

§ 100

Godkännande om inhyrning av gruppbo- stad enligt bostad med särskild service LSS 9:9 på Norby 31:78

KSN-2019-1805

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** hyra in gruppbo-
stad enligt bostad med särskild service LSS 9:9 på Norby
31:78, samt
2. **att** uppdra till stadsbyggnadsförvaltningen att sälja Norby 31:78 och erbjuda
Norby 31:77 för försäljning till den part som vinner upphandling av Norby
31:78.

Beslutsgång

Ordförande ställer föreliggande förslag mot avslag och finner att arbetsutskottet
bifaller detsamma.

Sammanfattning

Inhyrningen är ett bidrag i att möta uppdraget i Mål- och budget om ökad tillgång på
LSS-bostäder. Åtgärden finns beslutad av omsorgsnämnden och kommunstyrelsen i
Bostads- och lokalförsörjningsplan för vård- och omsorg 2020–2024 (KSN-2019-02984).

Inhyrning sker genom upphandling utifrån LOU. Den hyresvärd som vinner
upphandlingen ges rätt att köpa fastigheten Norby 31:78 och ges option på att köpa
grannfastigheten Norby 31:77 för uppförande av villa. Hyresvärden ska uppföra
gruppbo-
staden baserat på Uppsala kommuns funktionsprogram för bostadstypen.
Norby 31:78 är detaljplanelagd för gruppbo-
stad.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 20 februari 2020
- Bilaga 1, Avtalsutkast med bilagor

Kommunledningskontoret
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2020-02-21

Diarienummer:
KSN-2019-1805

Handläggare:
Inga-Lill Ekberg, Liz Holmquist

Godkännande om inhyrning av gruppbo- stad enligt bostad med särskild service LSS 9:9 på Norby 31:78

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta

1. **att** hyra in gruppbo-
stad enligt bostad med särskild service LSS 9:9 på Norby
31:78, samt
2. **att** uppdra till stadsbyggnadsförvaltningen att sälja Norby 31:78 och erbjuda
Norby 31:77 för försäljning till den part som vinner upphandling av Norby 31:78.

Ärendet

Inhyrningen är ett bidrag i att möta uppdraget i Mål- och budget om ökad tillgång på LSS-bostäder. Åtgärden finns beslutad av omsorgsnämnden och kommunstyrelsen i Bostads- och lokalförsörjningsplan för vård- och omsorg 2020–2024 med utblick mot 2030 (OSN-2019-0683, KSN-2019-02984).

Inhyrning sker genom upphandling utifrån LOU. Den hyresvärd som vinner upphandlingen ges rätt att köpa fastigheten Norby 31:78 och ges option på att köpa grannfastigheten Norby 31:77 för uppförande av villa. Hyresvärden ska uppföra gruppbo-
staden baserat på Uppsala kommuns funktionsprogram för bostadstypen. Norby 31:78 är detaljplanelagd för gruppbo-
stad.

Beredning

Ärendet har beretts av kommunledningskontoret.

Näringslivs-, barn- och jämställdhetsperspektiven anses inte vara av avgörande vikt för ärendet, det vill säga beslut om att upphandla en gruppbo-
stad. Att det finns

tillgängliga bostäder för alla kommunens invånare är av vikt ur ett jämställdhetsperspektiv

Föredragning

Uppsala kommun har ett underskott av bostäder med särskild service LSS 9:9. I Mål- och budget 2020–2022 ges uppdraget att ”Öka tillgången till LSS-bostäder för att säkerställa att personer med beslut om bostad med särskild service enligt LSS får sina beslut verkställda”.

Inhyrning av gruppboenden på fastighet Norby 31:78 är ett bidrag för att möta målet om ökad tillgång på LSS-bostäder.

Inhyrningen avser en ännu ej uppförd byggnad som kommunen önskar uppföras enligt kommunens krav vilket gör att den inte omfattas av det så kallade *hyresundantag* i Lagen om offentlig upphandling (LOU 1 kap. 6 § 1 st. 1 p.). Inhyrningen måste således hanteras som en offentlig upphandling, en upphandling av en hyresvärd, så kallad hyresvärdsupphandling.

Det nya boendet ska baseras på kommunens funktionsprogram för Bostad med särskild service (KSN-2019-2545). Den hyresvärd som möter kommunens krav och lämnar bäst hyreserbjudande utifrån årshyra vinner upphandlingen.

Norby 31:78 är detaljplanelagd för gruppboende. Den hyresvärd som vinner upphandlingen ges rätt att köpa fastigheten Norby 31:78, samt ges option att köpa grannfastigheten Norby 31:77 för uppförande av villa.

Ekonomiska konsekvenser

Hyresvillkor enligt kommunens **bilagda** avtalsutkast. Hyra sätts baserat på vinnande anbud. Hyrestiden sätts till 15 år med förlängning om 5 år. Hyrestiden antas påbörjas under 2021.

Hyreskostnaden kommer att täckas inom omsorgsnämndens budgetram. Ekonomiska konsekvenser är inkluderade i beslutad Bostads- och lokalförsörjningsplan för vård- och omsorg 2020–2024 med utblick mot 2030 (OSN-2019-0683, KSN-2019-02984).

Inom ramen för upphandlingen kommer fastigheten Norby 31:78, i dagsläget ägd av kommunstyrelsen, avyttras till den aktör som har vinnande anbud. Markpriset är fastställt efter oberoende värdering på beställning av mark och exploatering och uppgår till 6 000 kronor per kvadratmeter bruttototalarea (BTA). Upphandlingen är kravställd med att byggnaden som minst ska omfatta sex enheter för bostadsändamål, personal- samt administrativa utrymmen och gemensamma utrymmen. Vid en utnyttjandegrad enligt dessa krav bedöms utbyggnad innebära en intäkt om cirka 3 100 000 kronor. Detaljplanen medger dock en byggrätt om maximalt 1086 kvadratmeter BTA fördelat över två våningsplan på fastigheten, vilket vid en fullständig utbyggnad skulle innebära en intäkt till kommunstyrelsen om cirka 6 500 000 kronor. Utöver ersättning för mark ska köparen erlägga avgifter för anslutningar avseende teknisk försörjning, lagfart, tillstånd som bygglov och liknande.

Den som vinner upphandlingen ges också möjlighet att köpa Norby 31:77, vilken ägs av kommunstyrelsen, för vilken marknadsvärdet bedöms till mellan 3 500 000 – 4 000 000 kronor. Avgifter likt ovan ska erläggas av köparen.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 20 februari 2020
- Bilaga 1, Avtalsutkast med bilagor

Kommunledningskontoret

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Ola Hägglund
Stabsdirektör

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: Uppsala kommun		Personnr/orgnr: 212000-3005			
	Aviseringsadress: Uppsala kommun Box 1023 751 40 Uppsala, ref XXX					
3. Lokalens adress m.m	Kommun:		Fastighetsbeteckning:			
	Gata:		Trappor/hus:	Lokalens nr:		
4. Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Gruppboende					
	<input checked="" type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.			Bilaga: 1		
5. Hyrestid	Från och med den:		Till och med den:			
6. Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>12</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input checked="" type="checkbox"/> <u>5</u> år <input type="checkbox"/> _____ månader					
7. Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. <input type="checkbox"/> 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 m ²	Areatyp	Plan	ca m ²
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelserna inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra. <input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).					
				Bilaga: 6		
	<input type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning	<input type="checkbox"/> Plats för skylt	<input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/automat	<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för _____ bil(ar)	<input checked="" type="checkbox"/> Bilaga 7 och 8
9. Inredning	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga					
				Bilaga:		
10. Underhåll	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.					
	<input type="checkbox"/> 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.					
	<input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.			Bilaga: 9		
	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.					
	Om inte annat överenskommits mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.					
Allmänna och gemensamma utrymmen	<input checked="" type="checkbox"/> Annan överenskommelse enligt bilaga			Bilaga: 9		
11. Ledningar för telefoni och data-kommunikation	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen					
	bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. <input type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.					
				Bilaga:		

