



Kommunledningsförvaltningen  
Maria Ekblad  
maria.ekblad@enkoping.se

Kommunstyrelsen

## **Beslut om tilläggsavtal till hyresavtal avseende kommunhus**

### **Förslag till kommunstyrelsens beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att:

1. ingå tilläggsavtal, enligt förslag daterade 2024-09-19, till respektive hyresavtal avseende förhyrning av lokal att användas som kommunhus,
2. ge fastighetschef rätt att underteckna under punkt 1 angivna tilläggsavtal.

### **Ärendet**

#### **Beskrivning av ärendet**

Enköpings kommun och SMEBAB Kungslilja AB (SMEBAB) har den 27 mars 2023 tecknat två hyresavtal, jämte därefter tillägg ("Hyresavtalet") avseende förhyrning av lokal att användas som kommunhus inom fastigheten Munksundet 24:26 i Enköping. SMEBAB ska uppföra kommunhusbyggnaden vilket regleras i Hyresavtalets bilaga 10 benämnd Genomförandeavtal.

Av Genomförandeavtalet, p 16. 1, framgår att preliminär tillträdesdag är satt till 30 september 2025 och att Hyresvärden ska senast tolv månader innan den preliminära tillträdesdagen meddela datum för definitiv tillträdesdag. Med anledning av att SMEBAB nekats tillstånd för borrhärd av bergvärme/kyla för fastigheten behöver SMEBAB mer tid på sig för att ta fram alternativ lösning och tidskonsekvenserna med anledning av detta innan de med någon större säkerhet kan meddela datum för definitiv tillträdesdag.

Skulle kommunen stå fast vid den ursprungliga tidplanen i Genomförandeavtalet finns det en risk att SMEBAB tvingas ta höjd för de osäkerheter som råder i dagsläget när de meddelar definitiv tillträdesdag. Det skulle kunna leda till att kommunen får ett senare tillträde till fastigheten än nödvändigt.

#### **Ekonomiska konsekvenser**

Beslutet medför inte några direkta ekonomiska konsekvenser för kommunen.

***Sociala och miljömässiga konsekvenser***

Beslutet medför inte några sociala eller miljömässiga konsekvenser.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-09-17

Tilläggsavtal 2, 10 år, daterat 2024-09-11

Tilläggsavtal 2, 20 år, daterat 2024-09-11

Genomförandeavtal 10 år 20230327 Munksundet 24\_26

Genomförandeavtal 20 år 20230327 Munksundet 24\_26

Daniel Jansson-Hammargren  
Kommundirektör  
Enköpings kommun

Emanuel Olofsson  
Fastighetschef  
Enköpings kommun

**Beslutet skickas till:**

Fastighetschef, för kännedom

## TILLÄGGSAVTAL 2

Detta tilläggsavtal ("Tilläggsavtalet") har denna dag träffats mellan SMEBAB Kungslilja AB, org. nr 559402-6097, c/o Skanska Sverige AB, 112 74 Stockholm ("Hyresvärden") och Enköpings kommun, org.nr 212000-0282, Linbanegatan 12, 745 34 Enköping ("Hyresgästen"). Hyresvärden och Hyresgästen benämns gemensamt som "Parterna".

### 1 BAKGRUND

Parterna har den 27 mars 2023 tecknat hyresavtal nr "20 % 10 år", jämte därefter tillägg ("Hyresavtalet") avseende förhyrning av lokal att användas som kommunhus inom fastigheten Munksundet 24:26 i Enköping. Hyresvärden ska uppföra kommunhusbyggnaden vilket regleras i Hyresavtalets bilaga 10 benämnd Genomförandeavtal.

Av Hyresavtalets bilaga 10 (Genomförandeavtalet) definitionskatalogen, p 16. 1 och 16.2 framgår att Preliminär tillträdesdag är satt till 30 september 2025 och att Hyresvärden ska senast tolv månader innan den Preliminära tillträdesdagen meddela datum för Definitiv tillträdesdag. Med anledning av att Hyresvärden nekats tillstånd för borrhärd av bergvärme/kyla för Fastigheten är Parterna överens om att tidpunkten för Preliminär tillträdesdag och meddelande av Definitiv tillträdesdag ska senareläggas för att möjliggöra för Hyresvärden att ta fram alternativ lösning och tidskonsekvenserna med anledning av detta.

### 2 ÄNDRING OCH TILLÄGG

Med ändring av punkt 16.1 av Hyresavtalets bilaga 10 (Genomförandeavtalet) är Parterna överens om att följande ska gälla:

*"16.1 Vid tidpunkten för detta Genomförandeavtals tecknande uppskattas tillträdesdagen för Lokalen till den 30 november 2025 ("Preliminär tillträdesdag").*

Med anledning av detta justeras även Preliminär tillträdesdag enligt definitionskatalogen i Genomförandeavtalet till den 30 november 2025.

### 3 ÖVRIGA VILLKOR

Övriga villkor i Hyresavtalet ska gälla oförändrade.

Tilläggsavtalet har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av avtalet med tillhörande signaturcertifikat.

**SMEBAB Kungslilja AB**

genom firmatecknare eller ombud

Elisabeth Hoffsten

Helena Everhed

**Enköpings kommun**

genom firmatecknare eller ombud

Emanuel Olofsson

## TILLÄGGSAVTAL 2

Detta tilläggsavtal ("Tilläggsavtalet") har denna dag träffats mellan SMEBAB Kungslilja AB, org. nr 559402-6097, c/o Skanska Sverige AB, 112 74 Stockholm ("Hyresvärden") och Enköpings kommun, org.nr 212000-0282, Linbanegatan 12, 745 34 Enköping ("Hyresgästen"). Hyresvärden och Hyresgästen benämns gemensamt som "Parterna".

### 1 BAKGRUND

Parterna har den 27 mars 2023 tecknat hyresavtal nr "80 % 20 år", jämte därefter tillägg ("Hyresavtalet") avseende förhyrning av lokal att användas som kommunhus inom fastigheten Munksundet 24:26 i Enköping. Hyresvärden ska uppföra kommunhusbyggnaden vilket regleras i Hyresavtalets bilaga 9 benämnd Genomförandeavtal.

Av Hyresavtalets bilaga 9 (Genomförandeavtalet) definitions katalogen, p 16. 1 och 16.2 framgår att Preliminär tillträdesdag är satt till 30 september 2025 och att Hyresvärden ska senast tolv månader innan den Preliminära tillträdesdagen meddela datum för Definitiv tillträdesdag. Med anledning av att Hyresvärden nekats tillstånd för borrhärd av bergvärme/kyla för Fastigheten är Parterna överens om att tidpunkten för Preliminär tillträdesdag och meddelande av Definitiv tillträdesdag ska senareläggas för att möjliggöra för Hyresvärden att ta fram alternativ lösning och tidskonsekvenserna med anledning av detta.

### 2 ÄNDRING OCH TILLÄGG

Med ändring av punkt 16.1 av Hyresavtalets bilaga 9 (Genomförandeavtalet) är Parterna överens om att följande ska gälla:

*"16.1 Vid tidpunkten för detta Genomförandeavtals tecknande uppskattas tillträdesdagen för Lokalen till den 30 november 2025 ("Preliminär tillträdesdag").*

Med anledning av detta justeras även Preliminär tillträdesdag enligt definitions katalogen i Genomförandeavtalet till den 30 november 2025.

### 3 ÖVRIGA VILLKOR

Övriga villkor i Hyresavtalet ska gälla oförändrade.

Tilläggsavtalet har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av avtalet med tillhörande signaturcertifikat.

**SMEBAB Kungslilja AB**

genom firmatecknare eller ombud

Elisabeth Hoffsten

Helena Everhed

**Enköpings kommun**

genom firmatecknare eller ombud

Emanuel Olofsson

# **GENOMFÖRANDEAVTAL**

mellan

**SMEBAB Kungslilja AB**

och

**Enköpings kommun**

avseende

**projekt Nya Kommunhuset**

## Innehåll

1	Bakgrund, syfte och beskrivning av Projektet.....	4
2	Ombud .....	5
3	Övriga aktörer.....	5
4	Upphandling och projektering.....	6
5	Möten.....	6
6	Beskedtidplan .....	7
7	Handlingar .....	7
8	ÄTA-arbeten.....	8
9	Samordning av Hyresvärdens och Hyresgästens arbeten.....	9
10	Säkerhet, brandskydd och samordning av arbetarskydd under byggnadstiden .....	9
11	VA-anläggning.....	10
12	Ledningsrätt .....	10
13	Sanering .....	10
14	Försäkring.....	10
15	Besiktning och kontroll.....	10
16	Tillträde.....	11
17	Tillstånd och kostnader .....	12
18	Myndighetsutövning .....	12
19	Överlåtelse av avtalet.....	13
20	Förutsättningar för avtalets giltighet.....	13
21	Tvister .....	13
22	Ändringar och tillägg .....	14



## Definitioner

Följande definierade begrepp ska när de används i detta Genomförandeavtal anses ha den betydelse som anges nedan.

