BILAGA 4

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr Brohuset

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal. **Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller**

1. Hyresvärd

Namn	Personnr/orgnr

2. Hyresgäst

Namn	Personnr/orgnr
Upplands-Bro kommun	212000-0100

Aviseringsadress

3. Lokalens adress m.m

Kommun	Fastighetsbeteckning	
Upplands-Bro	Finnsta 1:166	
Gata	**Trappor/hus**	**Lokalens nr**
Bro Centrum 1A-1F		

4. Lokalens användning

Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till
Idrottshall, bibliotek, trygghetscenter, kulturskola, kontor

☐ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga

5. Hyrestid

Från och med den	Till och med den
2027-08-01	2047-12-31

6. Uppsägningstid/ Förlängningstid

Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 36 månader före den avtalade hyrestidens utgång.

I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☐ 5 år ☐ månader

7. Lokalens skick

Lokalen hyrs ut i befintligt skick.

☐ En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogat besiktnings- och åtgärdsprotokoll. Bilaga

8. Lokalens storlek och omfattning

Areatyp	Plan	ca m²	Areatyp	Plan	ca m²	Total area
Idrottshall		1700	Övrigt		1900	3600
Areatyp	Plan	ca m²	Areatyp	Plan	ca m²	
Nybyggn kontor	projekteras	senare				

Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.

☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga 1

☐ Tillfart för bil för i- och urlastning ☐ Plats för skylt ☐ Plats för skyltskåp/ automat ☐ Parkeringsplats(er) för bil(ar) ☐ Garageplats(er) för bil(ar) ☐

9. Inredning

Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga Bilaga

10. Hyra

Kronor 3 456 000 per år exklusive nedan markerade tillägg

11. Index

☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga 2

12. Fastighetsskatt

☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga

13. Driftskostnader

I lokalen finns tillgång till ☒ El ☒ VA ☒ Värme ☒ Varmvatten ☐ Kyla ☒ Ventilation

Betalning

	Hyresgästen har eget abonnemang	Ingår i hyran	Ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul	
El	☐	☐	☒	Bilaga 3
VA	☐	☒	☐	Bilaga
Värme	☐	☐	☒	Bilaga 3
Varmvatten	☐	☐	☒	Bilaga 3
Kyla	☐	☐	☐	Bilaga
Ventilation		☐	☐	Bilaga

Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.3 upprättat 2018 och reviderat 2022 i samråd med Sveriges Allmännytta, Svensk Handel och Visita. Eftertryck förbjuds.

Sign Sign

UTKAST

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr Brohuset

14. Mätare

Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av

☐ hyresvärden ☐ hyresgästen

15. Avfallshantering

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

ordnar med avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme.

I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande:

☒ Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen. Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall.

☐ Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år.

☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.

☐ Särskild reglering enligt bilaga Bilaga _____

16. Snöröjning och sandning

☐ ingår i hyran ☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ annan reglering enligt bilaga Bilaga _____

17. Oförutsedda kostnader

Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av

a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller

b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet

ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.

Lokalens andel ska under hyrestiden anses vara _____ procent.

Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående hyrorna (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter. För lokaler och bostadslägenheter som inte är uthyrda görs därvid en uppskattning av marknadshyran respektive bruksvärdeshyran.

Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för dessa ska erläggas. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.

18. Mervärdesskatt (moms)

Hyresgästens momsplikt

☐ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.

☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.

Hyresvärdens momsplikt

☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms.

☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms.

Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.

Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.

19. Hyrans betalning

Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje

☐ kalendermånads början ☐ kalenderkvartals början genom insättning på PlusGiro nr _____ BankGiro nr _____

20. Ränta, betalningspåminnelse

Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

21. Nedsättning av hyra

Avtalat skick m.m

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.

Sedvanligt underhåll

☐ Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler.

☐ Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.

☒ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga. Bilaga 3

UTKAST

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr Brohuset

22. Underhåll

☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.

☐ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.

☒ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga. Bilaga 4

Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.

Allmänna och gemensamma utrymmen

Om inte annat överenskommits mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.

☐ Annan överenskommelse enligt bilaga Bilaga

23. Ledningar för telefoni och data-kommunikation

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutnings-punkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.

☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga. Bilaga

24. Skyltar, markiser m.m.

Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick.

Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden.

Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågavarande väggar.

☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram. Bilaga

25. Miljöpåverkan

Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.

☐ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. Bilaga

☐ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga. Bilaga

26. Revisions-besiktningar

Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.

27. Tillgänglighet till vissa utrymmen

Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.

28. PBL-avgifter

Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar avseende lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.

29. Brandskydd

☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul. Bilaga 5

30. Myndighetskrav m.m.

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.

31. Ombyggnads- och ändringsarbete

Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt.

Om inte annat framgår av hyresvärdens skriftliga tillstånd ska hyresgästen ansvara för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör.

Hyresgästen ska bereda hyresvärden insyn i ombyggnadsprojektet, bjuda in hyresvärden till byggmöten och när hyresvärden begär det, ge hyresvärden tillträde till lokalen under ombyggnadstiden. Hyresgästen svarar för att hyresgästens arbeten i lokalen inte skadar byggnaden eller stör den verksamhet som andra hyresgäster i byggnaden bedriver och är skyldig att i skälig omfattning ersätta hyresvärden om krav på nedsättning av hyra riktas mot denne med anledning av hinder eller men i annans nyttjanderätt.

Om parterna kommer överens om och genomför en ombyggnation eller omdisponering av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen.

☒ Annan överenskommelse enligt bilaga. Bilaga 3

Byggvarudeklaration

Om hyresgästen utför arbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.

32. Säkerhet

Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom

☐ borgen ställd av ☐ bankgaranti intill ett belopp om ☐ annan säkerhet i form av Bilaga

_____ _____ _____

Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.

Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.3 upprättat 2018 och reviderat 2022 i samråd med Sveriges Allmännytta, Svensk Handel och Visita. Eftertryck förbjuds.

Sign Sign

SKRIVA UT

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr Brohuset

33. Försäkringar

Hyresvärden är skyldig att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen ligger. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring som innehåller egendomsskydd, avbrottsskydd och ansvar för den egna verksamheten.

☐ Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga. Bilaga

34. Yttre åverkan

☒ Hyresvärden ☐ Hyresgästen

ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.

35. Låsanordningar

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.

36. Återställande vid avflyttning

Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick.

☐ Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga. Bilaga

Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommits att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.

37. Force majeure

Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.

38. Hantering av personuppgifter

☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga. Bilaga

39. Särskilda bestämmelser

Särskilda bestämmelser bilaga 3, övriga bilagor 1-7.4 Bilaga

Bilaga

Bilaga

Bilaga

Bilaga

Bilaga

Bilaga

40. Underskrift

Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.

Ort/datum	Ort/datum
Hyresvärdens namn	Hyresgästens namn
Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande

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

UTKAST

Bilaga 1

FÖRKLARINGAR
-

FÖRESKRIFTER
-

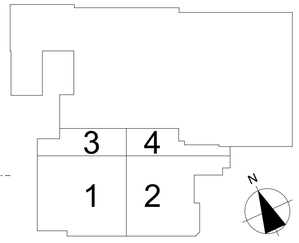
HÄNVISNINGAR
För FÖRKLARINGAR, FÖRESKRIFTER och HÄNVISNINGAR se ritning A-01.0-001

Lokalritning del 1

ETAPPGRÄNS
BRANDCELLSGRÄNS
BRANDCELLSGRÄNS

Konnektionslinje 1
Konnektionslinje 2

Dessa ritningar är upprättade utifrån ritningsunderlag från kommunen. Byggnaden är ej uppmätt.



SKALA 1:100
0 1 2 5 10
METER

REF	ANT	ÄNDRING AVSER	DATUM	SIGN

FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG

BROHUSET
FINNSTA 1:166, BRO KOMMUN

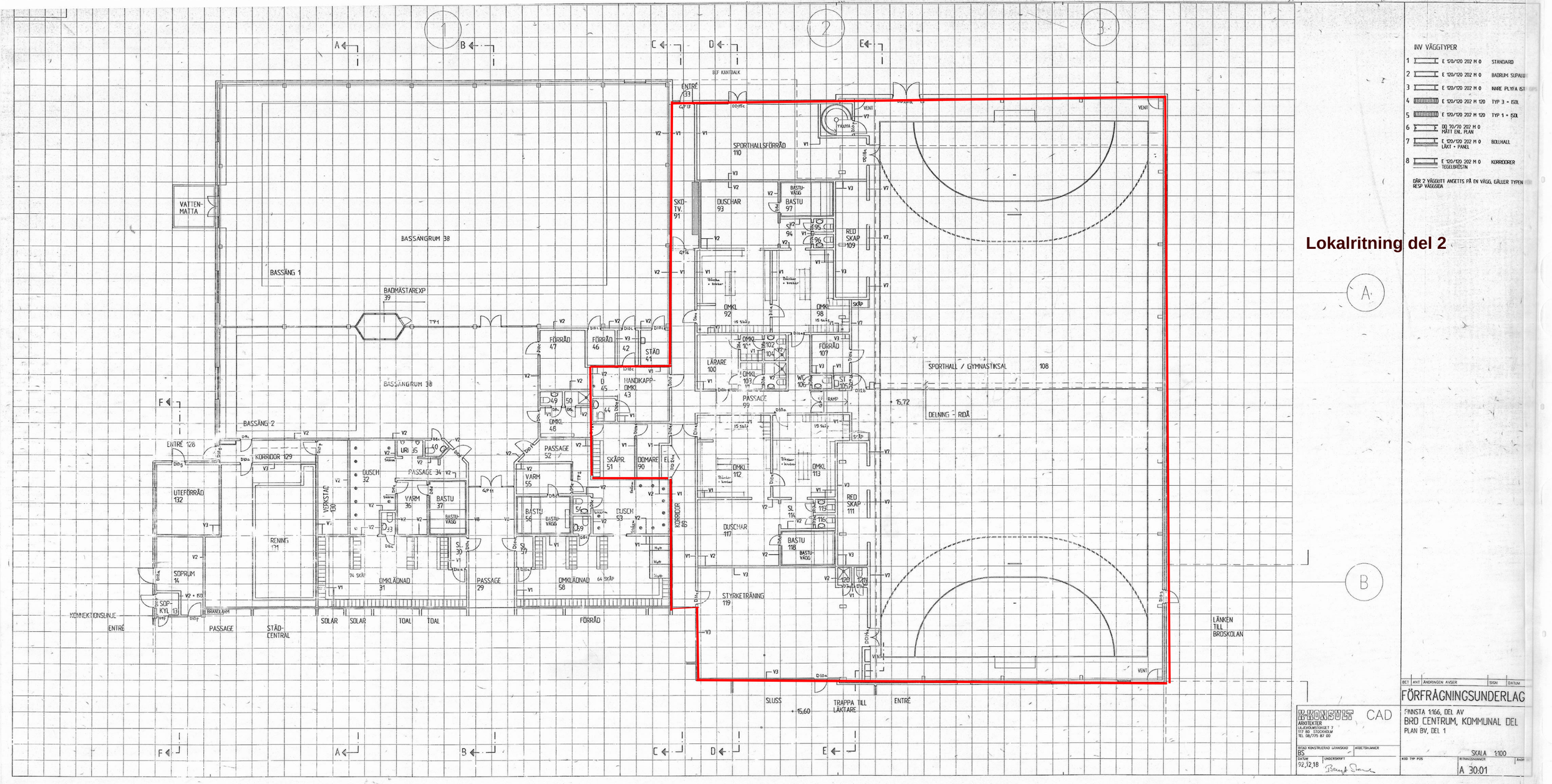
UPPLANDS–BRO KOMMUNFASTIGHETER AB
BOX 2070
196 02 KUNGSÄNGEN

