

## FABEGES ALLMÄNNA VILLKOR

### 1. DEFINITIONER

Definitioner i Ramavtalet har samma betydelse i dessa allmänna uppdagsvillkor.

### 2. LEVERANTÖRENS ALLMÄNNA ÅTAGANDEN

Leverantören ska inneha erforderlig kompetens och behörighet för utförandet av Uppdraget. Leverantören ansvarar för att alla tillämpliga standarder, lagar, förordningar och myndighetsföreskrifter följs i den utsträckning som de berör Leverantörens åtagande. Om inget annat anges i Ramavtalet ska Leverantören själv anskaffa och bibehålla allt material, alla hjälpmedel och redskap samt alla övriga produkter som är nödvändiga för utförande av Uppdraget i enlighet med Ramavtalet.

Om Leverantören har 20 anställda eller fler, ska Bolaget vara bunden av kollektivavtal eller hängavtal med berörd nationell fackförening eller inneha medlemskap i berörd nationell arbetsgivarförening.

Fabege har som målsättning att kännetecknas som ett bolag som ger förtroende, service, närhet och engagemang. Vid utförandet av Uppdraget ska Leverantören aktivt arbeta för att denna målsättning uppfylls och ständigt eftersträva förbättringar och effektiviseringar av Uppdraget. Leverantören kan gentemot tredje man uppfattas som en representant för Fabege och ska vid alla tillfällen agera och uppträda för Fabege och hyresgästernas bästa, med en hög servicegrad i kombination med trevligt bemötande.

Mot bakgrund av ovan är det av särskild vikt att Bolaget under hela Uppdraget **(i)** tillvaratar Fabege intressen, **(ii)** iakttar fullständig lojalitet (inom ramen för gällande lagstiftning) i förhållande till Fabege och dennes intressen och **(iii)** skyndsamt besvarar frågor från Fabege samt i övrigt lämnar den information som efterfrågas.

### 3. FABEGES MILJÖPOLICY OCH UPPFÖRANDEKOD

Leverantören åtar sig att följa Fabege vid var tid gällande miljöpolicy och uppförandekod samt aktivt bidra till Fabege däri fastställda värdegrunder och målsättningar. Leverantören ska se till att dess personal känner till vid var tid gällande miljöpolicy och uppförandekod. Leverantören förbinder sig att omedelbart till Fabege anmäla misstanke om sådana oegentligheter som beskrivs i uppförandekoden i endera partens organisation eller hos underleverantör genom att använda "whistleblowing-funktionen". Leverantören ska se till att dess anställda kan använda sig av "whistleblowing-funktionen" utan risk för negativa konsekvenser för uppgiftslämnaren. Leverantören ansvarar för att denna bestämmelse även blir gällande mot av Leverantören anlitade underleverantörer.

### 4. SAMORDNING

Leverantören har arbetsmiljöansvaret för dennes egna anställda och för anställda hos anlitade underleverantörer

inom ramen för Uppdraget. Om så anges i Uppdragsbeskrivningen ska leverantören överta Fabege ansvar enligt arbetsmiljölagen kap 3 § 7 d och e för samordningen av verksamheten på det gemensamma arbetsstället. Försummar Leverantören eller dess underleverantörer sina skyldigheter enligt denna bestämmelse har Fabege rätt att, utan föregående meddelande, stoppa Leverantörens arbete och utföra arbetsmiljöarbete på Leverantörens bekostnad.

### 5. KVALITETSLEDNING

Leverantören ska ha ett kvalitetsledningssystem som följer SS-EN ISO 9001:2008 eller annat likvärdigt kvalitetsledningssystem. Fabege kommer att utvärdera Leverantörens kvalitetsledningssystem varje år.

### 6. MILJÖLEDNING

Leverantören ska ha ett miljöledningssystem som följer SS-EN ISO 14001:2004 eller annat likvärdigt miljöledningssystem. Material och varor ska vara miljögranskade innan de får användas i Uppdraget. Om byggvaror används i Uppdraget gäller följande. Enbart byggvaror med helhetsbedömningen "Rekommenderas" eller "Accepteras" enligt Byggvarubedömningen ska användas. Varor som har helhetsbedömningen "Undviks" enligt Byggvarubedömningen får inte användas utan Fabege föregående skriftliga godkännande.