<b>”Genomförandeavtal”</b>	avser detta avtal och samtliga eventuella bilagor till detta avtal
<b>”Hyresvärd”</b>	SMEBAB Kungslilja AB, 559402-6097
<b>”Hyresgäst”</b>	Enköpings kommun, org.nr 212000-0282
<b>”Part”</b>	avser Hyresvärden och Hyresgästen var för sig
<b>”Parterna”</b>	avser Hyresvärden och Hyresgästen gemensamt
<b>”Fastigheten”</b>	del av fastigheten Munksundet 24:26 i Enköpings kommun
<b>”Hyresavtalet”</b>	avser avtal om upplåtelse av Lokalen och samtliga bilagor
<b>”Projektet”</b>	Definieras under punkt 1
<b>”Lokalen”</b>	avser den lokal som upplåts enligt Hyresavtalet
<b>”LOU”</b>	avser Lag (2016:1145) om offentlig upphandling
<b>”Entreprenadkontraktet”</b>	definieras under punkt 4
<b>”Hyresgästmöten”</b>	definieras under punkt 5
<b>”Beskedtidplan”</b>	definieras under punkt 6
<b>”Preliminär tillträdesdag”</b>	avser den 2025-09-30
<b>”Definitiv tillträdesdag”</b>	definieras under punkt 16

## NYTT KOMMUNHUS I ENKÖPING,

**GENOMFÖRANDEAVTAL** tecknat datum enligt nedan mellan:

SMEBAB Kungslilja AB, org. nr 559402-6097, c/o Skanska Sverige AB, 112 74 STOCKHOLM ("Hyresvärden"); och

Enköpings kommun, org.nr 212000-0282, Linbanegatan 12, 745 34 Enköping ("Hyresgästen").

### 1 Bakgrund, syfte och beskrivning av Projektet

- 1.1 Hyresvärden ska förvärva del av fastigheten Munksundet 24:26 i Enköpings kommun ("Fastigheten") av Hyresgästen på de villkor som framgår av Bilaga 1.1.
- 1.2 Hyresvärden ska i enlighet med bestämmelserna i detta Genomförandebrev projektera och inom befintlig detaljplan uppföra en ny behovsanpassad kommunhusbyggnad med plats för cirka 450 medarbetare samt projektera och utföra markplanering, parkeringar, planteringar, servisledningar etc. inom Fastigheten samt åtgärder som krävs utanför Fastigheten för att klara tillfart till och från Fastigheten för gång, cykel och bil, t.ex. anslutning till och från Kungsgatan ("Projektet").
- 1.3 Hyresvärden ska upplåta den lokal ("Lokalen") som framgår av Hyresavtalet till Hyresgästen att användas som kommunhus.
- 1.4 Projektet ska ha en balans mellan ändamålsenliga lokaler och ekonomisk, ekologisk samt social hållbarhet genom att Lokalen utnyttjas på ett effektivt sätt samt har låga kostnader för drift och underhåll. Kommunhuset ska ge Hyresgästen en trevlig och attraktiv arbetsmiljö där Lokalen och digitala lösningar möjliggör ett effektivt och smidigt arbetssätt som underlättar samarbete. Kommunhuset ska också bidra till en levande stadskärna, stärka den lokala demokratin och underlätta för invånare, företag och föreningar i kontakten med Hyresgästen.
- 1.5 Hyresvärden ansvarar gentemot Hyresgästen för genomförandet av Projektet. Projektet ska genomföras i enlighet med följande bilagor:
  - (i) rumsfunktionsprogram, inkl. tekniska krav och anvisningar,
  - (ii) lokalprogram
  - (iii) möblerade planritningar skala 1:100,
  - (iv) situationsplan för utemiljön skala 1:500 – 1:800
  - (v) slutligt anbud 230301,vid motstridiga uppgifter i handlingarna angivna under denna punkt gäller de i den angivna ordningen om inte omständigheterna uppenbarligen föranleder annat.

4(15)

- 1.6 Med anledning av ovanstående har Parterna kommit överens om att genomförandet av Projektet ska regleras genom denna bilaga ("Genomförandeavtal") till Hyresavtalet.
- 1.7 Genomförandeavtalet reglerar Hyresvärdens och Hyresgästens roller samt deras respektive rättigheter och skyldigheter under projekterings- och utförandefasen, samt hur möten, information, besked och eventuella förändringar i Projektet ska hanteras.
- 1.8 Genomförandeavtalet ska tillämpas från och med det datum då båda parter undertecknat Genomförandeavtalet till och med att samtliga förhållanden som Genomförandeavtalet tillämpas på är slutligt reglerade.
- 1.9 Samtliga underliggande handlingar angivna i punkt 1.5, innefattande överenskomna revideringar, ska biläggas Hyresavtalet i samband med Hyresgästens tillträde till Lokalen genom ett tilläggsavtal.

## **2 Ombud**

- 2.1 Vardera Parten ska utse ett ombud för detta avtals genomförande. Ombudet, eller den person ombudet genom skriftlig fullmakt sätter i sitt ställe, ska ha behörighet och befogenhet att företräda sin huvudman med bindande verkan i alla ekonomiska och andra frågor som rör Genomförandeavtalet. Hyresvärdens ombud ska ha dokumenterad erfarenhet av att leda genomförandet av projekt av samma storlek och komplexitet som det aktuella. Part ska meddela eventuellt byte av ombud till den andra Parten skriftligen. Hyresgästen ska därutöver ha rätt att utse ytterligare ombud för Genomförandeavtalets olika delområden. Det noteras att Hyresgästens ombud kan komma att behöva föra frågor vidare till behörig instans inom Enköpings kommun för beslut.
- 2.2 Projektansvarig och behörig företrädare hos Hyresvärden är:  
Namn: Elisabeth Hoffsten  
Telefon: 072-190 65 57  
E-post: elisabeth.hoffsten@skanska.se
- 2.3 Projektansvarig och behörig företrädare hos Hyresgästen är:  
Namn: Emanuel Olofsson  
Telefon: 0171 62 66 32  
E-post: emmanuel.olofsson@enkoping.se

## **3 Övriga aktörer**

- 3.1 Entreprenörer och projektörer redovisas i adresslista vilken upprättas i samband med upphandlingen av Projektet.

5(15)

#### 4 Upphandling och projektering

- 4.1 Hyresvärden är medveten om att Hyresgästen är en upphandlande myndighet enligt Lag (2016:1145) om offentlig upphandling (LOU).
- 4.2 Hyresgästen har i sin egenskap av upphandlande myndighet upphandlat en hyresvärd under LOU. Det innebär att den genomförda hyresvärdsupphandlingen har hanterat samtliga kontrakt som ryms inom ramen för en inhyrning i en annonserad upphandling. Det innebär att hyreskontrakt, byggtreprenadkontrakt och närliggande tjänster, exempelvis projekteringstjänster, upphandlats gemensamt dvs. paketerats tillsammans i en upphandling. Det innebär att Hyresvärden har egen rådighet att besluta om på vilket sätt och i vilken form byggtreprenaden ska genomföras, förutsatt att avtalat hyreskontrakt med bilagor gäller för hyresgästen. Byggtreprenaden ska alltså inte särskilt LOU upphandlas. Hyresvärden äger rätt att teckna kontrakt på vilket sätt de önskar med entreprenör(er) ("**Entreprenadkontraktet**") för uppförandet av Lokalen samt markplanering, parkeringar, planteringar, servisledningar etc. inom Fastigheten och övriga erforderliga arbeten utom Fastigheten.
- 4.3 Hyresgästen ska beredas möjlighet att delta i projekteringsfasen med en egen projektledare och med de övriga representanterna som Hyresgästen anser sig behöva från tid till annan.