A	Werket Arkitekter AB	018-68 66 60
B	Briab-Brand - Risking	08-410 102 50
E	E60 Elkonsult AB	0176-22 45 47
K	Consulting AB	018-71 10 85
V	Imek VVS AB	08-796 21 00
VS	Imek VVS AB	08-796 21 00

UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE
UBRO0017	SÅ/FÅ	A ERIKSSON
DATUM	ANSVARIG	
2013-03-18	A ERIKSSON	

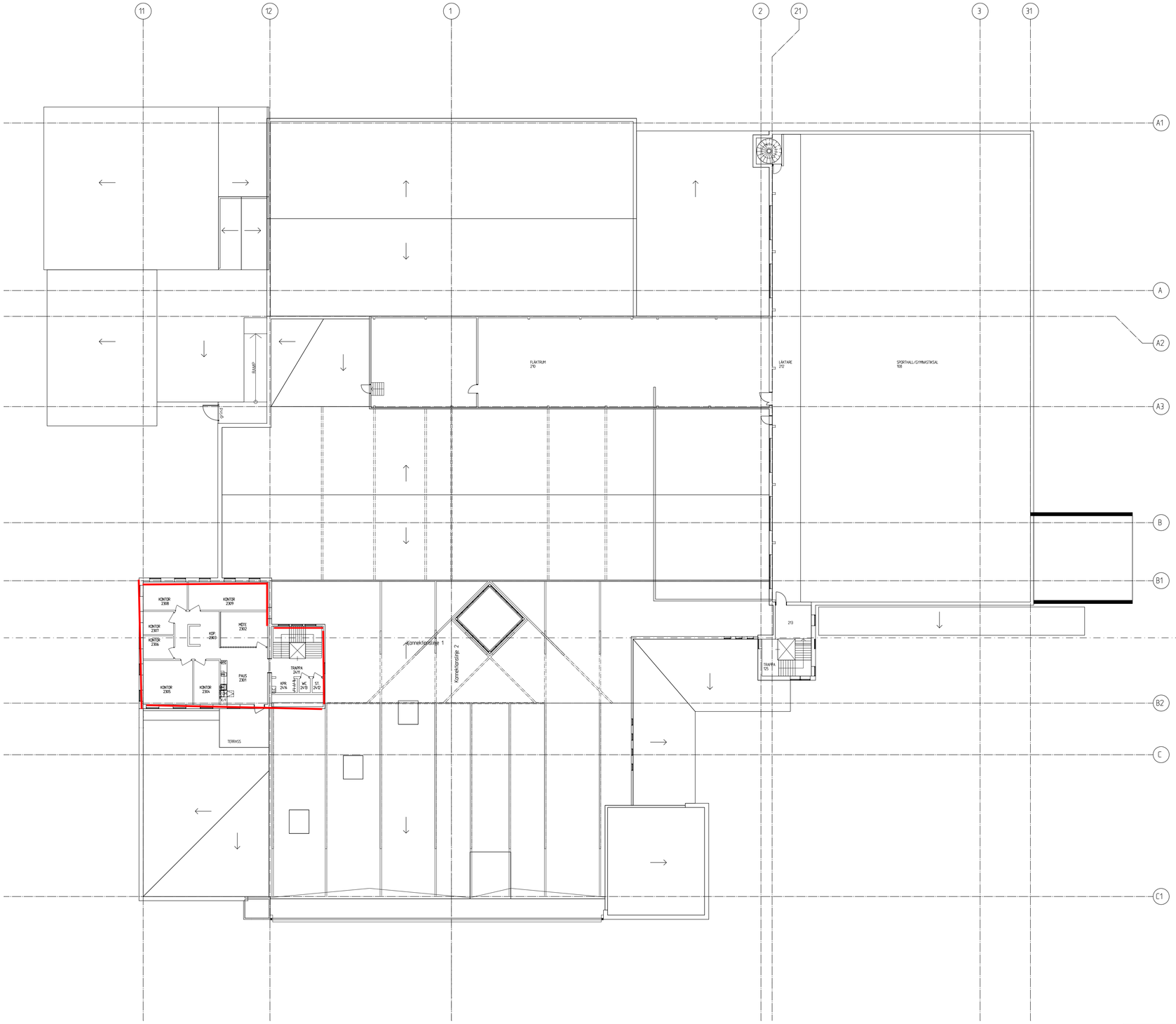
Plan 1, Översikt

SKALA	NUMMER	REF
Skala A1 1:100 Skala A3 1:200	A-40.1-100	



Lokalritning del 2
INV VÄGGTYPER
1 E 120/120 202 M 0 STANDARD
2 E 120/120 202 M 0 BADRUM SUPALU
3 E 120/120 202 M 0 INNRE PLYFA IST
4 E 120/120 202 M 120 TYP 3 + ISOL
5 E 120/120 202 M 120 TYP 1 + ISOL
6 DD 70/70 202 M 0 MÅTT ENL. PLAN
7 E 120/120 202 M 0 LÄKT + PANEL BOLLHALL
8 E 120/120 202 M 0 TEGELBRÖSTN KORRIDORER
DÄR 2 VÄGGLITT ANGETTS PÅ EN VÄGG, GÄLLER TYPEN FÖR RESP VÄGGSIDA
BASSÄNGRUM 38
BASSÄNG 1
BASSÄNG 2
BADMÄSTAREXP 39
VATTEN-MATTA
ENTRÉ 33
SPORTHALLSFÖRRÅD 110
DUSCHAR 93
BASTU 97
RED SKAP 109
OMKL 92
OMKL 98
FÖRRÅD 107
LÄRARE 100
PASSAGE 99
SPORTHALL / GYMNASTIKSAL 108
DELNING - RIDÅ
FÖRRÅD 47
FÖRRÅD 46
STÄD 41
HANDIKAPP-OMKL 43
OMKL 48
PASSAGE 52
SKÅPR. 51
DOMARE 90
OMKL 112
OMKL 113
RED SKAP 111
DUSCHAR 117
BASTU 118
STYRKETRÄNING 119
KORRIDOR 89
ENTRÉ 128
KORRIDOR 129
UTEFÖRRÅD 132
RENING 131
VERKSTAD 130
DUSCH 32
PASSAGE 34
VARM 36
BASTU 37
VARM 55
BASTU 56
DUSCH 53
OMKLÄDNAD 31
PASSAGE 29
OMKLÄDNAD 58
SOPRUM 14
SOP-KYL 13
KONNEKTIONSLINJE
ENTRÉ
PASSAGE
STÄD-CENTRAL
SOLAR
TOAL
FÖRRÅD
SLUSS
TRAPPA TILL LÄKTARE
LÄNKEN TILL BROSKOLAN
BET ANT ÄNDRINGEN AVSER SIGN DATUM
FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG
K-KONSULT CAD
ARKITEKTER
LILJEHOLMSTORGET 7
117 80 STOCKHOLM
TEL 08/775 87 00
FINNSTA 1:166, DEL AV
BRO CENTRUM, KOMMUNAL DEL
PLAN BV, DEL 1
SKALA 1:100
BS
92,12,18
A 30:01

Lokalritning del 3



SKALA 1:200

0 1 2 5 10 15 20

METER

MODELLUPPDATERINGAR

DATUM	FÖRETAG	TELEFON NR.	SIGN.	BESKRIVNING
2016-04-22	UPPLANDS-BROHUS	----------	--	PLAN 02 BROHUSET
2024-02-12	UPPLANDS-BROHUS	----------	--	PLAN 02 BROHUSET, REVIDERING
--------	----------	----------	--	----------
--------	----------	----------	--	----------
--------	----------	----------	--	----------
--------	----------	----------	--	----------
--------	----------	----------	--	----------
--------	----------	----------	--	----------
--------	----------	----------	--	----------

REF:

LAGER: SB11

INDEXKLAUSUL

FÖR LOKAL

Bilaga nr 2

Avser

Hyreskontrakt nr	Fastighetsbeteckning
Brohuset	Finnsta 1:166

Hyresvärd

Namn	Personnr/orgnr

Hyresgäst

Namn	Personnr/orgnr
Upplands-Bro kommun	212000-0100

Klausul

Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor _____ ska 100 %

eller _____ kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex

(totalindex med 2020 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder.

- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 - 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.
- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 - 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid.
- Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år _____ .

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

Om bastalet utgörs av indextal för månad med fastställt indextal med basår 1980 (oktober månad t.o.m. år 2025) ska indextalet omräknas till index med basår 2020 enligt instruktionerna om "omräkning av indextal vid byte av basår" på sidan 2 innan föregående stycke tillämpas.

Tillägget kan bli såväl högre som lägre mellan olika år. Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet.

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

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift

Ort/datum	Ort/datum
Hyresvärd	Hyresgäst
Namnteckning(firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande

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

Hyresvärdens egna noteringar om bastal

UTKAST

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 6E upprättat 1999 i samråd med Svensk Handel och Visita. Reviderat 2002, 2011, 2022, 2023 och 2025, då även i samråd med Sveriges Allmännytta. Eftertryck förbjuds.

Sign

Sign

INDEXKLAUSUL
FÖR LOKAL

Bilaga nr 2

ANVISNINGAR TILL INDEXKLAUSUL FÖR LOKAL

Bashyra

Hur stor del av hyran som skall utgöra bashyra är en förhandlingsfråga. Andelens storlek kan bero på hyresavtalets övriga villkor såsom av hyra per kr/kvm, omsättningshyra, särskild debitering av värme, vatten, el, kyla eller andra förpliktelser som åvilar hyresgästen samt andra aspekter såsom lokalens underhållsbehov och parternas fördelning av ansvaret för underhåll.

Exempel andelsberäkning
Om det angivna hyresbeloppet är 200 000 kr och 50 % ska räknas upp är bashyran 100 000 kr.
Om det angivna hyresbeloppet är 400 000 kr och 75 % ska räknas upp är bashyran 300 000 kr.
Om det i avtalet angivna hyresbeloppet är 300 000 kr och 100 % ska räknas upp är bashyran 300 000 kr.

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

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

Beräkning av tillägget

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

Exempel

Beräkning av hyrestillägg för år 2023

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2020, som är 336,97 (bastalet). Oktoberindex för år 2022 är 384,04.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 384,04 och 336,97. Skillnaden är positiv och uppgår 47,07.
2. Dividera 47,07 med 336,97 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 13 968,60 kr och utgör hyrestillägget för år 2023 enligt klausulen.

Alternativ A: Om KPI för oktober 2022 i stället skulle ha blivit lägre än året innan t ex 340,40 (oktoberindex år 2021 var 346,44).

Skillnaden mellan antagna 340,40 och bastalet 336,97 hade fortfarande blivit positiv och uppgått till 3,43. Kvoten mellan 3,43 och bastalet 336,97, multiplicerad med bashyran 100 000 kr hade resulterat i ett hyrestillägg på 1017,89 kr för år 2023. Den sammanlagda hyran hade dock blivit lägre än för år 2022.

