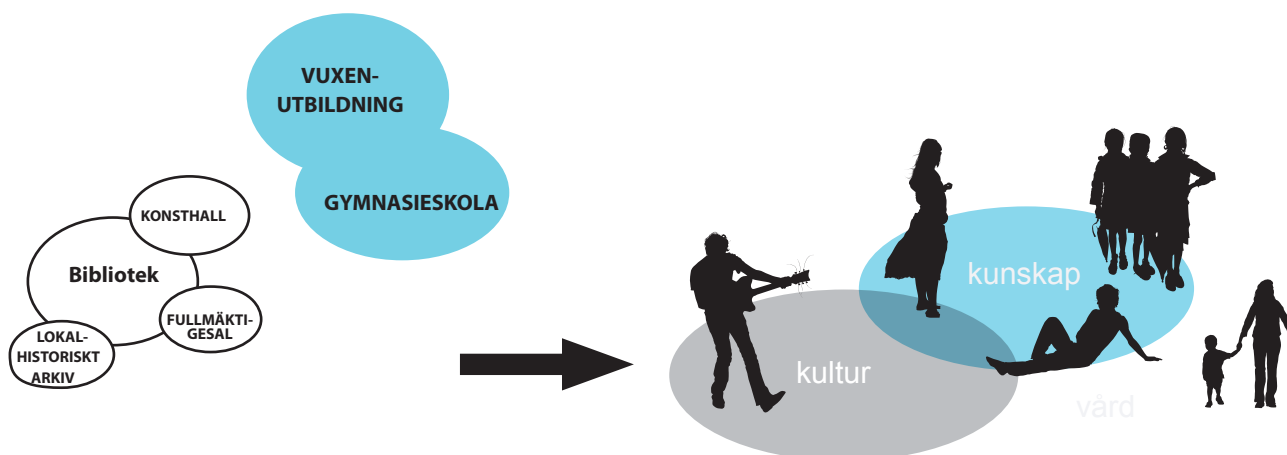
Personalrum för administrativ personal för bibliotek, kultur och gymnasium och vuxenutbildning kan samlokaliseras tillsammans med en gemensam reception. Det finns också ett behov av en plats att ställa barnvagnar.

Med gymnasium och vuxenutbildning i lokalerna utökas kommunens uthyrningsbara lokaler.

Kvarnhjulet finns kvar för eget skapande inklusive kulturskolan samt föreningsverksamhet i i befintliga lokaler.



UTBILDNINGSLOKALER



Utbildningsverksamhet

Tyresö kommun vill profilera de högskoleförberedande gymnasieprogrammen genom en placering i ett centralläge. Med nya flexibla lokaler i ett attraktivt läge blir de konkurrenskraftiga. Dimensioneringen av gymnasieverksamheten beräknas utifrån ett elevantal på 400-500. För att driva verksamheten effektivt och få attraktiva lärartjänster krävs två klasser per program. Antalet elever på gymnasiet dimensioneras för 400-500 elever. För att skapa en lärmiljö och samordning av lokaler och personal samt utveckling av verksamheten samlokaliseras vuxenutbildningen gemensamt med gymnasiet. Lokalerna för undervisning är gemensamma.

Vision Tyresö gymnasium

Tyresö gymnasium har gjort ett gediget arbete med att planera för framtidens gymnasium. Bland annat har följande vision som är beslutad av gymnasie- och arbetsmarknadsnämnden tagits fram:

Vision

”Tyresö Nya Gymnasium” är en modern, innovativ gymnasieskola i framkant av svensk skolutveckling. Kännetecknen för oss är vårt kreativa, nyfikna klimat, vår gemenskap, vårt engagemang och de höga förväntningar vi har på varandra. Tillsammans skapar vi en hållbar och spännande framtid.

Värdegrund

Elever är underbart olika och lever i en värld som förändras snabbt. Det gillar vi! Hos oss står lärande, goda resultat och en mångsidig utveckling efter vars och ens individuella förutsättningar i centrum.

Följande har också presenterats som viktiga områden att lyfta fram: Digitalt, innovativt, hållbart och internationellt är också viktiga områden att utveckla hela husets vision kring.

Skolan är digital – Tyresö gymnasium satsar på digital kompetens. Det handlar om kompetens att kunna använda digitala medier för att söka information och kommunicera, kunna bedöma information kritiskt, kunna analysera, sammanställa och själv uttrycka sin mening. Dessutom innebär det även en allmän förståelse av hur den digitala tekniken fungerar och hur den förändrar samhället.

Skolan är innovativ - Nyttänkande och i framkant av svensk skolutveckling. Tyresö gymnasium är kreativt, har ett nyfiket klimat, gemenskap, engagemang och höga förväntningar på varandra. Lärande, goda resultat och en mångsidig utveckling står i centrum.

Skolan arbetar internationellt

Utlandspraktik erbjuds. Idag är exempelvis flera elever från hotell- och turism sex veckor i Turkiet och arbetar på callcenter respektive hotell. Det finns upparbetade kontakter med bland annat Portugal, Spanien och Sydafrika.

Skolan ska arbeta med hållbar utveckling -

Ett lärande för hållbar utveckling karakteriseras av:

- demokratiska arbetsätt
- kritiska förhållningssätt
- ämnesövergripande samarbeten
- mångfald av pedagogiska metoder
- delaktighet och inflytande

För att åstadkomma en hållbar utveckling kan man behöva arbeta tillsammans med olika samarbetspartners som exempelvis ideella organisationer, kreatörer, inspiratörer och sociala entreprenörer. Man kan behöva befinna sig på olika platser i världen eller landet. Detta för att förstå komplexiteten, göra utbildningen autentisk, relevant och motiverande.

Elevantal och lokaler

Antalet elever på vuxenutbildningen beräknas till cirka 500. En del studerar på kvällen och andra studerar deltid.

Gymnasiets högskoleförberedande program planeras för 400-500 elever. De program som erbjuds idag är samhällsvetenskapliga programmet, ekonomiprogrammet samt teknikprogrammet.

Implementeringen av framtidens gymnasium innebär att

de högskoleförberedande gymnasieprogrammen tillsammans med vuxenutbildningen flyttar till denna fastighet och blir det ena benet i kultur- och kunskapscentret.

I detta sammanhang är det viktigt att lokalerna utformas på ett flexibelt sätt så att huset och alla dess möjligheter kan utnyttjas både på dag- och kvällstid såväl på vardagar och helger. Vuxenutbildning, gymnasieutbildning och kulturverksamheter passar väl ihop och kan komplettera varandra på ett bra sätt.

Administrativ personal i huset kan samlokaliseras. En gemensam expedition kan finnas samt gemensamma personalutrymmen. Det kan vara viktigt med en egen ingång till utbildningsverksamheten. Byggnaden ska fungera ur ett säkerhetsperspektiv samtidigt som människor ska kunna röra sig in och ut ur lokalerna på ett smidigt sätt samtidigt som ljudmiljön är bra.

Det behövs gruppum, lokaler för två klasser samt öppna ytor där elever kan samlas samt sitta och arbeta.

Avtal om skolbibliotek skrivs med folkbiblioteket, avtal om skolmåltider skrivs med cafeterian i huset samt med restauranger i Tyresö centrum. Skolbiblioteket köper tjänst av folkbiblioteket och lokalieras i samma lokaler. IT-miljön måste vara väl utvecklad. Elevhälsan kan ev. samlokaliseras med vårdcentralen.

Lärarna och rummen organiseras utifrån ämnen och lärarna sitter gemensamt från gymnasiet och vuxenutbildningen.



Sambandskrav som arbetats fram på workshop 04.

LOKALPROGRAM

Tyresö kultur- och kunskapscenter, lokalprogram

Funktion	Antal lokaler	Yta (kvm)	Summa yta (kvm)
Publika lokaler			
Entre inkl rec	1	300	300
Café	1	200	200
Microkök	1	30	30
Garderob/wc	1	200	200
Barnvagnsrum	1	50	50
Amningsrum	1	15	15
Utställning samhällsinfo	1	100	100
Tidning- och tidskriftsrum	1	50	50
Större mötesrum/programrum 150 p	1	100	100
Konsthall	1	150	150
Bildverkstad	1	60	60
Totalt kvm LOA			1255
Totalt kvm BTA (uppräkningsfaktor 1,4)			1757

Funktion	Antal lokaler	Yta (kvm)	Summa yta (kvm)
Publika utbildningslokaler			
Entré	1	100	100
Café	1	60	60
Fritidsledarexp 2 p	1	20	20
Uppehåll 30 p	1	50	50
Multisal - blackbox	1	150	150
Datalab-studio	1	70	70
Skolbibliotek	1	100	100
IT-service	1	20	20
Makerspace/modellverkstad	1	100	100
Sciencecenter	2	80	160
Preprum/trd science	1	40	40
Vägledningscentrum			
Studievägledare storrum 6 p	1	40	40
Samtalsrum	4	10	40
Mötesrum 12 p	1	20	20
Utställning info	1	20	20
Totalt kvm LOA			990
Totalt kvm BTA (uppräkningsfaktor 1,4)			1386

Funktion	Antal lokaler	Yta (kvm)	Summa yta (kvm)
Bibliotek			
Infodisk bibliotek	1	20	20
Yta för utställningar, skyltning & DVD	1	50	50
Aterlämningsautomat & utlåningsautomater	1	35	35
Kopieringsautomat	1	5	5
Wc	6	2	12
RWC/skåtrum	2	4	8
Plats för barngruppers kläder och skor	1	40	40
Barnprogramrum	1	40	40
Golvnya för mediabestånd Barn	1	200	200
Golvnya för mediabestånd Vuxen	1	450	450
Lokalhistoriskt arkiv	1	100	100
8 Surfatorer & 4 katalogatorer	1	30	30
Studieplatser/workspace	1	50	50
Bokningsbara Grupprum 8 p	3	15	45
Tyst läsesal 15 läsplatser	1	60	60
Öppet magasin kompakthyllor	1	30	30
Totalt kvm LOA			1175
Totalt kvm BTA (uppräkningsfaktor 1,4)			1645

Funktion	Antal lokaler	Yta (kvm)	Summa yta (kvm)
Konsertlokal			
Aula/teater/konsertsal	1	650	650
Garderob/wc			0
Fojé			0
Biåtor konsertsal			
Teknikrum	1	20	20
Loger	6	30	180
Musikerloge	1	20	20
Kostymförråd	1	20	20
Scenografi	1	100	100
Rekvisita	1	20	20
Möbelförråd	1	50	50
Totalt kvm LOA			1060
Totalt kvm BTA (uppräkningsfaktor 1,4)			1484

Funktion	Antal lokaler	Yta (kvm)	Summa yta (kvm)
Övrigt			
Vaktmästare	1	20	20
Inlastning/varumottagn.	1	40	40
Miljörum	1	40	40
Centralförråd	1	40	40
Städcentral	1	40	40
Omk/ dusch service	2	10	20
Totalt kvm LOA			200
Totalt kvm BTA (uppräkningsfaktor 1,4)			280

Utifrån verksamhetsbeskrivningen, vision och workshoppar har ett lokalprogram tagits fram. Samverkanslösningar har lett till en möjlig lokaleffektivisering på ca 1000 m².

Detta lokalprogram har legat till grund för programskissen.

- Publika lokaler
- Publika utbildningslokaler
- Bibliotek
- Konsertsal
- Övrigt
- Admin kulturlokaler
- Teamlokaler utbildning
- Admin utbildning

Funktion	Antal	Yta (kvm)	Summa yta
Administrativa ytor bibliotek/kulturlokaler			
Arbetsplatser bibliotek 14 personer	1	200	200
Arbetsplatser kultur 6 personer	1	50	50
Sammanträdesrum 20 p	1	30	30
Personalrum med pentry	1	30	30
Slädrum 2 st	1	10	10
Vilrum	1	5	5
Förråd	2	5	10
Kopiering/uppäckning/medialhantering	1	40	40
Garderob omklädningsrum	1	5	5
Toaletter 3 st. inkl. duschrum	1	15	15
Hiss	1	5	5
Lastintag med uppställningsyta	1	10	10
Totalt kvm LOA			410
Totalt kvm BTA (uppräkningsfaktor 1,4)			574

Administrativa lokaler utbildning			
Administration / kansli storrum 4 p	2	20	40
Arbetsrum/kontor	6	10	60
Kopiering/frd	2	5	10
Möte/samtalsrum 6 p	5	12	60
Konferensrum 12 p	1	25	25
Personalrum 50 p	1	50	50
Pentry	1	10	10
Post och lärarfack	1	20	20
Vilrum	1	10	10
Kapprum	1	40	40
Wc	5	2	10
RWC/dusch	1	5	5
Elevhälsa			
Skolsköterska	1	25	25
Kurator	1	15	15
Vilrum elever	1	10	10
Väntrum	1	20	20
Rwc	1	5	5
Totalt kvm LOA			415
Totalt kvm BTA (uppräkningsfaktor 1,4)			581

Teamlokaler utbildning	Antal klasser	Antal	Antal elever
TE	1	32	96
SP	2	32	192
EP	2	32	192
Totalt gymnasium			480
Vuxenutbildning			500

Funktion	Antal	Yta	Summa yta
Miniaula 70 p	3	100	300
Baslokaler 34 p	12	70	840
Flexrum 18 p	12	35	420
Studietorg / breakoutzon	4	200	800
Projektarbetsrum	8	25	200
Grupp/samtalsrum 8 p	18	15	270
Lärararbetsplatser 12 p inkl gem. mötesbord	6	70	420
Ämnesförråd	4	15	60
Kop/miljöstation	4	15	60
Elefskåp 32 skåp	20	20	400
WC	20	2	40
RWC	6	5	30
Totalt kvm LOA/teamlokal			3840
Totalt kvm BTA (uppräkningsfaktor 1,4)			5376

	Jmf. avtal		
Publika lokaler			1255
Bibliotek			1175
Övrigt			200
Administrativa ytor bibliotek/kulturlokaler			410
Totalt kulturlokaler		2000	3040
Konsertlokal		1610	1060
Publika utbildningslokaler			990
Teamlokaler utbildning			3840
Administrativa lokaler utbildning			415
Totalt utbildningslokaler		6500	5245
Totalt kultur- och kunskapscenter (kvm LOA)		10110	9345
Totalt kultur- och kunskapscenter (kvm BTA) uppräkningsfaktor LOA:BTA 1,4		14154	13083

MÖJLIG
SAMVERKANS-
VINST
ca 1000 m²

TYRESÖ KUTUR- OCH KUNSKAPSCENTER

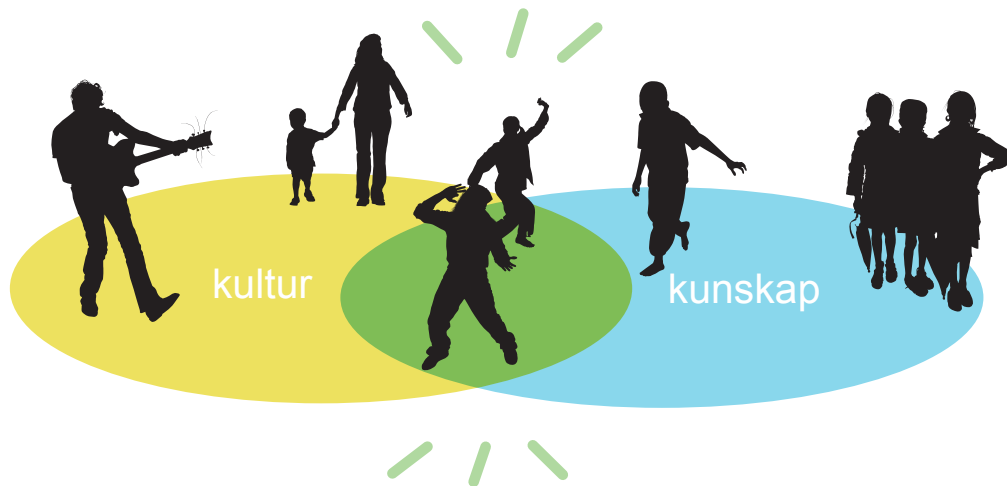
Vår vision är att skapa en ny, attraktiv och inspirerande mötesplats i Tyresö, ett vardagsrum för kultur och kunskap där mervärden skapas och möten sker över verksamhetsgränser och mellan människor.

Vi vill skapa en plats som bidrar till en levande stadsmiljö och en byggnad vars gestaltning stärker Tyresös identitet med hållbarhet i fokus.

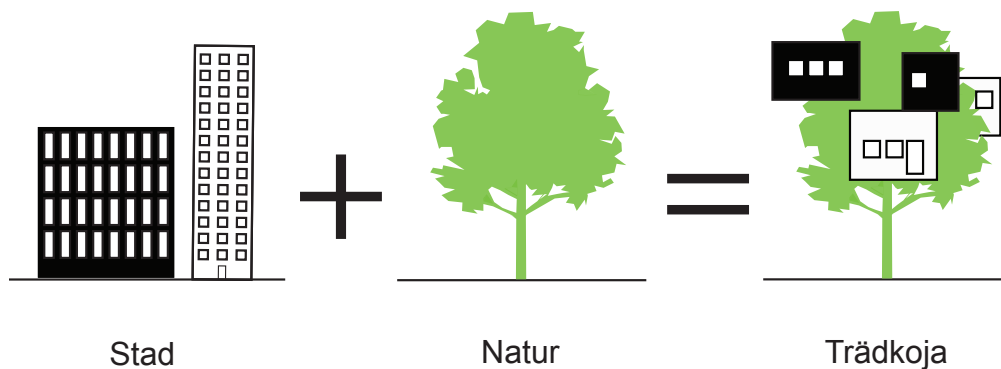


Illustration från Bollmoravägen

Verksamhetsidé och gestaltningsidé för huset:



Samverkan skapar hållbarhet och mervärde!



Utifrån vision, projektmål och verksamhetsbeskrivning har vi format verksamhetsidé och gestaltningsidé för Tyresö Kultur- och Kunskapscenter.

Verksamhetsidé - genom att samverka mellan kulturverksamhet och utbildningsverksamhet skapas mervärden både i funktioner, verksamheter och lokaler. Lokalerna samnyttjas, man inspireras av varandra och kommunikationsvägarna blir kortare. I överlagringen skapas mervärdet, det hållbara och det gröna!

Gestaltningsidé - genom att kombinera stadens kvaliteter i form av kulturellt utbud, attraktiva utbildningsmiljöer och mötesplatser med Tyresös unika kvaliteter i form av natur och rekreativsmöjligheter skapar vi det bästa av de två världarna, i form av en trädskoja.

I en trädskoja har man tak överhuvudet, möjlighet till olika funktioner och flexibilitet och samtidigt unika kvaliteter som grönska, utblickar och närhet. De kvaliteterna ska Tyresö Kultur- och Kunskapscenter erbjuda!

PLATSEN

För att hantera placeringen av den nya byggnaden tas en ny gata - Gränden - upp genom kvarteret. Den nya gatan skapar ett samband mellan Gröna gatan och Forelltorget.