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<p>12. Skyltar, markiser m.m.</p>	<p>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.</p> <p>Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden.</p> <p>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 ifrågakvarande väggar.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram.</p>	<p>Bilaga:</p>	
<p>13. Hyra</p>	<p>Kronor _____ per år exklusive nedan markerade tillägg</p>		
<p>14. Index</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.</p>	<p>Bilaga: 2</p>	
<p>15. Fastighetsskatt</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.</p>	<p><input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.</p>	<p>Bilaga: 3</p>
<p>16. Driftskostnader</p>	<p>Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> El <input checked="" type="checkbox"/> VA <input checked="" type="checkbox"/> Värme <input checked="" type="checkbox"/> Varmvatten <input type="checkbox"/> Kyla <input checked="" type="checkbox"/> Ventilation</p> <p>Betalning:</p> <p>El <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>VA <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>Värme <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>Varmvatten <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>Kyla <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>Ventilation <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p>	<p>Bilaga: 1</p> <p>Bilaga: 1</p> <p>Bilaga: 1</p> <p>Bilaga: 1</p> <p>Bilaga:</p> <p>Bilaga:</p>	
<p>17. Mätare</p>	<p>Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen</p>		
<p>18. Avfalls- hantering</p>	<p>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:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontraktets tecknande till _____ kronor per år.</p> <p><input type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.</p> <p><input type="checkbox"/> Särskild reglering enligt bilaga</p>	<p>Bilaga:</p>	
<p>19. Snöröjning och sandning</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran <input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen</p>	<p><input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga</p>	<p>Bilaga: 1,8</p>
<p>20. Oförutsedda kostnader</p>	<p>Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.</p> <p>Lokalens andel ska under hyrestiden anses vara <u>100</u> procent.</p> <p>Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående hyror (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter. För lokaler och bostadslägenheter som inte är uthyrda görs därvid en uppskattning av marknadshyran respektive bruksvärdeshyran.</p> <p>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.</p>		

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<p>21. Mervärdesskatt (moms) Hyresgästens momsplikt Hyresvärdens momsplikt</p>	<p>Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i vissa delar av lokalen. Bilaga 1</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.</p> <p><input type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. <input checked="" type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.</p> <p>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.</p> <p>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 jämkningskyldig 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.</p>		
<p>22. Hyrans betalning</p>	<p>Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje</p> <p><input type="checkbox"/> kalendermånads början <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på</p>	<p>PlusGiro nr: _____</p>	<p>BankGiro nr: _____</p>
<p>23. Ränta, betalningspåminnelse</p>	<p>Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.</p>		
<p>24. Nedsättning av hyra Avtalat skick m.m Sedvanligt underhåll</p>	<p>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.</p> <p><input type="checkbox"/> Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.</p> <p><input type="checkbox"/> Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.</p>		
<p>25. Miljöpåverkan</p>	<p>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.</p> <p><input type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. <input checked="" type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.</p>		
<p>26. Revisionsbesiktningar</p>	<p>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.</p>		
<p>27. Tillgänglighet till vissa utrymmen</p>	<p>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.</p>		
<p>28. PBL-avgifter</p>	<p>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.</p>		
<p>29. Brandskydd</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul.</p>	<p>Bilaga: 5</p>	
<p>30. Myndighetskrav m.m.</p>	<p><input type="checkbox"/> Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. <input type="checkbox"/> Hyresgästen</p>		
<p>31. Ombyggnads- och ändringsarbete Byggsvarudeklaration</p>	<p>Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt.</p> <p>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.</p> <p>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 skäligen omfattning ersätta hyresvärden om krav på nedsättning av hyra riktas mot denne med anledning av hinder eller men i annans nyttjanderätt.</p> <p>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.</p> <p><input type="checkbox"/> Annan överenskommelse enligt bilaga.</p>		
<p>Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.3 upprättat 2018 i samråd med SABO, Svensk Handel och Visita. Eftertryck förbjuds.</p>	<p>Sign _____</p>	<p>Sign _____</p>	

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<p>32. Säkerhet</p>	<p>Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom</p> <p><input type="checkbox"/> borgen ställd av <input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om <input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av _____</p> <p>Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.</p>	<p>Bilaga:</p>
<p>33. Försäkringar</p>	<p>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, avbrottskydd och ansvar för den egna verksamheten.</p> <p><input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga.</p>	<p>Bilaga:</p>
<p>34. Yttre åverkan</p>	<p><input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.</p>	
<p>35. Låsanordningar</p>	<p><input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.</p>	
<p>36. Återställande vid avflyttning</p>	<p>Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick.</p> <p><input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.</p> <p>Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.</p>	<p>Bilaga:</p>
<p>37. Force majeure</p>	<p>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.</p>	
<p>38. Hantering av personuppgifter</p>	<p><input type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga.</p>	<p>Bilaga:</p>
<p>39. Särskilda bestämmelser</p>	<p>Särskilda bestämmelser</p> <p>Indexklausul</p> <p>Fastighetsskatt</p> <p>Grön bilaga</p> <p>Brandskyddsklausul</p> <p>Planritning, Personbelastningsritning och Ritning utemiljö</p> <p>Gränsdragningslista, Funktionsprogram</p>	<p>Bilaga: 1</p> <p>Bilaga: 2</p> <p>Bilaga: 3</p> <p>Bilaga: 4</p> <p>Bilaga: 5</p> <p>Bilaga: 6,7,8</p> <p>Bilaga: 9,10</p>
<p>40. Underskrift</p>	<p>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.</p> <p>Ort/datum: _____ Ort/datum: _____</p> <p>Hyresvärdens namn: _____ Hyresgästens namn: _____</p> <p>Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</p> <p>Namnförtydligande: _____ Namnförtydligande: _____</p>	

Särskilda bestämmelser

Dessa särskilda bestämmelser har vid motstridighet företräde framför bestämmelserna i hyresavtalets huvudformulär (Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.3). Gränsdragningslistan i bilaga 9 ska vid motstridighet ha företräde framför huvudformuläret och hyresavtalets samtliga bilagor, inklusive dessa särskilda bestämmelser.

1. Hyresobjekt och användning

- 1.1 Hyresgästen hyr ett hus på fastigheten [Ange fastighet], Uppsala kommun, ("**Hyresobjektet**"). Bostadsytan uppgår till ca [Ange yta] m² och lokalytan ca [Ange yta] m². Till Hyresobjektet hör [Ange antal] parkeringsplatser och [Ange antal] handikapparkering. [Ytterligare beskrivning av Hyresobjektet avseende exempelvis utemiljö].
- 1.2 Hyresobjektet uthyres för att användas som gruppboende. Hyresobjektet ska uppfylla de krav som gäller för bostäder för personer berättigade till insats enligt lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade ("**LSS**"). Hyresvärden svarar för, och är införstådd med, att det är av väsentlig vikt för hyresgästen att Hyresobjektet uppfyller de krav som finns avseende tillgänglighet och användbarhet och uppfyller verksamhetsklass 5B (BBR) för det avsedda ändamålet på tillträdesdagen.
- 1.3 Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet eller domstol med stöd av på tillträdesdagen gällande lagstiftning eller avtal kan komma att kräva för Hyresobjektets nyttjande. Eventuella åtgärder som myndighet eller domstol kan komma att kräva för Hyresobjektets nyttjande på grund av ändrad lagstiftning efter tillträdet svarar hyresgästen för. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.
- 1.4 Hyresvärden svarar för att Hyresobjektet vid tillträdet uppfyller kraven i Funktionsprogram, bostad med särskild service, se bilaga 10. Hyresgästen svarar dock för att denna innehar erforderliga tillstånd för verksamheten och får inte utan hyresvärdens tillstånd bedriva annan verksamhet i Hyresobjektet.