#### 5 Möten

- 5.1 Hyresvärden förbinder sig att bereda Hyresgästen möjlighet att delta och yttra sig vid startmöte, projekteringsmöten, byggmöten eller andra motsvarande möten och samråd avseende Projektet. Hyresvärden ska tillse att Hyresgästen även kallas till slutbesiktning av Projektet.
- 5.2 Under tiden från det att Projektet påbörjas till dess att detsamma slutbesiktigas ska Hyresvärden ansvara för att regelbundet kalla Hyresgästen till hyresgästmöten ("**Hyresgästmöten**"). Parterna ska vid mötena företrädas av ombud enligt detta Genomförandavtal eller av person som skriftligen 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.
- 5.3 Vid Hyresgästmöten ska projekterings- och utförandefasen stämmas av mot aktuell Beskedstidplan (definierad nedan). Hyresgästmöten ska protokollföras av Hyresvärden. Protokoll ska distribueras elektroniskt via e-post så snart det kan ske efter Hyresgästmötet, men senast inom fem (5) arbetsdagar till Hyresgästens ombud för

6(15)

justering. I protokollet ska bland annat anges vilka handlingar som Parterna tillhandahållit varandra samt de frågor som tagits upp och eventuella beslut som fattats.

## **6 Beskedtidplan**

- 6.1 Entreprenaden ska genomföras i nära samarbete mellan Parterna. Hyresvärden kommer behöva skriftliga besked på olika punkter från Hyresgästen under Projektets gång. Hyresvärden ska, i samråd med Hyresgästen, upprätta en beskedtidplan ("Beskedtidplan") i vilken Projektets olika faser ska framgå översiktligt, inklusive projektering, genomförande av huvudentreprenad, åtgärder m.m. I Beskedtidplanen redovisas också när besked ska vara Hyresvärden tillhanda. Beskedtidplanen kommer att uppdateras och preciseras kontinuerligt under projekteringen och genomförandet av Projektet.
- 6.2 Hyresgästen förbinder sig att följa och lämna besked i enlighet med den Beskedtidplan som Hyresvärden kommer att upprätta i samband med projekteringsstart. Om behov av besked inte särskilt framgår av Beskedtidplanen och annat inte särskilt anges ska Hyresgästen till Hyresvärden lämna besked inom tio (10) arbetsdagar från det att Hyresvärden översänt handlingar och frågat efter besked. Om det är nödvändigt har Hyresgästen dock rätt att förlänga denna beskedsfrist med tio (10) arbetsdagar åt gången. Om Hyresgästen beslutar att förlänga beskedsfristen måste Hyresgästen underrätta Hyresvärden om detta och sakligt motivera varför en förlängning är nödvändig senast innan utgången av den innevarande beskedsfristen. Om besked inte lämnas enligt denna punkt har Hyresvärden rätt att fortsätta arbetena i enlighet med övriga val och vad som i övrigt kan anses som godtagbar standard för Projektet, varvid Hyresgästen ska anses ha godkänt åtgärden.
- 6.3 Efter avtalad tidpunkt enligt beskedtidplanen kan inte Hyresgästen räkna med att beställning av ändringar eller tillägg kan ske utan justering i tid och/eller kostnad. Hyresvärden kan dock medverka till av Hyresgästen begärda ändringar efter denna tidpunkt, förutsatt att ändringen inte påverkar Hyresvärdens möjlighet att färdigställa Lokalen i utsatt tid. Generellt innebär sena ändringar stora konsekvenser för alla projekt och båda parter ska sträva att tidigt definiera utförandet. Beställning och hantering av ÄTA-arbeten efter tidpunkt i beskedtidplanen hanteras genom bestämmelser i punkten 8 nedan.

## **7 Handlingar**

- 7.1 Hyresvärden ska upprätta och bekosta de handlingar som erfordras för genomförandet av Projektet, exempelvis beskrivningar och ritningar med undantag för verksamhetsrelaterade och hyresgästs specifika handlingar som tas fram av Hyresgästen. Hyresvärden ska vidare i enlighet med Beskedtidplanen tillhandahålla sådana handlingar

7(15)

som erfordras för Hyresgästens granskning och godkännande. Respektive Part ansvarar själv för riktigheten av den information som lämnas till den andre Parten samt för de handlingar som Part själv upprättat eller låter upprätta.

- 7.2 Tillhandahållandet av handlingarna från Hyresvärden till Hyresgästen innebär inte att Hyresgästen är skyldig att granska dessa eller att Hyresgästen tar ansvar för att redovisat utförande kommer att leda till fullgörande av avtalat eller korrekt utförande. Hyresgästen bär inte heller något funktionsansvar för handlingar framtagna av Hyresvärden.

## **8 ÄTA-arbeten**

- 8.1 Hyresgästen har rätt att framställa önskemål om ändring, tillägg samt avgående arbeten inom Projektet.
- 8.2 Hyresvärden ska inom tio (10) arbetsdagar lämna besked skriftligen till Hyresgästen (offert) om vilken ekonomisk konsekvens och eventuell tidspåverkan (innefattande eventuell påverkan av tillträdesdagen) önskad ändring medför. Om det är nödvändigt har Hyresvärden dock rätt att förlänga denna beskedsfrist med tio (10) arbetsdagar åt gången. Om Hyresvärden beslutar att förlänga beskedsfristen måste Hyresvärden underrätta Hyresgästen om detta och sakligt motivera varför en förlängning är nödvändig senast innan utgången av den innevarande beskedsfristen.
- 8.3 Hyresgästen ska inom sju (7) arbetsdagar från mottagandet av Hyresvärdens offert enligt punkten ovan, lämna besked om huruvida Hyresgästen önskar genomföra påkallat ÄTA-arbete eller inte. Om det är nödvändigt har Hyresgästen dock rätt att förlänga denna beskedsfrist med sju (7) arbetsdagar åt gången. Om Hyresgästen beslutar att förlänga beskedsfristen måste Hyresgästen underrätta Hyresvärden om detta och sakligt motivera varför en förlängning är nödvändig senast innan utgången av den innevarande beskedsfristen.
- 8.4 ÄTA-arbeten förutsätter alltid båda Parternas skriftliga godkännande innan utförande.
- 8.5 Hyresvärden ska vid varje Hyresgästmöte redovisa aktuell sammanställning över ÄTA-arbeten.

### ***Kostnadsreglering av ÄTA-arbeten***

- 8.6 Hyresgästen ska ersätta Hyresvärden uppkommen merkostnad för ÄTA-arbeten. Merkostnad ska innefatta verifierad självkostnad för material, varor, arbetsledning, arbete, hjälpmedel, underentreprenader samt utredning, projektering och samordning på arbetsplatsen hänförlig till aktuellt ÄTA-arbete. I merkostnaden ska ingå entreprenörens entreprenörsarvode (11 % på summan av kostnaderna) liksom Hyresvärdens kostnader för finansiering, besiktning och kontroll motsvarande 6 % påslag. Hyresvärden har inte rätt till ersättning för ÄTA-arbeten som utförts utan Hyresgästens skriftliga godkännande.

8(15)

- 8.7 Ersättning ska erläggas enligt någon av nedanstående principer.
- (i) Tilläggshyra: Slutlig sammanlagd kostnad för ÄTA-arbeten betalas av Hyresgästen genom hyrestillägg som beräknas som en annuitet under hyrestiden med 6 % kalkylränta.
  - (ii) Direktfinansiering: Kostnad för ÄTA-arbete betalas av Hyresgästen genom kontantbetalning mot faktura efter att arbetet har blivit utfört.
- 8.8 Vid beställning ska Hyresgästen ange vilken av ovanstående principer som ska tillämpas.
- 8.9 Kostnadsbesparingar som ÄTA-arbeten medför ska tillkomma Hyresgästen genom kvittning mot merkostnader som Hyresgästen ska betala enligt punkterna 8.7(i) och 8.7(ii) ovan.

## **9 Samordning av Hyresvärdens och Hyresgästens arbeten**

- 9.1 Hyresgästens eventuella sidoentreprenörer ska underordna sig Hyresvärdens styrning och samordning av Projektet. Hyresvärden ska överlåta arbetsmiljöansvaret i projektet till upphandlad byggentreprenör genom Entreprenadkontraktet.
- 9.2 Hyresgästen och Hyresgästens eventuella sidoentreprenörer ska ha rätt att i erforderlig omfattning disponera Lokalen före Hyresgästens tillträde till Lokalen för att utföra Hyresgästens egna installation- och inredningsarbeten. Sådana arbeten ska samordnas med byggentreprenören.
- 9.3 Hyresgästen ska ersätta Hyresvärden för kostnader som uppstår i samband med utförandet av Hyresgästens egna arbeten och sidoleveranser såsom sophantering, tillkommande städning, målningskomplettering, håltagning och brandtätning vid installationer.