Alternativ B: Om KPI för oktober 2022 i stället skulle ha blivit lägre än bastalet 336,97 t ex 336,51.

Skillnaden mellan 336,51 och bastalet 336,97 hade då varit negativ. Inget hyrestillägg skulle då utgå. Det i avtalet angivna hyresbeloppet skulle gälla.

Omräkning av indextal vid byte av basår

Från och med 2026 byter KPI, som publiceras av Statistiska Centralbyrån (SCB), basår från 1980 till 2020. Det innebär att en ny indexserie ersätter den tidigare.

För indexklausuler med bastal som utgörs av oktoberindex för år innan 2026 behöver därför det fastställda indextalet med basår 1980 omräknas till motsvarande indextal med basår 2020. Det sker på följande sätt.

Bastalet divideras med medelvärdet av KPI för 2020 (335,92 med basår 1980). Kvoten multipliceras därefter med 100. Resultatet avrundat till två decimaler utgör det omräknade bastalet med basår 2020.

Exempel

Om bastalet utgörs av indextal för oktober 2024 (415,51 med basår 1980) görs följande beräkning:

415,51/335,92*100 = 123,69

Det bastal som ska användas i uträkningen av tillägget är därmed 123,69.

UTKAST

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 6E upprättat 1999 i samråd med Svensk Handel och Visita. Reviderat 2002, 2011, 2022, 2023 och 2025, då även i samråd med Sveriges Allmännytta. Eftertryck förbjuds.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

1 Handlingsförteckning

Nedanstående dokument utgör bilagor till detta hyreskontrakt;

Bilagor:

1. Ritningar, kompletteras efter färdigprojektering
2. Indexklausul
3. Särskilda bestämmelser
4. Gränsdragningslista drift och underhåll
5. Brandskyddsklausul
6. Grön bilaga / miljöklausul
7. Projektgenomförandebilaga
   - 7.1. Funktions- och lokalprogram
   - 7.2. Gränsdragningslista investering
   - 7.3. Beskedstidplan
   - 7.4. Hyra och tillägg

Bilaga 7 med underbilagor upphör att gälla när åtgärder för lokalerna som regleras i dessa bilagor är färdigställda och hyran fastställd.

2 Lokalerna

Lokalen skall upplåts i befintligt skick på tillträdesdagen. I hyresupplåtelsen ingår tillkommande ytor för kontor genom hyresvärdens nybyggnation samt ombyggnad lokalen för erforderliga anpassningar. För att genomföra ny- och ombyggnad kommer parterna arbeta med att utveckla programmet lokalen på det sätt som beskrivs i bilaga 7. Som framgår av hyresavtalet åvilar det hyresvärden att tillse att projekteringen bedrivs på ett sådant sätt att funktioner och krav kan uppfyllas.

3 Tillträde

Tillträdesdag är 2027-01-01. Med anledning av att tillkommande lokalytor produceras är inte tillträdesdag för tillkommande ytor satt. Hyresvärden har att meddela hyresgästen tillträde till tillkommande lokalytor senast 6 månader innan tillträde.

4 Uppsägningstid

Uppsägning av detta hyreskontrakt ska ske skriftligen för hyresvärden 36 månader före den avtalade hyrestidens utgång och för hyresgästen 30 månader före hyrestidens utgång. Vid utebliven uppsägning förlängs hyreskontraktet med 5 år.

5 Andrahandsuthyrning och mervärdesskatt

Hyresgästen äger rätt att hyra ut hela eller delar av objektet i andra hand. Hyresgästen kvarstår dock fullt ansvarig enligt hyresavtalet.

Enär hyresvärden är skattskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av hyresobjektet får hyresgästen icke upplåta hela eller delar av hyresobjektet i andra hand på sådant sätt så att hyresvärden mister sin frivilliga skattskyldighet för den i andra hand uthyrda ytan.

6 Ansvar för underhåll mm.

Ansvaret för lokalens skick och underhåll mm. underhyresförhållandet framgår av till hyresavtalet hörande gränsdragning enligt bilaga 4.

7 Miljöpåverkan

Om Hyresgästen bedriver miljöfarlig verksamhet skall Hyresgästen informera hyresvärden samt om hyresvärden så begär, på egen bekostnad omgående låta utföra erforderliga miljöbesiktningar på fastigheten och i den förhyrda lokalen. Miljöbesiktningen skall utföras av hyresvärden godkänt välrenommerat besiktningsföretag. Resultatet skall omgående tillställas hyresvärden.

Om hyresgästen bedriver verksamhet som föranleder föreläggande eller beslut enligt miljöbalken eller annan miljörättslig lagstiftning skall Hyresgästen ersätta hyresvärdens samtliga kostnader samt dennes skada i anledning härav.

8 Fastighetsskatt

Fastigheten ska taxeras som specialenheter, typkod serie 800, varvid fastighetsskatt ej utgår för fastigheten eller lokalen. Om fastigheten eller del av fastigheten i framtiden omfattar lokal som hyresgästen hyr som är eller blir skattepliktig för fastighetsskatt, ska hyresgästen som tillägg till hyran erlägga ersättning för den förhyrda lokalens andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt.

9 Kostnader för förbrukningsmedia mm.

Hyresgästen ska samtidigt med hyran och som tillägg erlägga ersättning motsvarande hyresvärdens självkostnad (exklusive hyresvärdens administration) för på lokalen belöpande andel av hyresvärdens fasta och rörliga kostnader för uppvärmning av lokalen samt uppvärmning av vatten och ventilation. Ovan nämnda förbrukning ska i förekommande fall mätas separat för lokalen.
Reglering av energiincitament i enlighet med punkt 10 nedan.

Hyresvärden tillhandahåller värme, varmvatten, el, ventilation samt vatten och avlopp till lokalen.

I hyran ingår kostnad för vatten och avlopp för normal förbrukning för den verksamhet hyresgästen bedriver i lokalen. Hyresgästen ska betala kostnaden för vattenförbrukning utöver den för verksamheten normala.

För elförbrukning till lokalen och hyresgästens verksamhet ska hyresgästen teckna eget abonnemang och bekosta förbrukningen. Om det saknas möjlighet att teckna eget abonnemang ska hyresgästen erlägga ersättning motsvarande hyresvärdens självkostnad på förbrukning uppmätt via undermätare.

10 Energi- och miljöarbete

Hyresgäst och hyresvärd skall gemensamt arbeta för att minska lokalens och fastighetens miljöpåverkan och framför allt minska energianvändningen.

Energianvändningen i fastigheten och lokalen skall under hyrestiden kartläggas avseende i första hand uppvärmning. För lokalen bestäms ett klimatkorrigerat normalutfall, baserat på de senaste årens förbrukning beaktat eventuella extraordinära händelser, avseende värmeenergi. Klimatkorrigering utförs genom att den del som påverkas av utetemperaturen korrigeras med SMHI graddagar för området.
Hyresvärden ska under hyrestiden föreslå hyresgästen ett energiincitament för parternas gemensamma miljöarbete. Ett sådant incitament kan övergripande innehålla bl.a. följande:
För den klimatkorrigerade energiförbrukning som överstiger fastställt normvärde betalar hyresgästen X % av kostnaden för energiökningen över normvärdet. För energiförbrukning som understiger normvärdet erhåller hyresgästen Y% av värdet av energibesparingen.
All energieffektivisering som hyresvärden låter utföra via investeringar räknas hyresvärden till goda med 100%. Normvärdet justeras utifrån beräknad effekt av utförd energieffektivisering via investeringen.

Till detta avtal beskrivs även parternas miljöarbete genom bilaga 6.

11 Avfall.

Hyresvärden ska tillhandahålla soprum och/eller miljöstation med källsortering på Fastigheten.
Hyresgästen svarar för utrustning avseende kärl och utrymme för vid var tid relevanta avfallsfraktioner.

12 Hyresgästens ändringsarbeten.

Hyresgästen äger rätt att på fackmannamässigt vis utföra ombyggnation och/eller ändringsarbeten i fastigheten under förutsättning att dessa inte kräver bygganmälan enligt Plan och Bygglagen och inte innebär förändringar i fastighetens grundfunktioner så som värmesystem, ventilationssystem, stomme, brandskydd mm.
I övrigt krävs hyresvärdens skriftliga tillstånd.

Om hyresvärdens godkännande begärs skall hyresgästen samtidigt till hyresvärden överlämna erforderlig teknisk dokumentation som underlag för hyresvärdens bedömning.

Hyresgästen svarar vid samtliga arbeten, såväl i projektering som i utförande av arbeten i de förhyrda lokalerna för att dessa utförs på ett sådant sätt att myndighetskrav till fullo beaktas samt att åtgärderna inte medför att krav på ytterligare skyddsåtgärder eller försiktighetsmått kan ställas i anledning av den av hyresvärden bedrivna verksamheten i omgivningen, som även omnämns ovan.

13 Olycksskydd

Till efterlevnad av lagen om skydd mot olyckor (2003:778) sär är det hyresgästens ansvar att hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka och i övrigt vidta de åtgärder som för att förebygga brand och för att begränsa skador till följd av brand.

Ansvarsfördelning mellan parterna avseende brandskydd i övrigt regleras i bilaga 5.

14 Avflyttning

Vid detta hyresförhållandes upphörande skall hyresgästen återlämna de förhyrda lokalerna i väl avstädat och för hyresvärden skäligen godtagbart skick.
Om lokalerna vid återlämnandet brister i städning äger hyresvärden rätt att låta städa lokalerna på hyresgästens bekostnad.

Senast på dagen för hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen på egen bekostnad avlägsna all sin egendom såsom lösa inventarier, skyltar m.m.
Egendom som då ej avlägsnats skall anses övergiven och tillfaller hyresvärden utan ersättning. Hyresvärden äger dock rätt att anmoda hyresgästen att bortforsla sopor och dylikt alternativt att på hyresgästens bekostnad låta göra detta.

Ingen ersättning utgår för förändringar, tillägg, förbättringar som utförts av hyresgästen, om inte annat skriftligen överenskommits.

15 Rätt till nedsättning

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjande-
rätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock Hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art

och omfattning samt när och under vilken tid arbete ska utföras. Att hyresgästen inte har rätt till nedsättning av hyran gäller endast under förutsättning att verksamheten kan fortgå under den tid då underhållsarbeten pågår. Underhållsarbetena ska ske i samråd med hyresgästen och företrädesvis förläggas till skollov.
Förläggs underhållsarbetena till skollov har inte hyresgästen rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten.

16 Försäkring och ansvar

Om Hyresgästen blir skadeståndsskyldig för skada på person eller egendom som åsamkas Hyresvärden eller tredje man och skadan beror på vårdslöshet eller försummelse från Hyresvärdens sida, skall Hyresvärden hålla Hyresgästen skadelös. Hyresgästen skall först samråda med Hyresvärden innan ersättningskrav inom eller utom process får medges.

Om Hyresvärden blir skadeståndsskyldig för skada på person eller egendom som åsamkas Hyresgästen eller tredje man och skadan beror på vårdslöshet eller försummelse från Hyresgästens sida, skall Hyresgästen hålla Hyresvärden skadelös. Hyresvärden skall först samråda med Hyresgästen innan ersättningskrav inom eller utom process får medges.