2. Media m.m.

- 2.1 I hyran ingår kostnaden för normal förbrukning av vatten och användning av avlopp. Med normal förbrukning och användning avses den förbrukning och användning av vatten och avlopp som är sedvanlig på ett gruppboende för personer berättigade till insats enligt LSS.
- 2.2 Hyresvärden svarar för all ventilation. Ventilationen är dimensionerad i enlighet med bilaga 7, personbelastningsritning vilken har fastställts med hänsyn till Hyresobjektets utformning vid tillträdet.
- 2.3 Erforderlig uppvärmning av Hyresobjektet ombesörjs av hyresvärden och bekostas av hyresvärd.
- 2.4 Hyresvärden ska utrusta och i tillämpliga fall bekosta installation av mätare för el i varje bostadslägenhet för att möjliggöra tecknandet av abonnemang för el i respektive lägenhet. Hyresgästen tecknar sedan eget elabonnemang. Hyresvärden svarar för all fastighetsel och hyresgästen för all verksamhetsel. Med fastighetsel avses el för drift av fastigheten, som

exempelvis ventilation, pumpar, utebelysning och kyla. Med verksamhetsel avses den el som går till verksamheten som bedrivs i fastigheten.

3. Underhåll och skötsel

- 3.1 Hyresvärden ombesörjer och bekostar all snöröjning och trädgårdsskötsel.
- 3.2 Allt erforderligt inre underhåll avseende yttskikt på golv, väggar och tak samt tillhandahållen inredning, utföres och bekostas av Hyresvärden. Reparationer och underhåll som är utöver normalt slitage svarar hyresgästen för. Hyresgästen får inte utföra ingrepp i Hyresobjektet eller dess yttskikt utan hyresvärdens tillstånd.
- 3.3 Hyresvärden är införstådd med att verksamheten ställer särskilda krav på visad hänsyn, exempelvis vid utförande av underhåll och andra ingrepp i Hyresobjektet. Hyresvärden svarar för att Hyresobjektet är bestyckad med för verksamheten lämplig inredning för Hyresobjektets användningsområde. Exempelvis kan nämnas att hyresvärden svarar för att skydda ömtålig inredning så som dörrkarmar, köksinredning och dylikt för skador orsakade av rullstolar som en del i sitt underhållsansvar.
- 3.4 Hyresvärden ska ha en fungerande process för hantering av felanmälan.

4. Hyrans betalning

- 4.1 Hyran betalas enligt avi från hyresvärd. Betalningen ska ske i förskott senast sista vardagen för varje kvartals början genom insättning på PlusGiro nr: [Ange värde] / BankGiro nr: [Ange värde].
- 4.2 Hyresavi ska ställas till Uppsala kommuns fakturaadress med referens enligt nedan.

Fakturaadress:

Uppsala kommun
Box 1023
751 40 Uppsala

Referens: [Ange ref]

5. Mervärdesskatt

- 5.1 Hyresvärden är frivilligt skatteskyldig för mervärdesskatt för en del av Hyresobjektet. Den momspliktiga delen avser ytor för gemensamt bruk, personalytor samt en proportionerlig del av alla biutrymmen.
- 5.2 Den yta som omfattas av frivillig skattskyldighet utgör ca [Ange värde] procent av den totala ytan inklusive en proportionerlig del av Hyresobjektets biutrymmen. Totalt [Ange yta] m2 av ytan omfattas av frivillig skattskyldighet för moms och [Ange yta] m2 utgör icke momspliktig yta.

Avser	Hyreskontrakt nr:	Fastighetsbeteckning:	
Hyresvärd	Namn:		Personnr/orgnr:
Hyresgäst	Namn: Uppsala kommun		Personnr/orgnr: 212000-3005
Klausul	<p>Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor _____ ska _____ % eller _____ kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder.</p> <ul style="list-style-type: none"> - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 - 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. - För hyresavtalet 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 bastalet såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastalet, nämligen indextalet för oktober månad år _____ <p>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.</p> <p>Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet.</p> <p>Hyresändringen sker alltid fr o m den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>		
Underskrift	Ort/datum:		Ort/datum:
	Hyresvärd:		Hyresgäst: Uppsala kommun
	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:		Namnförtydligande:

Hyresvärdens egna noteringar om bastalet:

Anvisningar till Indexklausul för lokal

Bashyra

Om hela eller viss andel av det i avtalet angivna hyresbeloppet ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans i kr/m² och år samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen mm).

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 2002

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 1999, som är 259,7 (bastalet). Oktoberindex för år 2001 är 269,1.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 269,1 och 259,7. Skillnaden är positiv och uppgår 9,4.
2. Dividera 9,4 med 259,7 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 3 619,56 kr och utgör hyrestillägget för år 2002 enligt klausulen.

Alternativ A: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än året innan t ex 262,0 (oktoberindex år 2000 var 262,6).

Skillnaden mellan antagna 262,0 och bastalet 259,7 hade fortfarande blivit positiv och uppgått till 2,3. Kvoten mellan 2,3 och bastalet 259,7, multiplicerad med bashyran 100 000 kr hade resulterat i ett hyrestillägg på 885,63 kr. Den sammalagda hyran hade dock blivit lägre än för år 2001.

Alternativ B: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än bastalet 259,7 t ex 259,5.

Skillnaden mellan 259,5 och bastalet 259,7 hade då varit negativ. Inget hyrestillägg skulle då utgå. Det i avtalet angivna hyresbeloppet skulle gälla.