## **10 Säkerhet, brandskydd och samordning av arbetarskydd under byggnadstiden**

- 10.1 Samordning av säkerhet, brandskydd, arbetarskydd m.m. ska utföras enligt föreskrifter i till Entreprenadkontraktet hörande AF-del.
- 10.2 Hyresgästen ansvarar för samtliga skador som är en följd av egna arbeten.
- 10.3 Utöver vad som anges i kontraktsblanketten ska Hyresgästen teckna och vidmakthålla försäkring för skador på egen egendom i form av allriskförsäkring.
- 10.4 Hyresgästen ska dessutom teckna och vidmakthålla ansvarsförsäkring för den egna verksamheten samt de arbeten i fastigheten som Hyresgästen utför.
- 10.5 Hyresgästen ska även tillse att anlitate entreprenörer har motsvarande försäkringar.

## **11 VA-anläggning**

- 11.1 Hyresgästen ansvarar för utbyggnaden av allmänna vatten- och spillvattenledningar för anslutning av Fastigheten till det allmänna VA-systemet, dvs. Hyresgästen ansvarar inte för VA inom Fastigheten. Hyresvärden ska erlagga va-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa.

## **12 Ledningsrätt**

- 12.1 Hyresvärden ansvarar för den samordning som kan komma att krävas för tillkommande ledningsdragning inom Fastigheten för att genomföra Projektet. Hyresvärden bekostar ledningsdragning och omläggning. Det ankommer också på Hyresvärden att förvissa sig om befintliga ledningars läge innan arbeten inom Fastigheten påbörjas.

## **13 Sanering**

- 13.1 Hyresvärden utför och bekostar de utredningar avseende eventuella miljöföroreningar på Fastigheten som genomförandet av Projektet kräver. Förekomst av miljöföroreningar ska anmälas till kommunens miljöförvaltning.
- 13.2 Om sanering av Fastigheten blir nödvändig ska den utföras av Hyresvärden till nivån för kontorsändamål och anses vara en förberedande kostnad för försäljning av byggklar mark. Utredningen som ligger till grund för åtgärderna ska godkännas av Hyresgästen innan åtgärderna vidtas. Saneringsnivån samt kostnaderna för detsamma ska godkännas av Hyresgästen innan saneringen beställs. Hyresgästen står för kostnaden för överenskommen sanering.

## **14 Försäkring**

- 14.1 Hyresvärden svarar för att teckna försäkring av Projektet fram till tidpunkten för Hyresgästens tillträde till Lokalen.

## **15 Besiktning och kontroll**

- 15.1 Hyresgästen förbehåller sig rätten att på egen bekostnad anlita en sakkunnig kontrollant för deltagande vid sådana kontroller som Hyresvärden i sin roll som beställare äger göra under projektering, inför och under byggtiden samt i samband med Hyresgästens tillträde till Lokalen.
- 15.2 Hyresvärden ska bereda Hyresgästen möjlighet att fortlöpande kontrollera att Lokalen projekteras för att uppfylla de funktionskrav som Hyresgästen ställer. Hyresgästen ska löpande informera Hyresvärden om eventuella kontrollanmärkingar.

10(15)



- 15.3 Hyresvärden ska bereda Hyresgästen möjlighet att närvara vid samtliga besiktningar av Lokalen. Hyresgästen har även rätt att erhålla kopia av samtliga besiktningssprotokoll när dessa upprättats.
- 15.4 Parterna ska inför Hyresgästens tillträde till Lokalen genomföra en tillträdessyn av Lokalen för att fastställa huruvida Lokalen är i avtalat skick. Tillträdessynen ska genomföras med Hyresavtalet och eventuella överenskomna ÄTA-arbeten som underlag. Protokoll över tillträdessynen ska upprättas av Hyresvärden och justeras av Hyresgästen.

## **16 Tillträde**

- 16.1 Vid tidpunkten för detta Genomförandeaftals tecknande uppskattas tillträdesdagen för Lokalen till den 2025-09-30 ("**Preliminär tillträdesdag**").
- 16.2 Senast tolv (12) månader innan den Preliminära tillträdesdagen ska Hyresvärden meddela datum för definitiv tillträdesdag ("**Definitiv tillträdesdag**"). Lämnas inte sådant meddelande inom angiven tidsfrist ska den Preliminära tillträdesdagen övergå till att vara Definitiv tillträdesdag.
- 16.3 Den Definitiva tillträdesdagen ska inte äga rum senare än den 2027-09-30. På den Definitiva tillträdesdagen ska dels de entreprenader som Hyresvärden låtit genomföra vara godkända vid slutbesiktning dels ska slutbesked, alternativt intermistiskt slutbesked ha erhållits så att Lokalen kan disponeras av Hyresgästen för avsett ändamål.

### ***Försening***

- 16.4 För varje påbörjad vecka som Hyresgästens tillträde försenas i förhållande till den Definitiva tillträdesdagen ska Hyresvärden till Hyresgästen utge ett vite om 270 000 SEK per vecka. Vite ska inte utgå om parterna skriftligen överenskommit om senare tillträdesdatum, då vitet istället ska beräknas från detta datum. Vite ska inte utgå om förseningen är hänförlig till ett förhållande som Hyresgästen ansvarar för. Vite ska inte heller utgå om förseningen beror på kommunens underlåtenhet att meddela slutbesked, förutsatt att underlåtenheten inte beror på Hyresvärden eller något förhållande på Hyresvärdens sida.
- 16.5 Om Hyresgästens kostnader till följd av att Hyresgästens tillträde försenas överstiger det vite som Hyresvärden ska betala till Hyresgästen enligt punkt 16.4 har Hyresgästen även rätt till skadestånd från Hyresvärden för de kostnader som överstiger det vite som Hyresvärden är skyldig att utge.
- 16.6 Om Hyresgästens tillträde försenas men Hyresgästen kan beredas möjlighet att ta minst 50 % av Lokalen i bruk, ska vitet jämkas i skälig mån.
- 16.7 Om Definitiv tillträdesdag inträffar senare än Preliminär tillträdesdag ska hyrestidens längd ändå vara 10 år, genom att den förskjuts i motsvarande omfattning som

11(15)

tillträdesdagen förskjuts. Detta ska regleras genom justering av hyresavtalet alternativt i tilläggsavtal.

## **17 Tillstånd och kostnader**

- 17.1 Hyresvärden ansvarar för att erhålla alla nödvändiga tillstånd, lov, upplåtelser, medgivanden och godkännanden som krävs för uppförandet av Lokalen samt för sådana tillstånd, som efter att Lokalen har tagits i bruk, kan komma att erfordras för ett kommunhus i allmänhet.
- 17.2 Hyresvärden ansvarar även för att av Hyresvärden i anbudet angiven certifieringsnivå erhålls för kommunhuset och att klimatbelastningen under byggnationen av kommunhuset slutligen hamnar i nivå med det som anges i Hyresvärdens slutinlämning. Uppfylls inte kraven enligt denna punkt 17.2 ska Hyresvärden erlægga vite till Hyresgästen enligt punkterna (i) - (iii) nedan.
- (i) Utvärderingstabellens mål 4 i1: Om Hyresvärden levererar en certifieringsnivå som är på en lägre poängnivå (100%, 75%, 50%, 25%, 0%) än i anbudet angivet mål utgår ett vitesbelopp om 1 års bashyra för varje minskad poängnivå.
  - (ii) Utvärderingstabellens mål 4 i2: Om Hyresvärden levererar en byggnad med en klimatbelastning under byggnationen som är på en lägre poängnivå (100%, 75%, 50%, 25%, 0%) än i anbudet angivet mål utgår ett vitesbelopp om 0,5 års bashyra för varje minskad poängnivå.
  - (iii) Utvärderingstabellens mål 4 i3: Om Hyresvärden levererar en byggnad med en klimatbelastning under förvaltningen som är på en lägre poängnivå (100%, 75%, 50%, 25%, 0%) än i anbudet angivet mål utgår ett vitesbelopp om 0,5 års bashyra för varje minskad poängnivå.
- 17.3 Hyresgästen ansvarar för att erhålla alla nödvändiga tillstånd och godkännanden som specifikt knyts till och krävs för avsedd verksamhet i Lokalen.
- 17.4 Krävs särskild prövning för att erhålla tillstånd/godkännande, ska denna genomföras och bekostas av den Part som enligt Hyresavtalet ansvarar för inhämtande av aktuellt tillstånd/godkännande.
- 17.5 Hyresvärden ansvarar för samtliga avgifter och kostnader till myndigheter som krävs för att bebygga Fastigheten i enlighet med Projektet, t.ex. bygglovsavgifter, servitut och lagfartskostnader.