Hyresvärden skall hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad.

17 Skyltar mm

Hyresgästen har utan ersättning till hyresvärden, rätt att i eller på fastigheten uppsätta skyltning, markiser, antenn eller dylikt efter samråd med hyresvärden. Hyresgästen svarar för inhämtande av erforderliga tillstånd och lov som krävs, t.ex. bygglov, samt att alla kostnader med anledning av uppsättandet. Hyresgästen ansvarar för alla skada orsakad av vad som uppsätts eller som uppkommer till följd av arbeten som utförs på detta. Vid fasadunderhåll skall hyresgästen ombesörja och bekosta nedmontering och uppmontering ihop med underhållsåtgärderna.

17 Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till detta hyreskontrakt skall för att vara bindande upprättas skriftligen och undertecknas av parterna.

Ort / datum	Ort / datum
Hyresvärd	Upplands-Bro kommun
_____	_____
Hyresvärd	Hyresgäst
_____	_____
Hyresvärd	Hyresgäst

GRÄNSDRAGNINGSLISTA Drift & Underhåll

BILAGA 4

OMFATTNING
Denna gränsdragningslista reglerar ansvar för tillsyn, drift och underhåll inkl. utbyte av ytskikt, inredning, utrustning, installationer för bygg, ventilation, kyla, värme, sanitet, el, tele, styr- och övervakning mm. inom förhyrd lokal.

ANSVARSFÖRDELNING
Ansvarsfördelningen mellan hyresvärden och hyresgästen regleras närmare i denna gränsdragningslista. Ansvarsfördelningen gäller för befintliga byggnadsdelar, installationer, inredning och utrustning. Där i gränsdragningslistan upptagna delar saknas finns det inget anskaffningsansvar för part.

Vid skada, fel och brister orsakade av skadegörelse, åverkan, försummelse, vårdslöshet eller annat vållande av hyresgästen eller av sådan för vilken hyresgästen svarar, t ex dennes nyttjare av lokalen, personal, kunder, besökare, och leverantörer svarar hyresgästen för drifts-, underhålls- eller utbyteskostnader för återställande.

ERSÄTTNINGSPRINCIPER
Kostnader för tillsyn, skötsel och underhåll inkl. utbyte ska betalas av respektive ansvarig part. Hyresgästens ansvar för utbyte av utrustning gäller endast likvärdig funktion. I kostnaderna inkluderas såväl material som arbete. Ansvaret för utökad kapacitet, förbättrad funktion etc. skall avtalas mellan parterna.

DEFINITIONER
Nedanstående definitioner gäller och är hämtade ur Aff-definitioner 15. För en komplett definition och utförligare beskrivning gäller Aff-definitioner 15.
Drift:
Tekniska åtgärder som syftar till att upprätthålla funktionen hos ett objekt
Drift innefattar ***tillsyn*** och ***skötsel*** och utförs med ett förväntat intervall minst en gång per år. Den funktion som ska upprätthållas är den för tillfället möjliga med hänsyn till slitage, objektets ålder, prestationsförmåga samt till den verksamhet som bedrivs.
Tillsyn avser driftåtgärder som omfattar observation av funktion hos ett objekt och rapportering av eventuella avvikelser
Skötsel avser driftåtgärder som omfattar åtgärderna justering eller vård av ett objekt samt byte eller tillförsel av förbrukningsmaterial.

Ansvar för revisions-, status- och säkerhetsbesiktningar som enligt lag eller annan förordning skall utföras regelbundet regleras enligt gränsdragningslistan. Om det i gränsdragningslistan inte specifikt framgår ansvar för besiktningen, gäller att part som ansvarar för drift även ansvarar för aktuell besiktning.

Avhjälpande underhåll:
Underhållsåtgärder som utförs när funktionen på ett objekt nått en oacceptabel nivå.

Planerat underhåll:
Underhållsåtgärder som syftar till att återställa funktionen hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning som är planerat till tid, art och omfattning.

Följande förkortningar har använts:
Hv = Hyresvärd
Hg = Hyresgäst

GRÄNSDRAGNINGSLISTA Drift och Underhåll

	Benämning	Utrustning	Ansvar för drift	Ansvar för avhjälpande underhåll	Ansvar för planerat underhåll	Anmärkning
1	**Markanläggning**					
1.1	Vägar/gångbanor/ trappor		Hg	Hv	Hv	
1.2	Staket/grindar/stolpar		Hv	Hv	Hv	
1.3	Belysningsstolpar och pollare		Hv	Hv	Hv	
1.4	Diverse fast utrustning på tomt	Papperskorgar, stolpar, brevlådor, cykelställ, utemöbler, skyltar, flaggstång	Hv	Hv	Hv	
1.5	Övriga ytor av sten, asfalt, tegel och betongplattor		Hv	Hv	Hv	
1.6	Gräsytor		Hv	Hv	Hv	
1.7	Träd, buskar, häckar och rabatter, blomlådor		Hv	Hv	Hv	
2	**Tak**					
2.1	Utrustning	Antenn mm.	Hg	Hg	Hg	
2.2	Takbeläggning		Hv	Hv	Hv	
2.3	Takavvattning	Takbrunnar	Hv	Hv	Hv	
2.3.1		Hängrännor	Hv	Hv	Hv	
2.3.2		Stuprör	Hv	Hv	Hv	
2.4	Takluckor	Taklucka	Hv	Hv	Hv	
2.4.1		Röklucka	Hv	Hv	Hv	
2.4.2		Magnet	Hv	Hv	Hv	
3	**Fasad**					
3.1	Ytskikt		Hv	Hv	Hv	
3.2	Skyltar	Skyltlådor	Hv	Hv	Hv	Avser fastighetsskylt
3.2.1		Hänv. Skyltar	Hg	Hg	Hg	
3.3	Ljusarmatur	Belysning	Hv	Hv	Hv	
3.4	Dörrar (i fasad)	Dörr/parti	Hg	Hv	Hv	inkl. klämskydd
3.4.1		Låskista	Hg	Hv	Hv	
3.4.2		Trycke	Hg	Hv	Hv	
3.4.3		Glas	Hg	Hv	Hv	
3.4.4		Kortläsare/kodlås	Hg	Hg	Hg	
3.4.5		Motorlås/ elslutbleck	Hg	Hg	Hg	
3.4.6		Cylinder	Hg	Hg	Hg	
3.5	Portar	Portar inkl. automatik	Hv	Hv	Hv	
3.6	Fönster (i fasad)	Karmar	Hg	Hv	Hv	
3.6.1		Bågar	Hg	Hv	Hv	
3.6.2		Ytterglas	Hg	Hv	Hv	
3.6.3		Innerglas	Hg	Hv	Hv	
3.6.4		Persienner	Hg	Hg	Hg	
3.6.5		Fast solavskärmning	Hg	Hg	Hg	
3.7	Balkonger	Konstruktion, räcken, front, ytskikt mm.	Hg	Hv	Hv	

GRÄNSDRAGNINGSLISTA Drift och Underhåll

	Benämning	Utrustning	Ansvar för drift	Ansvar för avhjälpande underhåll	Ansvar för planerat underhåll	Anmärkning
4	**Hissar och övrig transportutrustning**					
4.1	Hiss	inkl. automatik, hisskorg och dörrar	Hv	Hv	Hv	
4.2	Lyftbord, lastbryggor	Komplett	Hv	Hv	Hv	
4.3	Trapphiss	Komplett	Hv	Hv	Hv	
		Hissmaskineri	Hv	Hv	Hv	
5	**Invändigt**					
5.1	Dörrar	Dörr/parti	Hg	Hg	Hv	inkl. klämskydd
5.1.1		Låskista	Hg	Hg	Hg	
5.1.2		Trycke	Hg	Hg	Hg	
5.1.3		Glas	Hg	Hg	Hg	
5.1.4		Kortläsare/kodlås	Hg	Hg	Hg	
5.1.5		Motorlås/ elslutbleck	Hg	Hg	Hg	
5.1.6		Cylinder	Hg	Hg	Hg	
5.1.7		Dörrstängare	Hg	Hg	Hg	
5.2	Golv	Samtliga ytskikt och material	Hg	Hg	Hg	
5.3	Väggar	Samtliga ytskikt och material	Hg	Hg	Hg	
5.4	Innertak	Samtliga ytskikt och material samt akustiktak	Hg	Hg	Hg	
5.5	Partier	Metall/trä/glas	Hg	Hg	Hg	
5.6	Vitvaror					
5.6.1		Kyl/frys	Hg	Hg	Hg	
5.6.2		Spis	Hg	Hg	Hg	
5.6.3		Fläktkåpa	Hg	Hg	Hg	
5.6.4		Diskmaskin	Hg	Hg	Hg	
5.6.5		Mikrovågsugn	Hg	Hg	Hg	
5.6.6		Kaffeautomat	Hg	Hg	Hg	
5.6.7		Lös köksutrustning	Hg	Hg	Hg	
5.6.8		Tvättmaskin	Hg	Hg	Hg	
5.6.9		Torktumlare	Hg	Hg	Hg	
5.6.10		Torkskåp	Hg	Hg	Hg	
5.7	Inredning och utrustning					
5.7.1		Skåpsinredning i pentry och kök	Hg	Hg	Hg	
5.7.2		Diskbänksbeslag	Hg	Hg	Hg	
5.7.3		Lös utrustning i pentry och kök	Hg	Hg	Hg	
5.7.4		Fasta bänkar mm.	Hg	Hg	Hg	
5.7.5		Kläd- och elevskåp	Hg	Hg	Hg	
5.7.6		Säkerhetsskåp	Hg	Hg	Hg	
5.7.7	Inredning och utrustning	Inredning och utrustning i duschutrymmen och wc, t.e.x. hyllplan, tvålkoppar tvåldispensoarer, papperskorgar, krokar mm.	Hg	Hg	Hg	
5.7.8		Fast inredning och utrustning i städutrymmen och förråd	Hg	Hg	Hg	
5.7.9		Vik- och jalusiväggar	Hg	Hg	Hg	
5.7.10		Motordrivna ridåväggar	Hv	Hv	Hv	
5.7.11		Bastuaggregat	Hg	Hg	Hg	
5.7.12		Övrig inredning och utrustning	Hg	Hg	Hg	