### 7. SEKRETESS

Vardera part förbinder sig att inte utan den andra partens föregående skriftliga samtycke för tredje part avslöja Konfidentiell Information rörande Ramavtalet (inklusive bilagor) eller parterna, med undantag för uppgifter som är eller blir allmänt kända eller som senare kommit till allmän kändedom på annat sätt genom brott mot denna bestämmelse. Med "Konfidentiell Information" avses varje uppgift, såväl skriftlig som muntlig, i elektronisk eller annan form, av teknisk, kommersiell eller annan art, avseende eller annars med anknytning till part eller någon av dess klienter, kunder, produkter, prissättning, samarbetspartners, affärer eller andra affärsangelägenheter, marknadsförings- och försäljningsaktiviteter, strategier eller liknande samt innehållet i Ramavtalet (inklusive bilagor).

Leverantören ska på ett tryggsamt sätt hantera Konfidentiell Information så att sådan information inte avslöjas för tredje man. Fabege äger rätt att genom besök, eller på annat ändamålsenligt sätt, ta del av de säkerhets- och sekretessbestämmelser som tillämpas av Leverantören samt kontrollera att säkerhetsåtgärder vidtagits. Vid brott mot denna bestämmelse ska Leverantören vid anfordran utge ett vite om fem (5) prisbasbelopp i varje enskilt fall. Utgivande av vite inverkar ej på Fabege rätt att göra gällande andra påföljder i anledning av kontraktsbrottet, t.ex. ersättning för skada. Brott mot denna bestämmelse föreligger även om uppsåt eller oaktsamhet ej kan påvisas.

### 8. FABEGES EGENDOM

All Konfidentiell Information samt andra data och resurser

(materiella eller immateriella) som tillhandahålls av Fabege för Leverantörens utförande av Uppdraget, eller som genereras till följd av Uppdragets utförande ska utgöra Fabeges exklusiva egendom. Sådan information får användas för annat syfte än Uppdragets utförande endast efter Fabeges skriftliga medgivande. Leverantören ska kostnadsfritt hålla tillgängligt för Fabege all Konfidentiell Information samt andra data och resurser som genererats till följd av Uppdraget i det format eller via sådan applikation som Fabege instruerar.

## 9. FÖRSÄKRING

Leverantören ska teckna och vidmakthålla sedvanlig ansvarsförsäkring för sin verksamhet. Försäkringsbeloppet ska inte understiga 10 000 000 kronor. Leverantören är skyldig att, på Fabeges anmodan, tillhandahålla bevis på att avtalad försäkring har vidmakthållits.

## 10. ANSVAR

Leverantören ska hålla Fabege skadeslös från skada eller förlust som Fabege drabbas av på grund av **(i)** att Leverantören inte utför Uppdraget i enlighet med Ramavtalet, eller **(ii)** Leverantörens vårdslöshet eller uppsåtliga agerande. Leverantören ansvarar för eventuella underleverantörers handlande. Fabeges ansvar enligt Ramavtalet är begränsat till direkta skador som Fabege förorsakar genom vårdslöshet. Fabege ansvarar således inte för indirekta skador, t.ex. förlorad handelsvinst, minskad omsättning eller förlorad goodwill. Fabeges sammanlagda skadeståndsansvar ska inte under några förhållanden överstiga ett belopp motsvarande fem (5) prisbasbelopp per kalenderår.

## 11. ANSPRÅK FRÅN TREDJE PART

Leverantören ska hålla Fabege skadeslös från alla krav från tredje part som riktas mot Fabege på grund av **(i)** att Leverantören inte utför Uppdraget i enlighet med Ramavtalet, eller **(ii)** Leverantörens vårdslöshet eller uppsåtliga agerande.