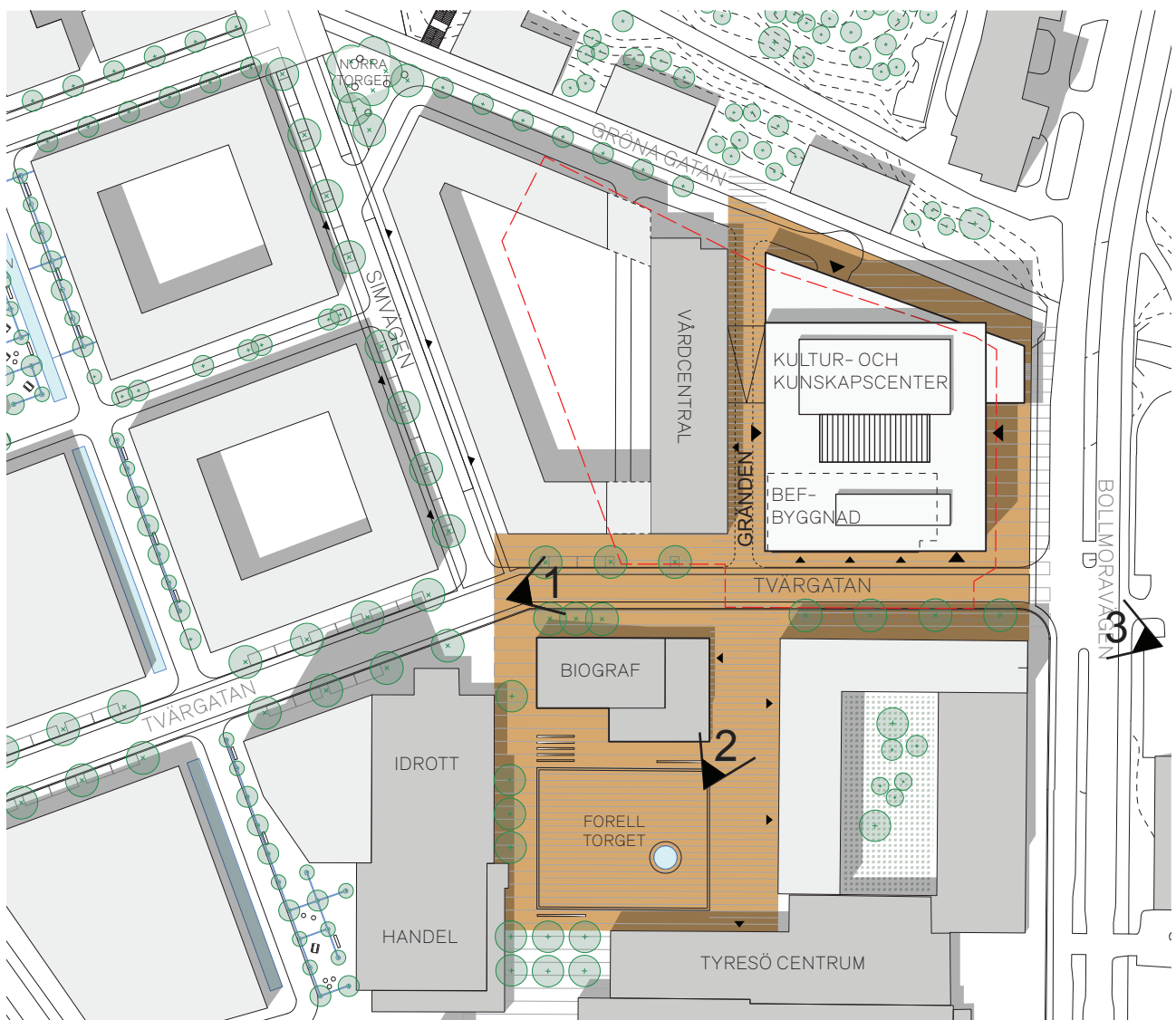
Den nya byggnaden på Forelltorget an knyter till de viktiga stråk som binder ihop kvarteretsstaden med omgivande Tyresö. Byggnaden skapar nya visuella och fysiska kopplingar mellan Gröna gatan, Bollmoravägen och Tvärgatan.

Samtidigt formar byggnaden en entré till kvarteretsstaden och Tyresös nya centrum från Bollmoravägen.

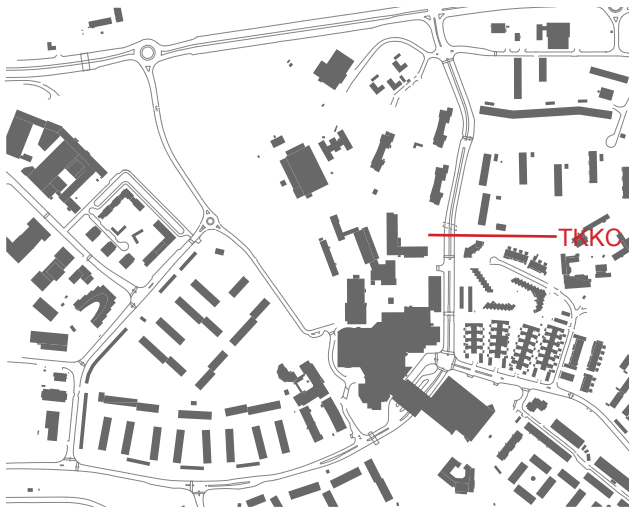
Den nya gränden fungerar som angöring och inlastning till byggnaden och den knyter ihop kultur- och kunskapscentret med torget.

Genom delningen av kvarteret uppfattas kultur- och kunskapscentret också som en självständig byggnad som tar plats i staden. Den avskurna delen av nuvarande vårdcentral återanvänds och bidrar till att ge byggnaden en ytterligare dimension i mötet mellan gammalt och nytt.

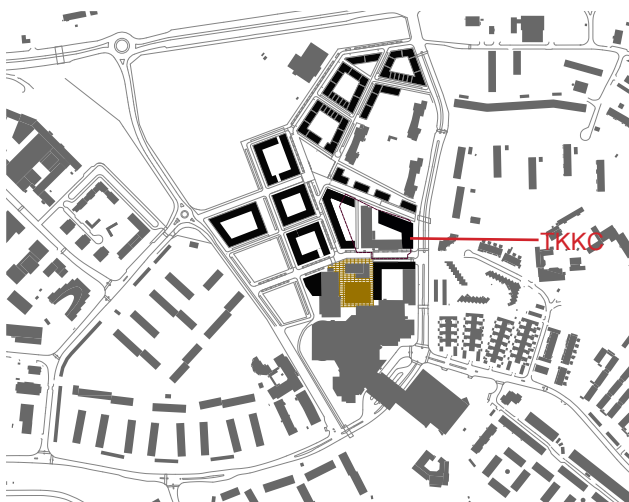
Mot Bollmoravägen är en del av byggnaden tillbakadragen från vägen och ger plats för ett entrétorg där den stora trappan in till byggnadens publika delar avtecknar sig i fasaden.



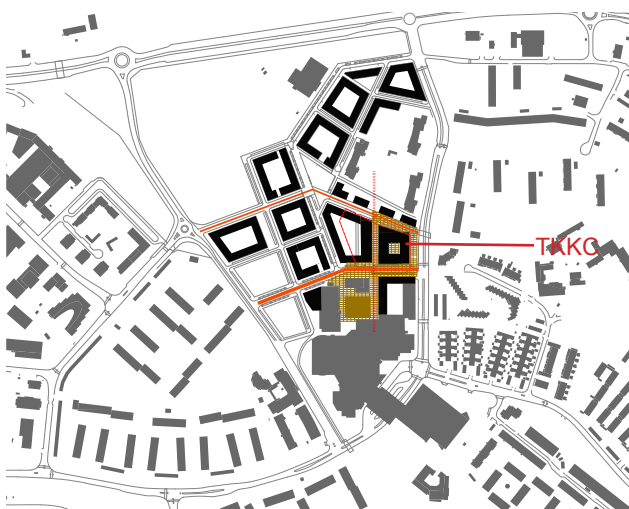
Situationsplan med vypunkter för illustrationer: 1 - vy från Tvärgatan. 2 - vy från Forelltorget, 3 - vy från Bollmoravägen.



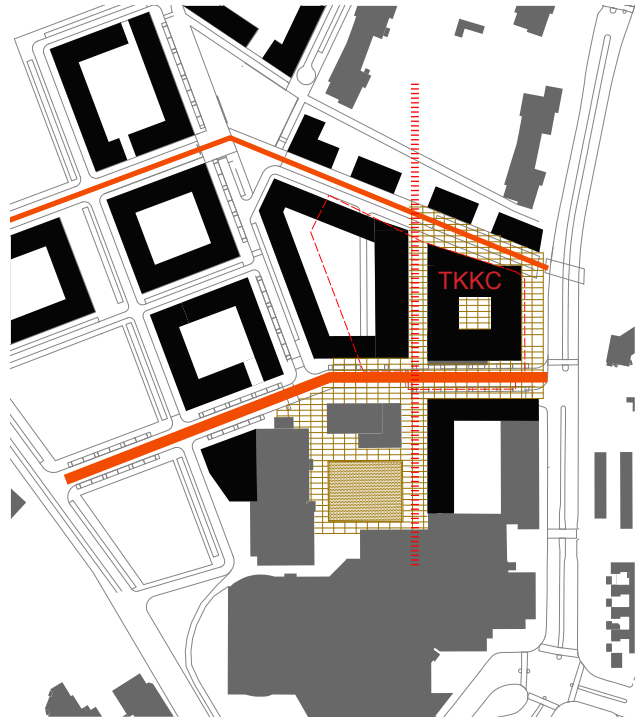
1. Tyresö idag



2. Enligt kvalitetsprogram NTC



3. Förslag TKKC



Förslag TKKC - Inzoomning

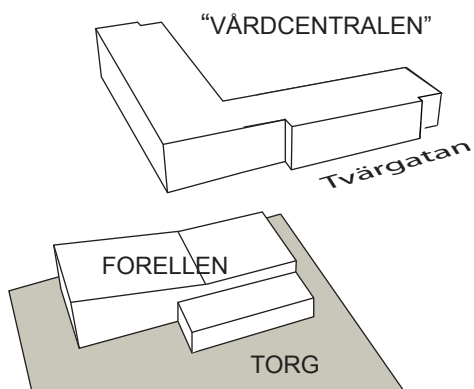
I kvalitetsprogrammet för Norra Tyresö Centrum spelar Forelltorget en viktig roll. Forelltorget har potential att hysa ett rikt stadsliv med sin dubbla närhet till köpcentrumet och kvartersstaden.

Placeringen av Tyresö kultur- och kunskapscenter inom kv Forellen 2 gör att stadslivet på Forelltorget kan utvidgas över Tvärgatan och sträcka sig upp mot Gröna gatan. Kultur- och kunskapscenter blir liksom biografen Forellen en offentlig byggnad som i sig definierar platsen som offentlig.

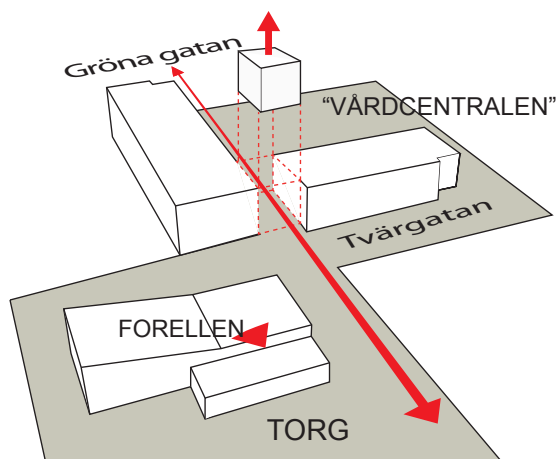
Genom både placering och gestaltning lyfter byggnaden fram kultur och offentlig service i Tyresö och ger dem en egen identitet. De får en tydlig form i stadsrummet som manifesterar offentligt liv och demokratiska värden.

Byggnaden ges en gestaltning som skiljer ut sig i stadsdelen och bidrar därigenom till den upplevda och verkliga mångfalden i staden - valmöjligheterna ökar när fler former av offentlighet erbjuds. Genom att samla utbildning, kulturhus och vård i ett kvarter kan kommunen stärka satsningen på Norra Tyresö Centrum och skapa ett nav för det gemensamma livet i staden – utanför köpcentrumet och de kommersiella verksamheterna där. Det som riskerar att bli en sovstad utanför ett köpcentrum får därigenom mer levande gator, torg och publika miljöer.

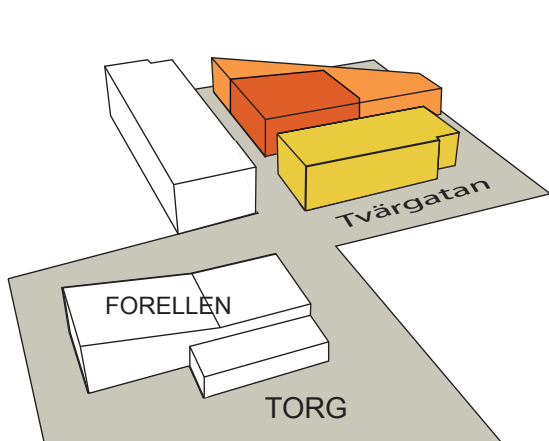
KONCEPT



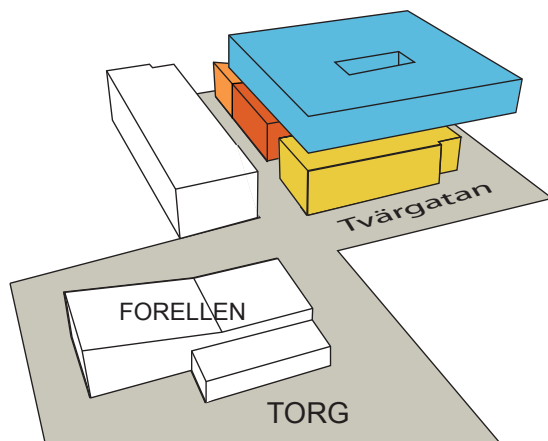
1. Den befintliga situationen: Ett torg med en publik byggnad och "Vårdcentralen" mot Tvärgatan



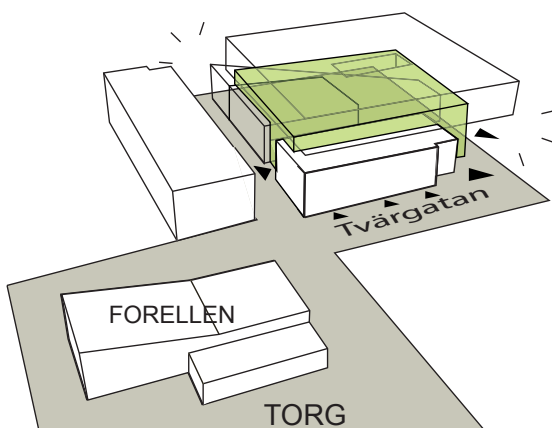
2. Vi tar bort en del av "Vårdcentralen". Det skapar ett större torg och en plats för en offentlig byggnad samt en tvärkoppling mellan Gröna gatan och Tvärgatan.



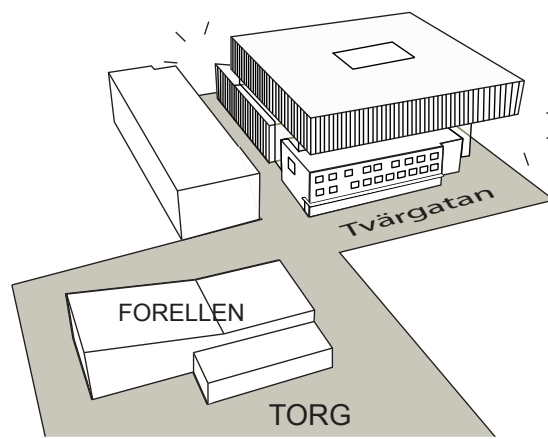
3. Befintlig byggnad och kulturprogram blir baser. Entréer aktiverar gata och torg



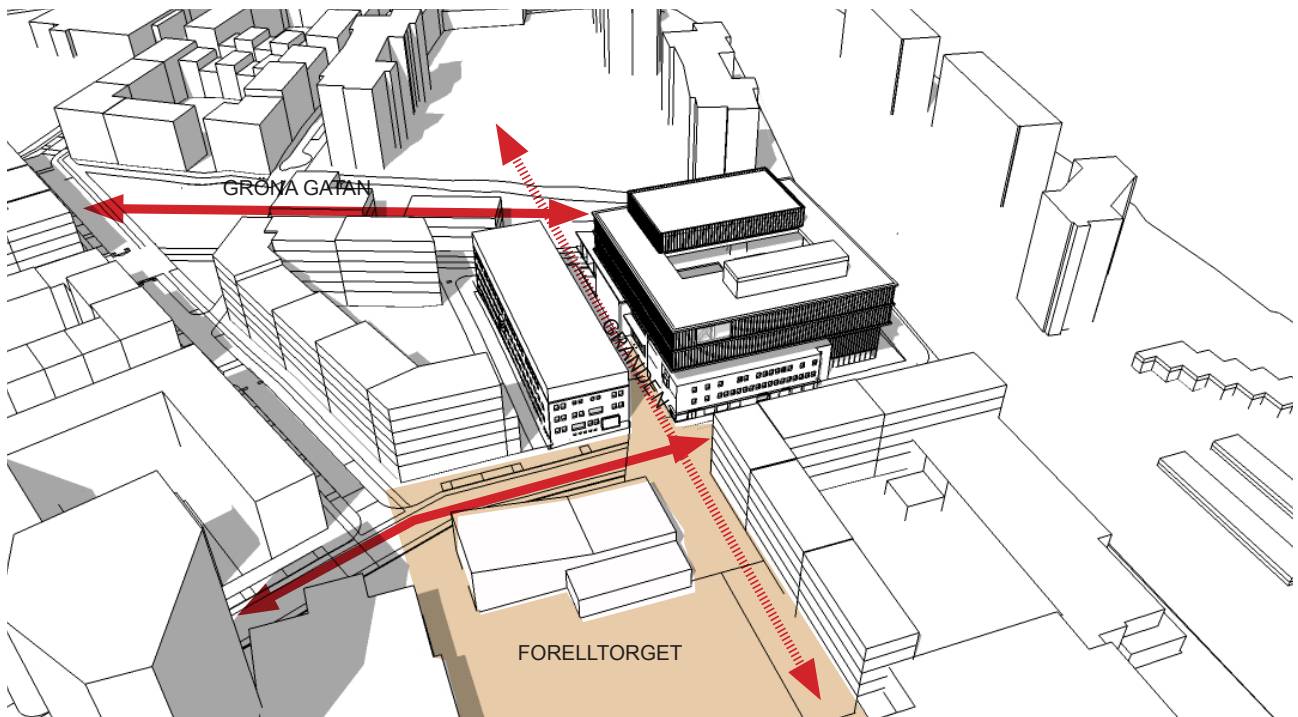
4. Program för utbildning i en rationell och flexibel box placeras ovanpå. Dagsljus genom lanternin och dubbelhöga rum.



5. Vi skapar ett mellanrum med utblick och inblick. Mellanrummet rymmer lokaler som delas av de olika verksamheterna. I mellanrummet finns entréer och kommunikation - här möts man.



6. Tyresös nya mötesplats för kultur och kunskap, natur och stad. Byggnaden ger orienterbarhet, identitet och attraktivitet.



Förslag TKKC - Inzoomning i perspektiv

Strategier

- Annonsera Kultur- och Kunskapscenter mot Forelltorget och Tvärgatan.
- Skapa en koppling mellan TKKC och Forelltorget genom en bredare passage öster om Forellen.
- Tar bort del av befintlig byggnad och skapar en ny kvartersgata, "Gränden", inom fastigheten som ansluter till Forelltorget.
- Flera entréer till byggnaden; både från den nya gränden, Bollmoravägen och Tvärgatan.
- Byggnaden får flera framsidor med publika verksamheter som ger aktivitet till gatan och stadsdelen.
- Inlastning och angöring i den nya "gränden" och garageinfart från Gröna gatan.
- Torget utvidgas och Forellen och den nya TKKC blir offentliga byggnader som står på torget, Tvärgatan blir en del av torget och avskiljs genom beläggning och nivåskillnader.

ATTRAKTIV PROFILBYGGNAD

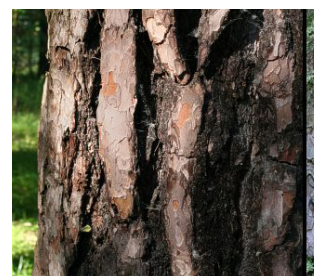
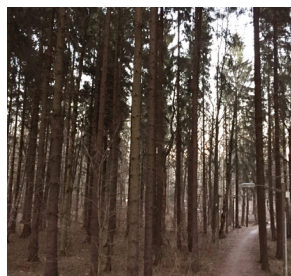
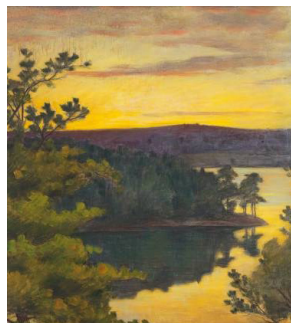
Tyresö Kultur- och kunskapscenter ska vara kommunens nya mötesplats, en profilbyggnad som signalerar delaktighet, hållbarhet och innovation.

