

Hyresöverenskommelse för projekt 100763

- samt utkast till hyreskontrakt 10328 Servicebyggnad Solhaga Ryd på fastigheten Ostbrickan 8

Hyresvärden ska bekosta projektering, anpassning och iordningställande av hyresobjektet enligt vad som beskrivs i denna hyresöverenskommelse och bilagor. Hyresöverenskommelsen upphör att gälla när samtliga förhållanden är slutligt reglerade och skarpt hyreskontrakt är signerat av båda parter. Hyresöverenskommelsen gäller under förutsättning att bygglov beviljas och vinner laga kraft inom 6 mån från undertecknandet av denna hyresöverenskommelse samt att Tomträttsavtal tecknas, om detta inte sker ska denna hyresöverenskommelse upphöra.

Projektnamn: 1000763
Objekt: 10328
Fastighet: Ostbrickan 8 - Tomträtt
Gatuadress: Rydsvägen 60 D
Postadress: 584 31 Linköping
Hyresvärd: Lejonfastigheter, 556477-7851
Hyresgäst: Linköpings kommun, 212000-0449
Kultur- och Fritidsnämnd

PRODUKT OCH RITNINGAR

Kultur- och Fritidsnämnden har behov av en permanent servicebyggnad invid fotbollsplanerna i Ryd Solhaga, planen är att ersätta de paviljonger som idag används. Fastigheten Ostbrickan 8 ägs idag av Linköpings Kommun och är ursprungligen byggd som en kvartersgård/samlingslokal, men har på senare tid använts som kontor. En förutsättning för ovan är att tomträttsavtal tecknas mellan Linköpings Kommun och Lejonfastigheter AB. I samband med att tomträttsavtal tecknas överläts byggnaden som står på fastigheten till Lejonfastigheter AB som utför renovering/ombyggnad enligt bilaga 2.

Sign	Sign
------	------

HYRA EFTER

- avstämd projektkostnad

Beräknad projektkostnad och årshyra enligt nedanstående tabell:

Projektkostnad	Årshyra exkl. moms (max)	Årshyra kr/kvm
9 400 000 kr	652 500 kr	2 160 kr/kvm

Hyran fastställs efter avstämd projektkostnad samt efter avstämd och överenskommen Projektorganisation och ÄTA-reglering enligt bilaga 1, 1a och 1b.

Årshyran i detta avtal anges till 652 500 kr/år och baseras på att tomträttsavgälden för denna fastighet nedsätts till 1 kr/år, i enlighet med sidoavtal till tomträttsavtalet som tecknas med Linköpings kommun. I det fall tomträttsavgälden kommer höjas från 1 kr/år kommer hyresnivån höjas med motsvarande belopp.

VILLKOR I UTKAST TILL HYRESKONTRAKT

Hyra:	preliminärt 652 500 kr/år
m ² Hyra:	preliminärt 2 160 kr/kvm
BRA:	ca 250 kvm
Hyrestid:	preliminärt 2024-05-01 - 2044-04-30
Förlängning:	3 år
Uppsägning:	9 månader
Index:	70 %
KPI:	Basår enligt indexbilaga i kontraktet preliminärt oktober 2023

BILAGOR TILL DENNA HYRESÖVERENSKOMMELSE

Bilaga 1, 1a, 1b:	Projektorganisation och ÄTA-reglering, beställningsformulär samt ÄTA-journal.
Bilaga 2:	Skisser/Ritningar
Bilaga 3:	Utkast till hyreskontrakt inkl. gränsdragningslista

Nedanstående parter förbinder sig att teckna skarp hyreskontrakt när definitiv tillträdesdag kan meddelas och efter slutlig projektkostnad och avstämd Projektorganisation och ÄTA-reglering enligt bilaga 1, 1a och 1b.

Detta avtal inkl. bilagor har signerats elektroniskt genom Scrive, av behöriga företrädare för respektive part; Micael Antamo för Lejonfastigheter AB samt Karin Olanders för Linköpings kommun.

BILAGA 1 - PROJEKTORGANISATION OCH ÄTA-REGLERING

Detta dokument beskriver hur möten, information, besked och eventuella förändringar i hyresobjektet ska hanteras under arbetet med att färdigställa hyresobjekten fram till att skarpt Hyreskontrakts undertecknats och tillträdesdag kunnat fastställas.

1. ORGANISATION OCH MÖTEN

Hyresvärden ska tillse att möten hålls med hyresgästens representant i erforderlig omfattning och frekvens med målsättning en gång per månad eller enligt annan överenskommelse. Vid mötena ska hyresvärden föra protokoll vilka ska tillhandahållas hyresgästen för godkännande. I protokoll ska bland annat anges vilka handlingar hyresvärden tillhandahållit hyresgästen samt eventuella överenskommelser och godkännanden om ändringar eller tillägg.

2. ÄTA-ARBETEN

Parterna har under projektets gång rätt att framställa önskemål om förändring av hyresobjektets utformning, utförande eller funktion genom ändring, tillägg eller avgående arbeten ("ÄTA-arbeten").