Undertecknande parter har denna dag träffat följande överenskommelse.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr:	Fastighetsbeteckning:
Hyresvärd	Namn:	Personnr/Orgnr:
Hyresgäst	Namn: Uppsala kommun	Personnr/Orgnr: 212000-3005
Samverkan, information och utbildning	Parterna har i samband med tecknande av denna överenskommelse utbytt information om sina miljöambitioner och sitt miljöarbete. I fortsättningen ska sådant informationsutbyte ske minst en gång vartannat år. Informationsutbytet ska dokumenteras	
	Hyresvärden ska kalla till och leda samråds- och uppföljningsmöten med en av hyresgästen angiven representant. Under mötena ska status för åtagandena i denna överenskommelse gås igenom. Mötena ska dokumenteras och genomföras minst en gång vartannat år.	
	Parterna ska gemensamt ta fram och minst en gång vartannat år se över och uppdatera en handlingsplan för minskning av lokalens och fastighetens miljöpåverkan.	
	Hyresvärden ska förse hyresgästen med skriftlig information om hur hyresgästen kan bidra till att minska lokalens och fastighetens miljöpåverkan. Informationen ska minst omfatta områdena energi, materialval och avfallshantering i samband med hyresgästanpassning och löpande underhåll.	
	Hyresvärden ska initiera informationsmöten hos hyresgästen där hyresvärden informerar om lokal- och fastighetsrelaterade miljöfrågor. Informationen ska ske genom att hyresvärden vid mötet informerar alt.1) <input type="checkbox"/> hyresgästens medarbetare alt.2) <input type="checkbox"/> det ombud som hyresgästen vid varje informationstillfälle utsett för att föra informationen vidare till hyresgästens medarbetare För båda alternativen gäller att informationsmötena ska genomföras i samband med tillträdet av lokalen. <input type="checkbox"/> I fortsättningen ska informationsmöten genomföras minst en gång per år.	
Miljöcertifiering av byggnaden och/eller lokalen	Vid tecknandet av denna överenskommelse finns miljöcertifieringssystem för <input type="checkbox"/> byggnaden <input type="checkbox"/> lokalen Befintligt miljöcertifieringssystem: <input type="checkbox"/> BREEAM <input type="checkbox"/> GreenBuilding <input type="checkbox"/> LEED <input type="checkbox"/> Miljöbyggnad <input type="checkbox"/> Annat _____ Erhållen nivå i ovanstående system (ej Green Building): _____ År då certifieringen erhöles / senast återrapporterades: _____	
	Hyresvärden har för avsikt att miljöcertifiera <input type="checkbox"/> byggnaden <input type="checkbox"/> lokalen Miljöcertifieringssystem: <input type="checkbox"/> BREEAM <input type="checkbox"/> GreenBuilding <input type="checkbox"/> LEED <input type="checkbox"/> Miljöbyggnad <input type="checkbox"/> Annat _____ Ambition avseende erhållen nivå i ovanstående system (ej Green Building): _____ År då certifieringen förväntas erhållas: _____	
Energi och inomhusmiljö Mängd energi	I samband med tecknandet av denna överenskommelse ska hyresvärden genomföra och dokumentera en genomgång med hyresgästen av senast genomförd energideklaration inklusive identifierade förbättringsförslag avseende energiprestanda samt redovisad obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och radonmätning om sådan utförts. I samband med de årliga samråds- och uppföljningsmötena av denna överenskommelse ska parterna diskutera de identifierade förbättringsförslagen samt utfallet av undersökningar av energiprestanda, ventilation och radonhalt som utförts efter upprättande av energideklarationen.	
	Parterna ska gemensamt ansvara för att det i lokalen genomförs en metodisk genomgång av lokalens energianvändning för att kartlägga hyresgästens alt.1) <input type="checkbox"/> användning av el (elkartläggning) alt.2) <input type="checkbox"/> användning av värme, kyla och el (energikartläggning) Syftet med el- respektive energikartläggningen ska även vara att identifiera förbättringsåtgärder med avseende på energieffektivisering, ekonomi samt miljöpåverkan. Samordningsansvarig part: <input type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen Kostnadsfördelning: _____ % av kostnaden för kartläggningen ska betalas av hyresvärden, resterande andel ska betalas av hyresgästen. År då kartläggningen ska genomföras: _____	

Undertecknande parter har denna dag träffat följande överenskommelse.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

	<p>Parterna ska årligen utbyta information om resursanvändningen i lokalen avseende</p> <p>Verksamhetsel Information baseras på <input type="checkbox"/> mätning <input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning Information tillhandahålls av <input type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen</p> <p>Värme inklusive tappvarmvatten Information baseras på <input type="checkbox"/> mätning <input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning Information tillhandahålls av <input type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen</p> <p>Komfortkyla <input type="checkbox"/> Komfortkyla finns ej i lokalen Information baseras på <input type="checkbox"/> mätning <input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning Information tillhandahålls av <input type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen</p> <p>Särskild kyla (processkyla) <input type="checkbox"/> Särskild kyla (processkyla) finns ej i lokalen Information baseras på <input type="checkbox"/> mätning <input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning Information tillhandahålls av <input type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen</p> <p>Fastighetsel Information baseras på <input type="checkbox"/> mätning <input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning Information tillhandahålls av <input type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen</p> <p>Vattenanvändning Information baseras på <input type="checkbox"/> mätning <input type="checkbox"/> fördelning av total vattenanvändning Information tillhandahålls av <input type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen</p>
	<p>Parterna ska samverka för att optimera drifttiderna för uppvärmning, kylning och ventilation i lokalen.</p> <p>Parterna ska samverka för att utföra en nattvandring i lokalen för att identifiera energibesparingsåtgärder att arbeta vidare med. Denna nattvandring ska vara genomförd senast _____</p> <p>Hyresvärdens val av energidrivna system och utrustning ska utgå från en livscykelkostnadskalkyl där möjligt och ekonomiskt rimligt.</p> <p>Hyresvärdens val av byggnadsdelar som påverkar byggnadens energiprestanda ska utgå från en livscykelkostnadskalkyl där möjligt och ekonomiskt rimligt.</p> <p>Hyresgästens val av energidrivna system och utrustning ska utgå från en livscykelkostnadskalkyl där möjligt och ekonomiskt rimligt.</p> <p>System i lokalen som presenterar den aktuella alt.1) <input type="checkbox"/> elanvändningen alt.2) <input type="checkbox"/> energianvändningen avseende elanvändning i lokalen samt den totala användningen av värme, kyla och el i byggnaden eller lokalen</p> <p><input type="checkbox"/> har installerats <input type="checkbox"/> ska installeras</p> <p>Samordningsansvarig part: <input type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen</p> <p>Kostnadsfördelning: _____ % av kostnaden för systemet och installationen därav ska betalas av hyresvärden, resterande andel ska betalas av hyresgästen.</p> <p>År då systemet har installerats/ ska installeras: _____</p>
Energislag	<p>Hyresvärden ska köpa förnybar eller klimatneutral energi för uppvärmning.</p> <p>Hyresvärden ska köpa förnybar eller klimatneutral energi för kylning.</p> <p>Hyresvärden ska köpa produktionsspecificerad förnybar el. <input type="checkbox"/> Från tillträdet <input type="checkbox"/> Snarast med hänsyn till ingångna avtal, dock senast (datum) _____</p> <p>Hyresgästen ska köpa produktionsspecificerad förnybar el. <input type="checkbox"/> Från tillträdet <input type="checkbox"/> Snarast med hänsyn till ingångna avtal, dock senast (datum) _____</p> <p>Hyresvärden ska årligen beräkna byggnadens koldioxidutsläpp.</p> <p>Hyresgästen ska årligen beräkna lokalens koldioxidutsläpp.</p>