Genom att skapa en ny plats i staden får den offentliga byggnaden en egen position i utvecklingen av det nya Tyresö.

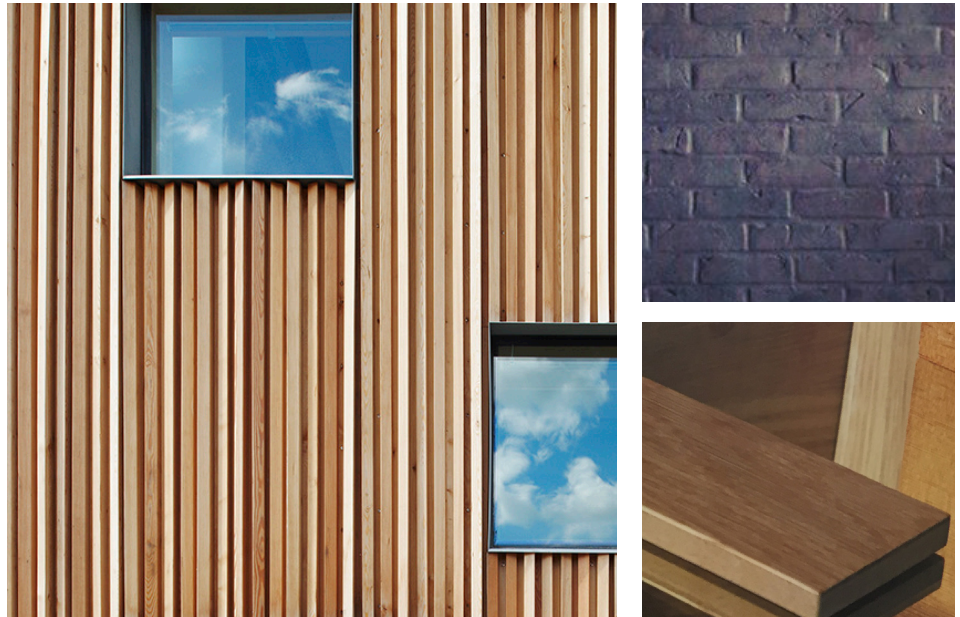
Byggnadens tre delar; basen, mellanrummet och boxen skapar en visuellt tydlig organisation som bjuder in medborgarna och visar upp verksamheterna.

Byggnaden synliggör Tyresös värderingar genom materialval och grönytor samt genom återbruk av den befintliga byggnaden. Nya entréer och funktioner ger gatan aktivitet och trygghet.

Trä som byggnadsmaterial ger en varm och välkomnande känsla, blir en symbol för husets hållbarhetsprofil och ett återkommande material i byggnaden som återkopplar till Tyresös natur och urskog.



Kvällsbild från Bollmoravägen



Tvärgatan med liv och rörelse

ATTRAKTIV MÖTESPLATS



"Mellanrummet" Tyresös nya vardagsrum med god överblick

Tyresö kultur och kunskapscenter skall vara en attraktiv mötesplats, både i sin interiör och exteriör.

Husets inre miljö erbjuder en neutral bas med robusta material på golv, väggar och tak. Det skapar en tillåtande, varm och genuin miljö. Betong, stål, trä och tegel, en kombination av nytt och gammalt, material med lång livslängd och som tål att åldras.

I både den inre och yttre miljön är grönskan ständigt närvarande genom växtväggar, odlingslådor och utblickar.

I det öppna atriet finns öppna studieplatser, mingelytor och tidningshörna. Den stora pampiga trappan blir både en anonsör för huset och en härlig plats att vara på. Här möts ung och gammal, utbildning och kultur i en variation över tiden på dygnet.



Entrén i korsningen Tvärgatan - Bollmoravägen

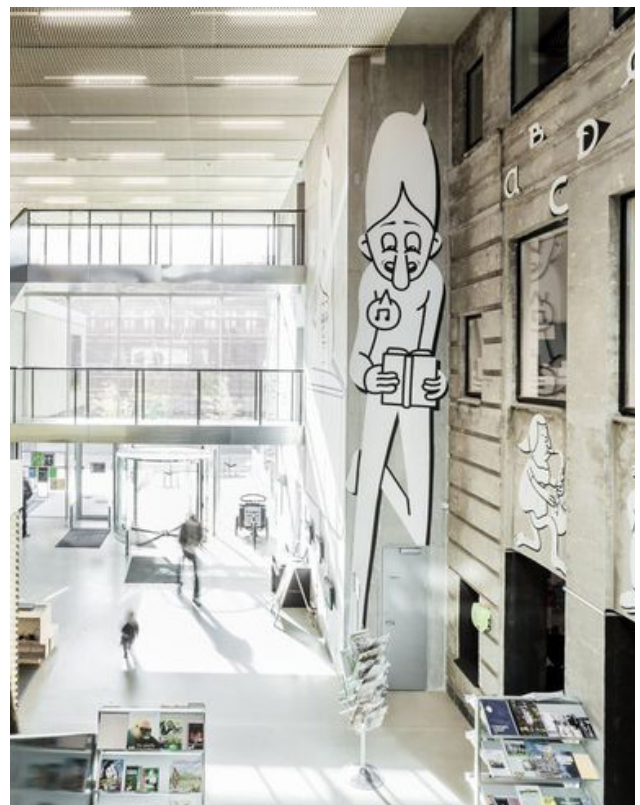


Foto Rasmus Hjortshøj - COAST Studio

ATTRAKTIV LÄRANDEMILJÖ



Studietorget blir en naturlig mötesplats i lärandemiljön.

Tyresö kommun ska erbjuda attraktiva lärandemiljöer för ungdomar, vuxna och personal. I tidigare studier har variation, spaningsmöjligheter och transparens varit värden som efterfrågats.

Att visa på att man tror på ungdomarna och prioriterar deras miljöer är viktiga framgångsfaktorer för en attraktiv gymnasieskola. I programarbetet med att forma utbildningsmiljöerna i Tyresö kultur- och kunskapcenter har samverkan mellan gymnasieskola och vuxenutbildning setts som en stor möjlighet och lokaler och miljöer har utformats för att understödja samarbete och kreativitet. Att skapa variation i lärandemiljöerna ger möjlighet för olika individers behov och ger en långsiktighet i den fysiska miljön.

Vi har utformat två teamlokaler för gymnasieskolan och vuxenutbildningens behov tillsammans med publika utbildningslokaler tillgängliga för allmänheten. Detta berikar lärandemiljön och ger möjlighet till tex öppna pedagogiska frukostar för allmänheten. Kontakt med näringlivet är ännu en framgångsfaktor för en attraktiv skola och här finns möjlighet för samarbete genom att publika lokaler samnyttjas av skola och allmänhet.

Som kontrast till den neutrala basen kan den fasta inredningen vara mer karaktärsfull med färg och udda material som bryter av mot bakgrunden. Det är väggfasta soffor och studiebås, teleskopläktare som ger tillfälliga lösningar för att skapa multifunktion och flexibilitet över tid.

I utformningen av lärandemiljön har projektrapporten "Ny gymnasieskola i Tyresö kommun" från TÄNK OM - det nya lärandets möjligheter, varit vägledande.

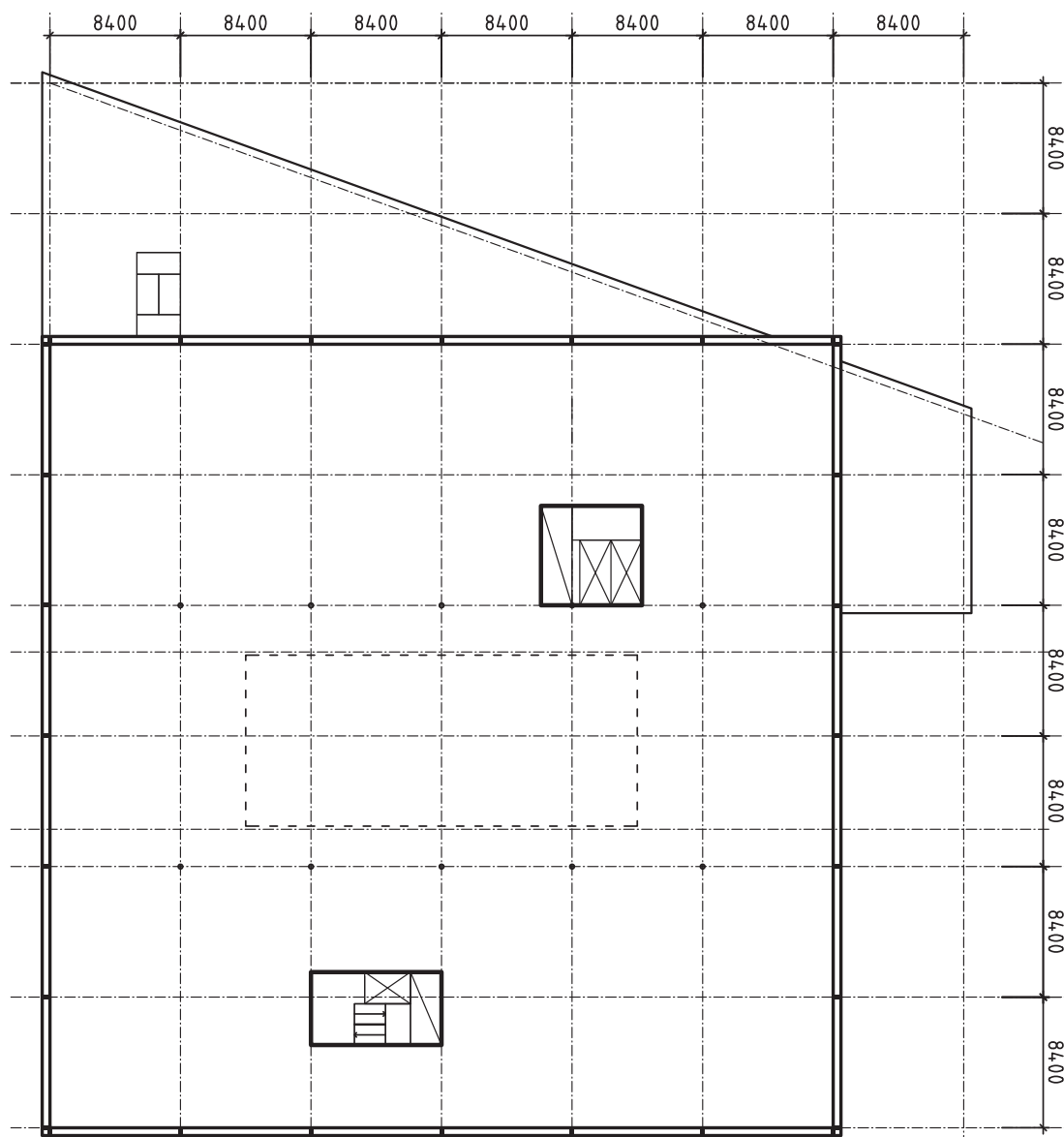
Se utdrag nedan:

- Modernt - Det ska andas framtid, nytänkande och mod. Skolan ska inte vara ett hus dit man går för att lära sig saker utan en plats för samarbete, framtidskompetenser och kreativitet.
- Entreprenöriellt - innovationskompetens, start up, ta-sig-församhet, kreativitet och personligt ledarskap.
- Ekologiskt - hållbart, lokalt, småskaligt, uthålligt och grön ekonomi
- Trivsamt - höga krav på relationer, medskapande, inflytande, hälsa, friskvård - samt på skolans ledarskap och organisation



Olika typer av studielokaler skapar en bra lärandemiljö.

GENERALITET OCH FLEXIBILITET

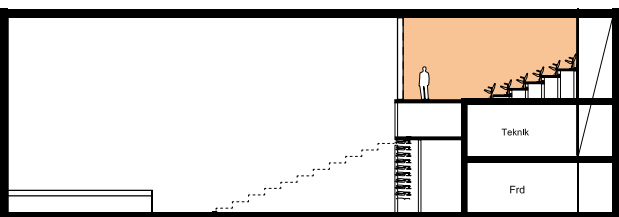
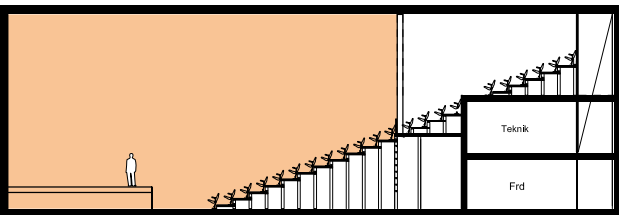
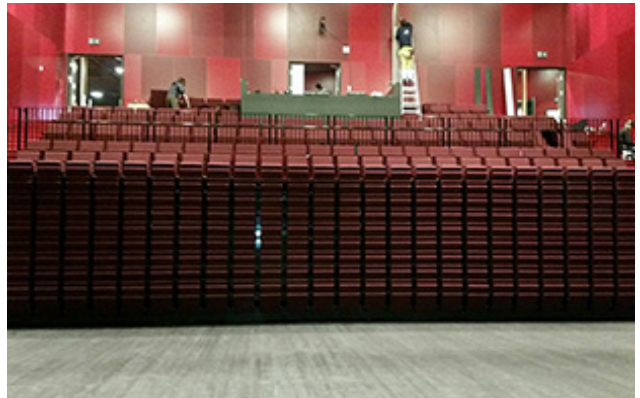
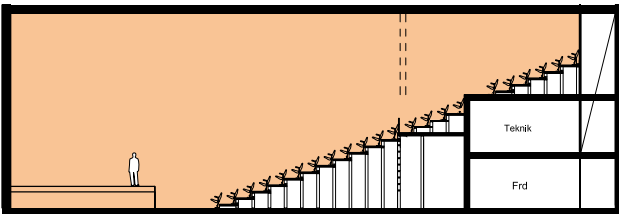
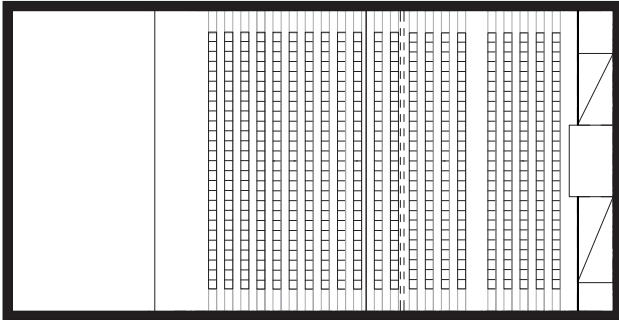


Byggnaden har ett robust stommsystem som tillåter en fördelning av lokalprogrammet på ett flexibelt sätt, både i den vidare bearbetning av programmet, i inplaceringen av de olika verksamheterna samt i kommande framtida förändringar.

Genom en generell stomme med plan- och höjdmått möjliga för både utbildningslokaler och kulturverksamhet tillåts en mängd olika inplaceringar. Även möjlighet till elasticitet uppnås genom den generella lösningen, en verksamhet kan expandera på ett enkelt sätt.

Fasaden har en finmaskig uppdelning med vertikala element som ger flexibilitet i anslutning av innerväggar.

Flexibiliteten hittas även i smarta lösningar för specifika lokaler. Den stora konsertsalen till exempel kan delas upp i två mindre salar så att den är användbar för mindre grupper. En annan typ av flexibilitet är dubbelutnyttjandet av vissa lokaler. Den centrala passagen fungerar på många olika sätt; som mötesplats, foajé, utställningsyta, samlingslokal, etc.



Konserternsalen för 450 personer går att dela upp i två salonger med hjälp av blockväggar. En mindre salong för 150 personer högst upp i rummet och en salong för 300 personer för att skapa ett mer intimt rum. Bilderna visar teleskopläktaren i det nya scenhuset som är en del av Messingen i Upplands Väsby.

HÅLLBARHETSPROFIL

Genom bl.a. workshop med projektets medaktörer har idéer formats för att fånga upp den breda betydelsen av hållbarhet i ett byggprojekt. Dessa idéer och förslag konkretiseras nu i en Hållbarhetsprofil, vars mål ska komma att genomsyra hela processen fram till färdig byggnad i full funktion.

Självklart har byggnaderna i sig en påverkan genom energianvändning och de material som används, samt hur inomhusmiljön påverkar oss som vistas där. Detta hanteras i mångt och mycket genom certifieringssystemet Miljöbyggnad. Byggnaden ska certifieras enl. Miljöbyggnad minst nivå silver.

Genom en process där verksamheterna i dialog sett möjligheter för samverkan och samnyttjande av lokalerna, har den totala ytan kunna minska med ca 1000 m² BTA. Ett samnyttjande som stärker den sociala hållbarheten och en yteffektivitet som sparar resurser både i investering och framtida bruk.

Byggnaderna påverkar också genom hur de används. Människors välbefinnande påverkas av möjligheterna till tillträde och i vilken utsträckning de känner delaktighet och tillhörighet i sin stad. Omgivningen påverkas bl.a. också genom de trafikrörelser som skapas, eller regnvattenflöden och förändringar i mikroklimatet som uppstår.

I grunden kan hållbarhet sägas byggas upp i tre nivåer. Basen är de förutsättningar planetens resurser och ekosystem ger oss. Målet är så stort välbefinnande för alla som möjligt, och medlet för att nå dit är en ekonomi som förvaltar våra resurser och lyckas skapa mesta möjliga av dem.

I miljöprofilen för Tyresö kultur- och kunskapscentrum fångar vi detta under i huvudsak tre rubriker. Det gäller energi, både den använda och den som produceras, grönytor såväl inom- som utomhus, samt olika aspekter på de material som används.



Energi

Energi – bara den som behövs

Byggnader kommer framöver allt mindre att enbart vara en energikonsument. Främst solceller kommer ge ett bidrag till energiproduktion. Inom den egna fastigheten och/eller till sina grannar.

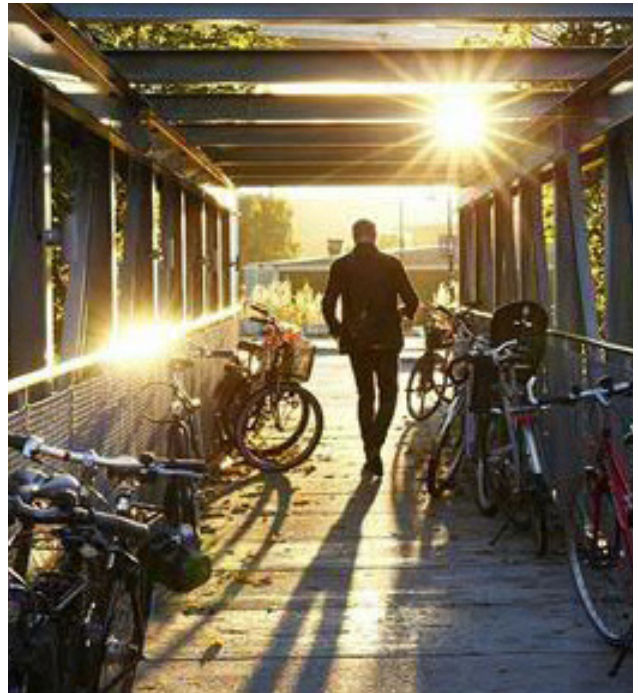
Byggnaden står inte heller för sig själv. Beroende på de personer som använder den, och hur de gör det, förändras behovet av energi. Därför går det inte att utforma byggnader med enbart tekniska förutsättningar, utan att ta hänsyn till användarnas förväntningar, vanor och beteenden.

Första steget är att minimera behovet av använd energi, både den totala användningen men även behovet momentant, dvs effekten. Sedan gäller det att säkerställa att den energin har så liten miljöbelastning som möjligt. Ibland kan högre användning vara mindre belastande beroende på vilket energislag som används.