Om Hyresgästen önskar att Hyresvärden genomför ÄTA-arbeten utöver vad som överenskommit ska Hyresgästen skriftligen framföra detta till Hyresvärden genom att överlämna ifyllt beställningsformulär, se bilaga 1a. Dokumentation fylls i ÄTA-journal, se bilaga 1b.

Snarast efter dialog med Hyresgästen och då Hyresvärden fått del av Hyresgästens tilläggsbeställning, ska Hyresvärden överlämna en offert till Hyresgästen, innehållande kostnadsredovisning och förslag på hur ändringen påverkar villkoren i den påskrivna Hyresöverenskommelsen. Hyresvärden har rätt att föreslå alternativa lösningar på ÄTA-arbete som önskats av Hyresgästen.

Snarast från det att Hyresgästen fått del av offerten ska Hyresgästen skriftligen beställa ÄTA-arbetet, enligt beställningsformulär. Sådan beställning ska inkludera följande.

1. Omfattning av ÄTA-arbetet.
2. Kostnader för ÄTA-arbetet.
3. Om kostnadsreglering ska ske genom betalning av engångsbelopp eller genom hyrestillägg/hyresavdrag.
4. Tidplan för genomförande.
5. Konsekvenser för ändrad tillträdesdag enligt preliminärt inflyttningsdatum, se Hyresöverenskommelse.
6. Förtydligande av ägaransvar och kostnad för drift, underhåll och utbyte under hyrestiden om det inte tydligt framgår av gränsdragningslistan enligt bilaga till påskrivna Hyresöverenskommelse.

Under förutsättning att Parterna kan enas om hanteringen av kostnaderna för ett ÄTA-arbete får Hyresvärden inte utan sakliga skäl vägra utföra ÄTA-arbetet enligt Hyresgästens önskemål. Sakliga skäl är t.ex. att ändringen medför en väsentlig negativ påverkan på byggnadens tekniska system.

Hyresvärden har under alla omständigheter rätt att utföra sådana ändringar som är betingade av byggnadskonstruktiva eller motsvarande skäl eller som påkallats av ett myndighetskrav. Information ska vid dessa tillfällen alltid ske till Hyresgästen.

Om Hyresgästen väljer att inte beställa ett ÄTA-arbete efter erhållande av offert från Hyresvärden, ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden för dennes verifierade nedlagda kostnader med anledning av Hyresgästens förfrågan om ÄTA-arbetet. Dock skall eventuell utredningskostnad stämmas av och skriftligen beställas av

Sign	Sign
------	------

hyresgästen innan utredning påbörjas. ÄTA-arbeten ska antecknas i en ÄTA-journal, vilken ska stämmas av på hyresgästmöten eller annars vid behov.

2.1 Kostnadsreglering av ÄTA-arbeten

För överenskomna ÄTA-arbeten ska kostnaden regleras genom:

ett tillägg/avdrag till/från hyran, baserat på verklig kostnad. Hyrestillägget beräknas som en annuitet att fördelas under hyrestiden och till en årlig ränta som motsvarar Lejonfastigheters fastställda kalkylränta.

För det fall parterna kommer överens om att ÄTA-arbete ska utföras och som innebär att hyran, tillträdesdagen eller lokalens yta förändras eller att ansvaret för drift, underhåll, utbyte, ägande, återställande eller andra parametrar förändras ska detta regleras genom att Hyreskontraktet justeras eller att det regleras och förtydligas i en överenskommelse.

3. HYRESGÄSTENS OCH HYRESVÄRDENS DELTAGANDE I PROJEKTET

Samverkan, delaktighet, dialog i projektet

Hyresvärden och Hyresgästen ska tillse och efterfråga de besked som behövs för Projektets genomförande. Om det under genomförandetiden uppkommer behov av besked som inte upptagits för diskussion ska parterna i första hand efterfråga besked vid projektmöten. Är detta inte möjligt på grund av tidsbrist kan besked efterfrågas separat. Förfrågan om besked ska ske skriftligen med tydlig beskrivning av vilket eller vilka besked som efterfrågas. I den mån det är möjligt ska hyresvärden i samband med sådan förfrågan redovisa hyresvärdens förslag till lösning.

I samtliga fall ska hyresgästen ges en svarstid om minst 10 vardagar. Svarstiden räknas från den dag hyresgästen mottagit erforderliga underlag för förfrågan från hyresvärden. Om besked inte lämnas från hyresgästen enligt ovan har hyresvärden rätt att välja utförande för att om möjligt undvika ekonomiska eller tidsmässiga konsekvenser i Projektet. I förekommande fall kommer valet att göras i enlighet med hyresvärdens senast överlämnade förslag. Är detta inte möjligt ska hyresvärden välja utförande i överensstämmelse med övriga val och vad som i övrigt kan anses som godtagbar standard för Projektet. Hyresvärden ska snarast informera hyresgästen vid tillämpning av denna bestämmelse.