Undertecknande parter har denna dag träffat följande överenskommelse.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Inomhusmiljö	Parterna är överens om att styrningen av den operativa temperaturen i lokalen under kontorstid ska utgå från den möbleringsplan hyresgästen tar fram vid avtalstecknandet och därefter överenskomna förändringar. Börvärden som ska eftersträvas är 21°C under vintern och 24°C under sommaren, dock tillåts den operativa temperaturen variera med utomhustemperaturen mellan 20°C och 26°C. Vid underskridande av ortens dimensionerande utomhustemperatur vinter eller överskridande av dimensionerande värden för sommar, tillåts inomhustemperaturen variera i motsvarande grad.
	Hyresvärden ska årligen genomföra en inomhusmiljöenkät som följs upp tillsammans med hyresgästen.
	Hyresvärden ska informera hyresgästen om funktionen för befintlig solavskärmning samt nyttan med att använda denna.
Hyresgäst-anpassning och löpande underhåll	Hyresvärden ska i samband med tecknandet av denna överenskommelse informera hyresgästen om en optimal inplacering av arbetsytor med hänsyn till lokalens tekniska förutsättningar.
	Hyresgästen ska i samband med tecknandet av denna överenskommelse delge hyresvärden en möbleringsplan som beaktar lokalens tekniska förutsättningar. Hyresgästen ska löpande meddela hyresvärden om användningen av lokalen ändras på ett sätt som påverkar inomhusmiljön.
Lokalutformning	Materialval
	Parterna ska ta miljöhänsyn vid materialval i lokalen.
	Parternas val av material i lokalen ska utgå från en materialdatabas. Ange använd materialdatabas _____
	Parterna ska systematiskt välja miljömärkt byggmaterial i lokalen.
Val av inredning och utrustning	Parterna ska dokumentera valt material i ett digitalt system som ägs och administreras av hyresvärden.
	Parterna ska välja vitvaror med låg energianvändning i lokalen.
	Hyresgästen ska välja miljömärkt eller återanvänd kontorsinredning i lokalen.
	Hyresgästen ska ha en strategi för Grön IT.
	Parterna ska där så är möjligt välja snålspolande utrustning i lokalen.
	Parterna ska välja en för ändamålet energieffektiv belysning i lokalen och anpassa drifttiderna till lokalens användning.
Hyresgästen ska i lokalen tillhandahålla teknik för distansmöten.	
Avfallshantering	Parterna ska dokumentera hanteringen av demonterat och bortfört byggmaterial samt inredning (återanvändning, materialåtervinning, energiåtervinning och deponering) i samband med hyresgäst Anpassning i befintlig lokal.
	Hyresvärden ska initiera en diskussion med hyresgästen om lämpliga källsorteringsfraktioner. Frågan diskuteras inför inflyttning och därefter minst en gång per år.
	Ett avfallshanteringssystem ska finnas som reoovisar statistik om mängden avfall per fraktion Ansvarig part: <input type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen
	Kostnadsfördelning: _____ % av kostnaden för systemet och installationen därav ska betalas av hyresvärden, resterande andel ska betalas av hyresgästen. År då systemet har installerats/ ska installeras: _____
Lokalunderhåll	Hyresgästen ska vid utövande av sin vårdnadsplikt och underhållsskyldighet i lokalen ta miljöhänsyn vid val av metoder.
	Hyresvärden ska vid underhåll, skötsel och drift i fastigheten ta miljöhänsyn vid val av metoder.
Resor	Hyresvärden ska, på de villkor som framgår av bilagan, i anslutning till lokalen erbjuda tillgång till
	<input type="checkbox"/> cykelparkering Bilaga: _____
	<input type="checkbox"/> gemensam cykelpool i eller i anslutning till fastigheten Bilaga: _____
	<input type="checkbox"/> gemensam bilpool i eller i anslutning till fastigheten Bilaga: _____
	<input type="checkbox"/> laddningsplatser för eldrivna fordon Bilaga: _____
<input type="checkbox"/> energieffektiva motorvärmare med timerfunktion Bilaga: _____	
Övriga avtalspunkter	Ytterligare avtalspunkter bifogas Bilaga: _____

Undertecknande parter har denna dag träffat följande överenskommelse.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Underskrift	Denna avtalsbilaga har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.			
	Ort/datum:		Ort/datum:	
	Hyresvärdens namn:		Hyresgästens namn:	
	Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt		Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	
	Namnförtydligande:		Namnförtydligande:	

UTKAST

Avser	Hyreskontrakt nr:	Fastighetsbeteckning:
Hyresvärd	Namn:	Personnr/orgnr:
Hyresgäst	Namn: Uppsala kommun	Personnr/orgnr: 212000-3005
Klausul	<p>Om denna klausul strider mot bestämmelse i huvudavtalet, gäller i första hand denna klausul.</p> <p>Enligt lagen om skydd mot olyckor ska fastighetsägare eller nyttjanderättshavare i skäligen 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.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden ansvarar för att lokalen vid tillträdet uppfyller kraven på brandskydd som krävs för det avtalade användningsändamålet med förhyrningen.</p> <p><input type="checkbox"/> Parterna har kommit överens om fördelningen av ansvaret för brandskydd inför tillträdet. Parternas ansvar för att ordna brandskydd inför tillträdet regleras i bilaga.</p> <p>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.</p> <p>Hyresgästen ansvarar för och bekostar därutöver sådant brandskydd som efter tillträdet kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning.</p> <p>Hyresgästen ska utan dröjsmål anmäla brister som denne upptäcker eller borde upptäcka, i det brandskydd som hyresvärden tillhandahåller och svarar för.</p> <p><u>Systematiskt brandskyddsarbete</u></p> <p>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.</p> <p>Hyresgästen förbinder sig att se till</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	

<p>Klausul forts.</p>	<p><u>Krav på skriftlig redogörelse</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Byggnaden omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet. Part förbinder sig att på begäran av den andra lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet</p> <p><input type="checkbox"/> Byggnaden omfattas inte av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet. Ändringar avseende fastigheten eller i hyresgästens verksamhet som innebär att lokalen kommer att omfattas av redogörelseskyldigheten ska genast anmälas till hyresgästen respektive hyresvärden. Part ska därefter på begäran av den andre parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.</p>		
<p>Underskrift</p>	<p>Ort/datum:</p>	<p>Ort/datum:</p>	
<p>Hyresvärdens namn:</p>	<p>Hyresgästens namn: Uppsala kommun</p>	<p>Namnteckning (firmatecknare/ombud):</p>	<p>Namnteckning (firmatecknare/ombud):</p> <p><input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</p>
<p>Namnförtydligande:</p>	<p>Namnförtydligande:</p>		<p><input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</p>

Bilaga 9 Gränsdragningslista

Gränsdragningslistan redovisar ansvarsindelningen avseende genomförande och finansiering mellan hyresvärden och hyresgästen. I gränsdragningslistan markeras vem som står för kostnaden och vem som står för genomförande, ersättning och återanskaffning avseende skötsel, tillsyn och underhåll.

Hyresgästen svarar alltid för uppkomna kostnader vid en nyinvestering som hyresgästen initierat, exempelvis till följd av en verksamhetsförändring. För genomförande av nyinvestering ska hyresvärden alltid kontaktas.

Denna handling är upprättad i enlighet med Aff-dokumentet Gränsdragningslista 99. Koder och rubriker följer i huvudsak detta dokument. En del rubriker har lagts till och andra har tagits bort för att bättre passa verksamheten. Gränsdragningslistan justeras vid behov för att avspegla de verkliga förhållandena. Sådana anpassningar måste skriftligen dokumenteras för att vara gällande mellan parterna.

Definitioner

HV	Hyresvärden ansvarar
HG	Hyresgästen ansvarar

Gränsdragningslistan är inte en förteckning av föremål som ska finnas i ett visst objekt.