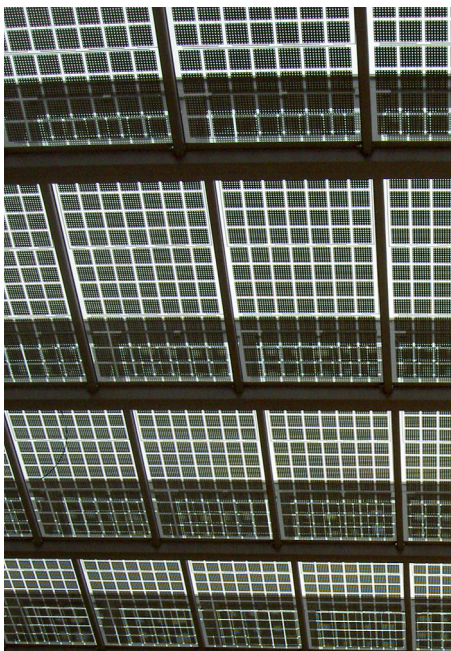
Solceller - skörda solens fria flöde

Moderna lokaler nyttjar mycket el, byggnadssystemen i sig såväl som människorna som verkar där. Solceller integrerade i tak och på soliga fasader ökar självförsörjandegraden av el. Särskilt på sommaren då t.ex. behovet av kyla är stort.

Utöver Miljöbyggnad, nivå silver, föreslås ytterligare satsningar för energieffektivitet med mål "Egenförsörjning på fastighetsel":



- VAV-system med automatisk närvarostyrd ventilation.
- Anläggning för bergvärme och frikyla.
- Fönsterglas av hög kvalitet
- Solceller, takmonterade och fasadintegrerade



Gemeindeforum , Ludesch, Österrike.

HÅLLBARHETSPROFIL

Grönytor

Grönytor – "Tyresös tillgängliga trädgårdar"

Växtlighet i byggandet ger ett tydligt exempel på något som inte bara "tar", t.ex. yta i anspråk, utan "ger" tillbaka till sin omgivning. Den kan bidra till rekreation, buffra regnvatten, vara habitat åt olika arter av växter och insekter, ge skörd, dämpa buller, och binda partiklar.

Ekosystemtjänster är det begrepp som beskriver just detta. Växtlighet integrerad i byggnader och fastigheten blir länkar i ett större system, och knyter ihop och förstärker dessa tjänster.

Tillgängliga takterrasser i en byggnad behöver inte bara vara till nytta för de som direkt verkar i den. För några kan det bli målpunkt i sig. Så adderas ytterligare en funktion, en anledning att söka sig dit, och en möjlighet för interaktion. Den sociala hållbarheten stärks.

Som satsningar på grönytor föreslås:

- Centrala atriet inreds med riklig växtlighet
- Takterrasser för odling och fördröjning av dagvatten
- Insamling av regnvatten för bevattning inne och ute



Material

På senare tid har det blivit allt tydligare att den energianvändning resp. miljöpåverkan som byggnadsmaterialen i sig ger upphov till vid tillverkning, innebär en allt större andel jämfört den från energianvändningen när byggnaden är i drift. Vi satsar därför på en hög andel förnybara material, på bekostnad av ändliga resurser.

Genom miljöbedömningar av material har vi redan bra möjligheter att minska farliga ämnen. Genom analyser med ett livscykelperspektiv börjar vi kunna nå ännu längre. Den "inbyggda" energin och miljöpåverkan kan utnyttjas mer effektivt i takt med ökat cirkulärt ekonomiskt tänkande.

Även material kan ha en direkt påverkan på människors välbefinnande. Förutom uppenbara saker som t.ex. emissioner i inomhusmiljön, kan byggmaterial påverka hälsa eller säkerhet. I tillverkningsprocessen men även i hur spill- och restmaterial tas om hand.

Fler möjligheter

Återbruk av byggnad

De största delarna av befintlig byggnad sparas, och därigenom den inbyggda energin och klimatpåverkan i materialet. I en energieffektiv byggnad har denna påverkan fått en allt större relativ betydelse.

Mångsidighet och bestående värden

Generella rum som erbjuder elasticitet inom en generell struktur passar olika verksamheters behov och förväntningar som varierar över lång tid. En byggnad som älskas och värderas av sina brukare och sin omgivning består. Utan krav på stora ombyggnader eller rivning.

Avfall

Restprodukter göms inte undan. Inredning och utrymmen utformas för att synliggöra flödet, och öka medvetenheten om kretsloppen.

Material i hyresavtal

Vid egna ombyggnader och inredningsarbeten får hyresgäster stöd av Hemsös tjänst i SundaHus för att minska materialens miljöpåverkan under byggnadernas hela livslängd.

Byggprocess

Minimering av byggavfall, minimering av använd energi, samt förnybar energi och bränslen på byggarbetsplatsen.

Minimering av byggmaterial som gips, metaller och betong, och samtidigt maximering av trä- och träbaserade material, sten och naturfiber ger låg miljöpåverkan och möjligheter att ingå i den cirkulära ekonomin.

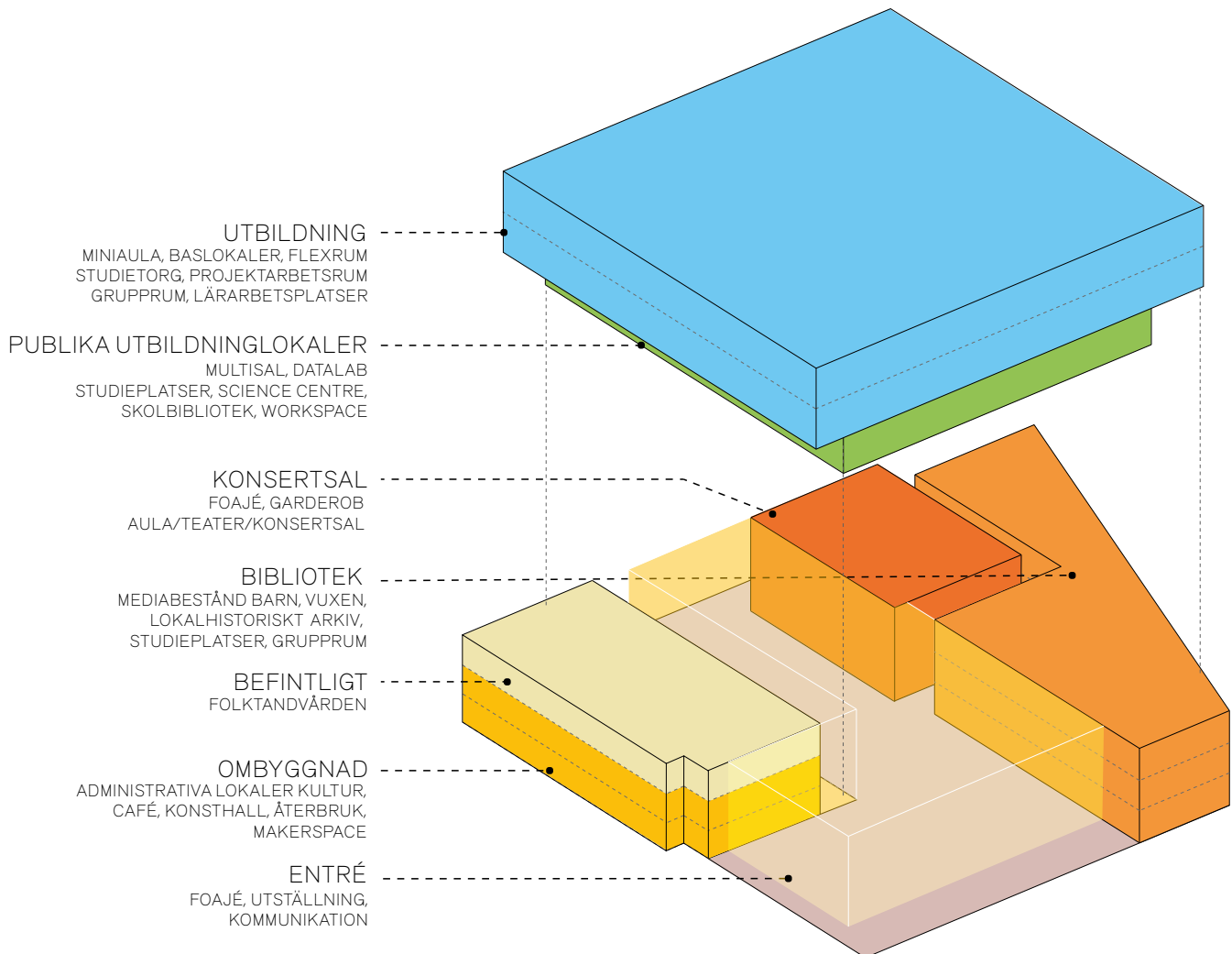
Mål för satsningar på material kan vara "Halverad klimatpåverkan" och bl. a föreslås:

- Stor andel trä i byggnaden, fackverken av limträ.
- "Samverkansbjälklag" av trä och betong
- Innerväggar om möjligt av massivträ.
- Material som går att underhålla och är värda att vårda.



Pop-up återvinningscentral i Norra Djurgårdsstaden

ÖVERSIKT - PROGRAMINNEHÅLL



Plan 1 i den befintliga byggnaden byggs om för nya funktioner; Återbruket/Makerspacelokal och café med nya entréer mot gatan. Plan 2 i den befintliga byggnaden rymmer administrativa lokaler för kulturverksamheten och på plan 3 bibehålls folk tandvården.

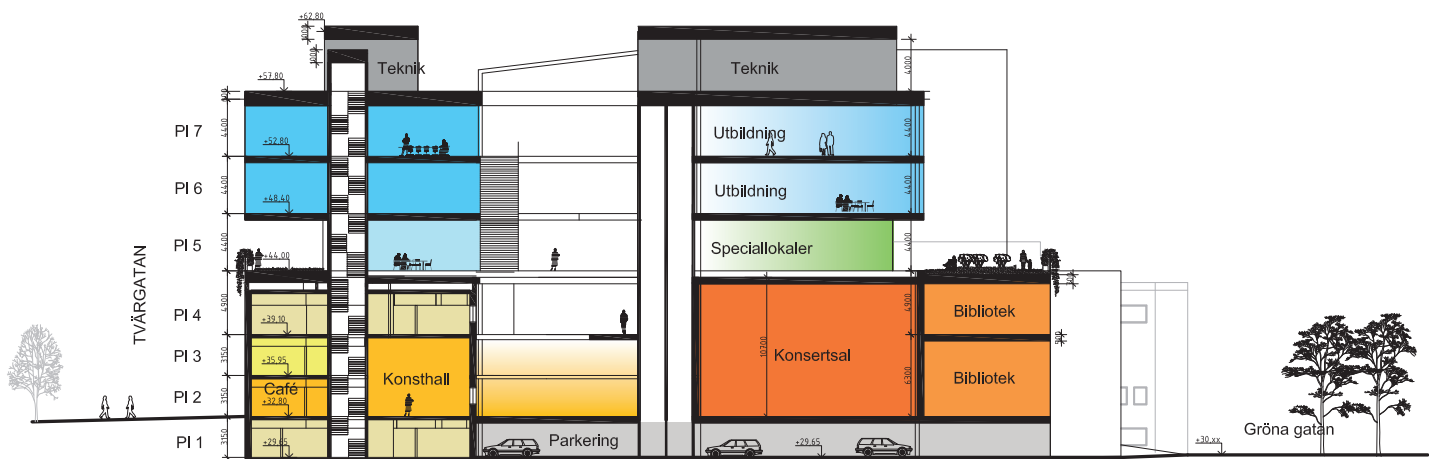
Konsthallen inryms även den i den befintliga byggnaden genom att ett bjälklag tas bort mellan plan 1 och 2 och därigenom skapas ett dubbelhögt rum med en speciell karaktär. Konsthallen kan nås från både gatan och entréhallen.

I den nya byggnadens två nedre plan rymmer bibliotek och konsertlokal.

Entrén med bifunktioner som reception och infodisk, utställning, toaletter, garderob och barnvagnsrum samnyttjas av de olika verksamheterna.

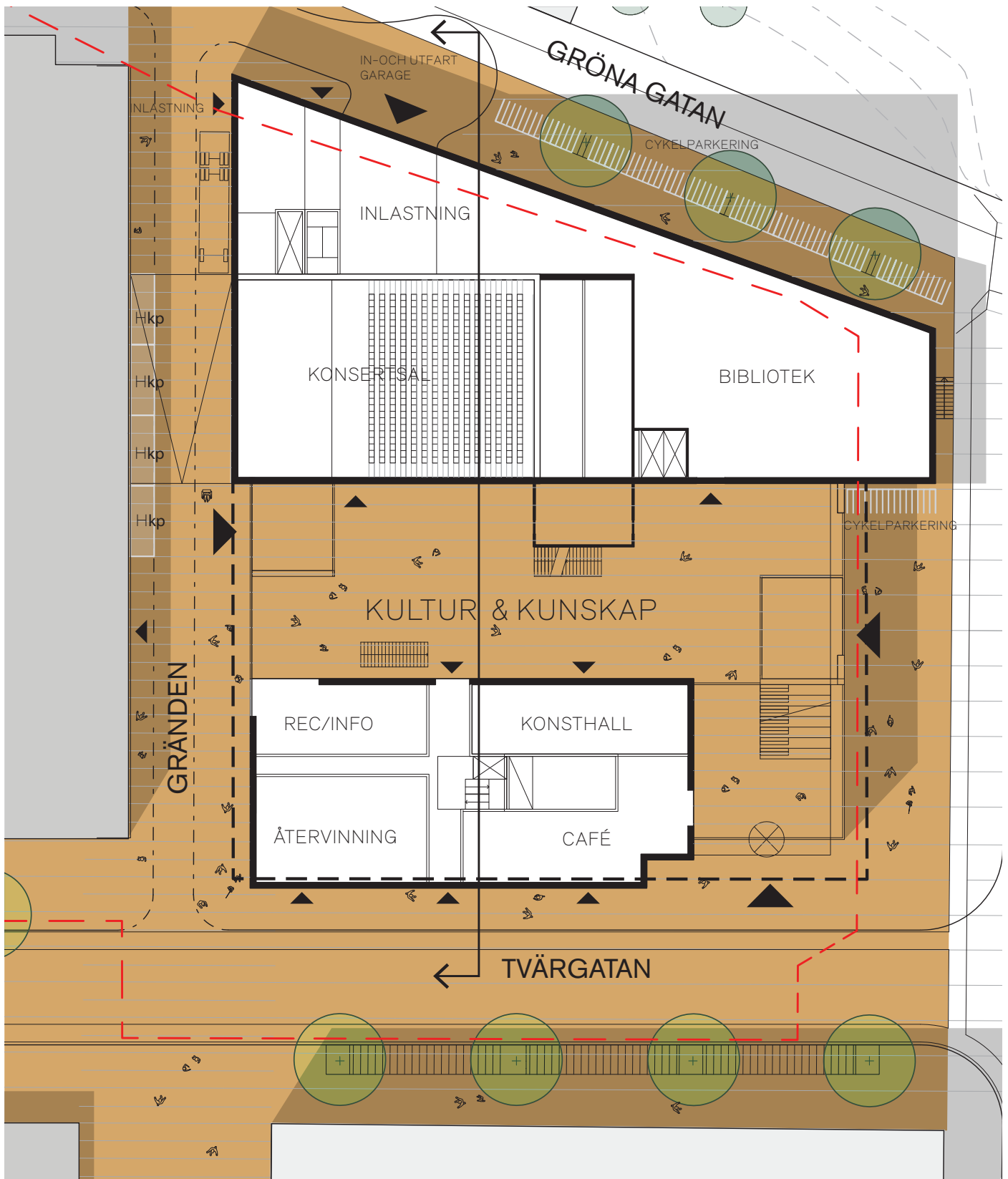
På plan 5 finns de publika utbildningslokalerna såsom Science Lab, Studievägledning m.fl. samt administrativa lokaler för utbildningsverksamheten. Det gemensamma personalrummet för hela huset finns här, för att förenkla samarbete och samverkan.

På de två översta planen, plan 6 och 7, finns teamlokaler för både gymnasieskola och vuxenutbildning. Här jobbar både elever, studenter och personal tillsammans.

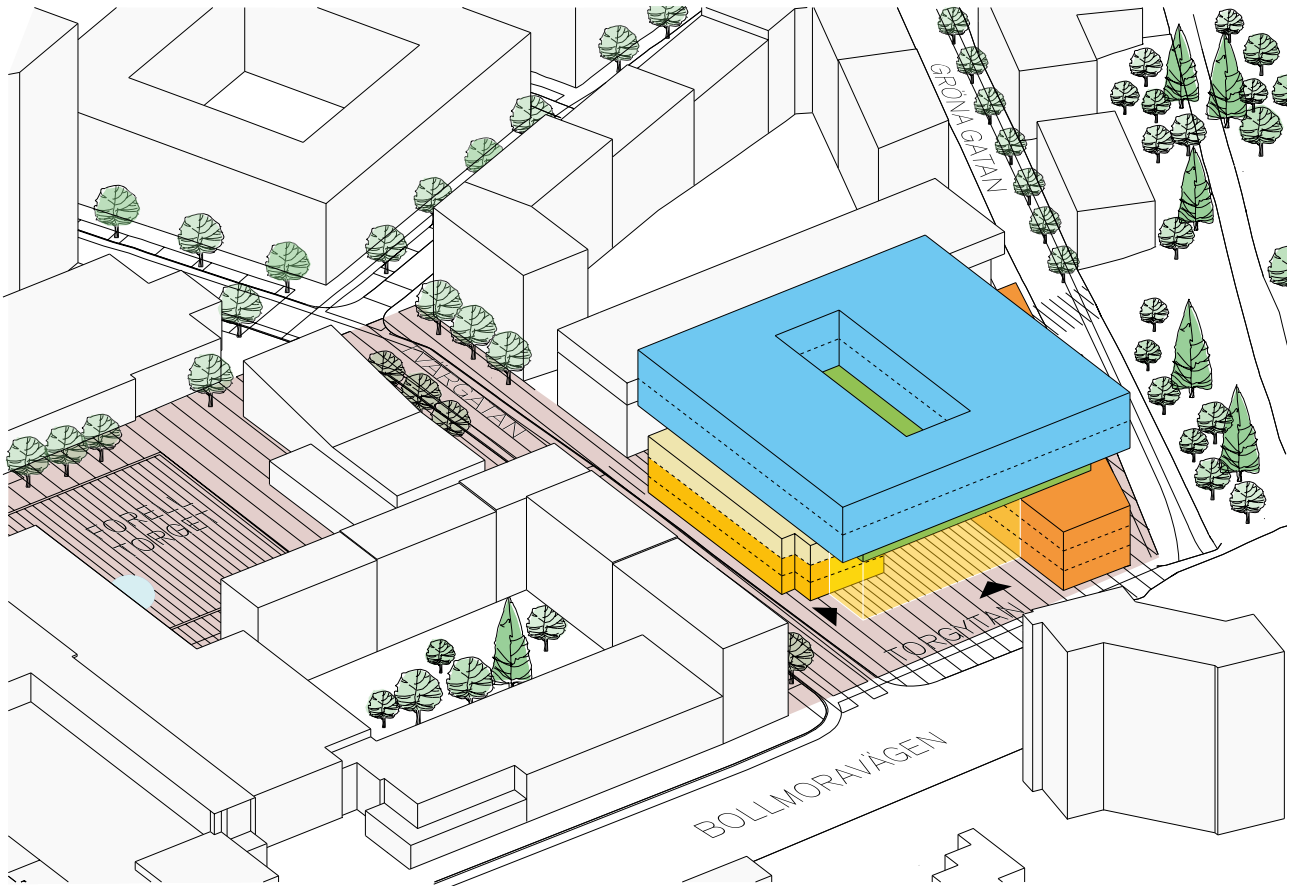


Sektion, skala 1:500

SITUATIONSPLAN



Situationsplan



Byggnadsvolym i staden

Entréer till huset finns från den nya Gränden, Bollmoravägen och Tvärgatan. Den befintliga entrén till folkandvården bibehålls och kan även fungera som personalentré. Nya entréer till den befintliga byggnaden tas upp till café, "Återbruket" och konsthall.