## **18 Myndighetsutövning**

- 18.1 Enköpings kommuns miljö- och byggnadsförvaltning, som ansvarar för myndighetsutövningen enligt bl.a. plan- och bygglagen och miljöbalken, är en

12(15)

självständig enhet inom Enköpings kommun. Processen med bygglov följer därmed gängse lagar och regler. För tydlighets skull noteras därför att Hyresgästen inte kan garantera bygglov.

## **19 Överlåtelse av avtalet**

19.1 Part äger inte rätt att under Projektet överlåta Hyresavtalet till annan utan den andra Partens skriftliga godkännande. Hyresvärden äger dock rätt att överlåta Hyresavtalet till annat bolag inom Hyresvärdens koncern under förutsättning att Hyresvärden går i borgen såsom för egen skuld för den förvärvande partens samtliga förpliktelser enligt Hyresavtalet. Om Hyresvärden överlåter avtalet utan Hyresgästens skriftliga godkännande ska Hyresvärden till Hyresgästen utge ett vite om 5 000 000 kronor.

## **20 Förutsättningar för avtalets giltighet**

20.1 Hyresavtalets, och därmed även Genomförandeaftalets, bestånd är villkorat av att:

- (i) erforderliga beslut fattas i berörd kommunal nämnd respektive Hyresvärdens styrelse senast inom trettio dagar från att beslut om tilldelning har fattats och avtalsspärren har löpt ut;
- (ii) den del av fastigheten Munksundet 24:26 som ska förvärfas av Hyresvärden, se bilaga 1.1, kan styckas från den nuvarande fastigheten,
- (iii) för det fall avstyckning av fastigheten enligt punkt (ii) ovan inte sker ska Hyresvärden i andra hand förvärva hela den nuvarande fastigheten Munksundet 24:26,
  - a) för det fall hela fastigheten Munksundet 24:26 ska överlåtas till Hyresvärden ska det ske till ett byggrättspris om 2 350 kronor per kvadratmeter BTA, och
  - b) samtliga avtalshandlingar ska anpassas efter de förändrade förutsättningarna
- (iv) Hyresvärden förvärvat och tillträtt del av fastigheten alternativt hela fastigheten Munksundet 24:26 inom vilken Lokalen ska uppföras senast den 2025-03-27; och
- (v) erforderliga bygglov och andra erforderliga tillstånd för genomförandet av Projektet beviljats och vunnit laga kraft senast den 2024-12-31.

20.2 Om ovanstående villkor inte uppfylls är Hyresavtalet, inklusive detta Genomförandeaftal, förfallet utan rätt till ersättning för någon av Parterna.

## **21 Tvister**

21.1 Tvist angående tolkning och tillämpning av Genomförandeaftalet ska avgöras enligt svensk lag och av allmän domstol.

13(15)

## 22 **Ändringar och tillägg**

- 22.1 Ändringar och tillägg till detta Genomförandeavtal ska, för att vara giltiga, vara upprättade i skriftlig form och undertecknade av båda Parterna.

---

*Signatursida följer*

Detta Genomförandeavtal har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av avtalet med tillhörande signaturcertifikat.

**SMEBAB Kungslilja AB**

Namnsteckning (firmatecknare/ombud):

---

**Enköpings kommun**

Namnsteckning (firmatecknare/ombud):

---

## **GENOMFÖRANDEAVTAL**

mellan

**SMEBAB Kungslilja AB**

och

**Enköpings kommun**

avseende

**projekt Nya Kommunhuset**

## Innehåll

1	Bakgrund, syfte och beskrivning av Projektet.....	4
2	Ombud .....	5
3	Övriga aktörer.....	5
4	Upphandling och projektering.....	6
5	Möten.....	6
6	Beskedtidplan .....	7
7	Handlingar .....	7
8	ÄTA-arbeten.....	8
9	Samordning av Hyresvärdens och Hyresgästens arbeten.....	9
10	Säkerhet, brandskydd och samordning av arbetarskydd under byggnadstiden .....	9
11	VA-anläggning.....	10
12	Ledningsrätt .....	10
13	Sanering .....	10
14	Försäkring.....	10
15	Besiktning och kontroll.....	10
16	Tillträde.....	11
17	Tillstånd och kostnader .....	12
18	Myndighetsutövning .....	12
19	Överlåtelse av avtalet.....	13
20	Förutsättningar för avtalets giltighet.....	13
21	Tvister .....	13
22	Ändringar och tillägg .....	14

## Definitioner

Följande definierade begrepp ska när de används i detta Genomförandeavtal anses ha den betydelse som anges nedan.

<b>”Genomförandeavtal”</b>	avser detta avtal och samtliga eventuella bilagor till detta avtal
<b>”Hyresvärd”</b>	SMEBAB Kungslilja AB, 559402-6097
<b>”Hyresgäst”</b>	Enköpings kommun, org.nr 212000-0282
<b>”Part”</b>	avser Hyresvärden och Hyresgästen var för sig
<b>”Parterna”</b>	avser Hyresvärden och Hyresgästen gemensamt
<b>”Fastigheten”</b>	del av fastigheten Munksundet 24:26 i Enköpings kommun
<b>”Hyresavtalet”</b>	avser avtal om upplåtelse av Lokalen och samtliga bilagor
<b>”Projektet”</b>	Definieras under punkt 1
<b>”Lokalen”</b>	avser den lokal som upplåts enligt Hyresavtalet
<b>”LOU”</b>	avser Lag (2016:1145) om offentlig upphandling
<b>”Entreprenadkontraktet”</b>	definieras under punkt 4
<b>”Hyresgästmöten”</b>	definieras under punkt 5
<b>”Beskedtidplan”</b>	definieras under punkt 6
<b>”Preliminär tillträdesdag”</b>	avser den 2025-09-30
<b>”Definitiv tillträdesdag”</b>	definieras under punkt 16



## NYTT KOMMUNHUS I ENKÖPING,

**GENOMFÖRANDEAVTAL** tecknat datum enligt nedan mellan:

SMEBAB Kungslilja AB, org. nr 559402-6097, c/o Skanska Sverige AB, 112 74 STOCKHOLM (**”Hyresvärden”**); och

Enköpings kommun, org.nr 212000-0282, Linbanegatan 12, 745 34 Enköping (**”Hyresgästen”**).

### 1 Bakgrund, syfte och beskrivning av Projektet

- 1.1 Hyresvärden ska förvärva del av fastigheten Munksundet 24:26 i Enköpings kommun (**”Fastigheten”**) av Hyresgästen på de villkor som framgår av Bilaga 1.1.
- 1.2 Hyresvärden ska i enlighet med bestämmelserna i detta Genomförandebrev projektera och inom befintlig detaljplan uppföra en ny behovsanpassad kommunhusbyggnad med plats för cirka 450 medarbetare samt projektera och utföra markplanering, parkeringar, planteringar, servisledning etc. inom Fastigheten samt åtgärder som krävs utanför Fastigheten för att klara tillfart till och från Fastigheten för gång, cykel och bil, t.ex. anslutning till och från Kungsgatan (**”Projektet”**).
- 1.3 Hyresvärden ska upplåta den lokal (**”Lokalen”**) som framgår av Hyresavtalet till Hyresgästen att användas som kommunhus.
- 1.4 Projektet ska ha en balans mellan ändamålsenliga lokaler och ekonomisk, ekologisk samt social hållbarhet genom att Lokalen utnyttjas på ett effektivt sätt samt har låga kostnader för drift och underhåll. Kommunhuset ska ge Hyresgästen en trevlig och attraktiv arbetsmiljö där Lokalen och digitala lösningar möjliggör ett effektivt och smidigt arbetssätt som underlättar samarbete. Kommunhuset ska också bidra till en levande stadskärna, stärka den lokala demokratin och underlätta för invånare, företag och föreningar i kontakten med Hyresgästen.
- 1.5 Hyresvärden ansvarar gentemot Hyresgästen för genomförandet av Projektet. Projektet ska genomföras i enlighet med följande bilagor:
  - (i) rumsfunktionsprogram, inkl. tekniska krav och anvisningar,
  - (ii) lokalprogram
  - (iii) möblerade planritningar skala 1:100,
  - (iv) situationsplan för utemiljön skala 1:500 – 1:800
  - (v) slutligt anbud 230301,vid motstridiga uppgifter i handlingarna angivna under denna punkt gäller de i den angivna ordningen om inte omständigheterna uppenbarligen föranleder annat.