		Skötsel, tillsyn och underhåll		Ersättning/Återanskaffning		Nyanskaffning pga verksamhetsförändring eller hyresgästens önskemål	
		Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande
1	UTEMILJÖ						
1.1	Vegetationsytor						
1.11	Gräsytor	HV	HV	HV	HV	HG	HV
1.12	Träd, buskar, häckar och rabatter	HV	HV	HV	HV	HG	HV
1.13	Naturmark	HV	HV	HV	HV	HG	HV
1.19	Övriga vegetationsytor	HV	HV	HV	HV	HG	HV
1.191	Köksträdgård	HG	HG	HG	HG	HG	HG
1.2	Markbeläggningar						
1.21	Ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt	HV	HV	HV	HV	HG	HV
1.22	Grusade ytor	HV	HV	HV	HV	HG	HV
1.23	Ytor med träbeläggning	HV	HV	HV	HV	HG	HV
1.29	Övriga hårdgjorda ytor	HV	HV	HV	HV	HG	HV
1.3	Fast utrustning på tomtmark						
1.31	Inhägnader och inpasseringsanordningar	HV	HV	HV	HV	HG	HV
1.321	Fast lek- och idrottsutrustning, ex. bollplank, fasta fotbollsmål, basketkorgar	HV	HV	HV	HV	HG	HV
1.322	Lös lek- och idrottsutrustning, ex. skateboardramp, spelrutor, lösa fotbollsmål	HG	HG	HG	HG	HG	HG
1.331	Utrustning av bilparkeringsplatser, ex. elmotorvärmare	HV	HV	HV	HV	HG	HV
1.332	Utrustning av bilparkeringsplatser, ex. märkning av parkeringsplats	HG	HG	HG	HG	HG	HG
1.341	Vattenbassänger	HV	HV	HV	HV	HG	HV
1.342	Vattenbassänger, daglig tillsyn och rengöring	HG	HG	-	-	-	-
1.38	Diverse fast utrustning på tomtmark	HV	HV	HV	HV	HG	HV
1.381	Stolpar för belysning	HV	HV	HV	HV	HG	HV
1.3821	Skyltar på tomt och fasader, ej verksamhetsanknutna	HV	HV	HV	HV	HG	HV
1.3822	Skyltar på tomt och fasader, verksamhetsanknutna	HG	HV	HG	HV	HG	HV
1.383	Papperskorgar på tomt och fasader	HV	HV	HV	HV	HG	HV
1.384	Flaggstänger	HV	HV	HG	HV	HG	HV
1.3841	Flaggor och linor	HG	HG	HG	HG	HG	HG
1.385	Utrustning för cykelparkering på tomt	HV	HV	HV	HV	HG	HV
1.39	Övrig fast utrustning på tomtmark	HV	HV	HV	HV	HG	HV
1.391	I marken fastsatta utemöbler	HV	HV	HV	HV	HG	HV
1.392	Vattenkastare	HV	HV	HV	HV	HG	HV
1.4	Lös utrustning på tomtmark						
1.41	Lösa utemöbler	HG	HG	HG	HG	HG	HG

		Skötsel, tillsyn och underhåll		Ersättning/Återanskaffning		Nyanskaffning pga verksamhetsförändring eller hyresgästens önskemål	
		Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande
1.8	Diverse på tomtmark						
1.81	Utrymme för avfallshantering (miljöstationer) exkl. städning	HV	HV	HV	HV	HG	HV
1.82	Växtkompost	HG	HG	HG	HG	HG	HG
1.9	Övrigt på tomt						
1.91	Snöröjning	HV	HV	-	-	-	-
1.911	Handskottning av dörrsvep, vilplan och trappa	HG	HG	-	-	-	-
1.92	Halkbekämpning	HV	HV	-	-	-	-
1.93	Sopning/sandupptagning	HV	HV	-	-	-	-
1.94	Gräsklippning	HV	HV	-	-	-	-
1.95	Städning av markytor	HG	HG	-	-	-	-
1.96	Markyta för pedagogiskt rum och tillhörande utrustning	HG	HG	HG	HG	HG	HG
1.97	Återställning av markytor för pedagogiskt rum	-	-	-	-	HG	HV
2	BYGGNAD UTVÄNDIGT						
2.1	Yttertak, skärmtak od						
2.11	Takbeläggning och tätskikt	HV	HV	HV	HV	HG	HV
2.12	Takavvattning	HV	HV	HV	HV	HG	HV
2.13	Stegar, gångar, säkerhetsutrustning	HV	HV	HV	HV	HG	HV
2.14	Skorstentar och ventilationshuvor	HV	HV	HV	HV	HG	HV
2.15	Takfönster, takluckor, lanterniner och kupoler	HV	HV	HV	HV	HG	HV
2.16	Brandgasventilatorer	HV	HV	HV	HV	HG	HV
2.19	Övrigt yttertak	HV	HV	HV	HV	HG	HV
2.191	Rensning av hängrännor och stuprör	HV	HV	-	-	-	-
2.192	Snöröjning och borttagning av istappar på tak	HV	HV	-	-	-	-
2.2	Fasader						
2.21	Fasadytor	HV	HV	HV	HV	HG	HV
2.221	Enskilda balkonger	HV	HV	HV	HV	HG	HV
2.222	Loftgångar	HV	HV	HV	HV	HG	HV
2.223	Gemensamma balkonger	HV	HV	HV	HV	HG	HV
2.231	Fönster, fönsterdörrar	HV	HV	HV	HV	HG	HV
2.232	Skyltfönster	HV	HV	HV	HV	HG	HV
2.233	Utvändig solskyddsutrustning monterad på fasad. Ex markiser	HG	HG	HG	HG	HG	HV
2.241	Entrépartier, -dörrar	HV	HV	HV	HV	HG	HV
2.242	Övriga ytterdörrar	HV	HV	HV	HV	HG	HV
2.243	Manuella portar	HV	HV	HV	HV	HG	HV

		Skötsel, tillsyn och underhåll		Ersättning/Återanskaffning		Nyanskaffning pga verksamhetsförändring eller hyresgästens önskemål	
		Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande
2.244	Maskindrivna portar	HV	HV	HV	HV	HG	HV
2.245	Entréplan och -trappor, ramper o d	HV	HV	HV	HV	HG	HV
2.246	Källartrappor	HV	HV	HV	HV	HG	HV
2.247	Lastbryggor	HV	HV	HV	HV	HG	HV
2.9	Övrigt byggnad utvändigt						
2.91	Utvändig klottersanering	HG/HV	HG/HV	-	-	-	-
2.92	Utvändig skadegörelse	HG/HV	HG/HV	-	-	-	-
3	BYGGNAD INVÄNDIGT						
3.1	Driftutrymmen						
3.11	Utrymmen för fastighetsförvaltning	HV	HV	HV	HV	HG	HV
T3.12	Driftrum för installationssystem	HV	HV	HV	HV	HG	HV
3.13	Avfallsrum	HV	HV	HV	HV	HG	HV
3.131	Städning av utrymmen för avfallshantering/soprum	HG	HG	-	-	-	-
3.19	Övriga driftutrymmen	HV	HV	HV	HV	-	-
3.2	Städning av driftutrymmen	HV	HV	-	-	-	-
3.2	Gemensamma utrymmen						
3.21	Kommunikationsutrymmen	HV	HV	HV	HV	HG	HV
3.211	Entréer invändigt	HV	HV	HV	HV	HG	HV
3.212	Trapphus	HV	HV	HV	HV	HG	HV
3.213	Korridorer	HV	HV	HV	HV	HG	HV
3.214	Inglasade gårdar, gallerior	HV	HV	HV	HV	HG	HV
3.22	Tvättstugor och städutrymmen	HV	HV	HV	HV	HG	HV
3.23	Fritidsutrymmen	HV	HV	HV	HV	HG	HV
3.231	Bastuutrymmen	HV	HV	HV	HV	HG	HV
3.232	Aktivitetsutrymmen	HV	HV	HV	HV	HG	HV
3.24	Förvaringsutrymmen	HV	HV	HV	HV	HG	HV
3.25	Garage och parkeringshus	HV	HV	HV	HV	HG	HV
3.26	Skyddsrum	HV	HV	HV	HV	HG	HV
3.29	Övriga allmänna utrymmen	HV	HV	HV	HV	HG	HV
3.3	Enskilda utrymmen						
3.4	Husgrunder	HV	HV	HV	HV	HG	HV
3.5	Kallvindar	HV	HV	HV	HV	HG	HV
3.6	Övrigt byggnad invändigt						
3.61	Klottersanering och skadegörelse, invändigt	HG	HV	-	-	-	-