GRÄNSDRAGNINGSLISTA Drift och Underhåll

	Benämning	Utrustning	Ansvar för drift	Ansvar för avhjälpande underhåll	Ansvar för planerat underhåll	Anmärkning
6	**Verksamhetsutrustning**					
	Idrottshall					
6.1		Basketmål	Hg	Hg	Hg	
6.2		Handbollsmål	Hg	Hg	Hg	
6.3		Bomsystem	Hg	Hg	Hg	
6.4		Ribbstolar	Hg	Hg	Hg	
6.5		Bollskydd för fönster mm.	Hg	Hg	Hg	
6.6		Lösa idrottsredskap	Hg	Hg	Hg	
6.7		Övrig fast utrustning	Hg	Hg	Hg	
6.8		Övrig lös utrustning	Hg	Hg	Hg	
7	**VVS**					
7.1	Ventilation	Luftbehandlingsaggregat	Hv	Hv	Hv	
7.1.1		Luftfilter	Hv	Hv	Hv	
7.1.2		Ventilationskanaler	Hv	Hv	Hv	
7.1.3		Luftspjäll	Hv	Hv	Hv	
7.1.4		Luftdon	Hg	Hv	Hv	
7.2	Värmeproduktions-installationer	vämepannor, värmeväxlare, värmepumpar och och apparater i undercentraler	Hv	Hv	Hv	
7.3	Värmedistributions-installationer	Givare, mätare, apparater, styr & övervakning, shuntgruper, pumpar och rörsytem inkl. ventiler	Hv	Hv	Hv	
7.4	Värmare	Radiatorer inkl. kopplingsledningar och ventiler	Hv	Hv	Hv	
7.5	Tappvatten					
7.5.1		Dusch	Hg	Hg	Hg	
7.5.2		Blandare, vattenutkastare	Hg	Hg	Hg	
7.5.3		Vattenledningar	Hv	Hv	Hv	
7.5.4		Pumpar	Hv	Hv	Hv	
7.6	Sanitet					
7.6.1		WC stol	Hg	Hv	Hv	
7.6.2		Handfat	Hg	Hv	Hv	
7.6.3		Golvbrunn	Hv	Hv	Hv	
7.6.4		Avloppssystem	Hv	Hv	Hv	Stopp orsakat av hg i avlopp ansvarar hg för
7.6.5		Fettavskiljare	Hg	Hv	Hv	Tömning och rengöring ingår i drift
7.6.6		Olje- & slamavskiljare	Hv	Hv	Hv	
8	**Kyla**					
8.1	Kylsystem	Kylkompressor, kondensorer, rörsystem, köldbärarare, pumpar, styrutrustning, givare, pumpar	Hv	Hv	Hv	
8.2	Fläktluftkylare		Hv	Hv	Hv	

GRÄNSDRAGNINGSLISTA Drift och Underhåll

	Benämning	Utrustning	Ansvar för drift	Ansvar för avhjälpande underhåll	Ansvar för planerat underhåll	Anmärkning
9	**EL-installationer**					
9.1	Huvud- och fördelningscentraler		Hv	Hv	Hv	huvudcentral i särskilt elrum
9.2	Huvudledningar		Hv	Hv	Hv	
9.3	Elcentral, gruppcentral		Hv	Hv	Hv	i lokalen
9.4	Gruppledningar		Hv	Hv	Hv	
9.5	Elapparater		Hv	Hv	Hv	
9.6	Elkanalisation		Hv	Hv	Hv	
9.7	Reservkraft		Hv	Hv	Hv	
9.8	Belysningsarmatur /allmän belysning under 4 m		Hg	Hg	Hv	byte av ljuskällor ingår i drift.
9.9	Belysningsarmatur /allmän belysning (över 4 m)		Hg	Hv	Hv	byte av ljuskällor ingår i drift.
9.10	Belysningsarmatur / övriga		Hg	Hg	Hg	byte av ljuskällor ingår i drift.
9.11	Ljusregleringssystem		Hg	Hv	Hv	
9.12	Värmekabel takbrunnar		Hv	Hv	Hv	
10	**Tele- och datasystem**	**Svagström**				
10.1	Telefonsystem		Hg	Hg	Hg	
10.2	Datakommunikations-system		Hg	Hg	Hg	
10.3	System för ljud- och bildöverföring	Inkl. högtalare, vidoekameror, bokningsskärmar mm.	Hg	Hg	Hg	
10.4	Klocksystem		Hg	Hg	Hg	
11	**Säkerhet, brand**					
11.1	Sprinkler		Hv	Hv	Hv	
11.2	Brandpostsystem		Hv	Hv	Hv	Brandskydds-utrustning, slang mm. ansvaras av Hg
11.3	Handbrandsläckare		Hg	Hg	Hg	Se även ansvars-fördelning egenkontroll SBA
11.4	Brand- och utrymningslarm	inkl. detektorer	Hv	Hv	Hv	Se även ansvars-fördelning egenkontroll SBA
11.5	Brandvarnare	Enskilda.	Hg	Hg	Hg	
11.6	Utrymningsplaner		Hg	Hg	Hg	
11.7	Passagesystem		Hg	Hg	Hg	
11.8	Inbrottslarm		Hg	Hg	Hg	
11.9	Nödbelysningsanläggning		Hg	Hv	Hv	
11.10	Kameraövervakning		Hg	Hg	Hg	
11.11	Trygghetslarm		Hg	Hg	Hg	
12	**Styr- och övervakningssystem**	Styrsystem för fastighetsdrift och processinstallationer	Hv	Hv	Hv	
13	**Övriga utrymmen**					
13.1	Driftrum för installationssystem		Hv	Hv	Hv	
13.2	Avfallsrum		Hg	Hg	Hg	

BRANDSKYDDSKLAUSUL

FÖR LOKALHYRESAVTAL

Bilaga nr 5

Avser

Hyreskontrakt nr	Fastighetsbeteckning
Brohuset	Finnsta 1:166

Hyresvärd

Namn	Personnr/orgnr

Hyresgäst

Namn	Personnr/orgnr
Upplands-Bro kommun	212000-0100

Klausul

Om denna klausul strider mot bestämmelse i huvudavtalet, gäller i första hand denna klausul.

Enligt lagen om skydd mot olyckor ska fastighetsägare eller nyttjanderättshavare i skälig omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka. Samma lag föreskriver att ägare och nyttjanderättshavare i övrigt ska vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand.

☐ Hyresvärden ansvarar för att lokalen vid tillträdet uppfyller kraven på brandskydd som krävs för det avtalade användningsändamålet med förhyrningen.

☐ Parterna har kommit överens om fördelningen av ansvaret för brandskydd inför tillträdet. Parternas ansvar för att ordna brandskydd inför tillträdet regleras i bilaga. Bilaga

Hyresgästen ansvarar för underhåll och utbyte av sådant brandskydd i lokalen som är synligt och åtkomligt för denne, såsom exempelvis nödutgångsskyltar och andra brandskyddsanordningar som enbart betjänar lokalen och som inte är styrda av byggnadens centrala system. Hyresgästen svarar också för sådana brandskyddsanordningar som hyresgästen har tillfört lokalen.

Hyresgästen ansvarar för och bekostar därutöver sådant brandskydd som efter tillträdet kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning.

Hyresgästen ska utan dröjsmål anmäla brister som denne upptäcker eller borde upptäcka, i det brandskydd som hyresvärden tillhandahåller och svarar för.

Systematiskt brandskyddsarbete
Parterna åtar sig att bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete i enlighet med de allmänna råd som behörig myndighet meddelat. Vardera part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.

Hyresgästen förbinder sig att se till

- att räddnings- och utrymningsvägar alltid hålls öppna och inte vare sig helt eller delvis blockeras
- att funktionen av sprinkler- och andra brandskyddsanordningar aldrig försämras genom t.ex. förbyggnad eller uppställning av föremål,
- att branddörrar hålls stängda och brandceller är intakta
- att plomberingar av handtag aldrig bryts annat än i händelse av brand eller brandövning.

Underskrift

Ort/datum	Ort/datum
Hyresvärdens namn	Hyresgästens namn
Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande

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

UTKAST

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 68 upprättat i juni 2005 och reviderat 2005 i samråd med Svensk Handel och Visita, samt 2018, 2021 och 2022 även i samråd med Sveriges Allmännytta. Eftertryck förbjuds.

PROJEKTGENOMFÖRANDE

1. Förutsättningar

Denna bilaga reglerar hyresvärdens och hyresgästens roller samt deras respektive rättigheter och skyldigheter under projekterings- och utförandefasen för ny- och ombyggnation av förhyrda lokaler samt hur möten, information, besked och ev. förändringar i projektet skall hanteras.

Bilagan skall tillämpas under tiden från hyreskontraktets undertecknande fram till samtliga åtaganden som denna bilaga omfattar är slutligt reglerade och skriftligt bekräftade.

Utöver förhyrda ytor redovisade i bilaga 1 ska förhyrningen omfatta ca 100 kontorsplatser, samt fokus på ändamålsenliga mötesytor samt besöksrum för externa i enlighet med översiktlig programbeskrivning i bilaga 7.1. Kommunkontorets disposition och program ska möjliggöra samnyttjande av resurser samt ytor. Det är av stor vikt att såväl ytor som olika funktioner nyttjas effektivt och möjliggör samverkan av funktioner och resurser inom fastigheten. Utgångspunkt är kommunens invånare, med eftersträvan att erbjuda bästa möjliga tillgänglighet och service. Trygghet och välkomnande ytor/miljöer är av stor vikt för utvecklingen av Bro torg.

2. Projekthandlingar

Denna bilaga inkluderar följande underbilagor:

7.1 Funktions- och lokalprogram. Underlag till projektering
7.2 Gränsdragning investering
7.3 Beskedstidplan
7.4 Hyra och tillägg

3. Projekt- och riktkostnad

Parterna skall aktivt arbeta för att gemensamt projektera en lokalutformning med lösningar som medför ett kostnadseffektivt projekt med en kostnadsoptimerad projektkostnad. När program- och projekteringen kommit så långt att det är möjligt att kostnadsbedöma ny- och ombyggnation ska hyresvärden på hyresgästens begäran ta fram en riktkostnad och målhyra i enlighet med bilaga 7.4.

4. Omfattning och programarbete

Parterna ska tillsammans utveckla programmet under 7.1 till program- alt. systemhandling under ledning av hyresvärden med ett tydligt underlag från hyresgästen. Program- alt. systemhandlingen ska sedan kalkyleras till en första prognos av projektkostnaden och riktkostnad i enlighet med 7.4.

5. Grundläggande arbetsfördelning

Hyresvärden ska stå för upphandlingen, projekteringen och det praktiska genomförandet av uppförande och iordningställandet av Lokalen och vara beställare av den entreprenad som hyresgästanpassningen medför.
Hyresgästen ansvarar för upphandling och genomförande av egna arbeten.
Hyresgästen skall aktivt medverka under hela projekteringen samt i tillämpliga delar under produktionen. Under projekteringen svarar hyresvärden för tekniska lösningar och hyresgästen för verksamhetens funktionskrav. Funktions- och lokalkrav finns redovisade under programhandlingarna i bilaga 7.1 men dessa kan komma att behöva vidareutvecklas och/eller revideras. Hyresvärden ansvarar för att funktionskraven uppfylls samt i förhållande till hyresgästen för entreprenörers åtagande enligt detta hyreskontrakt.

6. Organisation och samarbetsform

Ombud för hyresgästen (HO) är xxxxxxxxxx.
Ombud för hyresvärden (FO) är xxxxxxxxxx.

Vid byte av ombud skall detta skriftligen meddelas.

Förutom sedvanliga projekterings- och byggmöten som hyresgästen bereds tillfälle att närvara på skall program-, beskeds- och ekonomimöten löpande hållas under projektets gång, under aktuell projekterings- och produktionstid för att definiera hyresgästens krav och valda lösningar. Samtliga möten skall vara protokollförda och ske med deltagande av HO och FO. Protokoll skall justeras av ombuden. För hyresvärden kan också total-/generalentreprenören (TE) deltaga. Vid mötena skall också projekterings- och produktionsarbetet avstämmas mot aktuell beskedstidsplan samt avstämning av ekonomin i projektet. Syftet med mötena är att bereda hyresgästen full insyn i de frågor som rör anpassningen, varvid hyresgästen äger rätt att ta del av samtliga handlingar av betydelse för byggnationen.