## 12. NYCKELHANTERING

Leverantören ansvarar för att vid utkwittering av nycklar, passerkort, brickor och dylikt förvara dessa på ett betryggande sätt. Skulle nycklar och dylikt förkomma ska Leverantören på egen bekostnad byta eller omprogrammera samtliga lås som tillhör systemet. Leverantören är skyldig att vid del av Uppdragets/arbetets slut, förvissa sig om att samtliga lås/stängningsanordningar eller andra funktioner i ytterskal är låsta, larmade och eller reglade. Skulle Leverantören brista i sitt åtagande och hyresgästen/Fabege drabbas av förlust är Leverantören skyldig att hålla Fabege och hyresgästen skadeslösa.

## 13. FORCE MAJEURE

Part är fri från ansvar när förlust, skada eller försening orsakats av omständighet som part inte skäligen kunde förväntas ha räknat med och vars följder part inte heller skäligen kunde ha undvikit eller övervunnit (force majeure). Varar force majeure mer än tre (3) månader ska envar part ha rätt begära omförhandling av Ramavtalet i delar som

påverkas av force majeure-händelsen. Det åligger part, som önskar åberopa force majeure till befrielse från förpliktelse, att utan uppskov skriftligen underrätta den andra parten härom. Motsvarande ska gälla när omständighet, som part åberopat till befrielse från åtagna förpliktelser upphör.

## 14. BETALNING

Betalning av fast ersättning sker månadsvis mot faktura. Betalning av eventuell rörlig ersättning betalas efter utfört arbete. Betalning sker 30 dagar efter mottagande av godkänd faktura, om faktura inte mottages under semesterperiod (30 juni till 31 juli och 15 december till 15 januari) då 45 dagar gäller. Betalningar sker a conto. Fabege förbehåller sig därmed rätten att även efter att betalning skett göra invändningar avseende av Leverantören gjorda debiteringar. För Leverantörens fordringar avseende Uppdraget gäller en preskriptionstid om sex (6) månader räknat från Ramavtalets upphörande.

## 15. FAKTUERING

Leverantören ska, på Fabeges begäran, skicka fakturor elektroniskt. Fakturor ska fördelas per fastighet (en faktura per fastighet) och ställas ut till berörd fastighetsägare med angivande av referensnummer enligt Objektlistan. Faktureringsadress för samtliga fakturor är:

C/o Fabege AB  
Box 957  
831 29 Östersund

Av varje faktura ska därutöver följande framgå; **(i)** fastighetsnummer, **(ii)** detaljerad beskrivning av utfört arbete, **(iii)** Leverantörens fakturaansvarig, samt **(iv)** om fakturan avser åtgärdande av fel, namn på den person som anmält felet. Trängselskatteavgifter, milersättningsavgifter, samtliga servicebilavgifter, parkeringsavgifter eller andra administrativa handläggningsavgifter ska ej belasta Fabege.

## 16. GRANSKNING

Fabege bedömer löpande Leverantören enligt sitt vid var tid gällande Business rating system som för närvarande bl.a. innefattar ekonomiska nyckeltal, revisionsberättelse och skuldregister. Leverantören erhåller vid bedömningen en värdering i skalan ett till tio (1-10). Fabege äger rätt att säga upp Ramavtalet med omedelbar verkan om Leverantören vid Fabeges årliga Business rating värderas till lägre än fem (5) i skalan eller inte har betalat sina försäkringspremier.

Fabege har rätt att, genom representant, utföra inspektioner hos Leverantören i syfte att effektivt utvärdera att Bolaget bedriver sin verksamhet i överensstämmelse med fastighetsspecifika miljömål samt Fabeges vid var tid gällande Miljöpolicy och Uppförandekod. Kontroller ska genomföras så att Leverantören verksamhet påverkas i så begränsad utsträckning som möjligt.

## 17. ÄNDRINGAR

Dessa allmänna villkor kan under avtalstiden ändras av Fabege. Meddelande om sådan ändring, tillsammans med de

nya villkoren, ska skickas per e-post till Leverantörens uppgivna e-postadress. Fabège ska även publicera ändringar av de nya allmänna villkoren på Fabèges hemsida ([www.fabège.se](http://www.fabège.se)). Om leverantören inte inom en (1) månad efter mottagandet av ändringsmeddelandet skriftligen motsätter sig de nya allmänna villkoren blir dessa automatiskt gällande mellan parterna. De nya allmänna villkoren ersätter därmed de tidigare allmänna villkoren för Ramavtalet. Någon särskild skriftlig överenskommelse mellan parterna eller undertecknande erfordras inte.