4(15)

- 1.6 Med anledning av ovanstående har Parterna kommit överens om att genomförandet av Projektet ska regleras genom denna bilaga ("Genomförandeavtal") till Hyresavtalet.
- 1.7 Genomförandeavtalet reglerar Hyresvärdens och Hyresgästens roller samt deras respektive rättigheter och skyldigheter under projekterings- och utförandefasen, samt hur möten, information, besked och eventuella förändringar i Projektet ska hanteras.
- 1.8 Genomförandeavtalet ska tillämpas från och med det datum då båda parter undertecknat Genomförandeavtalet till och med att samtliga förhållanden som Genomförandeavtalet tillämpas på är slutligt reglerade.
- 1.9 Samtliga underliggande handlingar angivna i punkt 1.5, innefattande överenskomna revideringar, ska biläggas Hyresavtalet i samband med Hyresgästens tillträde till Lokalen genom ett tilläggsavtal.

## **2 Ombud**

- 2.1 Vardera Parten ska utse ett ombud för detta avtals genomförande. Ombudet, eller den person ombudet genom skriftlig fullmakt sätter i sitt ställe, ska ha behörighet och befogenhet att företräda sin huvudman med bindande verkan i alla ekonomiska och andra frågor som rör Genomförandeavtalet. Hyresvärdens ombud ska ha dokumenterad erfarenhet av att leda genomförandet av projekt av samma storlek och komplexitet som det aktuella. Part ska meddela eventuellt byte av ombud till den andra Parten skriftligen. Hyresgästen ska därutöver ha rätt att utse ytterligare ombud för Genomförandeavtalets olika delområden. Det noteras att Hyresgästens ombud kan komma att behöva föra frågor vidare till behörig instans inom Enköpings kommun för beslut.
- 2.2 Projektansvarig och behörig företrädare hos Hyresvärden är:  
Namn: Elisabeth Hoffsten  
Telefon: 072-190 65 57  
E-post: elisabeth.hoffsten@skanska.se
- 2.3 Projektansvarig och behörig företrädare hos Hyresgästen är:  
Namn: Emanuel Olofsson  
Telefon: 0171 62 66 32  
E-post: emmanuel.olofsson@enkoping.se

## **3 Övriga aktörer**

- 3.1 Entreprenörer och projektörer redovisas i adresslista vilken upprättas i samband med upphandlingen av Projektet.

5(15)

#### 4 Upphandling och projektering

- 4.1 Hyresvärden är medveten om att Hyresgästen är en upphandlande myndighet enligt Lag (2016:1145) om offentlig upphandling (LOU).
- 4.2 Hyresgästen har i sin egenskap av upphandlande myndighet upphandlat en hyresvärd under LOU. Det innebär att den genomförda hyresvärdsupphandlingen har hanterat samtliga kontrakt som ryms inom ramen för en inhyrning i en annonserad upphandling. Det innebär att hyreskontrakt, byggentreprenadkontrakt och närliggande tjänster, exempelvis projekteringstjänster, upphandlats gemensamt dvs. paketerats tillsammans i en upphandling. Det innebär att Hyresvärden har egen rådighet att besluta om på vilket sätt och i vilken form byggentreprenaden ska genomföras, förutsatt att avtalat hyreskontrakt med bilagor gäller för hyresgästen. Byggentreprenaden ska alltså inte särskilt LOU upphandlas. Hyresvärden äger rätt att teckna kontrakt på vilket sätt de önskar med entreprenör(er) ("**Entreprenadkontraktet**") för uppförandet av Lokalen samt markplanering, parkeringar, planteringar, servisledningar etc. inom Fastigheten och övriga erforderliga arbeten utom Fastigheten.
- 4.3 Hyresgästen ska beredas möjlighet att delta i projekteringsfasen med en egen projektledare och med de övriga representanterna som Hyresgästen anser sig behöva från tid till annan.

#### 5 Möten

- 5.1 Hyresvärden förbinder sig att bereda Hyresgästen möjlighet att delta och yttra sig vid startmöte, projekteringsmöten, byggmöten eller andra motsvarande möten och samråd avseende Projektet. Hyresvärden ska tillse att Hyresgästen även kallas till slutbesiktning av Projektet.
- 5.2 Under tiden från det att Projektet påbörjas till dess att detsamma slutbesiktigas ska Hyresvärden ansvara för att regelbundet kalla Hyresgästen till hyresgästmöten ("**Hyresgästmöten**"). Parterna ska vid mötena företrädas av ombud enligt detta Genomförandavtal eller av person som skriftligen 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.
- 5.3 Vid Hyresgästmöten ska projekterings- och utförandefasen stämmas av mot aktuell Beskedstidplan (definierad nedan). Hyresgästmöten ska protokollföras av Hyresvärden. Protokoll ska distribueras elektroniskt via e-post så snart det kan ske efter Hyresgästmötet, men senast inom fem (5) arbetsdagar till Hyresgästens ombud för

6(15)

justering. I protokollet ska bland annat anges vilka handlingar som Parterna tillhandahållit varandra samt de frågor som tagits upp och eventuella beslut som fattats.

## **6 Beskedtidplan**

- 6.1 Entreprenaden ska genomföras i nära samarbete mellan Parterna. Hyresvärden kommer behöva skriftliga besked på olika punkter från Hyresgästen under Projektets gång. Hyresvärden ska, i samråd med Hyresgästen, upprätta en beskedtidplan ("Beskedtidplan") i vilken Projektets olika faser ska framgå översiktligt, inklusive projektering, genomförande av huvudentreprenad, åtgärder m.m. I Beskedtidplanen redovisas också när besked ska vara Hyresvärden tillhanda. Beskedtidplanen kommer att uppdateras och preciseras kontinuerligt under projekteringen och genomförandet av Projektet.
- 6.2 Hyresgästen förbinder sig att följa och lämna besked i enlighet med den Beskedtidplan som Hyresvärden kommer att upprätta i samband med projekteringsstart. Om behov av besked inte särskilt framgår av Beskedtidplanen och annat inte särskilt anges ska Hyresgästen till Hyresvärden lämna besked inom tio (10) arbetsdagar från det att Hyresvärden översänt handlingar och frågat efter besked. Om det är nödvändigt har Hyresgästen dock rätt att förlänga denna beskedsfrist med tio (10) arbetsdagar åt gången. Om Hyresgästen beslutar att förlänga beskedsfristen måste Hyresgästen underrätta Hyresvärden om detta och sakligt motivera varför en förlängning är nödvändig senast innan utgången av den innevarande beskedsfristen. Om besked inte lämnas enligt denna punkt har Hyresvärden rätt att fortsätta arbetena i enlighet med övriga val och vad som i övrigt kan anses som godtagbar standard för Projektet, varvid Hyresgästen ska anses ha godkänt åtgärden.
- 6.3 Efter avtalad tidpunkt enligt beskedtidplanen kan inte Hyresgästen räkna med att beställning av ändringar eller tillägg kan ske utan justering i tid och/eller kostnad. Hyresvärden kan dock medverka till av Hyresgästen begärda ändringar efter denna tidpunkt, förutsatt att ändringen inte påverkar Hyresvärdens möjlighet att färdigställa Lokalen i utsatt tid. Generellt innebär sena ändringar stora konsekvenser för alla projekt och båda parter ska sträva att tidigt definiera utförandet. Beställning och hantering av ÄTA-arbeten efter tidpunkt i beskedtidplanen hanteras genom bestämmelser i punkten 8 nedan.