Hyresgästen är medveten om att hyresgästens underlåtenhet att lämna besked enligt ovan kan leda till förskjutning av hyrestidens början eller att Lokalen inte är i avtalat skick vid hyrestidens början.

4. HANTERING AV HANDLINGAR

Hyresvärden ansvarar för Lokalens projektering och upprättande av de handlingar som redovisar Lokalens utformning och planlösning för t.ex. beskrivningar, ritningar och färgsättningsförslag. Hyresvärden ska tillhandahålla sådana handlingar samt byggprojektplan till hyresgästen.

Hyresgästen ska, om inte annan tid skriftligen överenskommit, så snart som möjligt dock senast inom 10 vardagar efter det att hyresgästen tillhandahållits handlingar, (offert eller annan handling enligt stycke ovan), framställa eventuella önskemål om ändringar med anledning av översända handlingar. I annat fall har hyresvärden rätt att utgå från att hyresgästen inte önskar ändring.

Sign	Sign
------	------

5. BESIKTNINGAR OCH TILLTRÄDE

Innan slutbesiktning ska hyresgästen kallas till en funktionsbesiktning med signerat undertecknat Hyreskontrakt som underlag och grund för att eventuella synpunkter ska kunna tas med till slutbesiktningen. I samband med tillträde kommer verksamhetspersonalen att få utbildning kring husets funktioner.

Hyresgästen förbinder sig att godta smärre injusteringsarbeten och åtgärdande av besiktningssanmärkningar i samband med tillträde och även sedan hyresobjektet tagits i bruk. Garantiarbeten, arbeten föranledda av besiktningssanmärkningar från slutbesiktningen eller injusteringsarbeten enligt ovan ska ske i samråd med och på sådant sätt att störningar minimeras för hyresgästens verksamhet.

6. TILLTRÄDE

Hyresgästen kommer via möten eller andra kanaler att kontinuerligt erhålla information om tidplan och byggnationens fortskridande och tillträdesdatum. Hyresgästens tillträde är villkorat av att slutbesked enligt 10 kap. Plan- och bygglagen erhållits senast på den definitiva tillträdesdagen.

Hyresvärden ska inte anses ansvara för omständighet som berättigar entreprenören eventuell tidsförlängning enligt AB04/ABT 06 (exempel epidemier, osedvanligt väder m.m).

Sign	Sign
------	------



Beställning av ändrings-, tilläggs- eller avgående arbete (ÄTA) Objektet Totalentreprenadkontrakt 2021-xx-xx		LÖPNUMMER PÅ ÄTA-LIGGARE:
		UPPRÄTTAD AV:
		DATUM:
		SEN. REV:
Begäran om ändring initierad av hyresgästen		
Beskrivning/omfattning: Omfattning av beställt ändrings-, tilläggs- eller avgående arbete framgår av bilaga .		
Kostnadskonsekvens:		
<input type="checkbox"/> Kostnaderna ökar/minskar med kronor enligt bilaga .		
Reglering ska ske genom:		
<input type="checkbox"/> Engångsbelopp <input type="checkbox"/> Hyrestillägg/hyresavdrag		
Tidplan för genomförande: Enligt bilaga .		
Tidskonsekvens:		
<input type="checkbox"/> Tillträdesdagen senareläggs med dagar.		
<input type="checkbox"/> Tillträdesdagen tidigareläggs med dagar.		
<input type="checkbox"/> Tillträdesdagen påverkas ej.		
Ägare, ansvar återanskaffning, drift- och skötselansvar: Enligt bilaga .		
Övrigt:		
Bilagor:		
Hyresgästen:	Hyresvärden:	
Linköpings kommun	Lejonfastigheter AB	
Org.nr. 212000-0449	Org.nr. 556477-7851	
För hyresgästen	För hyresvärden	
Ombud/Projektchef	Ombud/Projektchef	

FÖRKLARING

All mått på Situationsplan anges i meter.
Tomtgräns och DP-relaterade gränser enl DP underlag.