		Skötsel, tillsyn och underhåll		Ersättning/ Återanskaffning		Nyanskaffning pga verksamhets- förändring eller hyresgästens önskemål	
						Kostnad	Genomförande
		Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande
3.62	Klottersanering och skadegörelse på grund av inbrott	HG	HV	-	-	-	-
3.63	Invändig solskyddsutrustning, tex. persienner	HG	HV	HG	HV	HG	HV
3.64	Mörklägningsanordning i speciella utrymmen	HG	HV	HG	HV	HG	HV
3.65	Ridå	HG	HG	HG	HG	HG	HG
3.66	Städning invändigt	HG	HG	-	-	-	-
3.67	Lingångar	HV	HV	HV	HV	HG	HV
4	VA-, VVS-, KYL- OCH PROCESSMEDIESYSTEM						
4.1	VA-, fjärrvärme-, fjärrkylnät m m i mark						
4.11	Vattenledningsnät	HV	HV	HV	HV	HG	HV
4.12	Spillvattennät	HV	HV	HV	HV	HG	HV
4.13	Dagvattennät	HV	HV	HV	HV	HG	HV
4.14	Dränvattennät	HV	HV	HV	HV	HG	HV
4.15	Grundvattennät	HV	HV	HV	HV	HG	HV
4.16	Fjärrvärmenät	HV	HV	HV	HV	HG	HV
4.17	Fjärrkylnät	HV	HV	HV	HV	HG	HV
4.2	Försörjningssystem för flytande och gasformiga medier i byggnad						
4.21	Tappvattensystem i byggnad	HV	HV	HV	HV	HG	HV
4.22	Processvattensystem och ångsystem i byggnad	HV	HV	HV	HV	HG	HV
4.23	Tryckluftssystem i byggnad	HV	HV	HV	HV	HG	HV
4.24	Gassystem i byggnad	HV	HV	HV	HV	HG	HV
4.3	Avloppsvattensystem i byggnad	HV	HV	HV	HV	HG	HV
4.4	Brandsläckningssystem						
4.41	Vattensprinklersystem	HV	HV	HV	HV	HG	HV
4.42	Vattendimsystem	HV	HV	HV	HV	HG	HV
4.43	Gasläcksystem	HV	HV	HV	HV	HG	HV
4.44	Brandpostsystem i byggnad	HV	HV	HV	HV	HG	HV
4.45	Brandskyltning inkl utrymningsskyltar	HV	HV	HV	HV	HG	HV
4.451	Utrymningstavla	HV	HV	HV	HV	HG	HV
4.46	Brandsläckare	HV	HV	HV	HV	HG	HV
4.47	Tillsyn av SBA, byggnad	HV	HV	HV	HV	HG	HV
4.48	Tillsyn av SBA, verksamhet	HG	HG	-	-	HG	HV
4.5	Kylsystem i byggnad						
4.51	Kylkompressoraggregat, komfortkyla (fast)	HV	HV	HV	HV	HG	HV

		Skötsel, tillsyn och underhåll		Ersättning/ Återanskaffning		Nyanskaffning pga verksamhetsförändring eller hyresgästens önskemål	
		Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande
4.6	Värmesystem i byggnad						
4.61	Bränslelager	HV	HV	HV	HV	HG	HV
4.62	Värmeproduktionsinstallationer	HV	HV	HV	HV	HG	HV
4.63	Värmedistributionsinstallationer	HV	HV	HV	HV	HG	HV
4.64	Rök- och avgaskanaler	HV	HV	HV	HV	HG	HV
4.65	Rök- och avgasreningsinstallationer	HV	HV	HV	HV	HG	HV
4.7	Luftbehandlingssystem						
4.71	Luftbehandlingsinstallationer	HV	HV	HV	HV	HG	HV
4.72	Luftdistributionsinstallationer	HV	HV	HV	HV	HG	HV
4.73	Luftdon, skyddsgaller och skyddsnet	HV	HV	HV	HV	HG	HV
5	ELSYSTEM						
5.1	Elkraftsystem						
5.11	System för eldistribution fram till vägguttag/kraftuttag	HV	HV	HV	HV	HG	HV
5.121	Belysningsystem för allmän belysning	HV	HV	HV	HV	HG	HV
5.122	Belysningsystem anskaffad av verksamheten	HG	HG	HG	HG	HG	HG
5.123	Byte av ljuskälla och glimmtändare invändigt upp till 3m höjd	HG	HG	HG	HG	HG	HG
5.123	Byte av ljuskälla och glimmtändare invändigt över 3m höjd	HG	HV	HG	HV	HG	HV
5.13	Elvärmesystem	HV	HV	HV	HV	HG	HV
5.14	Motordriftsystem	HV	HV	HV	HV	HG	HV
5.15	Reserv- eller nödkraftsystem	HV	HV	HV	HV	HG	HV
5.18	Diverse elkraftsystem	HV	HV	HV	HV	HG	HV
5.2	System för spänningsutjämning						
5.21	Åskskyddssystem	HV	HV	HV	HV	HG	HV
5.22	System för potentialutjämning närmiljö (spänningsutjämnare)	HV	HV	HV	HV	HG	HV
6	TELE- OCH DATASYSTEM						
6.1	Teletekniska säkerhetssystem						
6.11	System för branddetektering och brandlarm	HV	HV	HV	HV	HG	HV
6.12	Inbrottslarmsystem m m	HG	HV	HG	HV	HG	HV
6.13	System för entré- och passerkontroll, avser skalskydd	HV	HV	HV	HV	HG	HV
6.14	Invändigt system för entré- och passerkontroll	HG	HV	HG	HV	HG	HV
6.141	Invändigt låssystem	HG	HV	HG	HV	HG	HV
6.142	Stulen och borttappad nyckel	HG	HG	HG	HG	HG	HG
6.18	Diverse teletekniska säkerhetssystem, tex personlarm som trygghetslarm och överfallslarm	HG	HG	HG	HG	HG	HG
6.181	Säkerhetslarm för RWC, vilrum, hissar och frysrum	HV	HV	HV	HV	HG	HV
6.182	Kameraövervakning yttre	HV	HV	HV	HV	HG	HV
6.182	Kameraövervakning inre	HG	HV	HG	HV	HG	HV
6.19	Takfotslarm	HV	HV	HV	HV	HV	HV

		Skötsel, tillsyn och underhåll		Ersättning/Återanskaffning		Nyanskaffning pga verksamhetsförändring eller hyresgästens önskemål	
		Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande
T6.2	Telesignalsystem						
T6.3	Tele- och datakommunikationssystem						
T6.31	Externt telefonsystem, abonnemang	HG	HG	HG	HG	HG	HG
T6.311	Externt telefonsystem, kabeldragning	HV	HV	HV	HV	HG	HV
T6.312	Intertelefonanläggning	HG	HG	HG	HV	HG	HV
T6.32	System för ljud- och bildöverföring, tex system med högtalare, centralradio, teleslinga, TV-övervakning, kabel-TV, bildvisning	HG	HG	HG	HG	HG	HG
T6.321	Centralantenn för markbunden TV (kanal 1 och 2 samt tv 4)	HV	HV	HV	HV	HG	HV
T6.322	Rastsignalanläggning inkl utvändig klocka/högtalare	HG	HG	HG	HV	HG	HV
T6.323	Installation för storbildsprojektor	HG	HV	HG	HV	HG	HV
T6.33	Lokala datanätssystem avseende aktiva komponenter som switchar, hubbar, converters m.m.	HG	HG	HG	HG	HG	HG
T6.34	Datakabelnät (kontakterad och avprovad)	HV	HV	HV	HV	HG	HV
T6.35	Primärur och sekundärur för tidgivning	HV	HV	HV	HV	HG	HV
T6.36	System för ringklocka vid entrédörr	HV	HV	HV	HV	HG	HV
T6.37	System för upptagen- och vänta-signal	HG	HV	HG	HV	HG	HV
7	TRANSPORTSYSTEM						
7.1	Anläggningar för avfallshantering	HV	HV	HV	HV	HG	HV
7.2	Hissar, inkl besiktning	HV	HV	HV	HV	HG	HV
7.3	Rulltrappor och rullramper	HV	HV	HV	HV	HG	HV
7.4	Lyftanläggningar	HV	HV	HV	HV	HG	HV
7.41	Fordonslyftar	HV	HV	HV	HV	HG	HV
7.8	Diverse transportanläggningar						
7.81	Centralsugarinstallationer	HV	HV	HV	HV	HG	HV
T8	STYR- OCH ÖVERVAKNINGSSYSTEM						
T8.1	Anläggningar för styr- och övervakningssystem	HV	HV	HV	HV	-	-
T8.2	Driftlarm	HV	HV	HV	HV	-	-
T9	INREDNING						
9.1	All verksamhetsknuten inredning, både lös och fastmonterad	HG	HG	HG	HG	HG	HG