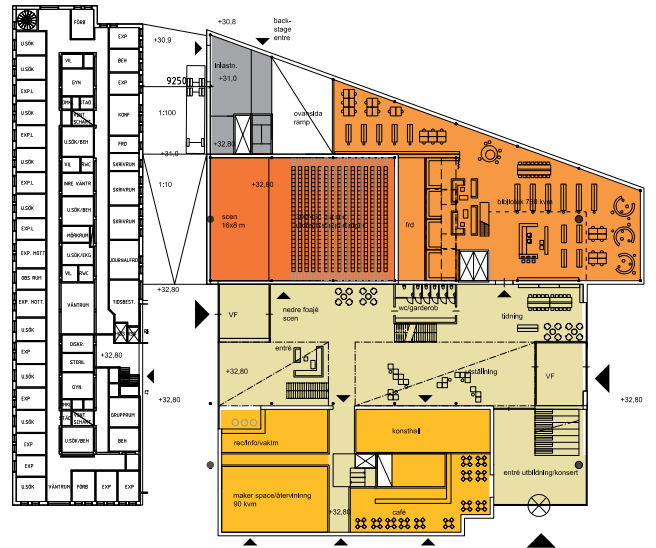
I Gränden finns parkering och taxiplatser för tillgänglighet och inlastning till konsertsalen. Längs med Gröna gatan och på torgytan finns cykelparkering med direkt anslutning till cykelstråk.

Infart till garage sker från Gröna gatan, även bakentré till scenen finns här.

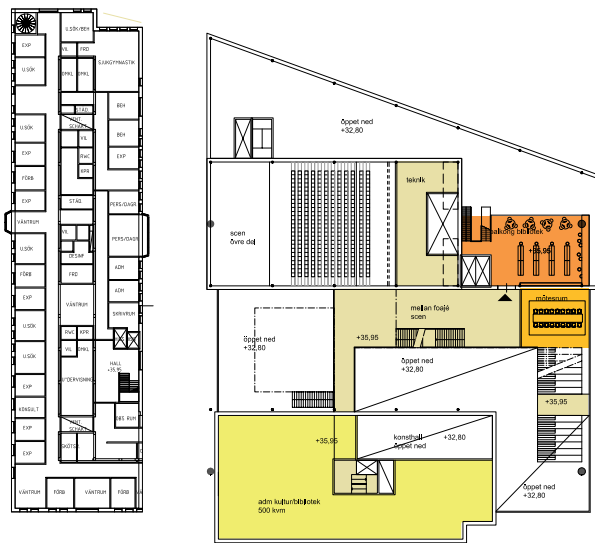
PLANER



Plan 1



Plan 2

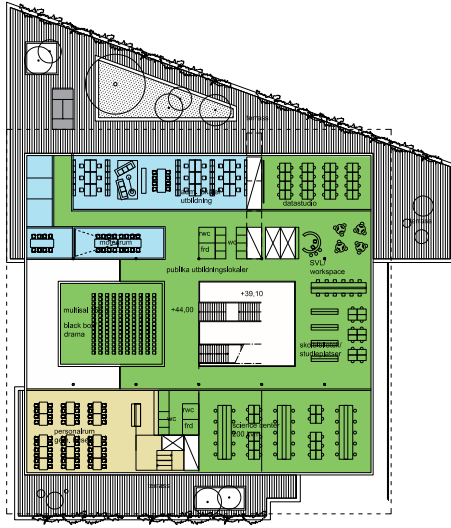


Plan 3

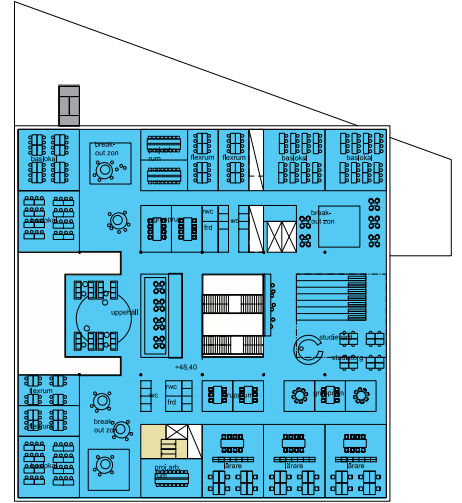


Plan 4

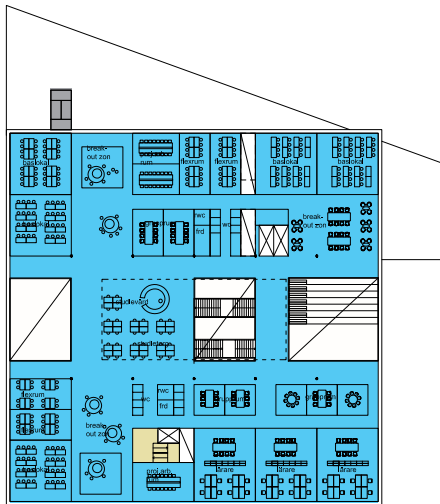
- Gemensamma lokaler
- Publika lokaler
- Publika utbildningslokaler
- Bibliotek
- Konsertsal
- Admin kulturlokaler
- Teamlokaler utbildning
- Admin utbildning
- Övriga hyresgäster
- Teknik/garage



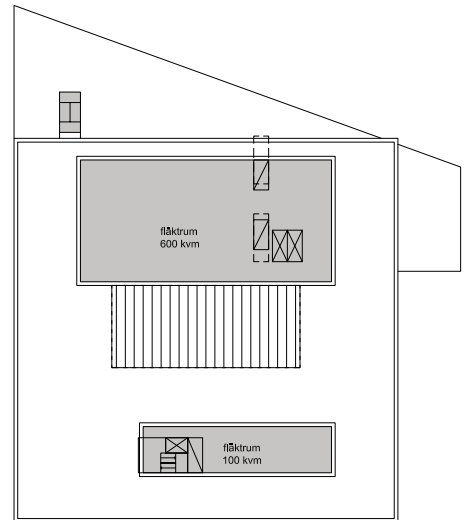
Plan 5



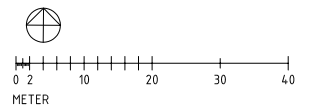
Plan 6



Plan 7



Plan 8

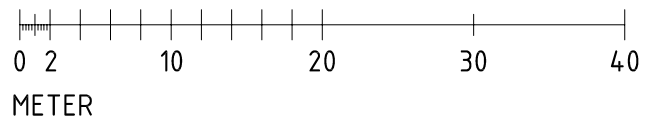


PLAN 1

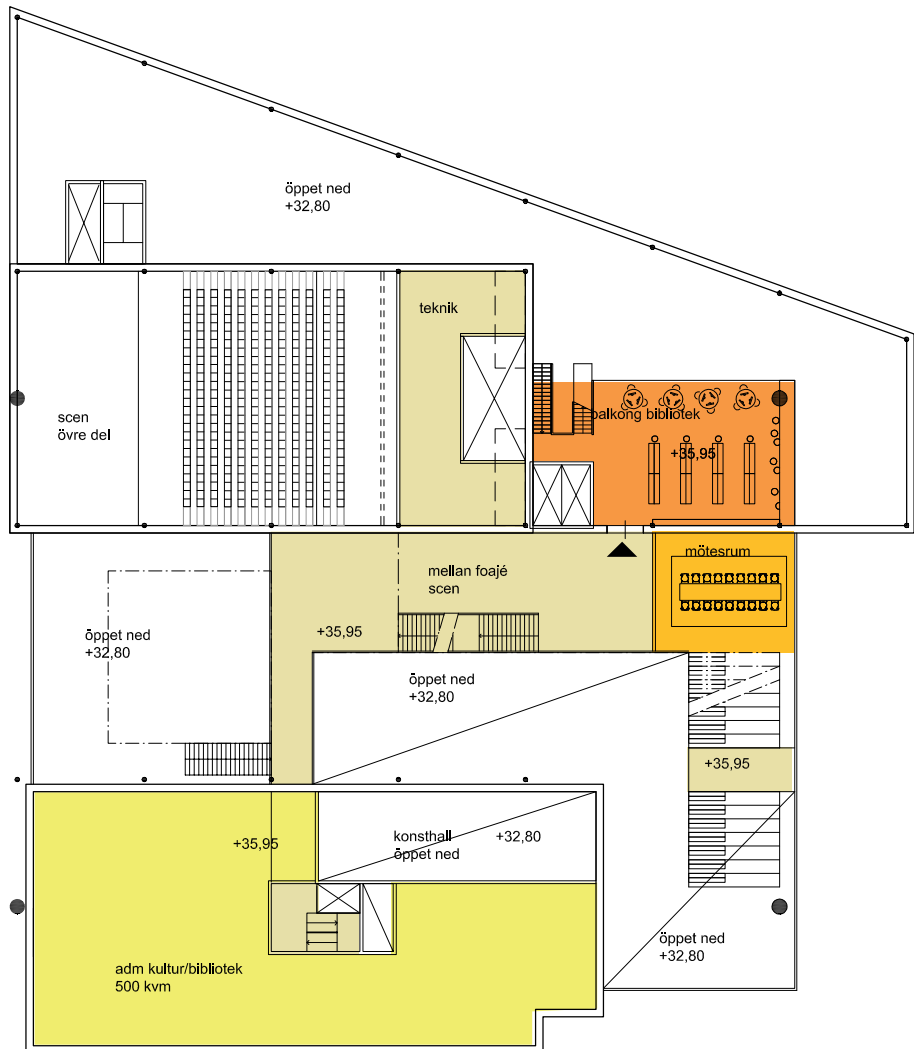
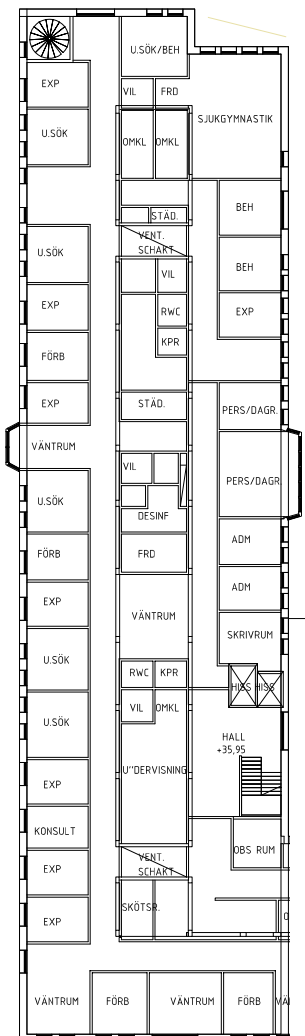


- Gemensamma lokaler
- Publika lokaler
- Publika utbildningslokaler
- Bibliotek
- Konsertsal
- Admin kulturlokaler
- Teamlokaler utbildning
- Admin utbildning
- Övriga hyresgäster
- Teknik/garage

PLAN 2



PLAN 3



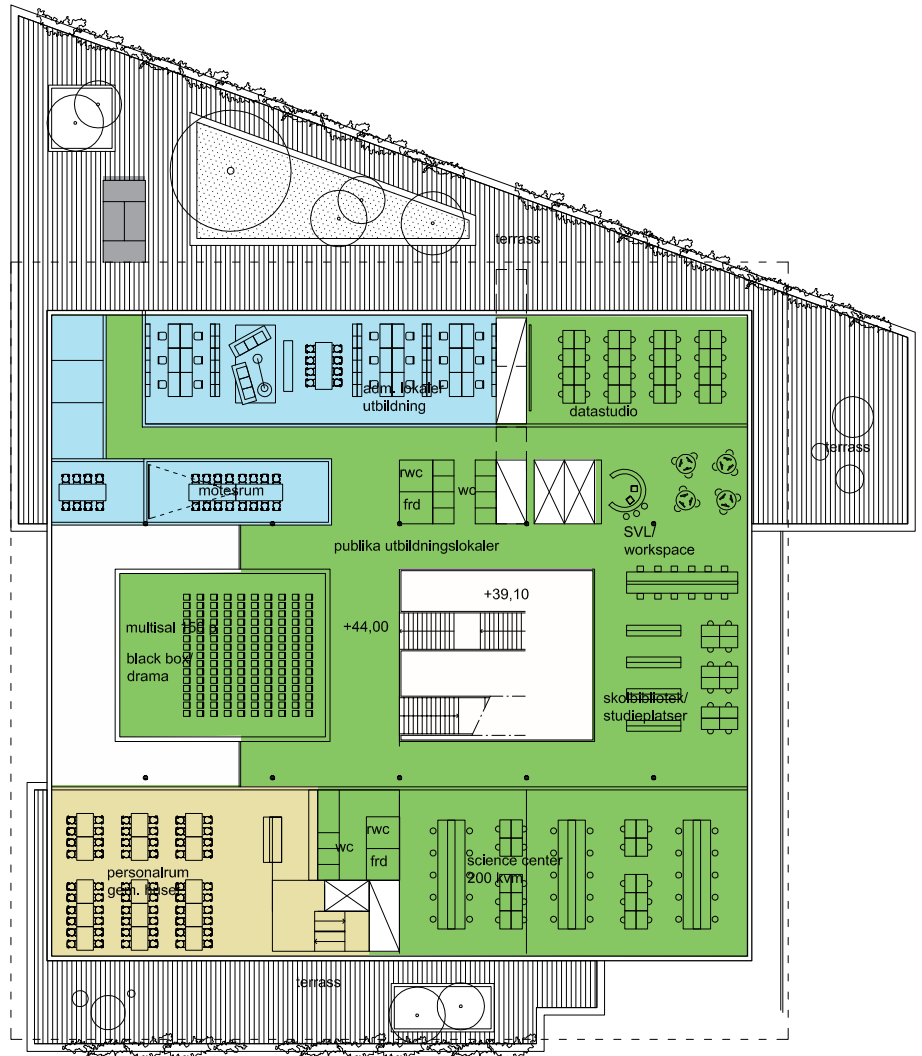
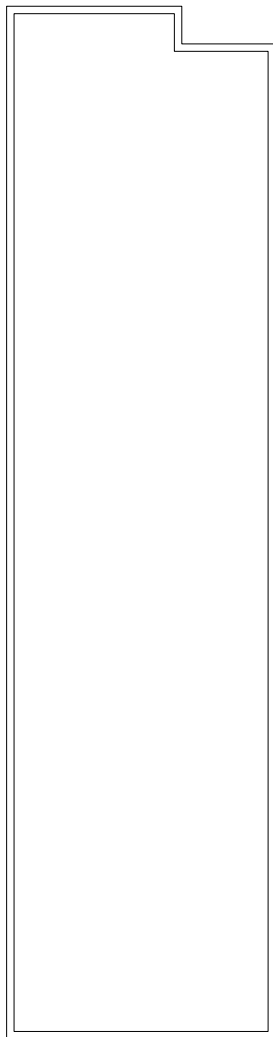
- Gemensamma lokaler
- Publika lokaler
- Publika utbildningslokaler
- Bibliotek
- Konsertsal
- Admin kulturlokaler
- Teamlokaler utbildning
- Admin utbildning
- Övriga hyresgäster
- Teknik/garage

PLAN 4



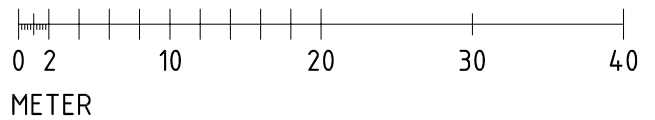
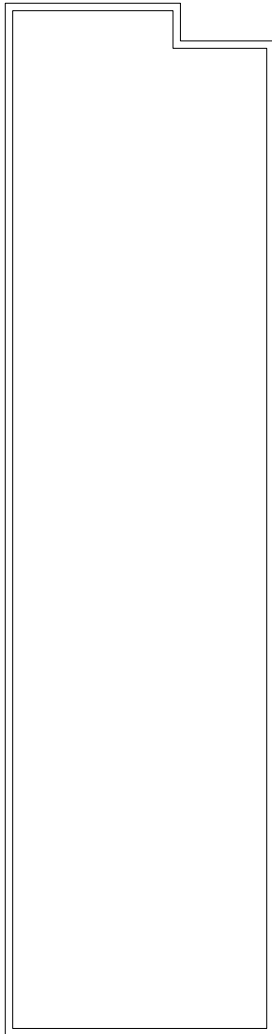
befintlig tandläkarmottagning

PLAN 5

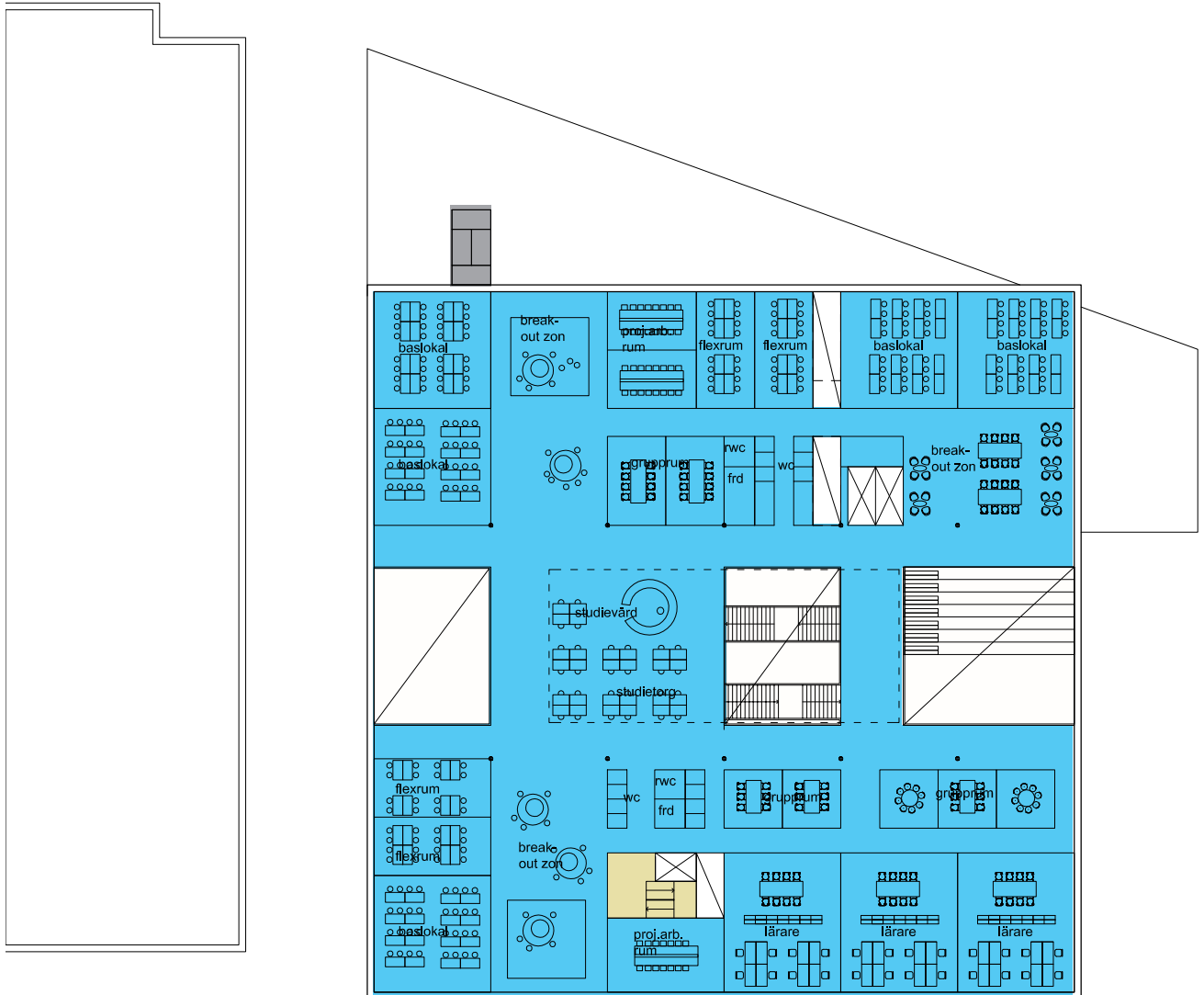


- Gemensamma lokaler
- Publika lokaler
- Publika utbildningslokaler
- Bibliotek
- Konsertsal
- Admin kulturlokaler
- Teamlokaler utbildning
- Admin utbildning
- Övriga hyresgäster
- Teknik/garage