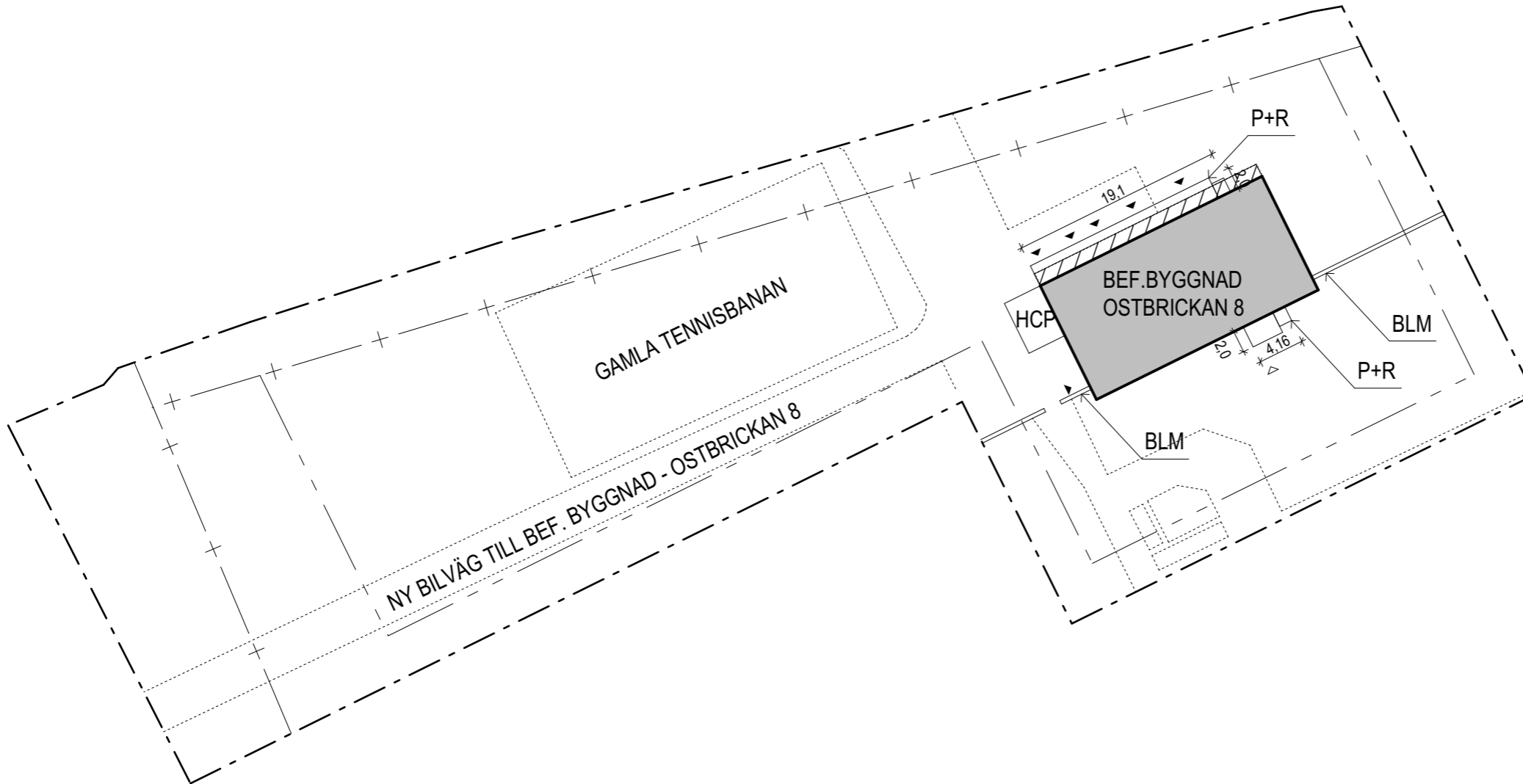
- · — · — · — · — ANVÄNDNINGSGRÄNS
- · — · — · — · — EGENSKAPSGRÄNS
- + — + — + — + — ADMININSTRATIV GRÄNS

- - - - - GRÄSMATTA

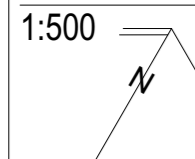
- BEFINTLIG BYGGNAD
- BEFINTLIGT SKÄRMTAK ÖVER ÖPPET UTRYMME

- ▲ NY ENTRÉ
- △ NY UTGÅNG (ENDAST BAKDÖRR/UTRYMNING)

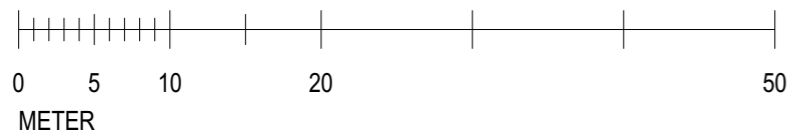
- HCP FÖRSLAG TILL NY HCP-PARKERING
- P+R NY PLATTFORM OCH RAMP
- BLM BEFINTLIG LÅG MUR



SITUATIONSPLAN








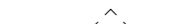
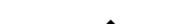

SKALA 1:500



BET	ÄNDRING AVSER	DATUM	Sign.
BYGGLOVSHANDLING			
OSTBRICKAN 8 SOLHAGAGÅRDEN			
lilje wall			
A	LILJEWALL arkitekter ab	010-205 10 80	
UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE	
12311300	ENJA/DAVO	D.VORREITER	
DATUM	ANSVARIG		
230612	M.NORDENKNEKT		
OMBYGGNAD AV OMKLÄDNINGSBYGGNAD BEFINTLIGT OCH NYTT			
SITUATIONSPLAN			
SKALA 1:500	NUMMER A-01-1-101	BET	

FÖRKLARING

All mått anges i millimeter.