Hyresvärden och Hyresgästen skall fortlöpande aktivt och gemensamt arbeta för att hålla ner projektkostnaden. Hyresvärden har som byggherre, huvudansvaret härför.

Parterna är överens om att full öppenhet och rätt till insyn skall gälla om ekonomin i projektet och Hyresvärdens/entreprenörens ekonomi för att fullgöra sina åtagande i projektet.
Parterna är förpliktigade att medverka till att optimera ekonomin i syfte att uppnå bästa möjliga resultat för alla parter.

I syfte att minimera projektkostnaden skall parterna gemensamt finna former och rutiner för uppföljning av budget och rapportering av budgetavvikelser.

7. Tidplan

Av beskedtidplan framgår översiktligt projektets olika faser med projektering, upphandling, genomförande av byggentreprenad samt bedömd preliminär färdigställandedag. Hyresvärden upprättar en mer detaljerad tidplan av vilken det framgår översiktligt projektets tider och olika faser med projektering, upphandling, produktion mm. Tidplanen kommer uppdateras och preciseras kontinuerligt av hyresvärden under projekteringen och upphandlingen.

8. Besked

Beskedstidplan upprättas av hyresvärden och skall redovisas när besked skall vara hyresvärden tillhanda för att tidplanen skall kunna innehållas. Preliminär beskedtidplan enligt bilaga 7.3. Tidplanen kommer kontinuerligt att uppdateras med ökande detaljeringsgrad för näraliggande besked och allt eftersom besked överlämnas till hyresgästen. I samråd med hyresgästen kommer hyresvärden upprätta inflyttningstidplan.

9. Handlingar

Hyresvärden kommer att upphandla utförandet av de förhyrda lokalerna på total-/generalentreprenad enligt ABT 06/AB 04 i syfte att uppnå de krav avseende funktion, kvalitet och utformning som ställs av hyresgästen och hyresvärden för avtalad användning och som följer av nedanstående handlingar och därutöver låta projektera och utföra lokalen för hyresgästen enligt beskrivningar i detta hyreskontrakt.

10. Besked, ändringar och tillägg

Hyresgästen har under tiden fram till tillträdesdagen rätt att påverka den förhyrda lokalens utförande och funktioner genom skriftligen lämnade besked. Lämnade besked ska senast lämnas enligt beskedstidplanen och i god tid innan handlingar benämnes bygghandling. Hyresgästen har även rätt att skriftligen föreskriva ändringar och tilläggsarbeten. Hyresvärden äger endast att på sakliga skäl motsätta sig av hyresgästen föreslagen ändring eller tillägg.
Som sakliga skäl för att neka en begärd ändring ska bland annat anses ingrepp i byggnadens bärande konstruktioner, väsentlig negativ påverkan på byggnadens tekniska system eller installationer, bristande efterlevnad av detaljplan, bygglov eller gällande föreskrifter, försvårande av fastighetens framtida drift och underhåll, risk för att fastställda krav för byggnadens miljöcertifiering ej uppfylls, samt om ändringen i övrigt kan antas medföra en icke oväsentlig värdeminskning för fastigheten etc.

Ändring eller tillägg påkallad av hyresgästen som medför en verifierad ökad projektkostnad ska av parterna träffas en överenskommelse om justering av riktkostnad och målhyra Hyresgästen har möjlighet att istället för justering av riktkostnaden, genomföra ändringen eller tillägget som en direktbetalning av hyresgästen så att kostnadsökningen inte blir hyresgrundande.

Hyresgästen ska lämna besked enligt beskedstidsplan eller, om besked ej ingår i beskedstidsplan och inte annat överenskommits, inom 10 arbetsdagar från det att hyresvärden begärt besked avseende löpande program- och utförandefrågor. Avser beskeden principiell eller övergripande karaktär skall hyresgästen lämna besked inom 20 arbetsdagar från det att hyresvärden begärt besked

Om besked inte lämnas enligt ovan, äger hyresvärden rätt att välja utförande i enlighet med i övrigt avtalad standard för att om möjligt undvika ekonomiska och/eller tidsmässiga konsekvenser för projektet. Efter att besked lämnats eller hyresvärden valt enligt detta stycke anses utförandet bestämt.

Om hyresgästens besked medför ändring av eller tillägg till kontrakterat utförande, skall hyresvärden anmäla detta och åtagandet skall föras upp på en tilläggslista för vidare behandling, se nedan.

Med **besked** avses:
Hyresgästens val eller förslag till lösning, som inte leder till försening eller högre kostnader jämfört med den utförandeprincip som redovisas i hyreskontraktet eller, där sådant saknas, den utförandeprincip som redovisas av hyresvärden.

Med **ändring** avses:
Annat utförande än tidigare överenskommet, bestämt genom redan lämnat besked eller redovisat utförande, eller besked som leder till förändrad tidsåtgång eller väsentligt innebär en högre kostnad mot det som anges i programhandlingar eller teknisk beskrivning.

Med **tillägg** avses:
Utförande av en ny funktion utöver tidigare överenskommen, bestämd, lämnat besked eller av hyresvärden redovisad funktion eller lösning. Tillägg kan antingen komplettera en redan överenskommen funktion eller utgöra en helt ny funktion vilken leder till förändrad tidsåtgång eller högre projektkostnad.

11. Beställning av ändring eller tillägg

FO svarar för att upprätta en aktuell lista över ändrings- och tilläggsarbeten (tilläggslistan) som förtecknar de av hyresgästen och hyresvärden påkallade ändringar och tillägg enligt detta hyresavtal. Listan ska dels specificera aktuella ändringar och tillägg under utredning, dels beslutade ändringar och tillägg inklusive överenskommen reglering. Listan skall kontinuerligt stämmas av på program-, beskeds och ekonomimöten.

Ändring och tillägg skall behandlas enligt nedan.

1. Av hyresgästen och hyresvärden påtalad ändring eller tillägg förs upp på tilläggslistan
2. Hyresvärden tar fram uppgift om kostnadskonsekvenser utan dröjsmål och skall för hyresgästen redovisa erforderligt underlag för bedömningen.
3. HO och FO träffar överenskommelse om utförande av ändring eller tillägg.

Tidigare bestämt utförande gäller tills dess nytt utförande är överenskommet. Ändringar och tillägg skall beställas skriftligen av HO. Som skriftlig beställning räknas justerat protokoll från beskeds- och ekonomimöte.

12. Avbrytande av projektet avseende ny- och ombyggnad

Under projekteringen fram till genomförandet av om- och tillbyggnadsfas, har part rätt att avbryta arbetet beskrivet i denna projektgenomförandebilaga. För det fall part önskar avbryta arbetet beskrivet i denna projektgenomförandebilaga ska den part som begär att arbetet ska avbrytas svara för samtliga

externa kostnader som upparbetats och är en konsekvens av projektet. I övrigt ska vardera part svara för egna interna kostnader. Begäran om avbrytande av arbetet ska ske skriftligen. För de fall det framkommer omständighet utanför parternas kontroll eller omständighet som inte varit känd eller borde varit känd för någon part vid hyresavtalets ingående och som gör att projektet riskerar att inte kunna genomföras ska den part som erhåller vetskap om detta, meddela motparten detta utan dröjsmål. Parterna ska därefter gemensamt besluta om en eventuell fortsättning av projektet och hur upplupna kostnader ska fördelas. Beslutar parterna att avbryta ny- och ombyggnad ska utgångspunkten vara att externa kostnader ska fördelas lika mellan parterna om omständigheterna uppenbarligen ej föranleder annat eller sådan omständighet är att hänföra till part.

13. Tillträde tillkommande ytor

Preliminär färdigställandedag för lokalens nybyggnadsdel ska anges till hyresgästen och följer den tidplan som hyresvärden upprättar. Preliminär färdigställandedag förutsätter att hyresvärden i förekommande fall erhåller för projektet och ska vid försening av bygglov som inte hyresvärden kunnat förutse flyttas fram i motsvarande mån.
Hyresvärden ska meddela definitiv färdigställandedag senast 6 månader i förväg.

Efter att Hyresvärden har meddelat definitiv färdigställandedag har hyresvärden endast rätt att flytta fram den definitiva färdigställandedagen om det uppstår förseningar som beror på omständigheter som hyresgästen orsakat i form av sent begärda programändringar eller hyresgästens egna arbeten.

14. Hyresgästens arbeten

Hyresgästen installerar och bekostar inredning, utrustning och installationer som är knutna till den egna verksamheten och är reglerat i bilaga 7.2. Som exempel kan nämnas utrustning för telefon, larm och data, passagekontrol, möbler, receptionsdiskar, och annan lös- och fast inredning samt utrustning för den egna verksamheten.
Hyresgästen har, efter särskild överenskommelse med Hyresvärden och under förutsättning att totalentreprenörens arbeten inte påverkas menligt, rätt att före tillträdesdagen utföra arbeten i lokalen. De arbeten som skall utföras i lokalen i Hyresgästens regi och som Hyresvärden bedömer kan ha inverkan på byggnadskonstruktionen eller på tekniska försörjningssystem skall utföras av Hyresvärdens organisation eller av annan organisation efter godkännande av Hyresvärden, på bekostnad av Hyresgästen.

15. Tillträde för kompletteringsarbeten

Hyresvärden har rätt att efter det att Hyresgästen har tillträtt lokalen utföra byggnads- och installationsarbeten såsom justeringar av värme- och ventilationsanläggningar, justering av dörrar och fönster samt målningskompletteringar och dylikt. Hyresvärden skall utföra sådana arbeten med minsta möjliga störning för Hyresgästen.

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran eller skadestånd på grund av eller i samband med åtgärdandet av sådana fel och brister

16. Besiktning och övriga kontroller

Hyresvärden ska överlämna lokalen till hyresgästen genom tillträdesbesiktning. Det åligger hyresvärden att senast åtta veckor innan besiktningsdagen kalla hyresgästen till sådan besiktning. Hyresgästens godkännande av denna besiktning fråntar inte hyresvärden ansvaret för utförda åtgärder.

Hyresgästen skall även beredas möjlighet att delta i myndighetsbesiktningar avseende lokalen.

17. Tilläggsavtal

I samband med färdigställande av projektet och tillkommande lokal vilket projektgenomförandebilagan inklusive underbilagor reglerar ska parterna befästa det i ett tilläggsavtal. Tilläggsavtalet ska redovisa lokalens slutliga utformning och skick samt reviderad hyra samt andra relevanta uppgifter.
Tilläggsavtalet ska undertecknas av behöriga företrädare.

Upplands-Bro den

.....

Upplands-Bro

.....