PLAN 6

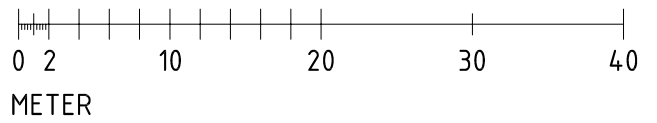
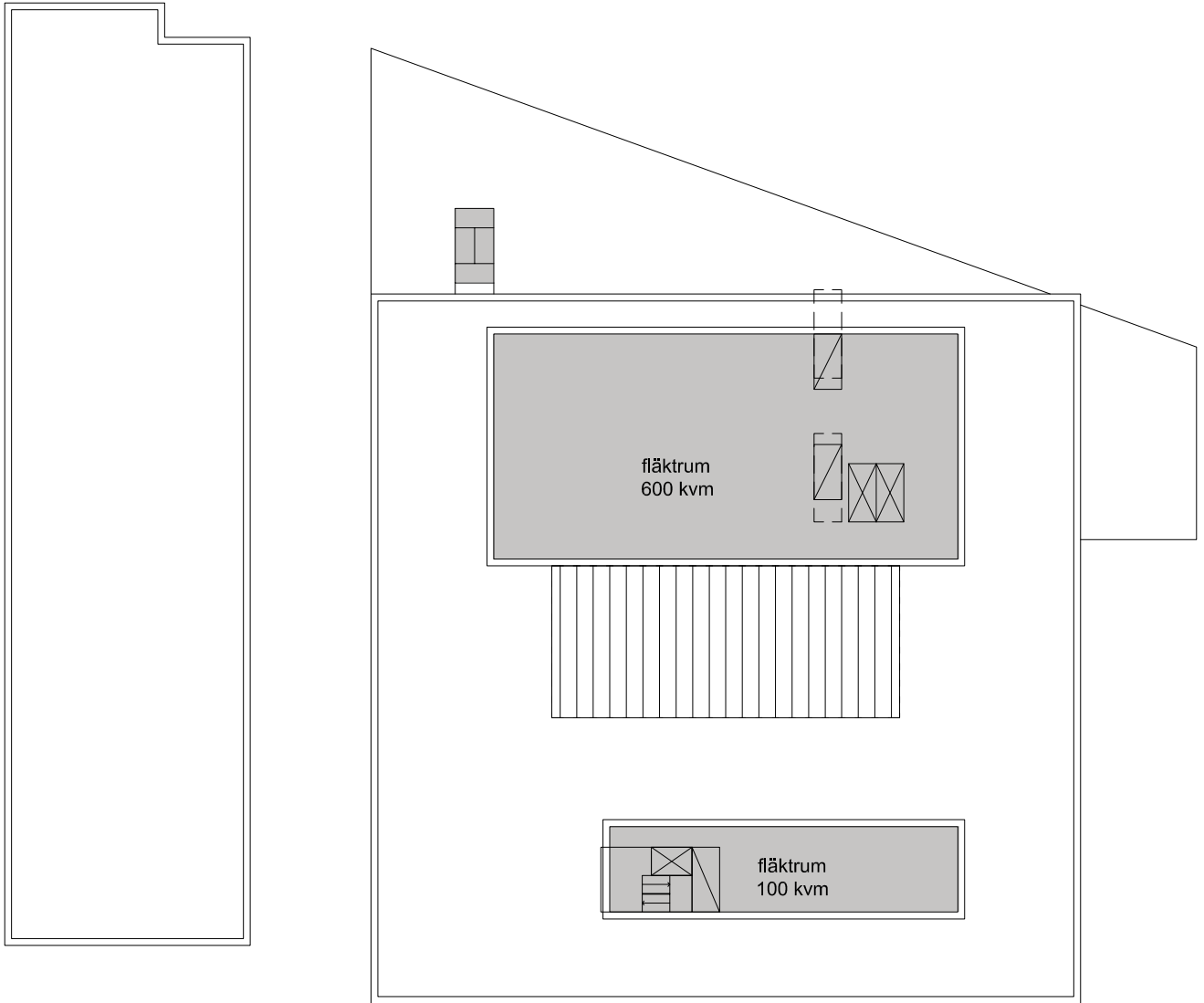


PLAN 7

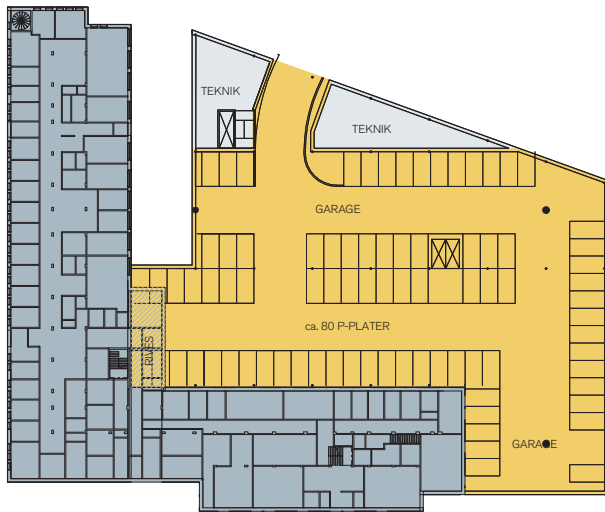


- Gemensamma lokaler
- Publika lokaler
- Publika utbildningslokaler
- Bibliotek
- Konsertsal
- Admin kulturlokaler
- Teamlokaler utbildning
- Admin utbildning
- Övriga hyresgäster
- Teknik/garage

PLAN 8

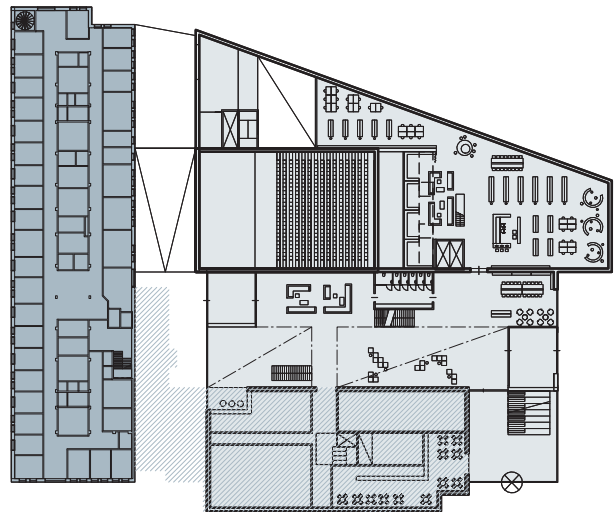


SAMMANSTÄLLNING AREA - BTA



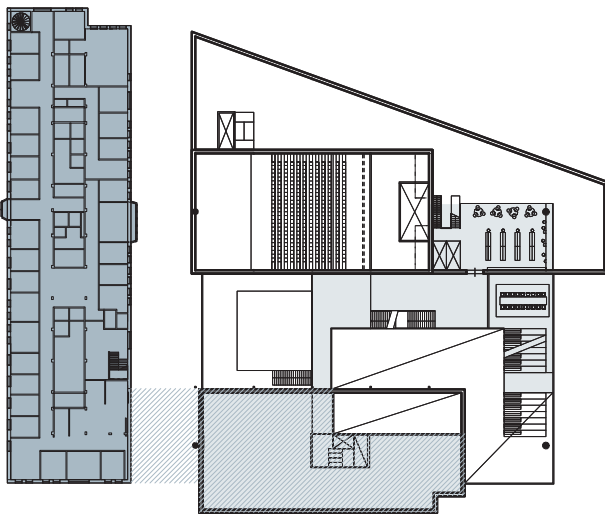
PLAN 1 BTA +29,65

NYBYGGNAD TEKNIK	291 m ²
BEFINTLIG VC	1996 m ²
NYBYGGNAD GARAGE	2607 m ²



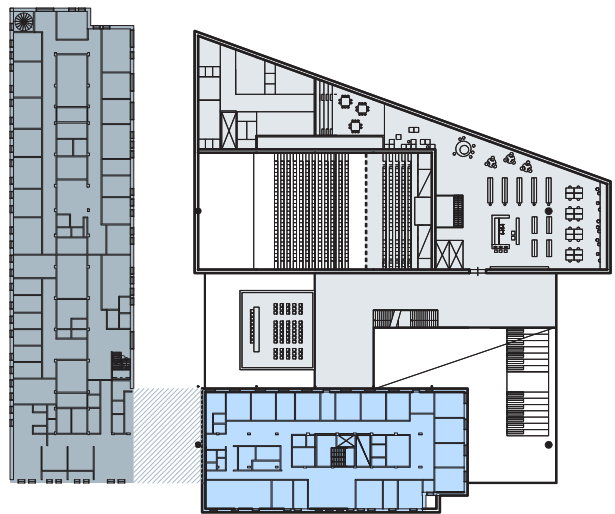
PLAN 2 BTA +32,80

NYBYGGNAD	2343 m ²
OMBYGGNAD	661 m ²
BEFINTLIG VC	1199 m ²
RIVES	211 m ²



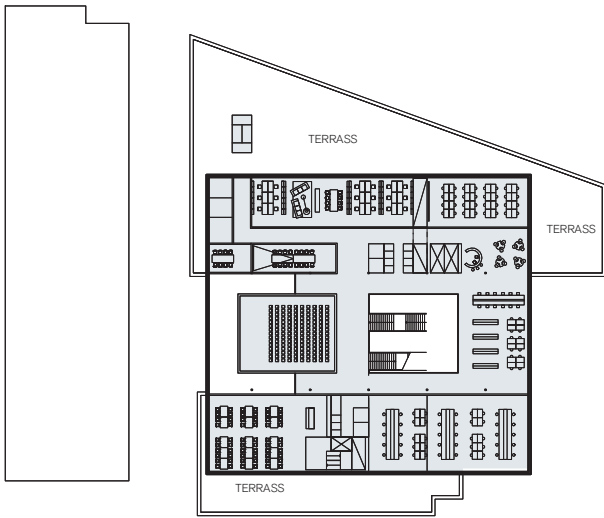
PLAN 3 BTA +35,95

NYBYGGNAD	523 m ²
OMBYGGNAD	547 m ²
BEFINTLIG VC	1206 m ²
RIVES	133 m ²

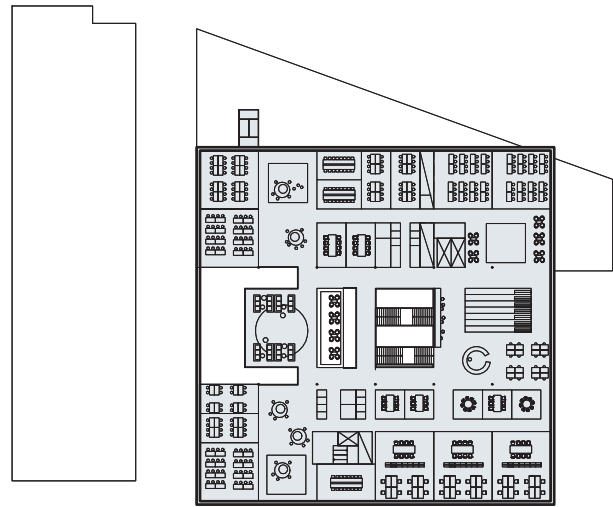


PLAN 4 BTA +39,10

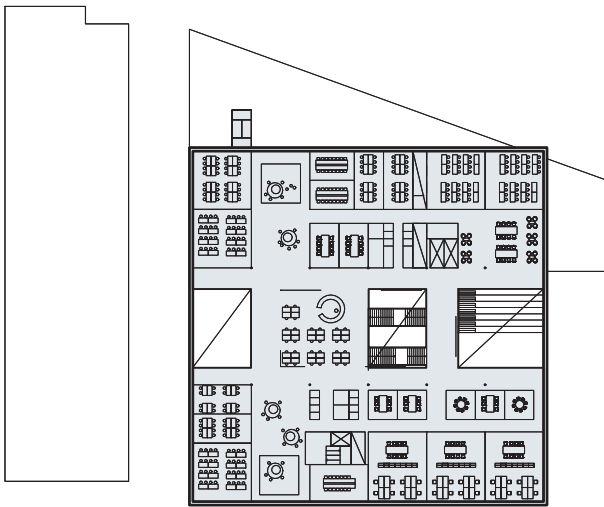
NYBYGGNAD	1482 m ²
BEF. FOLKTANDVÅRDEN	664 m ²
BEFINTLIG VC	1199 m ²
RIVES	133 m ²



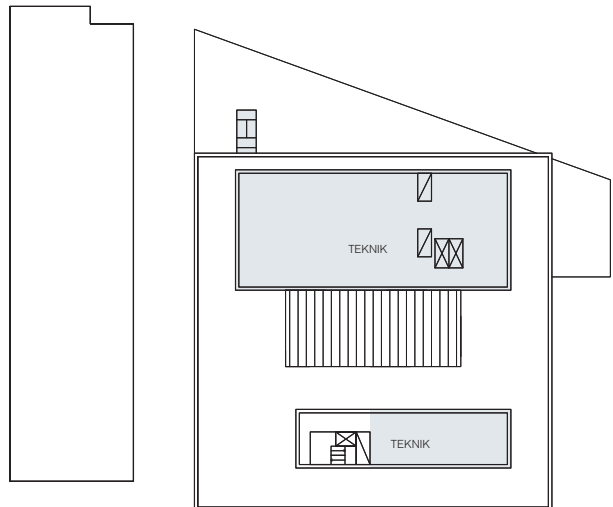
PLAN 5 BTA +44,00
NYBYGGNAD 1743 m²



PLAN 6 BTA +48,40
NYBYGGNAD 2344 m²







PLAN 7 BTA +52,80
NYBYGGNAD 2323 m²



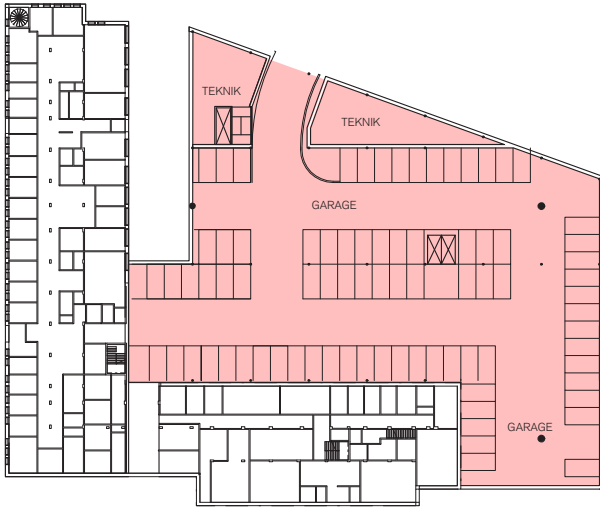
PLAN 8 BTA +57,80
NYBYGGNAD TEKNIK 873 m²

BTA

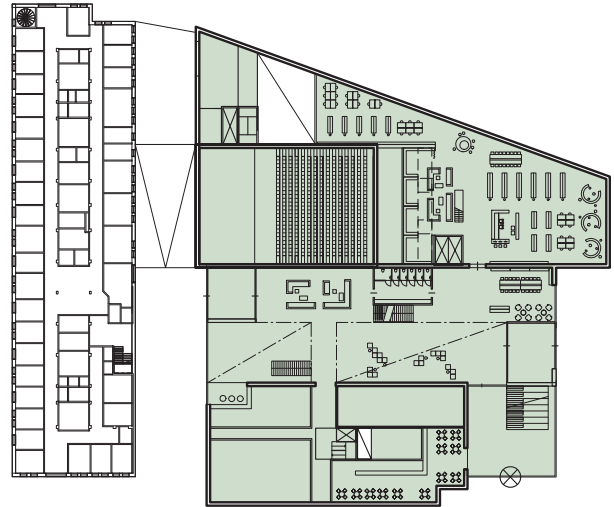
	NYBYGGNAD	11923 m ²
	OMBYGGNAD	1207 m ²
	TOTAL TK KC	13130 m ²

	BEF. FOLKTANDVÅRDEN	664 m ²
	BEFINTLIG VC	5599 m ²
	RIVES	478 m ²
	NYBYGGNAD GARAGE I 1 PLAN	2607 m ²

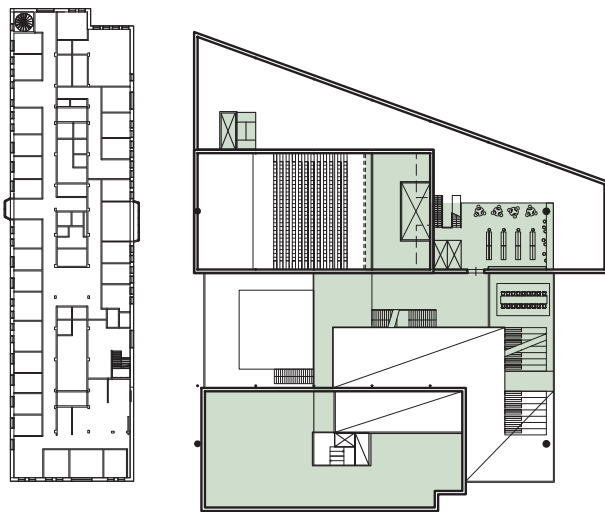
SAMMANSTÄLLNING AREA - BRA



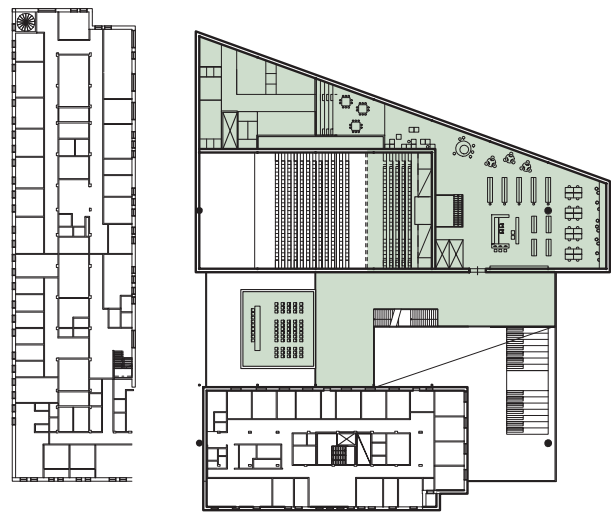
PLAN 1 BRA +29,65
 TEKNIK 2540 m²
 GARAGE 272 m²
 2812 m²