-  BEFINTLIG VÄGG
-  NY VÄGG, MURAD
-  RIVEN VÄGG
-  BEFINTLIG DÖRR
-  NY DÖRR
-  BEF ENTRÉDÖRR RIVES
-  NY ENTRÉDÖRR
-  NY UTGÅNG
(ENDAST BAKDÖRR/UTRYMNING)
- KS FÖRSLAG TILL PLACERING AV LÅSBART
OMKLÄDNINGSSKÅP FÖR DOMARE
- K/F KYL- / FRYSSKÅP
- DM DISKMASKIN
- TM TVÄTTMASKIN
- TT TORKTUMLARE
- VU VATTENUTKASTARE
- DA DÖRRAUTOMATIK - ARMBÅGSKONTAKT
- KM KONTRASTMARKERING, 0.40 NCS MOT
OMGIVANDE YTA
- HL HANDLEDARE

BET	ÄNDRING AVSER	DATUM	Sign.
-----	---------------	-------	-------

BYGGLOVSHANDLING

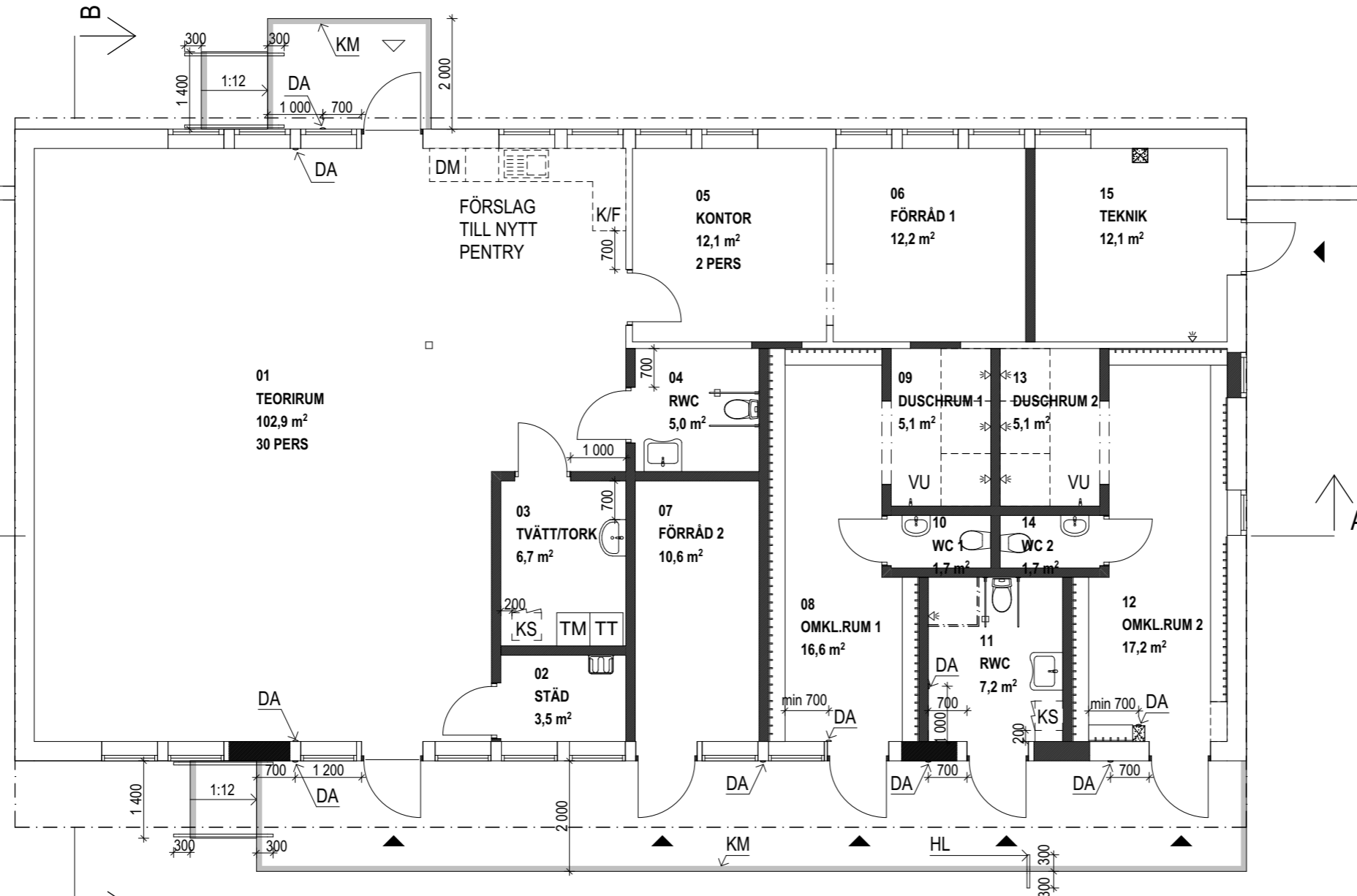
OSTBRICKAN 8
SOLHAGAGÅRDEN



A	LILJEWALL arkitekter ab	010-205 10 80
UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE
12311300	ENJA/DAVO	D.VORREITER
DATUM	ANSVARIG	
230612	M.NORDENKNEKT	