#### 18. ÖVERLÅTELSE

Part får inte, helt eller delvis, överlåta eller pantsätta sina rättigheter och/eller skyldigheter enligt Ramavtalet utan att först inhämta den andra partens skriftliga godkännande. Fabège får dock överlåta samtliga sina rättigheter och skyldigheter enligt Ramavtalet till bolag som ingår i samma koncern som Fabège. Fabège äger vidare rätt att överlåta sina rättigheter och skyldigheter enligt Ramavtalet hänförliga till en eller flera fastigheter i samband med överlåtelse av den aktuella fastigheten/det fastighetsägande bolaget.

#### 19. AVBESTÄLLNINGSRÄTT

Om Fabège anser att Leverantören missköter delar av Uppdraget hänförligt till viss fastighet, äger Fabège rätt att genom skriftligt meddelande avbeställa sådan del av Uppdraget, om inte Leverantören inom 14 dagar efter Fabèges anmodan vidtar rättelse. Vid en sådan avbeställning är Leverantören berättigad till ersättning för utfört arbete avseende fastigheten. Någon ytterligare ersättning utgår inte. Vid avbeställning ska resultatet av utfört arbete redovisas och överlämnas till Fabège omgående och senast en (1) vecka efter det att Leverantören mottagit Fabèges skriftliga avbeställning. Se även punkten 21.

#### 20. HÄVNING

Part får med omedelbar verkan häva Ramavtalet om den andre parten väsentligen bryter mot Ramavtalet eller dess intentioner. Detsamma gäller om part befinner sig på obestånd, ansöker om företagsrekonstruktion, träder i likvidation, inte fullgör de betalningsskyldigheter avseende skatter, sociala avgifter och övriga betalningsåligganden som enligt lag eller kollektivavtal åvilar denne eller i övrigt inte kan bedömas fullgöra sitt åtagande. Se även punkten 16 gällande Business rating.

Till förtydligande av stycket ovan gäller att Fabège har rätt att omedelbart häva Ramavtalet om Leverantören eller dess underleverantörer lämnar en tillbörlig förmån till någon eller underlåter att tillämpa Fabèges "whistleblowing-funktion" (se punkten 3). Fabège har vidare rätt att häva Ramavtalet med omedelbar verkan om till Leverantören överlämnade nycklar, passerkort, brickor och dylikt förkommit. Fabège har slutligen rätt att säga upp Ramavtalet till omedelbart upphörande om ägarkontrollen över Leverantören förändras.

#### 21. KONSEKVENSER AV AVTALETS UPPHÖRANDE

Vid Ramavtalets upphörande, helt eller delvis och oavsett orsak, ska Leverantören omgående utföra följande åtgärder:

(i) till Fabège överlämna samtliga nycklar, passerkort, brickor och dylikt (inklusive kopior) tillhörandes de fastigheter som omfattas av Ramavtalet och upphörandet; (ii) tillse att eventuella åtaganden som ryms inom Ramavtalet färdigställs; (iii) till Fabège överlämna all relevant information gällande fastigheternas status och beskaffenhet inom ramen för Uppdraget och tillse att annan leverantör, anvisad av Fabège, ges all nödvändig information för att kunna ta över Leverantörens förpliktelser enligt Ramavtalet; samt (iv) till Fabège överlämna samtliga handlingar/dokumentation avseende Uppdraget och som i övrigt åligger Leverantören att överlämna i enlighet med Ramavtalet.

#### 22. ÖVRIGT

Fabège kan ha förvaltningsuppdrag för fastigheter som inte ägs till 100% av Fabège eller av företag ingående i Fabège koncernen. Det kan då finnas krav från ägaren till fastigheten som förvaltas att samtliga avtal med leverantörer/entreprenörer skrivs direkt med fastighetsägaren. Ingår det, eller om det tillkommer fastigheter som förvaltas med ägarkrav på direkta avtal åligger det leverantören/entreprenören att teckna avtal direkt med fastighetsägare till dessa fastigheter. Dessa avtal har likvärdiga krav och villkor som avtalen tecknade direkt med Fabège.