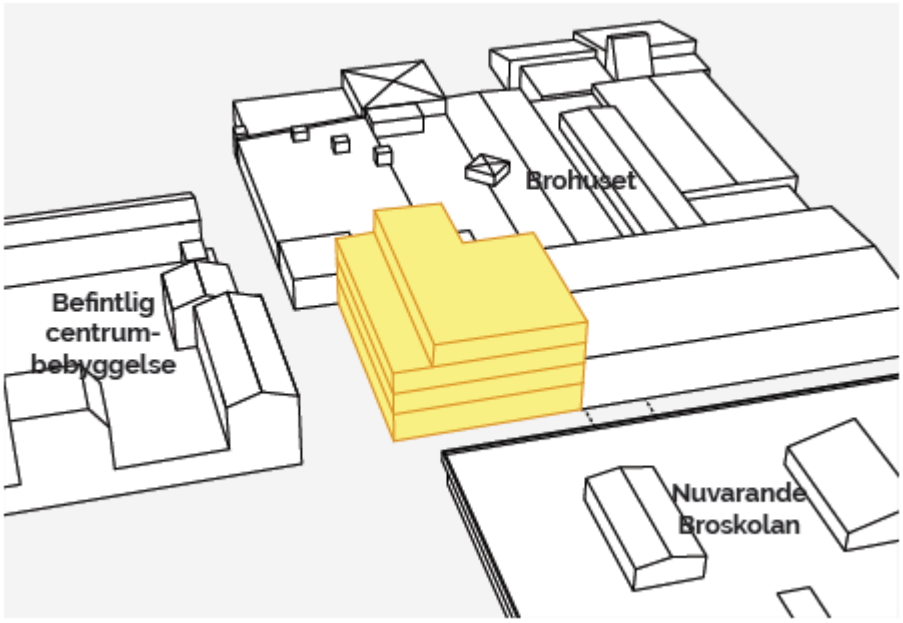
Översiktlig funktionsbeskrivning kommunkontor

1. Funktionsbeskrivning kommunkontor i Bro

Ett initialt och översiktligt arbete är genomfört rörande volym och funktioner för ett framtida kommunkontor i Bro. Detta underlag utgör underlag för vidare programarbete. I programarbetet kommer underlaget att vidareutvecklas för att utgöra ett projekteringsunderlag. Underlaget som ingår i denna bilaga är därmed ett arbetsmaterial och speglar ej slutgiltig utformning/program för funktioner för ett framtida kontor.

1.1 Beskrivning

Kontoret kan genomföras som en tillbyggnad av befintlig byggnad i 3 – 4 våningar enligt idéskissen nedan. Tillbyggnaden kan även på annat sätt.



Postadress: Upplands-Bro kommun, 196 81 Kungsängen Besöksadress: Furuhällsplan 1, Kungsängen
Telefon: 08-581 690 00 Fax: 08-581 692 40 E-post: kommun@upplands-bro.se Webb: upplands-bro.se

Kommunkontoret i Bro ska rymma arbetsplatser för ca 120 medarbetare, främst som flexplatser, och fokusera på ändamålsenliga mötesytor och besöksrum för externa. Dispositionen och programmet för kommunhuset ska främja samnyttjande av resurser och ytor, samt möjliggöra flexibilitet i arbetssätt och arbetsbehov.

I nuläget finns befintliga verksamheter i Brohuset. Dessa ska ingå i ett framtida kommunhus. Dessa är: bibliotek, kontor (Trygghetscenter), fritidsbank, fritidsgård, idrottshall, kulturskola samt café. I nuläget finns även entré till simhall i Brohuset. Vid en nybyggnation av simhall flyttas denna till simhallens nya lokalisering.

Nedanstående tabell specificerar ytor i funktionen kontor.

Funktion 'Kontor'	Ca area (m²)	Kommentar
Arbetsplatser	*580*	6,5 m² per arbetsplats, 90 arbetsplatser
WC	*20*	För 90 medarbetare på plats samtidigt behövs minst 6 wc
Konferensrum	*250*	Ca 15 stycken i varierande storlek, 4-24 personer, kan också användas som "öppna" arbetsytor
Mindre mötesrum	*40*	Ca 10 stycken i varierande storlek, 1-2 personer
Sekretessrum	*20*	I anslutning till trygghet & säkerhet
Besöksrum	*60*	Utanför skalskydd
Omklädningsrum	*20*	I anslutning till avdelningar som har mycket verksamhet utanför kontor och behov av utrusning/skyddskläder
Paus/vila	*30*	
Lunchrum	*80*	
Övrigt	*180*	Vertikal kommunikation, kommunikationsytor, förråd, kopieringsrum etc
Total area	**1280**	

ARBETSMATERIAL

Behov

Kommunkontoret i Bro ska rymma arbetsplatser för ca 120 medarbetare, främst som flexplatser, och fokusera på ändamålsenliga mötesytor och besöksrum för externa. Dispositionen och programmet för kommunkontoret ska främja samnyttjande av resurser och ytor, samt möjliggöra flexibilitet i arbetssätt och arbetsbehov.

Funktion	Önskemål
Arbetsplatser	Flexarbetsplatser för 120 medarbetare med en beläggningsgrad på 65 % samt 10-15 extra flexplatser, ytor som möjliggör grupparbete utan att störa
Konferensrum	Ca 15 stycken i varierande storlek, för 4-24 personer
Mindre mötesrum	Ca 10 stycken i varierande storlek, för 1-2 personer
Ledningsrum	Ska rymma ca 30 personer, utredning visar att befintligt utrymme där kulturskolan finns är lämpligt, samnyttjas
Sekretessrum	I anslutning till trygghet & säkerhet, ska rymma ca 4 personer
Reception	Samnyttjas mellan kontaktcenter, biblioteket, simhall, fritidsbanken och kulturskolan
Besöksrum	Utanför skalskydd där kommunanställda kan ta emot besökare, minst 7 rum
Foajé	Med flexibla ytor för mötesplats och utställning
Arkiv	Ca 150 kvm innanför skalskydd
Samlingssal	Motsvarande den i Furuhällshuset vilken är ca 110 kvm
Bibliotek	Med hängyta för barn och unga, studieplatser vuxna/unga vuxna, låsplatser dagstidningar, evenemangsyta/utställningsyta, förråd 10–15 kvm, administrativ arbetsyta, självservice lån, samnyttja reception
Kulturskolan	Befintlig placering, behov av omorganisering, förråd 10–15 kvm, samnyttja reception
Fritidsbanken	Något större än befintligt (358 kvm), yta för rengöring av material, laga/fixa-verkstad, förråd 10–15 kvm, samnyttja reception
Simhall	Ersätts med en ny simhall
Idrottshall	Befintligt läge, men samnyttja reception
Café	Befintligt läge
Omklädningsrum/ utrustning	Gärna i anslutning till enheter som har mycket verksamhet utanför kontor och har behov av utrustning/skyddskläder, flexibla förvaringslösningar
Bilpool	6-8 bilar, lättillgängligt för avdelningar som har mycket verksamhet utanför kontor
Cykelpool	Förslag

ARBETSMATERIAL

GRÄNSDRAGNINGSLISTA Investering Bilaga 7.2

	Benämning	Utrustning	Bekostar investering	Utför	Anmärkning
1	**Markanläggning**				
1.1	Diverse fast utrustning på tomt	Papperskorgar, stolpar, brevlådor, cykelställ, utemöbler, skyltar, flaggstång	Hv	Hv	
1.2	Parkeringsplatser		Hv	Hv	Inom fastigheten
1.3	Övriga ytor av sten, asfalt, tegel och betongplattor	T.ex. lekplats, uteplatser mm	Hv	Hv	
1.4	Gräsytor		Hv	Hv	
1.5	Träd, buskar, häckar och rabatter		Hv	Hv	
1.6	Fristående blomlådor		Hg	Hg	
2	**Tak**				
2.1	Utrustning	Antenn mm.	Hg	Hg	
2.2	Takbeläggning		Hv	Hv	
2.3	Takavvattning	Takbrunnar	Hv	Hv	
2.3.1		Hängrännor	Hv	Hv	
2.3.2		Stuprör	Hv	Hv	
2.4	Takluckor	Taklucka	Hv	Hv	
2.4.1		Röklucka	Hv	Hv	
2.4.2		Magnet	Hv	Hv	
3	**Fasad**				
3.1	Ytskikt		Hv	Hv	
3.2	Skyltar	Skyltlådor	Hv	Hv	Avser fastighetsskylt
3.2.1		Hänv. Skyltar	Hg	Hg	
3.3	Ljusarmatur	Belysning	Hv	Hv	
3.4	Dörrar (i fasad)	Dörr/parti	Hv	Hv	inkl. klämskydd
3.4.1		Låskista	Hv	Hv	
3.4.2		Trycke	Hv	Hv	
3.4.3		Glas	Hv	Hv	
3.4.4		Kortläsare/kodlås	Hv	Hv	
3.4.5		Motorlås/ elslutbleck	Hv	Hv	
3.4.6		Cylinder	Hv	Hv	
3.5	Portar	Portar inkl. automatik	Hv	Hv	
3.6	Fönster (i fasad)	Karmar	Hv	Hv	
3.6.1		Bågar	Hv	Hv	
3.6.2		Ytterglas	Hv	Hv	
3.6.3		Innerglas	Hv	Hv	
3.6.4		Persienner	Hv	Hv	
3.6.5		Fast solavskärmning	Hv	Hv	
3.7	Balkonger	Konstruktion, räcken, front, ytskikt mm.	Hv	Hv	
4	**Hissar och övrig transportutrustning**				
4.1	Hiss	inkl. automatik, hisskorg och dörrar	Hv	Hv	
4.2	Lyftbord, lastbryggor	Komplett	Hv	Hv	
4.3	Trapphiss	Komplett	Hv	Hv	
		Hissmaskineri	Hv	Hv	

GRÄNSDRAGNINGSLISTA Investering Bilaga 7.2

	Benämning	Utrustning	Bekostar investering	Utför	Anmärkning
5	**Invändigt**				
5.1	Dörrar	Dörr/parti	Hv	Hv	inkl. klämskydd
5.1.1		Låskista	Hv	Hv	
5.1.2		Trycke	Hv	Hv	
5.1.3		Glas	Hv	Hv	
5.1.4		Kortläsare/kodlås	Hv	Hv	
5.1.5		Motorlås/ elslutbleck	Hv	Hv	
5.1.6		Cylinder	Hg	Hg	
5.1.7		Dörrstängare	Hv	Hv	
5.2	Golv	Samtliga ytskikt och material	Hv	Hv	
5.3	Väggar	Samtliga ytskikt och material	Hv	Hv	
5.4	Innertak	Samtliga ytskikt och material samt akustiktak	Hv	Hv	
5.5	Partier	Metall/trä/glas	Hv	Hv	
5.6	Vitvaror		Hv	Hv	
5.6.1		Kyl/frys	Hv	Hv	Pentry
5.6.2		Spis	Hv	Hv	Pentry
5.6.3		Fläktkåpa	Hv	Hv	Pentry
5.6.4		Diskmaskin	Hv	Hv	Pentry
5.6.5		Mikrovågsugn	Hg	Hg	
5.6.6		Kaffeautomat	Hg	Hg	
5.6.7		Lös köksutrustning	Hg	Hg	
5.6.8		Tvättmaskin	Hv	Hv	
5.6.9		Torktumlare	Hv	Hv	
5.6.10		Torkskåp	Hv	Hv	
5.7	Inredning och utrustning		Hv	Hv	
5.7.1		Skåpsinredning i pentry och kök	Hv	Hv	
5.7.2		Diskbänksbeslag	Hv	Hv	
5.7.3		Lös utrustning i pentry och kök	Hg	Hg	
5.7.4		Fasta bänkar mm.	Hv	Hv	
5.7.5		Säkerhetsskåp	Hg	Hg	
5.7.6		Inredning och utrustning i duschutrymmen och wc, t.e.x. hyllplan, tvålkoppar tvåldispensoarer, papperskorgar, krokar mm.	Hv	Hv	
5.7.7		Fast inredning och utrustning i städutrymmen och förråd	Hv	Hv	
5.7.8		Vik- och jalusiväggar	Hv	Hv	
5.7.9		Motordrivna ridåväggar	Hv	Hv	
5.7.10		Övrig inredning och utrustning	Hv	Hv	
6	**Vakant**				