OMBYGGNAD AV OMKLÄDNINGSBYGGNAD BEFINTLIGT OCH NYTT

PLAN 1		
SKALA 1:100, 1:1	NUMMER A-40-1-101	BET



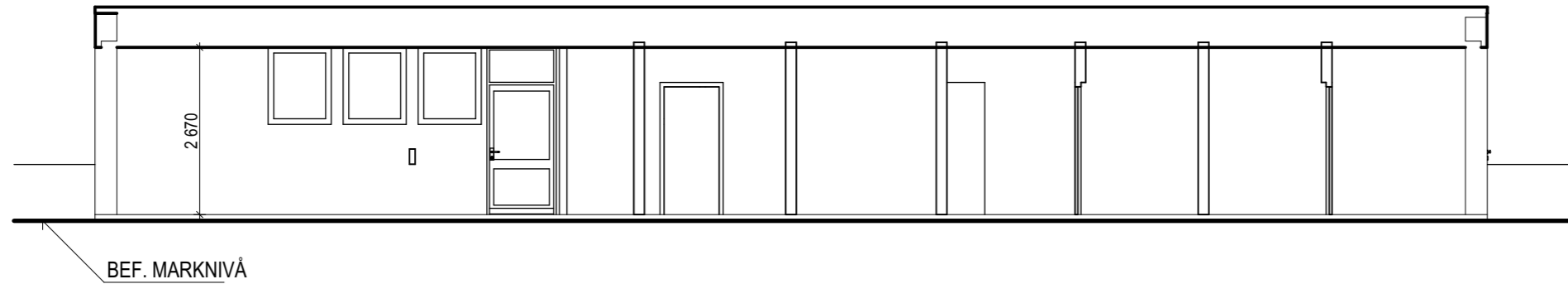
PLAN 1, NYTT
1:100

SKALA 1:100

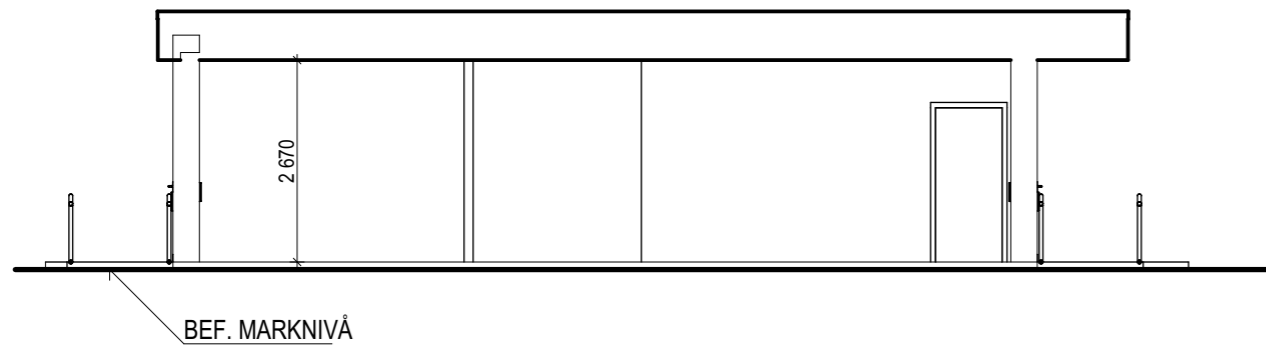


FÖRKLARING

All mått anges i milimeter.



SEKTION A-A
1:100



SEKTION B-B
1:100

SKALA 1:100



BET	ÄNDRING AVSER	DATUM	Sign.
BYGGLOVSHANDLING			
OSTBRICKAN 8 SOLHAGAGÅRDEN			
lilje wall			
A	LILJEWALL arkitekter ab	010-205 10 80	
UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE	
12311300	ENJA/DAVO	D.VORREITER	
DATUM	ANSVARIG		
230612	M.NORDENKNEKT		
OMBYGGNAD AV OMKLÄDNINGSBYGGNAD BEFINTLIGT OCH NYTT			
SEKTION A-A, B-B			
SKALA	NUMMER	BET	
1:100	A-40-2-100		