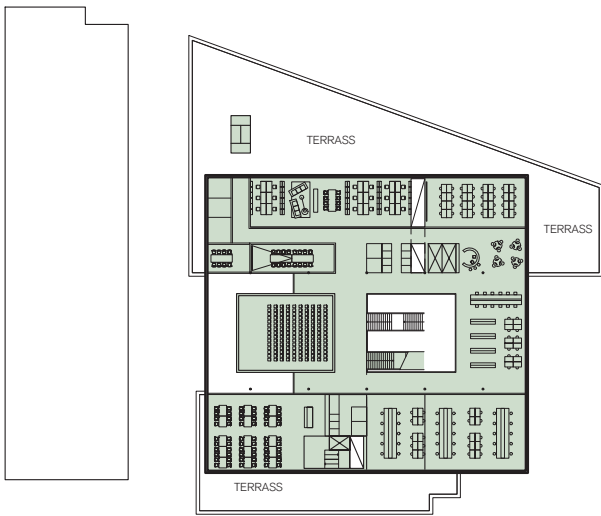
PLAN 2 BRA +32,80
 2901 m²



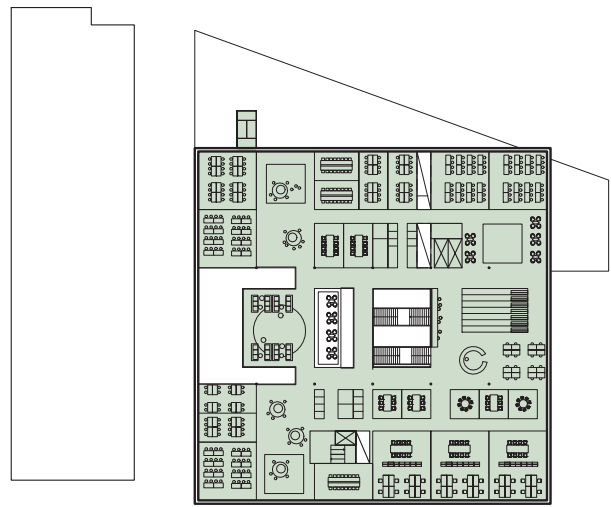
PLAN 3 BRA +35,95
 1202 m²



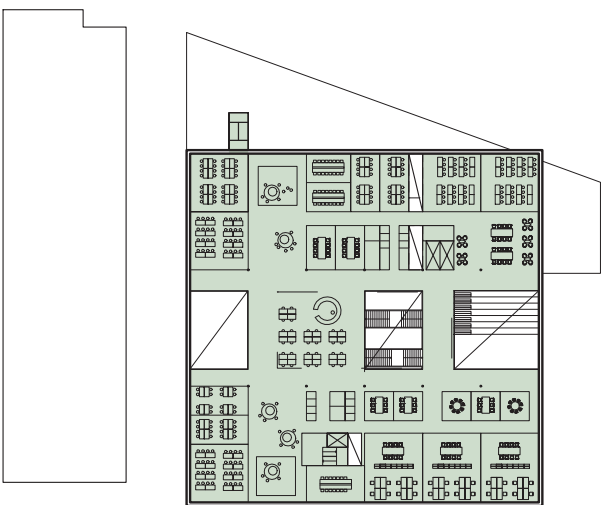
PLAN 4 BRA +39,10
 1378 m²



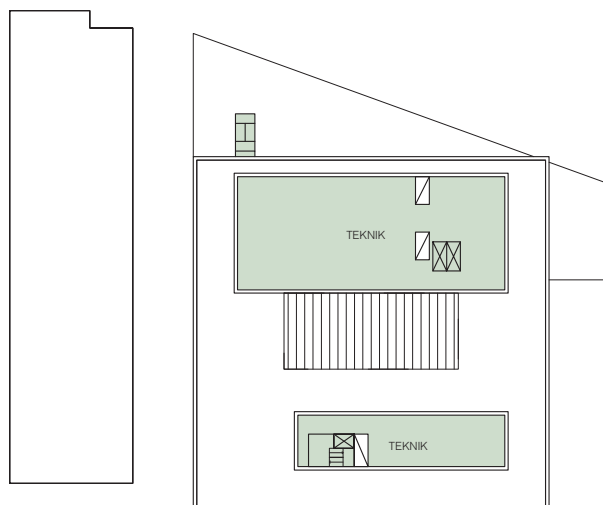
PLAN 5 BRA +44,00
1683 m²



PLAN 6 BRA +48,40
2213 m²



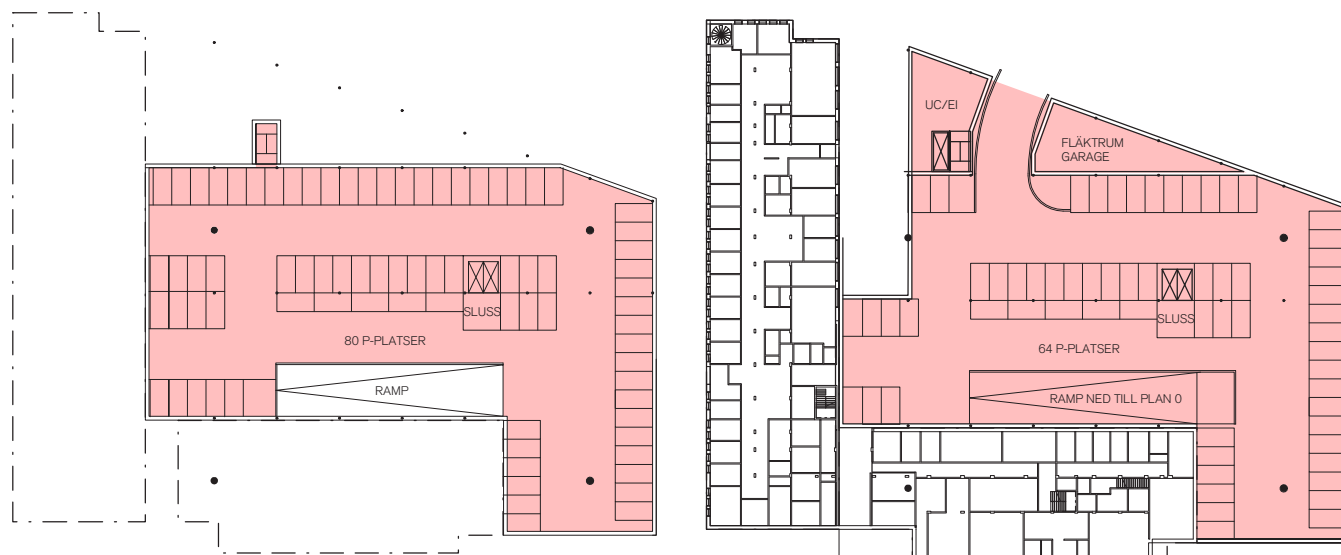
PLAN 7 BRA +52,80
2193 m²



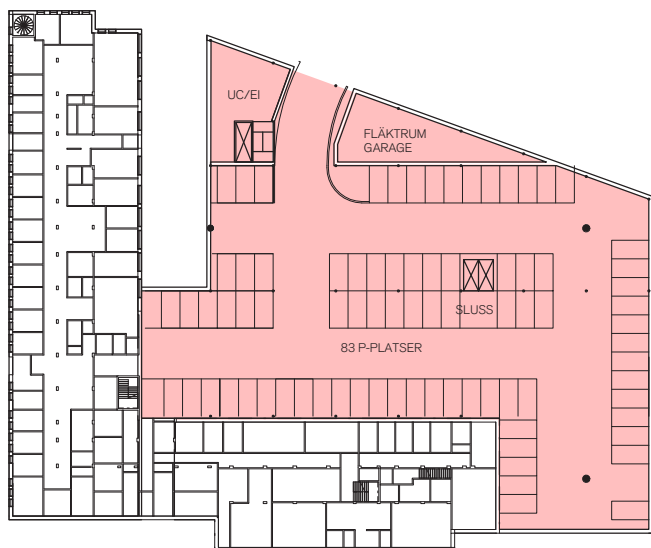
PLAN 8 BRA +57,80
844 m²

 BRA PLAN 2-8	12413 m ²
 BRA PLAN 1	2812 m ²

PARKERINGSALTERNATIV



Alternativ 1 - parkering i två plan



Alternativ 2 - parkering i ett plan

GARAGE I 2 PLAN

BTA GARAGE (PLAN 0)	2437 m ²
BTA GARAGE (PLAN 1)	2598 m ²
BTA TEKNIK (PLAN 1)	282 m ²
	5316 m ²
BRA GARAGE (PLAN 0)	2324 m ²
BRA GARAGE (PLAN 1)	2485 m ²
BRA TEKNIK (PLAN 1)	263 m ²
	5073 m ²

GARAGE I 1 PLAN

BTA GARAGE	2607 m ²
BTA TEKNIK	291 m ²
	2899 m ²
BRA GARAGE	2540 m ²
BRA TEKNIK	272 m ²
	2812 m ²

Sammanställning p-behov

Parkeringsbehov	Antal p-platser
Kulturlokaler	12
Totalt utbildningslokaler	16
Vårdcentral, bef yta 5000 kvm + 1000 kvm tillbyggnad	60
Konsertlokal	45
Totalt parkeringsbehov	133
Ev reducerande åtgärder 20%	106



TYRESÖ KULTUR- OCH KUNSKAPSCENTER 2016-03-08

HEMSÖ

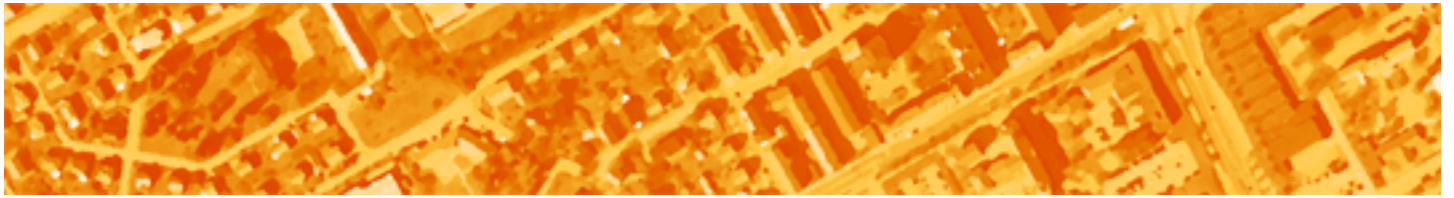
tyresö kommun 

white

BILAGA D

HEMSÖ
HÅLLBARHETSPLAN OCH
RUTINER FÖR SUNDA HUS





Hållbarhetsplan för Hemsös byggprojekt

PROJEKT – TYRESÖ KULTUR OCH KUNSKAPSCENTER

**Version 2.0
2014-12-08**

Innehållsförteckning

1	Syfte och omfattning	3
2	Detaljerade och projektspecifika hållbarhetskrav	3
2.1	Klimataspekter	3
2.2	Materialval	3
2.3	Energi och inomhusmiljö	4
2.4	Kommunens hållbarhetskrav	5
2.5	Hyresgästens hållbarhetskrav (om tillämpbar)	5
2.6	Miljöcertifiering (om tillämpbar).....	5
3	Miljöbyggnads krav	1
4	Hållbarhetskrav på arbetsplatsen	1
4.1	Miljömedveten byggarbetsplats	1
4.2	Fuktsäkerhet	1
4.3	Avfall	1
4.4	Kommunikation	2

1 SYFTE OCH OMFATTNING

Hemsö arbetar systematisk med hållbarhetsfrågor med syftet att ständigt minska och förebygga negativ miljöpåverkan, säkerställa god inomhus- och utomhusmiljö för hyresgästerna, ha en positiv social påverkan samt öka fastighetens ekonomiska värde.

Hemsös hållbarhetskrav i byggprojekt beskrivs övergripande i ett hållbarhetsprogram. I detta projekt tillämpas även denna hållbarhetsplan som mer specifikt beskriver de hållbarhetskrav som Hemsö ställer. Kraven omfattar projektspecifika hållbarhetskrav, krav i projektering och krav i produktion. Planen följer projektet och ska säkerställa att de hållbarhetsaspekter som Hemsö ställer krav på beaktas inom projektet.

Innehållet i hållbarhetsplanen tas fram av ansvarig projektledare eller förvaltare med stöd av hållbarhetsansvarig. En hållbarhetsplan tas fram i alla nyproduktionsprojekt samt vid större ombyggnationer där det finns behov. Se "Anvisning/rutin för hållbarhet i byggprojekt".

2 DETALJERADE OCH PROJEKTSPECIFIKA HÅLLBARHETSKRAV

I följande kapitel redovisas de miljö- och hållbarhetskrav som ingår i ny- och ombyggnationsprojekt hos Hemsö. Om något krav inte uppnås ska projektledaren först godkänna detta och sedan ska projektör eller entreprenör skriva en avvikelse med motivering. Mall för avvikelse finns bland Hemsös mallar. Avvikelsen e-postas till Hemsös projektledare som ansvarar för att spara den i projektets dokumentation och skicka en kopia till hallbarhet@hemso.se.

2.1 KLIMATASPEKTER

I detta projekt har följande klimataspekter beaktats:

Stäm av mot detaljplan, en del av nedanstående kan hanteras genom detaljplan. Beskriv i så fall det.

- Föreligger det risk för ras, skred eller översvämningar inom området där byggnaden ska placeras?
- Är byggnadens plats, konstruktion och val av material anpassade för ett förändrat klimat? Ett förändrat klimat kan innebära bland annat mer nederbörd och hårdare vindar. Beakta även omhändertagande av dagvatten.
- Har kommunen kontaktats för att godkänna placeringen baserat på ovanstående?
- Riskerar man att påverka, alternativt planerar man att påverka grundvatten? Behövs anmälan eller tillstånd?
- Ta beslut om en utredning ska ske av vilka ekosystemtjänster som påverkas och hur de kan kompenseras.
- Utred behov av cykelparkeringar inom- och utomhus. Utred även plats för laddstolpe för elbilar.

2.2 MATERIALVAL

Byggvaror som hör till byggnadens ytskikt och stomme ska miljögranskas med hjälp av databasen SundaHus Miljödata innan de föreskrivs, beställs eller används. Installationer och produkter på "skruv- och mutternivå" behöver inte bedömas. Bedömda produkter ska motsvara Miljöbyggnads krav för dokumentation av byggvaror för nivå silver.

Följande typer av produkter ska vara bedömda och registrerade i SundaHus (BSAB-kod):

- Platsgjutna konstruktioner (E)
- Murverk (F)
- Konstruktioner av monteringsfärdiga element (G)

- Konstruktioner av längdformvaror (H)
- Skikt av termoisolervaror (I)
- Skikt av byggpapp, tätskiktsmatta, asfalt, duk, plastfilm, plan plåt, överläggsplattor (J)
- Skikt av skivor (K)
- Puts, målning, skyddsbeläggningar, impregneringar mm (L)
- Skikt av beläggnings- och beklädnadsvaror (M)
- Komplettering av sakvaror mm (N)
- Konstruktioner av diverse mängd, form eller sakvaror (Z)

I SundaHus Miljödata anges en byggvaras sammanvägda helhetsbedömning med någon av bokstäverna A, B, C+, C- eller D. I första hand ska produkter som föreskrivs, beställs och används ha helhetsbedömningen A eller B. En produkt med en Hemsösymbol får användas även om den inte har bedömning A eller B. Har produkten en röd hand som symbol betyder det att produkten innehåller ämnen som kan påverka inomhusmiljön särskilt negativt.

Om en byggvara som har bedömning C+, C- eller D måste föreskrivas eller användas ska detta först godkännas av beställaren. Projektören eller entreprenören ska skriva en avvikelse där orsak och motivering till varför produkten används tydligt framgår. Avvikelsen laddas upp i SundaHus vid aktuell produkt.

Projektledaren ansvarar för att ta kontakt med SundaHus så att alla deltagare får inloggningsuppgifter till databasen. Projektörer och entreprenörer ansvarar för att registrera produkter digitalt i SundaHus.

Om en produkt inte är bedömd ska den i första hand skickas in för bedömning till SundaHus. Beslutet om att skicka in en produkt för bedömning tas av projektledaren.

Övriga krav som gäller material:

- Kablar och rör ska vara fria från bly och halogener.
- PVC ska inte användas i exempelvis tak, fönster och golvbeläggningar. Undantag kan göras för plastmattor vid särskilda behov som vid t.ex. särskilda krav på städbarhet, onormalt slitage, hygienkrav, tillgänglighetskrav etc. Det finns PVC-fria plastmattor. Avvikelse ska skrivas i SundaHus om PVC används.
- Koppar, zink och deras legeringar ska inte användas i tak- och fasadmateriäl.
- Utred om naturgrus behöver användas eller om det finns ett alternativt material med motsvarande egenskaper.
- Tropiskt virke ska inte användas. Virke ska i första hand vara miljömärkt.
- Sträva efter att minska mängden kemiska produkter genom att exempelvis använda mekanisk infästning istället för limning och torra fogmetoder med band istället för massor eller skum. Övriga egenskaper som till exempel kvalitet och fuktsäkerhet ska inte äventyras.
- Utred om det finns lokalt producerat material som exempelvis massor eller virke.
- Utred om återvunnet material kan användas.

2.3 ENERGI OCH INOMHUSMILJÖ

Byggnadens energiprestanda ska vara optimal och ska som lägst uppfylla kraven enligt GreenBuilding. Övriga krav relaterade till energi:

- Vid val av värme-, ventilations- och elsystem ska energianvändningen under förvaltningsskedet beaktas. LCC ska utföras.
- Utred hur installationer ska vara mest energieffektiva och gå att styra efter verksamhetens behov och typ, t.ex. årsur på skolor, CO₂-reglering, prognosstyrning.
- Utred typ av filter i aggregat för från- och tilluft.
- Belysning ska vara närvarostyrd i lämpliga utrymmen.
- Utred vilken typ av belysning som är mest energieffektiv och lämplig i respektive utrymme.
- Vitvaror ska vara av marknadens bästa klass (minst klass A+).
- Utred behov av snålspolande perlatorer och wc.

- Utred möjligheter till lokal energiförsörjning så som t.ex. berg- eller jordvärme (även som en del av energiförsörjningen).
- Utred möjligheter till att använda solenergi.
- Utred hur värme kan återvinnas, t.ex. genom att tillvarata värme från avloppsvatten från verksamheter med många duschar så som idrottshallar.
- Minimera människors exponering för elektromagnetisk strålning.
- Byggnaden ska uppföras "radonsäkert" avseende exempelvis tätningar och genomföringar mot mark.

2.4 KOMMUNENS HÅLLBARHETSKRAV

Minst följande områden ska stämmas av mot kommunen:

- Översvämningsrisker
- Energikrav
- LOD
- Vattenskyddsområde
- Hantering av avfall
- Buller från arbetsplats
- Förorenad mark
- Damning
- Material
- Övriga krav på arbetsplatsen

2.5 HYRESGÄSTENS HÅLLBARHETSKRAV (OM TILLÄMPBAR)

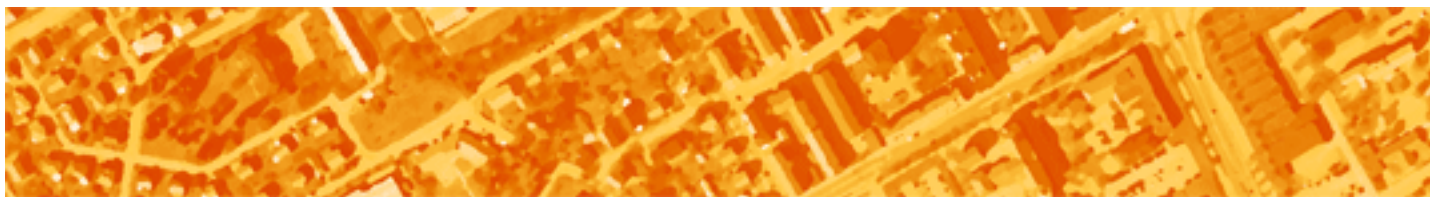
Genomgång av de hållbarhetskrav som hyresgästen har ställt. I detta projekt har hyresgästen framfört nedanstående hållbarhetskrav:

- *Alternativt beskriv att frågan ställts men att det inte tagits upp några krav.*

2.6 MILJÖCERTIFIERING (OM TILLÄMPBAR)

Om byggnaden ska certifieras ska det nedan redovisas vilket system och vilken nivå som avses. Generellt ska Hemsö följa Miljöbyggnad nivå silver. Namnge eller beskriv den som ska administrera ansökan och skicka in underlag för certifiering till SGBC. Det är mycket administration i samband med en certifiering och det är viktigt att resurser avsätts för detta.

- System:
- Nivå:
- Person som administrerar ansökan:



3 MILJÖBYGGNADS KRAV

Här redovisas de miljökrav som bedöms som relevanta (främst under projektering) för att erhålla betyget **silver enligt Miljöbyggnad version 2.1**. *Kontrollera vilken version som är aktuell för projektet*. Observera att Miljöbyggnads senaste dokument och krav finns på www.sgbc.se. Miljöbyggnads krav ska följas oavsett om Hemsö avser att certifiera byggnaden eller inte.