GRÄNSDRAGNINGSLISTA Investering Bilaga 7.2

	Benämning	Utrustning	Bekostar investering	Utför	Anmärkning
7	**VVS**				
7.1	Ventilation	Luftbehandlingsaggregat	Hv	Hv	
7.1.1		Luftfilter	Hv	Hv	
7.1.2		Ventilationskanaler	Hv	Hv	
7.1.3		Luftspjäll	Hv	Hv	
7.1.4		Luftdon	Hv	Hv	
7.2	Värmeproduktions-installationer	vämepannor, värmeväxlare, värmepumpar och och apparater i undercentraler	Hv	Hv	
7.3	Värmedistributions-installationer	Givare, mätare, apparater, styr & övervakning, shuntgruper, pumpar och rörsytem inkl. ventiler	Hv	Hv	
7.4	Värmare	Radiatorer inkl. kopplingsledningar och ventiler	Hv	Hv	
7.5	Tappvatten		Hv	Hv	
7.5.1		Dusch	Hv	Hv	
7.5.2		Blandare, vattenutkastare	Hv	Hv	
7.5.3		Vattenledningar	Hv	Hv	
7.5.4		Pumpar	Hv	Hv	
7.6	Sanitet		Hv	Hv	
7.6.1		WC stol	Hv	Hv	
7.6.2		Handfat	Hv	Hv	
7.6.3		Golvbrunn	Hv	Hv	
7.6.4		Avloppssystem	Hv	Hv	
7.6.5		Fettavskiljare	Hv	Hv	
7.6.6		Olje- & slamavskiljare	Hv	Hv	
8	**Kyla**				
8.1	Kylsystem	Kylkompressor, kondensorer, rörsystem, köldbärarare, pumpar, styrutrustning, givare, pumpar	Hv	Hv	
8.2	Fläktluftkylare		Hv	Hv	
9	**EL-installationer**				
9.1	Huvud- och fördelningscentraler		Hv	Hv	
9.2	Huvudledningar		Hv	Hv	
9.3	Elcentral, gruppcentral		Hv	Hv	
9.4	Gruppledningar		Hv	Hv	
9.5	Elapparater		Hv	Hv	
9.6	Elkanalisation		Hv	Hv	
9.7	Reservkraft		Hv	Hv	
9.8	Belysningsarmatur /allmän belysning under 4 m		Hv	Hv	
9.9	Belysningsarmatur /allmän belysning (över 4 m)		Hv	Hv	
9.10	Belysningsarmatur / övriga		Hv	Hv	
9.11	Ljusregleringssystem		Hv	Hv	
9.12	Värmekabel takbrunnar		Hv	Hv	

GRÄNSDRAGNINGSLISTA Investering Bilaga 7.2

	Benämning	Utrustning	Bekostar investering	Utför	Anmärkning
10	**Tele- och datasystem**	**Svagström**			
10.1	Telefonsystem		Hg	Hg	Kanalisation svarar Hv för
10.2	Datakommunikations-system		Hg	Hg	Kanalisation svarar Hv för samt fiberanslutning till byggnad
10.3	System för ljud- och bildöverföring	Inkl. högtalare, vidoekameror, bokningsskärmar mm.	Hg	Hg	Kanalisation svarar Hv för
10.4	Klocksystem		Hg	Hg	Kanalisation svarar Hv för
11	**Säkerhet, brand**				
11.1	Sprinkler		Hv	Hv	
11.2	Brandpostsystem		Hv	Hv	Brandskydds-utrustning, slang mm. ansvaras av Hg
11.3	Handbrandsläckare		Hv	Hv	Se även ansvars-fördelning egenkontroll SBA
11.4	Brand- och utrymningslarm	inkl. detektorer	Hv	Hv	Se även ansvars-fördelning egenkontroll SBA
11.5	Brandvarnare	Enskilda.	Hv	Hv	
11.6	Utrymningsplaner		Hv	Hv	
11.7	Passagesystem		Hv	Hv	
11.8	Inbrottslarm		Hg	Hg	Kanalisation svarar Hv för
11.9	Nödbelysningsanläggning		Hv	Hv	
11.10	Kameraövervakning		Hg	Hg	Kanalisation svarar Hv för
11.11	Trygghetslarm		Hg	Hg	Kanalisation svarar Hv för
12	**Styr- och övervakningssystem**	Styrsystem för fastighetsdrift och processinstallationer	Hv	Hv	
13	**Verksamhets-utrustning**				
13.1	Sporthall				
13.1.1		Basketmål	Hv	Hv	
13.1.2		Handbollsmål	Hv	Hv	
13.1.3		Bomsystem	Hv	Hv	
13.1.4		Ribbstolar	Hv	Hv	
13.1.5		Bollskydd för fönster mm.	Hv	Hv	
13.1.6		Lösa idrottsredskap	Hv	Hv	
13.1.7		Övrig fast utrustning	Hv	Hv	
13.1.8		Övrig lös utrustning	Hv	Hv	

Hyra & tillägg

1 Hyra

Hyra utgår med 3 456 000 kr per år för befintlig verksamhet i befintligt skick exklusive tillägg enligt punkterna 2-8 nedan.

2 Hyresberäkningsmodell för hyrestillägg avseende ny- och ombyggnad för kontor och befintliga verksamheter

Hyresobjektet utgörs av lokaler i enlighet med bilaga 1 samt utökning av lokalerna för i första hand kontor som parterna gemensamt projekterar vars uppförande ombesörjs och bekostas av hyresvärden. Utöver tillbyggnad av kontor kommer det vara behövligt med ombyggnad av befintliga lokaler för anpassningar mot nybyggnaden. Hyresgästen skall erlägga hyra enligt punkt 1 samt tillägg för ny- och ombyggnad, vilken fastställs slutligen vid tillträdet och baserar sig på beräkningsmodellen enligt nedan.

Hyrestillägg = (Byggherrekostnad + (Drift & Underhållskostnad x LOA** tillbyggn**)) + (**andel av **Projektkostnad x Procentpåslag)

- ***Byggherrekostnad*** lokalytans andel av kostnad för pantbrev, projekteringsledning, förvärv och övriga byggherrekostnader, kr/år
- ***Projektkostnad*** utgörs av den förhyrda andelen av projekterings- och produktionskostnad för ny- och ombyggnad av förhyrda lokaler exklusive kostnad för pantbrev, förvärv och övriga byggherrekostnader.
  (Not! Rivningskostnader av skolbyggnaden ingår inte i projektkostnaden)
- ***Procentpåslag*** i X% av projektkostnaden
- ***Drift & Underhållskostnader*** för tillbyggnad baserat på hyresavtalets gränsdragningslista, kr/m^2 och år.
- ***LOA*** Lokalytan för tillbyggnad som förhyrs av kommunen

Efter genomförd projektering ska parterna gemensamt se över förutsättningar för att byta hyresmodell i huvudsak enligt principen nedan med att ta fram målhyra och riktkostnad.

Hyressättningsprincip för hyrestillägget

- Hyrestillägget fastställs slutligen vid tillträdet och baseras på målhyra relaterat till faktisk projektkostnad samt drift och underhållskostnad och kommer att beräknas enligt nedan;

Hyrestillägg = (Målhyra +/- Ändringstillägg) – ((Riktkostnad - Projektkostnad) x Incitament x Procentpåslag)

- ***Målhyra*** avser hyresnivå baserat på riktkostnad som är bedömd och beräknad på av parterna projekterade handlingar. funktionsprogram med ambition att nyttja erfarenhet till att optimera ytor, planlösning, byggnadsutformning samt produktionsmodell, baserat på hyresvärdens procentpåslag på riktpris + byggherrekostnad samt drift & underhållskostnader

- ***Ändringstillägg*** avser kostnad (*tilläggskostnad)* för väsentliga ändringar som initieras av hyresgästen och som avser ändringar mot projekthandlingar som är framtagna av parterna. Beräknas enligt följande:

Ändringstillägg = (Tilläggskostnad x Procentpåslag) + [Drift & Underhållskostnader *om programändringen tillför lokalyta**]***

- ***Riktkostnad*** fastställs när förutsättningar finns baserat på framtagna projekthandlingar vilket baserar sig på bedömd estimerad total projektkostnad enligt nedanstående definition.
- ***Projektkostnad*** utgörs av den förhyrda andelen av projekterings- och produktionskostnad för ny- och ombyggnad av förhyrda lokaler exklusive kostnad för pantbrev, förvärv och övriga byggherrekostnader.
- *(Not! Rivningskostnader av skolbyggnaden ingår inte i projektkostnaden)*
- ***Procentpåslag*** fastställt till X% av projektkostnad
- ***Procentpåslag tilläggskostnad*** fastställt till X% av tilläggskostnad
- ***Incitament*** för projektkostnader som överstiger angiven riktkostnad ska 50% multiplicerat med angivet procentpåslag läggas till hyran. För projektkostnader som understiger angiven riktkostnad ska 50% multiplicerat med angivet procentpåslag reduceras för angiven hyra.

Efter att samtliga kostnader slutgiltigt verifierats och godkänts genom skriftlig handling fastställs bashyran. Bashyran grundas på projektets kostnader enligt uppräkning nedan och genom hyresberäkningsmodell enligt ovan. Fastställandet av hyran skall ske snarast efter projektets avslut.

3 Hyresvärdens projektkostnader

Begreppet projektkostnad är en parameter för att fastställa den slutliga hyran. I projektkostnaden ingår följande:

1. Projektering
2. Grundläggning, markarbeten, byggnadsarbeten, installationsarbeten till fullt färdigt utförande
3. Bygglov, anslutningsavgifter och övriga myndighetskostnader
4. Projekt-, produktions- och byggledning
5. Byggkreditiv
6. Besiktning, tillsyn och kontroll

Punkterna 1 - 6 beräknas enligt verkligt utfall.

I projektkostnaden ingår inte vilka omfattas av begreppet ”**Byggherrekostnad”**:

1. Projekteringsledning, övrig bygg- och ekonomiadministration samt overheadkostnader
2. Finansiering, förvärv och pantbrev

4 Indexering á-priser

Avseende lämnade á-priser som komponent i hyresberäkningsmodellen som. Byggherrekostnad samt drift- och underhållskostnad ska indexeras till 100% med KPI (totalindex med 2020 som basår) med juni 2026 som basmånad. Vid slutlig beräkning av hyran ska ingående hyreskomponenter lämnade i anbud uppräknas med tillägg i förhållande till den procentuella indexändring för beräkningsmånaden för fastställd hyra jämfört med basmånaden.