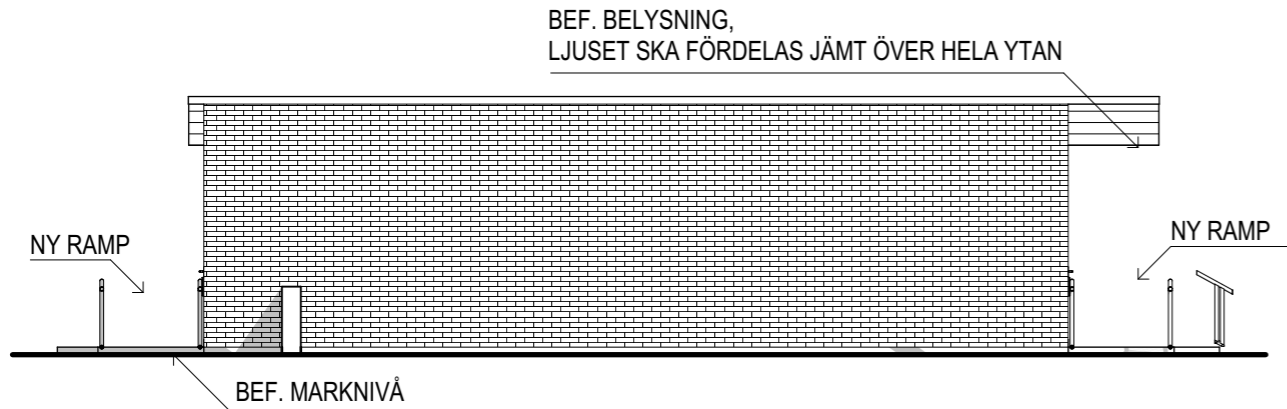
FÖRKLARING

All mått anges i milimeter.
Väggöppningar breddas för att uppfylla krav gällande passagemått.

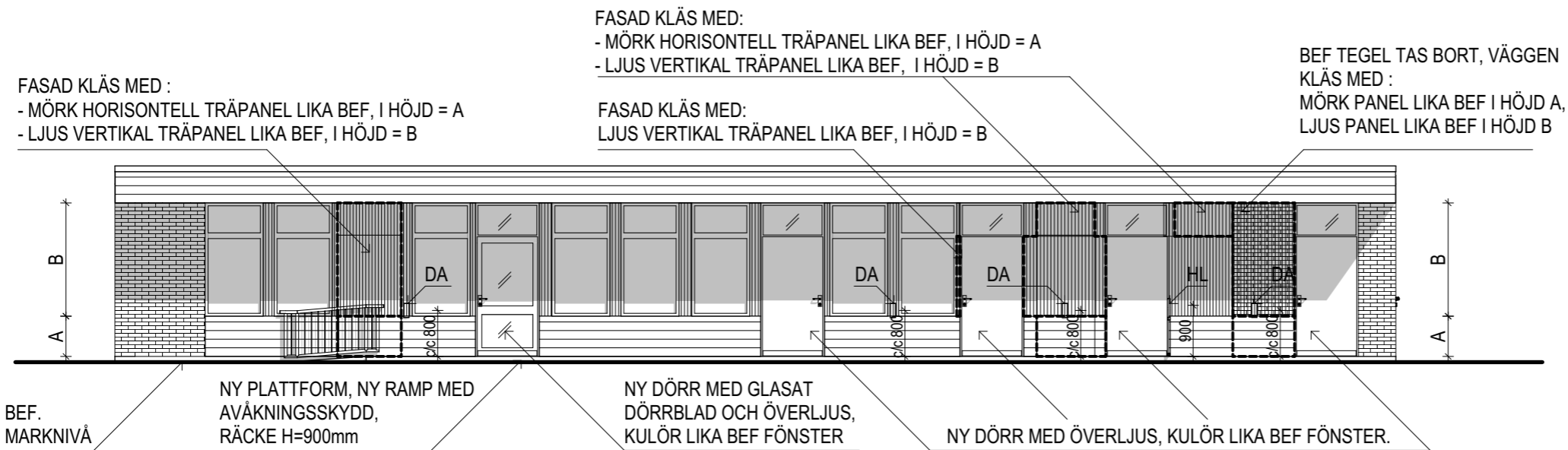
Dörrskyltar (Teorirum, Omklädningsrum, WC, RWC, Teknik, Förråd) enl senare skede.

Vid glasade dörrar ska glaset kontrastmarkeras med t ex film.
Kontrastmarkering med 0.40 NCS skillnad mot omgivande yta.
Markeringen ska sättas på 0,9m och 1,5m (sithöjd och ståhöjd).

DA DÖRRAUTOMATIK - ARMBÅGSKONTAKT
HL HANDLEDARE, H= 900mm



FASAD MOT NORDOST
1:100



FASAD MOT NORDVÄST
1:100

SKALA 1:100



BET	ÄNDRING AVSER	DATUM	Sign.
-----	---------------	-------	-------

BYGGLOVSHANDLING

**OSTBRICKAN 8
SOLHAGAGÅRDEN**



A	LILJEWALL arkitekter ab	010-205 10 80
UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE
12311300	ENJA/DAVO	D.VORREITER
DATUM	ANSVARIG	
230612	M.NORDENKNEKT	