Indikator	Krav	Dokumentation och instruktioner	Ansvarig projektör	Grön= Klar Gul = ska tas fram Röd = kräver mer arbete
1. Energianvändning	<p>Byggnadens årliga specifika energianvändning ≤ 75 % av BBR (Bostäder och lokaler som värms med annat än el)</p> <p>Byggnadens årliga specifika energianvändning ≤ 95 % av BBR (Elvärmda bostäder och lokaler)</p>	<p>Ifyllt ansökningsformulär kompletterat med</p> <ul style="list-style-type: none"> • Förutsättningar för beräkning av BBR-krav, se separat beräkningsverktyg på Miljöbyggnads hemsida. • Vilket beräkningsprogram som har använts och vilket företag som genomfört beräkningen, det senare behövs för att förhindra jäv vid granskningen. • Beskrivning av byggnadens energitekniska egenskaper, dvs indata till energiberäkning vad gäller klimatskal, stomme, installationer, inneklimat, användning, verksamhetstider, geografiskt läge, areor etc enligt ansökningsformuläret. • Beräkningsresultat som årlig energianvändning enligt BBRs definition i kWh/m², Atemp med följande poster <ul style="list-style-type: none"> · Värme · Varmvattenberedning inklusive vvc-förluster · El till en eventuell värmepump för produktion av värme och varmvatten · El som tillsatsvärme till en eventuell värmepump · Komfortkyla; el till kylmaskin · Komfortkyla; fjärrkyla · Fastighetsel 	VVS, A, K	

HEMSÖ

Indikator	Krav	Dokumentation och instruktioner	Ansvarig projektör	Grön= Klar Gul = ska tas fram Röd = kräver mer arbete
		<ul style="list-style-type: none"> · Övrig fastighetsenergi · Distributions- och reglerförluster för värme och kyla • Redovisa resulterande verksamhetsenergi eller hushållsel (ingår dock inte i BBR-redovisningen) 		
2. Värmeeffektbehov	<p>≤ 40 W/m²Atemp (Bostäder och lokaler som värms med annat än el)</p> <p>≤ 30 W/m²Atemp (Elvärmda bostäder och lokaler)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Om DVUT bestämts med högre tidskonstant än 1-dygn ska beräkningen redovisas. • Redovisning av beräkningsförutsättningar; U-värden, areor, köldbryggor, ventilationsflöden, värmeåtervinning och luftläckage som pdf-utskrift av beräkningsverktyget. 	VVS, A, K	
3. Solvärmelast	≤ 43 W/m ² , golv	<ul style="list-style-type: none"> • Ange beräkningsmetod, förenklad eller datorsimulering • Ritning av våningsplan som är representativa och speciellt kritiska för solvärmelast – motivera våningsvalet kortfattat. • Bedömda rum ska markeras på planritning – motivera kortfattat val. • Våningsplanets Atemp och arean för varje bedömt rum. • Visa att de bedömda rummens area är 20 % (eller strax över) av våningsplanets Atemp. • Projekteringsunderlag/bygghandlingar som visar g-värde på glas och solskydd. • Redovisa beräkning av gsyst • Redovisning av beräkning om lägre solintensitet än 800 W/m² använts • Situationsplan som visar eventuellt skuggande grannar • Norrpil på alla ritningar • Beräkningsresultat och indikatorbetyg för varje bedömt rum. 	VVS, A och Miljö	

HEMSÖ

Indikator	Krav	Dokumentation och instruktioner	Ansvarig projektör	Grön= Klar Gul = ska tas fram Röd = kräver mer arbete
		<ul style="list-style-type: none"> Indikatorbetyg enligt aggregeringsprincipen 		
4. Energislag	<p>> 10 % från Miljökategori 1 och < 25 % från Miljökategori 4</p> <p>Alternativt: > 50 % från Miljökategori 2 och < 25 % från Miljökategori 4</p>	<ul style="list-style-type: none"> Resultat från energiberäkning, dvs sammanfattning från indikator 1 inklusive hushållsel eller verksamhetsenergi. Pdf av beräkningsverktyg där totala energianvändningen fördelat efter ursprung på de fyra Miljökategorierna. Tvåårsavtal i den mån det behövs för att styrka val av Miljökategori för miljömärkt fjärrvärme eller el. 	Miljö, VVS och Beställare/förvaltning	
5. Ljudmiljö	<p>Minst 2 av de bedömda ljudparametrarna i SS25267 eller SS 25268 ska uppfylla ljudklass B eller högre.</p> <p>Övriga bedömda till minst ljudklass C.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Utdrag ur programhandling, bygghandling eller särskild ljudbeskrivning som visar vilka ljudkrav, formulerade enligt standarderna SS 25267 eller SS 25268, som byggnaden ska utföras efter. Ljudsakkunnig som deltagit i projektet och som styrker krav på klassning och att kraven följs upp under byggskedet. 	Akustik, A, VVS	
6. Radon	51–100 Bq/m ³	<ul style="list-style-type: none"> Protokoll med uppmätt markradonhalt. Utlåtande från sakkunnig om resultatet baseras på mätningar i nära grannskap. Redovisas om marken klassas som låg-, medel- eller högradonmark. Projekterings-, helst bygghandlingar som visar t ex att konstruktionen utifrån uppmätt radonhalt utförs med skydd eller säkerhet mot radonspridning från mark. 	Miljö, K och eventuell sakkunnig avseende radon	
7. Ventilationsstandard	<p>Uteluftsflöde ≥ 7 l/s, person + 0,35l/s, m²golv eller enligt rad i AFS2009:2.</p> <p>Behovsstyrt ventilationsflöde i vistelserum med varierande belastning, t ex konferensrum.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Utdrag ur projekterings-, helst bygghandlingar (ritningar eller beskrivningar) som beskriver ventilationssystemet och som visar att vald klass uppfyller bedömningskriterierna, dvs luftflöden, typ av ventilation samt eventuell metod att reglera eller styra luftväxlingen. 	V(VS)	

HEMSÖ

Indikator	Krav	Dokumentation och instruktioner	Ansvarig projektör	Grön= Klar Gul = ska tas fram Röd = kräver mer arbete
		<ul style="list-style-type: none"> Där så krävs, ska det framgå ur handlingarna att kök, bad- och duschrum projekterats enligt BFS 1998:38. 		
8. Kvävedioxid	Projekteras för $\leq 40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ kvävedioxid i inomhusluften	<ul style="list-style-type: none"> Skalenlig karta där byggnaden är markerad i förhållande till näraliggande trafikerade vägar. Uppgifter om antal fordon/dygn hos trafikerade näraliggande vägar. Karta eller mätresultat med uppgift om kvävedioxidhalt utomhus. Beskrivning av eventuella åtgärder om det finns risk för hög kvävedioxidhalt inomhus. 	Miljö, V(VS)	
9. Fuktsäkerhet	<p>Byggnaden är fuktsäkerhetsprojekterad och utförd enligt BBR avsnitt 6:5, dvs. fuktkritiska konstruktioner är identifierade och dokumenterade, kontrollplaner finns och utförandet dokumenteras.</p> <p>Aktuella branschregler följs för utförande av våtrum.</p> <p>Fuktsäkerhetsprojektering enligt Bygga F eller motsvarande.</p> <p>Fuktmätningar i betong utförs enligt RBK (Rådet för ByggKompetens)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Utdrag från programhandlingar eller beskrivningar som redovisar vilka kriterier som ska uppfyllas. Fuktsäkerhetsdokumentationen från projekteringskedet som visar hur kriterierna för den önskade klassen har säkrats. Utdrag ur förfrågningsunderlag eller bygghandling som visar krav som ställs på entreprenörens redovisning av fuktsäkerhetsarbete under byggskedet. Intyg från ansvarig projektör att aktuella branschregler för utförande av våtrum följts. Namn på RBK-kontrollant, beroende på skede. 	VVS, K, E	
10. Termiskt klimat vinter	PPD ≤ 15 % som visas med datorsimulering.	<ul style="list-style-type: none"> Utdrag ur dokument som visar byggherrens krav på termiskt inneklimat vintertid. Det kan vara t ex programhandlingar, projekteringsanvisningar, beskrivningar. 	VVS	

HEMSÖ

Indikator	Krav	Dokumentation och instruktioner	Ansvarig projektör	Grön= Klar Gul = ska tas fram Röd = kräver mer arbete
		<ul style="list-style-type: none"> • Om bedömning sker med PPD-index ska sambandet redovisas mellan PPD-index och inneklimatkrav t ex operativ temperatur, lufthastighet. • Ritning av det våningsplan som anses vara representativt och speciellt kritiskt för termiskt klimat vintertid – motivera valet kortfattat • Bedömda rum ska markeras på det representativa våningsplanet. Val av rum ska kortfattat motiveras. • Våningsplanets Atemp ska redovisas liksom de bedömda rummens golvarea. • Att de bedömda rummens area är 20 % (eller strax över) relativt våningsplanet. • Fasadritningar som visar fönsterstorlekar för det representativa våningsplanet. • Inneklimatberäkningarna ska redovisas vad gäller beräkningsprogram, indata och resultat för vart och ett av de bedömda rummen. • Om TF-metoden används ska motsvarande indata och resultat redovisas. • Varje bedömt rums betyg och aggregerat indikatorbetyg. • Norrpil på situations- och planritningar. 		
11. Termiskt klimat sommar	PPD \leq 15 % som visas med datorsimulering. Öppningsbara fönster i skolor och bostäder.	<ul style="list-style-type: none"> • Utdrag ur dokument som visar byggherrens krav på termiskt inneklimat sommartid. Det kan vara t ex programhandlingar, projekteringsanvisningar, beskrivningar. • Om bedömning sker med PPD-index ska sambandet redovisas mellan PPD-index och inneklimatkrav t ex operativ temperatur, lufthastighet. 	VVS	

HEMSÖ

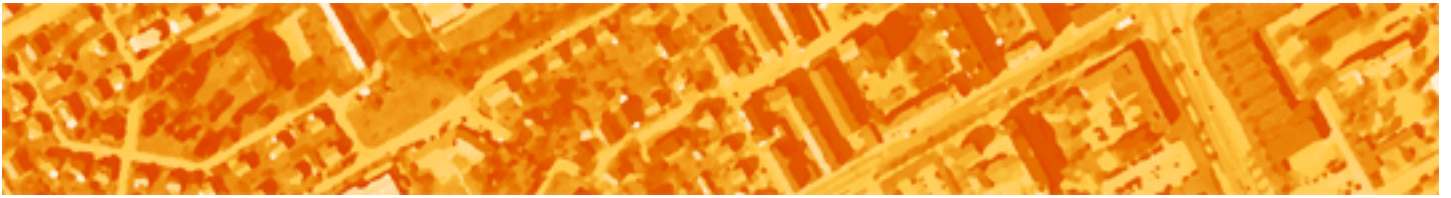
Indikator	Krav	Dokumentation och instruktioner	Ansvarig projektör	Grön= Klar Gul = ska tas fram Röd = kräver mer arbete
		<ul style="list-style-type: none"> • Ritning av det våningsplan som anses vara representativt och speciellt kritiskt för termiskt klimat sommartid – motivera valet kortfattat • Bedömda rum ska markeras på det representativa våningsplanet. Val av rum ska kortfattat motiveras. • Våningsplanets Atemp ska redovisas liksom de bedömda rummens golvarea. • Att de bedömda rummens area är 20 % (eller strax över) relativt våningsplanet. • Fasadritningar som visar fönsterstorlekar för det representativa våningsplanet. • Inneklimatsimuleringarna ska redovisas vad gäller simuleringsprogram, indata och resultat för vart och ett av de bedömda rummen. • Om SVF-metoden används ska motsvarande indata och resultat redovisas. • Varje bedömt rums betyg och aggregerat indikatorbetyg. • Norrpil på situations- och planritningar. 		
12. Dagsljus	Dagsljusfaktor $\geq 1,2$ %	<ul style="list-style-type: none"> • Situationsplan som visar omgivningens avskärmning av dagsljuset. • Ange vilken beräkningsmetod som ligger till grund för bedömning; den förenklade FA, dagsljusfaktor med grafisk handmetod eller datorsimulering. • Ritning med våningsplan som anses vara representativt och speciellt kritiskt för dagsljus, motivera valet kortfattat. • Bedömda rum markeras på planritningen – motivera valen kortfattat. • Våningsplanets Atemp och varje bedömt rums golvarea. 	A och eventuellt sakkunnig	

HEMSÖ

Indikator	Krav	Dokumentation och instruktioner	Ansvarig projektör	Grön= Klar Gul = ska tas fram Röd = kräver mer arbete
		<ul style="list-style-type: none"> • Att de bedömda rummens area är 20 % (eller strax över) av våningsplanets Atemp. • Fasadritningar med bedömda rum. • Handling som styrker fönsterglasens ljustransmission. • Beräkningsunderlag (geometrier, areor, rumsytors och fönsters egenskaper) för respektive bedömt rum. • Eventuellt simuleringsprogram som används för beräkning av dagsljusfaktor. • Beräkningsresultat och betyg för varje bedömt rum. • Aggregerat indikatorbetyg. 		
13. Legionella	<p>Temperatur på stillastående tappvarmvatten i t ex beredare och ackumulatortankar $\geq 60^{\circ}\text{C}$.</p> <p>Gemensam rörledning till flera duschplatser där temperaturen är högst 38°C ska inte vara längre än 5 meter.</p> <p>Handdukstorkar och andra värmare är inte kopplade på vvc-ledningen.</p> <p>Proppade ledningar ska vara så korta att temperaturen på det stillastående vattnet inte understiger 50°C.</p> <p>Riskvärdering genomförs med avseende på tillväxt och spridning av legionella i äldre och gruppboende, hotell, sporthallar, simhallar, sjukhus och flerbostadshus.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Utdrag ur VVS-beskrivning som beskriver utformning av tappvattensystemet med avseende på att minska tillväxt och spridning av legionellabakterier. • Dokumentation med instruktioner till projektörer och entreprenör att "Säker vatten" ska följas. • Eventuell riskvärdering. 	VVS, E	

HEMSÖ

Indikator	Krav	Dokumentation och instruktioner	Ansvarig projektör	Grön= Klar Gul = ska tas fram Röd = kräver mer arbete
	<p>Åtgärder genomförs som minskar legionellarisken.</p> <p>Legionellskydd enligt "Branschregler Säker Vatteninstallation".</p>			
14. Dokumentation av byggvaror	<p>En byggnadsrelaterad loggbok upprättas med information om byggvaror i produktkategorier E, F, G, H, I, J, K, L, M, N och Z enligt BSAB 96.</p> <p>Loggboken ska minst innehålla uppgifter om typ av byggvara, varunamn, tillverkare, innehållsdeklaration och årtal för dess upprättande.</p> <p>Loggboken är digital och administreras på företagsnivå hos fastighetsägaren.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Om ansökan sker under projektering ska handling bifogas som styrker att entreprenör kommer att upprätta loggbok enligt önskad nivå. • Om byggnaden tagits i bruk ska loggboken redovisas. • Ansökan ska innehålla inloggningsuppgifter till eventuellt BASTA, Byggvarubedömningen, SundaHus eller motsvarande. 	Alla och Miljö	
15. Utfasning av farliga ämnen	Utfasningsämnen enligt KEMI:s kriterier förekommer endast i mindre omfattning hos loggbokens byggvaror och är dokumenterade i en avvikelislista.	<ul style="list-style-type: none"> • Berör på tidpunkt för ansökan; handling med styrkta instruktioner till entreprenör. Om byggnaden tagits i bruk redovisas loggbok med nivå på hantering av utfasningsämnen. • Ansökan ska innehålla eventuella inloggningsuppgifter till BASTA, Byggvarubedömningen, SundaHus, Svensk Husdeklaration eller motsvarande 	Berör alla projektörer samt Miljö och beställarens upphandlingsenhet	



4 HÅLLBARHETSKRAV PÅ ARBETSPLATSEN

I projektets produktionsskede förekommer moment där hållbarhetsaspekter ska beaktas och vävas in i processen. Nedan redovisas särskilda krav på arbetsplatsen.

4.1 MILJÖMEDVETEN BYGGARBETSPLATS

Hemsö vill att byggarbetsplatsen ska vara säker och miljömedveten. Det innebär att krav ställs på de byggbodas som finns på plats, arbetsmaskiner och tankningsställen. I detta projekt innebär det att:

- Arbetsmaskiner ska ha miljöanpassad hydraulolja som uppfyller miljökraven i svensk standard 155434, se lista på www.sp.se.
- Bränsletankar ska vara skyddade mot påkörning och ha invallning som rymmer hela tankens volym.
- Tankning ska ske på hårdgjord och tät yta.
- Det ska finnas absorptionsmedel på arbetsplatsen.
- Kemikalier och bränsle ska förvaras och hanteras så att spill och läckage till mark, vatten och avlopp hindras.
- Entreprenören ska upprätta en rutin för miljöolycka (kan ingå i t.ex. plan för nödläge). Rutinen ska ta upp miljöolyckor som kan ske och hur de ska hanteras.
- De bodar som ska värmas upp ska vara isolerade alternativt förläggs etableringen till befintliga lokaler. Utnyttja även värmeåtervinning.
- Belysning ska vara rörelsestyrd på lämpliga ställen, gäller både inom- och utomhus.
- El på arbetsplatsen ska vara miljömärkt. Undvik direktverkande el till uppvärmning av byggbodas.
- Befintlig värdefull vegetation ska skyddas. Etableringsytor ska återställas.
- Arbetsmaskiner ska vara försedda med ljuddämpare och dammfällor eller liknande vid behov.
- Buller från entreprenadområdet ska inte överstiga naturvårdsverkets riktlinjer för buller från byggarbetsplatser (NFS 2004:15).
- Vid misstanke om förorenad mark eller vatten ska miljöförvaltning hos berörd kommun och beställarens miljökontrollant kontaktas omgående.
- Samordna om möjligt transporter med exempelvis leveranser.

4.2 FUKTSÄKERHET

- Det ska finnas en fuktskyddsansvarig som ansvarar för dokumentationen av fuktmätningar och dokumentationen som rör fuktsäkert byggande.
- Det ska finnas rutiner för att skydda material mot nederbörd, smuts och fukt.
- Tillverkarens rekommendationer för RF ska följas. Gäller exempelvis när ytskikt läggs på betong.
- Fuktmätningar av betong ska utföras och dokumenteras. Se Miljöbyggnads krav.

4.3 AVFALL

Krav som gäller avfall:

- Avfallsstatistik ska rapporteras i samband med slutbesiktning. Statistiken ska redovisa samtliga fraktioner, mängder samt procentmässig fördelning av den totala mängden. Transportdokument för farligt avfall ska redovisas.
- Andelen avfall till deponi ska vara max 10 %.
- Avfall ska sorteras i minst fraktionerna: farligt avfall, elavfall, trä, plast för återvinning, brännbart, gips, skrot och metall, fyllnadsmassor samt deponi (utsorterat, alternativt blandat avfall för eftersortering).

4.4 KOMMUNIKATION

Hemsö vill att byggarbeten och verksamhet kopplad till byggarbetsplatsen ska ha minsta möjliga påverkan på omgivningen och närliggande verksamheter. Det innebär att en översyn av störningskänsliga verksamheter i området görs och att en plan för dialog och kommunikation med dessa ska tas fram om det bedöms finnas behov. Exempel på verksamheter som kan vara aktuella är:

- Bostäder
- Förskola/skola
- Annan verksamhet som behöver informeras

Det kan finnas behov att kommunicera om exempelvis:

- Allmänt om vad det är som ska byggas och hur det kan påverka omgivningen
- Påverkan i form av buller
- Ökade transporter
- Risk för damm från byggarbetsplatsen
- Etableringsplats på ytor som tidigare har använts av allmänheten