## **7 Handlingar**

- 7.1 Hyresvärden ska upprätta och bekosta de handlingar som erfordras för genomförandet av Projektet, exempelvis beskrivningar och ritningar med undantag för verksamhetsrelaterade och hyresgästs specifika handlingar som tas fram av Hyresgästen. Hyresvärden ska vidare i enlighet med Beskedtidplanen tillhandahålla sådana handlingar

7(15)

som erfordras för Hyresgästens granskning och godkännande. Respektive Part ansvarar själv för riktigheten av den information som lämnas till den andre Parten samt för de handlingar som Part själv upprättat eller låter upprätta.

- 7.2 Tillhandahållandet av handlingarna från Hyresvärden till Hyresgästen innebär inte att Hyresgästen är skyldig att granska dessa eller att Hyresgästen tar ansvar för att redovisat utförande kommer att leda till fullgörande av avtalat eller korrekt utförande. Hyresgästen bär inte heller något funktionsansvar för handlingar framtagna av Hyresvärden.

## **8 ÄTA-arbeten**

- 8.1 Hyresgästen har rätt att framställa önskemål om ändring, tillägg samt avgående arbeten inom Projektet.
- 8.2 Hyresvärden ska inom tio (10) arbetsdagar lämna besked skriftligen till Hyresgästen (offert) om vilken ekonomisk konsekvens och eventuell tidspåverkan (innefattande eventuell påverkan av tillträdesdagen) önskad ändring medför. Om det är nödvändigt har Hyresvärden dock rätt att förlänga denna beskedsfrist med tio (10) arbetsdagar åt gången. Om Hyresvärden beslutar att förlänga beskedsfristen måste Hyresvärden underrätta Hyresgästen om detta och sakligt motivera varför en förlängning är nödvändig senast innan utgången av den innevarande beskedsfristen.
- 8.3 Hyresgästen ska inom sju (7) arbetsdagar från mottagandet av Hyresvärdens offert enligt punkten ovan, lämna besked om huruvida Hyresgästen önskar genomföra påkallat ÄTA-arbete eller inte. Om det är nödvändigt har Hyresgästen dock rätt att förlänga denna beskedsfrist med sju (7) arbetsdagar åt gången. Om Hyresgästen beslutar att förlänga beskedsfristen måste Hyresgästen underrätta Hyresvärden om detta och sakligt motivera varför en förlängning är nödvändig senast innan utgången av den innevarande beskedsfristen.
- 8.4 ÄTA-arbeten förutsätter alltid båda Parternas skriftliga godkännande innan utförande.
- 8.5 Hyresvärden ska vid varje Hyresgästmöte redovisa aktuell sammanställning över ÄTA-arbeten.

### ***Kostnadsreglering av ÄTA-arbeten***

- 8.6 Hyresgästen ska ersätta Hyresvärden uppkommen merkostnad för ÄTA-arbeten. Merkostnad ska innefatta verifierad självkostnad för material, varor, arbetsledning, arbete, hjälpmedel, underentreprenader samt utredning, projektering och samordning på arbetsplatsen hänförlig till aktuellt ÄTA-arbete. I merkostnaden ska ingå entreprenörens entreprenörsarvode (11 % på summan av kostnaderna) liksom Hyresvärdens kostnader för finansiering, besiktning och kontroll motsvarande 6 % påslag. Hyresvärden har inte rätt till ersättning för ÄTA-arbeten som utförts utan Hyresgästens skriftliga godkännande.

8(15)

- 8.7 Ersättning ska erläggas enligt någon av nedanstående principer.
- (i) Tilläggshyra: Slutlig sammanlagd kostnad för ÄTA-arbeten betalas av Hyresgästen genom hyrestillägg som beräknas som en annuitet under hyrestiden med 6 % kalkylränta.
  - (ii) Direktfinansiering: Kostnad för ÄTA-arbete betalas av Hyresgästen genom kontantbetalning mot faktura efter att arbetet har blivit utfört.
- 8.8 Vid beställning ska Hyresgästen ange vilken av ovanstående principer som ska tillämpas.
- 8.9 Kostnadsbesparingar som ÄTA-arbeten medför ska tillkomma Hyresgästen genom kvittning mot merkostnader som Hyresgästen ska betala enligt punkterna 8.7(i) och 8.7(ii) ovan.

## **9 Samordning av Hyresvärdens och Hyresgästens arbeten**

- 9.1 Hyresgästens eventuella sidoentreprenörer ska underordna sig Hyresvärdens styrning och samordning av Projektet. Hyresvärden ska överlåta arbetsmiljöansvaret i projektet till upphandlad byggentreprenör genom Entreprenadkontraktet.
- 9.2 Hyresgästen och Hyresgästens eventuella sidoentreprenörer ska ha rätt att i erforderlig omfattning disponera Lokalen före Hyresgästens tillträde till Lokalen för att utföra Hyresgästens egna installation- och inredningsarbeten. Sådana arbeten ska samordnas med byggentreprenören.
- 9.3 Hyresgästen ska ersätta Hyresvärden för kostnader som uppstår i samband med utförandet av Hyresgästens egna arbeten och sidoleveranser såsom sophantering, tillkommande städning, målningskomplettering, håltagning och brandtätning vid installationer.

## **10 Säkerhet, brandskydd och samordning av arbetarskydd under byggnadstiden**

- 10.1 Samordning av säkerhet, brandskydd, arbetarskydd m.m. ska utföras enligt föreskrifter i till Entreprenadkontraktet hörande AF-del.
- 10.2 Hyresgästen ansvarar för samtliga skador som är en följd av egna arbeten.
- 10.3 Utöver vad som anges i kontraktsblanketten ska Hyresgästen teckna och vidmakthålla försäkring för skador på egen egendom i form av allriskförsäkring.
- 10.4 Hyresgästen ska dessutom teckna och vidmakthålla ansvarsförsäkring för den egna verksamheten samt de arbeten i fastigheten som Hyresgästen utför.
- 10.5 Hyresgästen ska även tillse att anlitate entreprenörer har motsvarande försäkringar.

## **11 VA-anläggning**

- 11.1 Hyresgästen ansvarar för utbyggnaden av allmänna vatten- och spillvattenledningar för anslutning av Fastigheten till det allmänna VA-systemet, dvs. Hyresgästen ansvarar inte för VA inom Fastigheten. Hyresvärden ska erlagga va-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa.

## **12 Ledningsrätt**

- 12.1 Hyresvärden ansvarar för den samordning som kan komma att krävas för tillkommande ledningsdragning inom Fastigheten för att genomföra Projektet. Hyresvärden bekostar ledningsdragning och omläggning. Det ankommer också på Hyresvärden att förvissa sig om befintliga ledningars läge innan arbeten inom Fastigheten påbörjas.

## **13 Sanering**

- 13.1 Hyresvärden utför och bekostar de utredningar avseende eventuella miljöföroreningar på Fastigheten som genomförandet av Projektet kräver. Förekomst av miljöföroreningar ska anmälas till kommunens miljöförvaltning.
- 13.2 Om sanering av Fastigheten blir nödvändig ska den utföras av Hyresvärden till nivån för kontorsändamål och anses vara en förberedande kostnad för försäljning av byggklar mark. Utredningen som ligger till grund för åtgärderna ska godkännas av Hyresgästen innan åtgärderna vidtas. Saneringsnivån samt kostnaderna för detsamma ska godkännas av Hyresgästen innan saneringen beställs. Hyresgästen står för kostnaden för överenskommen sanering.

## **14 Försäkring**

- 14.1 Hyresvärden svarar för att teckna försäkring av Projektet fram till tidpunkten för Hyresgästens tillträde till Lokalen.

## **15 Besiktning och kontroll**

- 15.1 Hyresgästen förbehåller sig rätten att på egen bekostnad anlita en sakkunnig kontrollant för deltagande vid sådana kontroller som Hyresvärden i sin roll som beställare äger göra under projektering, inför och under byggtiden samt i samband med Hyresgästens tillträde till Lokalen.
- 15.2 Hyresvärden ska bereda Hyresgästen möjlighet att fortlöpande kontrollera att Lokalen projekteras för att uppfylla de funktionskrav som Hyresgästen ställer. Hyresgästen ska löpande informera Hyresvärden om eventuella kontrollanmärkingar.

10(15)

- 15.3 Hyresvärden ska bereda Hyresgästen möjlighet att närvara vid samtliga besiktningar av Lokalen. Hyresgästen har även rätt att erhålla kopia av samtliga besiktningssprotokoll när dessa upprättats.
- 15.4 Parterna ska inför Hyresgästens tillträde till Lokalen genomföra en tillträdessyn av Lokalen för att fastställa huruvida Lokalen är i avtalat skick. Tillträdessynen ska genomföras med Hyresavtalet och eventuella överenskomna ÄTA-arbeten som underlag. Protokoll över tillträdessynen ska upprättas av Hyresvärden och justeras av Hyresgästen.