**OMBYGGNAD AV OMKLÄDNINGSBYGGNAD
BEFINTLIGT OCH NYTT**

FASADER NO, NV

SKALA 1:100	NUMMER A-40-3-100	BET
----------------	----------------------	-----

FÖRKLARING

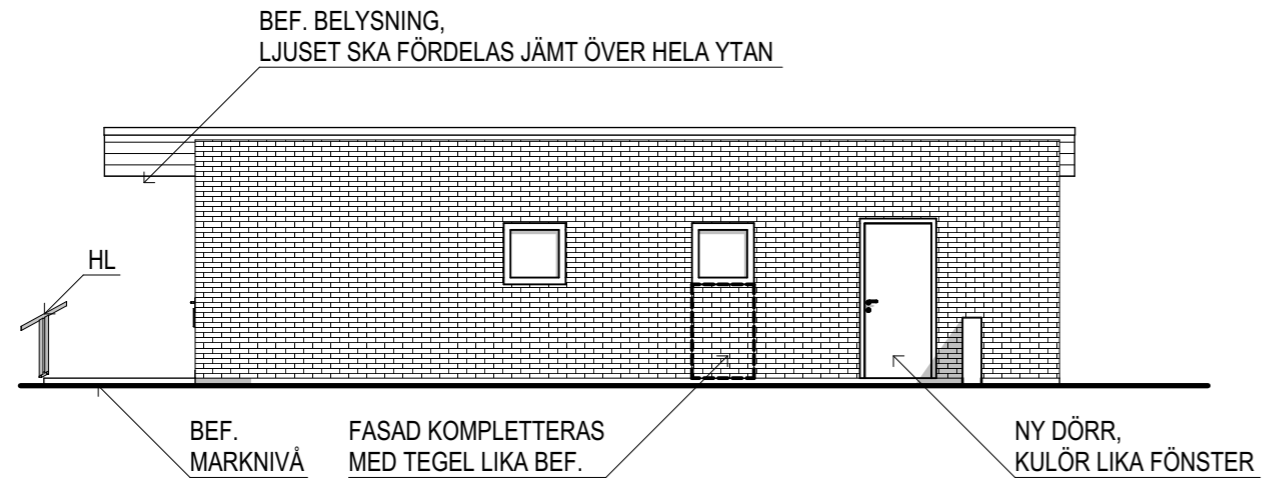
All mått anges i millimeter.
Väggöppningar breddas för att uppfylla krav gällande passagemått.

Dörrskyltar (Teorirum, Omklädningsrum, WC, RWC, Teknik, Förråd)
enl senare skede.

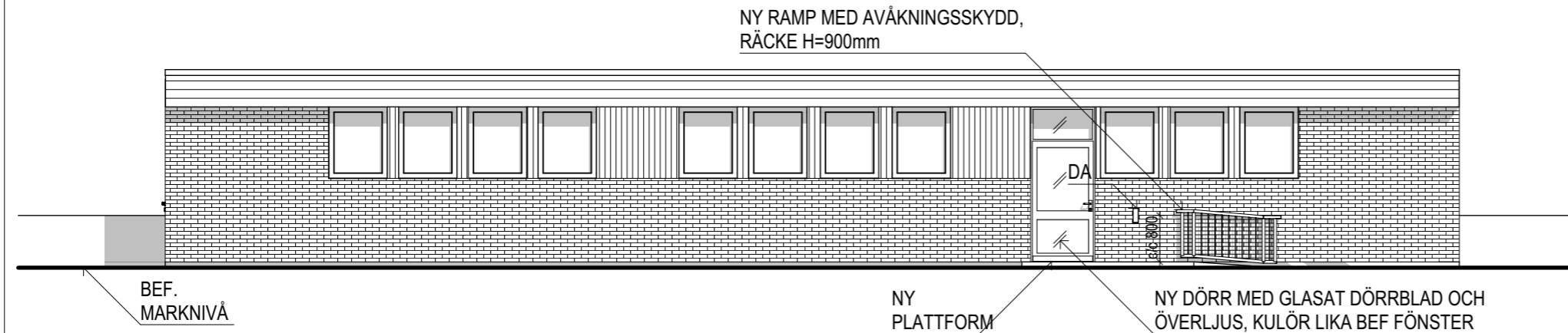
Vid glasade dörrar ska glaset kontrastmarkeras med t ex film.
Kontrastmarkering med 0.40 NCS skillnad mot omgivande yta.
Markeringen ska sättas på 0,9m och 1,5m (sitthöjd och ståhöjd).

DA DÖRRAUTOMATIK - ARMBÅGSKONTAKT

HL HANDELDARE, H= 900mm

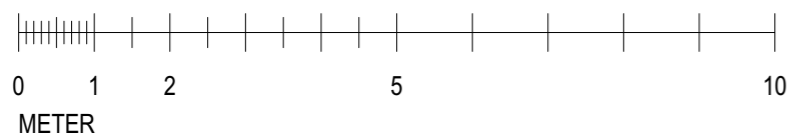


FASAD MOT SYDVÄST
1:100



FASAD MOT SYDOST
1:100

SKALA 1:100



BET	ÄNDRING AVSER	DATUM	Sign.
-----	---------------	-------	-------

BYGGLOVSHANDLING

OSTBRICKAN 8
SOLHAGAGÅRDEN

**lilje
wall**

A	LILJEWALL arkitekter ab	010-205 10 80
UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDELDARE
12311300	ENJA/DAVO	D.VORREITER
DATUM	ANSVARIG	
230612	M.NORDENKNEKT	

OMBYGGNAD AV OMKLÄDNINGSBYGGNAD
BEFINTLIGT OCH NYTT

FASADER SV, SO

SKALA 1:100	NUMMER A-40-3-101	BET
----------------	----------------------	-----