## **16 Tillträde**

- 16.1 Vid tidpunkten för detta Genomförandeaftals tecknande uppskattas tillträdesdagen för Lokalen till den 2025-09-30 ("**Preliminär tillträdesdag**").
- 16.2 Senast tolv (12) månader innan den Preliminära tillträdesdagen ska Hyresvärden meddela datum för definitiv tillträdesdag ("**Definitiv tillträdesdag**"). Lämnas inte sådant meddelande inom angiven tidsfrist ska den Preliminära tillträdesdagen övergå till att vara Definitiv tillträdesdag.
- 16.3 Den Definitiva tillträdesdagen ska inte äga rum senare än den 2027-09-30. På den Definitiva tillträdesdagen ska dels de entreprenader som Hyresvärden låtit genomföra vara godkända vid slutbesiktning dels ska slutbesked, alternativt intermistiskt slutbesked ha erhållits så att Lokalen kan disponeras av Hyresgästen för avsett ändamål.

### ***Försening***

- 16.4 För varje påbörjad vecka som Hyresgästens tillträde försenas i förhållande till den Definitiva tillträdesdagen ska Hyresvärden till Hyresgästen utge ett vite om 270 000 SEK per vecka. Vite ska inte utgå om parterna skriftligen överenskommit om senare tillträdesdatum, då vitet istället ska beräknas från detta datum. Vite ska inte utgå om förseningen är hänförlig till ett förhållande som Hyresgästen ansvarar för. Vite ska inte heller utgå om förseningen beror på kommunens underlåtenhet att meddela slutbesked, förutsatt att underlåtenheten inte beror på Hyresvärden eller något förhållande på Hyresvärdens sida.
- 16.5 Om Hyresgästens kostnader till följd av att Hyresgästens tillträde försenas överstiger det vite som Hyresvärden ska betala till Hyresgästen enligt punkt 16.4 har Hyresgästen även rätt till skadestånd från Hyresvärden för de kostnader som överstiger det vite som Hyresvärden är skyldig att utge.
- 16.6 Om Hyresgästens tillträde försenas men Hyresgästen kan beredas möjlighet att ta minst 50 % av Lokalen i bruk, ska vitet jämkas i skälig mån.
- 16.7 Om Definitiv tillträdesdag inträffar senare än Preliminär tillträdesdag ska hyrestidens längd ändå vara 20 år, genom att den förskjuts i motsvarande omfattning som

11(15)



tillträdesdagen förskjuts. Detta ska regleras genom justering av hyresavtalet alternativt i tilläggsavtal.

## **17 Tillstånd och kostnader**

- 17.1 Hyresvärden ansvarar för att erhålla alla nödvändiga tillstånd, lov, upplåtelser, medgivanden och godkännanden som krävs för uppförandet av Lokalen samt för sådana tillstånd, som efter att Lokalen har tagits i bruk, kan komma att erfordras för ett kommunhus i allmänhet.
- 17.2 Hyresvärden ansvarar även för att av Hyresvärden i anbudet angiven certifieringsnivå erhålls för kommunhuset och att klimatbelastningen under byggnationen av kommunhuset slutligen hamnar i nivå med det som anges i Hyresvärdens slutinlämning. Uppfylls inte kraven enligt denna punkt 17.2 ska Hyresvärden erlægga vite till Hyresgästen enligt punkterna (i) - (iii) nedan.
- (i) Utvärderingstabellens mål 4 i1: Om Hyresvärden levererar en certifieringsnivå som är på en lägre poängnivå (100%, 75%, 50%, 25%, 0%) än i anbudet angivet mål utgår ett vitesbelopp om 1 års bashyra för varje minskad poängnivå.
  - (ii) Utvärderingstabellens mål 4 i2: Om Hyresvärden levererar en byggnad med en klimatbelastning under byggnationen som är på en lägre poängnivå (100%, 75%, 50%, 25%, 0%) än i anbudet angivet mål utgår ett vitesbelopp om 0,5 års bashyra för varje minskad poängnivå.
  - (iii) Utvärderingstabellens mål 4 i3: Om Hyresvärden levererar en byggnad med en klimatbelastning under förvaltningen som är på en lägre poängnivå (100%, 75%, 50%, 25%, 0%) än i anbudet angivet mål utgår ett vitesbelopp om 0,5 års bashyra för varje minskad poängnivå.
- 17.3 Hyresgästen ansvarar för att erhålla alla nödvändiga tillstånd och godkännanden som specifikt knyts till och krävs för avsedd verksamhet i Lokalen.
- 17.4 Krävs särskild prövning för att erhålla tillstånd/godkännande, ska denna genomföras och bekostas av den Part som enligt Hyresavtalet ansvarar för inhämtande av aktuellt tillstånd/godkännande.
- 17.5 Hyresvärden ansvarar för samtliga avgifter och kostnader till myndigheter som krävs för att bebygga Fastigheten i enlighet med Projektet, t.ex. bygglovsavgifter, servitut och lagfartskostnader.

## **18 Myndighetsutövning**

- 18.1 Enköpings kommuns miljö- och byggnadsförvaltning, som ansvarar för myndighetsutövningen enligt bl.a. plan- och bygglagen och miljöbalken, är en

12(15)

självständig enhet inom Enköpings kommun. Processen med bygglov följer därmed gängse lagar och regler. För tydlighets skull noteras därför att Hyresgästen inte kan garantera bygglov.

## **19 Överlåtelse av avtalet**

19.1 Part äger inte rätt att under Projektet överlåta Hyresavtalet till annan utan den andra Partens skriftliga godkännande. Hyresvärden äger dock rätt att överlåta Hyresavtalet till annat bolag inom Hyresvärdens koncern under förutsättning att Hyresvärden går i borgen såsom för egen skuld för den förvärvande partens samtliga förpliktelser enligt Hyresavtalet. Om Hyresvärden överlåter avtalet utan Hyresgästens skriftliga godkännande ska Hyresvärden till Hyresgästen utge ett vite om 5 000 000 kronor.

## **20 Förutsättningar för avtalets giltighet**

20.1 Hyresavtalets, och därmed även Genomförandeaftalets, bestånd är villkorat av att:

- (i) erforderliga beslut fattas i berörd kommunal nämnd respektive Hyresvärdens styrelse senast inom trettio dagar från att beslut om tilldelning har fattats och avtalsspärren har löpt ut;
- (ii) den del av fastigheten Munksundet 24:26 som ska förvärfas av Hyresvärden, se bilaga 1.1, kan styckas från den nuvarande fastigheten,
- (iii) för det fall avstyckning av fastigheten enligt punkt (ii) ovan inte sker ska Hyresvärden i andra hand förvärva hela den nuvarande fastigheten Munksundet 24:26,
  - a) för det fall hela fastigheten Munksundet 24:26 ska överlåtas till Hyresvärden ska det ske till ett byggrättspris om 2 350 kronor per kvadratmeter BTA, och
  - b) samtliga avtalshandlingar ska anpassas efter de förändrade förutsättningarna
- (iv) Hyresvärden förvärvat och tillträtt del av fastigheten alternativt hela fastigheten Munksundet 24:26 inom vilken Lokalen ska uppföras senast den 2025-03-27; och
- (v) erforderliga bygglov och andra erforderliga tillstånd för genomförandet av Projektet beviljats och vunnit laga kraft senast den 2024-12-31.

20.2 Om ovanstående villkor inte uppfylls är Hyresavtalet, inklusive detta Genomförandeaftal, förfallet utan rätt till ersättning för någon av Parterna.

## **21 Tvister**

21.1 Tvist angående tolkning och tillämpning av Genomförandeaftalet ska avgöras enligt svensk lag och av allmän domstol.

13(15)

## 22 **Ändringar och tillägg**

- 22.1 Ändringar och tillägg till detta Genomförandeavtal ska, för att vara giltiga, vara upprättade i skriftlig form och undertecknade av båda Parterna.

---

*Signatursida följer*

Detta Genomförandeavtal har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av avtalet med tillhörande signaturcertifikat.

**SMEBAB Kungslilja AB**

Namnsteckning (firmatecknare/ombud):

---

**Enköpings kommun**

Namnsteckning (firmatecknare/ombud):

---