		Skötsel, tillsyn och underhåll		Ersättning/Återanskaffning		Nyanskaffning pga verksamhetsförändring eller hyresgästens önskemål	
		Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande
10	STORKÖK (MOTTAGNINGSKÖK OCH TILLAGNING)						
10.1	Köksutrustning						
10.11	Diskmaskin i storkök	HV	HV	HV	HV	HG	HV
10.12	Diskmaskin (ej storkök) i övriga utrymmen	HG	HG	HG	HG	HG	HV
10.121	Dryckesstation	HG	HG	HG	HG	HG	HG
10.122	Kokgryta, spis, ugn, stekbord etc. Inkl. Tillhörande ventilationskåpor	HV	HV	HV	HV	HG	HV
10.123	Köks- och skåpinredning	HG	HG	HG	HG	HG	HG
10.123	Serveringsdisk	HG	HG	HG	HG	HG	HG
10.13	Sval-, kyl- och frysrum, även kopplade till centralkylanläggning	HV	HV	HV	HV	HG	HV
10.14	Sval-, kyl- och frysskåp	HG	HG	HG	HG	HG	HG
10.15	Övrig verksamhetsknuten inredning och utrustning	HG	HG	HG	HG	HG	HG
10.2	Kök övrigt						
10.21	Fettavskiljare	HG	HV	HG	HV	HG	HV
10.21	Fettavskiljare, tömning	HG	HV	-	-	-	-
11	GYMNASTIKSAL/IDROTTSBALL						
11.1	Utrustning						
11.11	Bomsystem	HV	HV	HV	HV	HG	HV
11.121	Lina/Lingångar	HV	HV	HV	HV	HG	HV
11.122	Ribbstol	HV	HV	HV	HV	HG	HV
11.123	Ringar	HV	HV	HV	HV	HG	HV
11.13	Övrig verksamhetsanknuten inredning och utrustning	HG	HG	HG	HG	HG	HG
12	LAB-SALAR						
12.1	Utrustning						
12.11	Dragskåp	HG	HV	HG	HV	HG	HV
12.12	Kemikalieskåp/Giftskåp, ventilerade	HG	HV	HG	HV	HG	HV
12.13	Gasolskåp, -tuber, -gas och installation	HG	HV	HG	HV	HG	HV
12.14	Nöddusch	HG	HV	HG	HV	HG	HV
12.15	Ögondusch	HG	HV	HG	HV	HG	HV
13	SLÖJD-SALAR						
13.1	Utrustning						
13.11	Spånsug	HV	HV	HV	HV	HG	HV
13.12	Övrig verksamhetsknuten inredning och utrustning	HG	HG	HG	HG	HG	HG

Kommunstyrelsen / Omsorgsnämnden
Rapport

Datum:
2019-10-23

Diarienummer:
KSN-2019-2545

Handläggare:

Version/DokumentID:

Inga-Lill Ekberg

Funktionsprogram, bostad med särskild service

Enligt lagen om stöd och service för vissa
funktionshindrade (LSS) och Socialtjänstlagen (SoL)



Innehållsförteckning

Inledning	4
Bakgrundsbeskrivningar	4
En bostad med särskild service - beskrivning.....	4
Om att bo i en bostad med särskild service	5
Om att arbeta i en bostad med särskild service	5
Om att vara lokalansvarig för en bostad med särskild service.....	6
Funktionsprogrammets uppbyggnad	6
Grundidé	6
Rumsfunktionsbeskrivningar – principiellt upplägg.....	7
Bilaga till specifikt bostadsobjekt.....	8
Definitioner.....	8
Ord.....	8
Ska-krav och mervärden	8
Generellt gällande lagar, krav och policys	9
Lagar och myndighetskrav	9
Kommunala riktlinjer och mål	10
Nyckeltal	10
Generellt gällande – särskilda anvisningar	10
Särskilda anvisningar – målgrupps- och verksamhetsanpassningar	10
Tillgänglighet, nedsatt rörelseförmåga	10
Lättbegripliga funktioner	11
Inomhusmiljöer som bidrar till lugn och trygghet.....	11
Skydd mot skada på person.....	12
Särskilda anvisningar – byggnad	12
Brand	12
Krisberedskap.....	13
Informationsteknik.....	13
El.....	13
Värme och kyla.....	14
Vatten.....	14
Ljudmiljö.....	14
Ljusmiljö	14
Lås och larm och dörrar	15
Byggnadsdelar och fast installerad inredning	15
Inredningsstil, färgsättning mm	16
Skydd mot skada på lokalerna	16
Faktorer som underlättar lokaldriften	17
Rumsfunktionsbeskrivningar	18

Bostadsyta privat.....	18
RF Allrum - singelbostad (bostadsyta privat)	18
RF Rum i parbostad (bostadsyta privat)	18
RF Hygienrum i singel- och parbostad (bostadsyta privat)	19
Bostadsyta gemensam.....	20
RF Huvudentré (bostadsyta gemensam).....	20
RF Kök (bostadsyta gemensam)	20
RF Aktivitetsrum (bostadsyta gemensam)	21
RF Kommunikationsytor (bostadsyta gemensam)	21
RF Uteplats (bostadsyta gemensam)	22
Personalens ytor	22
RF Pausrum (personalens ytor)	22
RF Hygienrum och omklädning (personalens ytor)	23
RF Dokumentationsplats (personalens ytor)	23
RF Övernattningsrum och arbetsrum (personalens ytor)	23
Övriga ytor	24
RF Angöringszon (övriga ytor).....	24
RF Förvaringsytor för skrymmande saker (övriga ytor)	24
RF Förråd (övriga ytor)	25
RF Städtrum (övriga ytor)	25
RF Tvättstuga (övriga ytor)	25
RF Avfallsförvaring (övriga ytor).....	25
RF Utemiljö (övriga ytor).....	26
RF Bostadsobjektets lokalisering (övriga ytor)	26
Källor och referenslitteratur	26
Bilaga 1.	28
Figurer	28

Inledning

Detta funktionsprogram beskriver vilka egenskaper Uppsala kommun vill att dess framtida bostäder med särskild service har för att lokalobjektet ska vara funktionellt och hållbart. Företrädevis beskrivs funktionen hos en gruppboende för en mindre grupp boende med gemensamhetsutrymmen, samt personalutor.

Funktionsprogrammet är skrivet utifrån att läsaren av funktionsprogrammet är fastighetsägare, arkitekt, eller annan teknisk konsult.

Funktionsprogrammet är utarbetat av en programgrupp¹ bemannad med tjänstemän från omsorgsförvaltningen och stadsbyggnadsförvaltningen.

Funktionsprogrammet och dess grundprinciper är förankrat med omsorgsförvaltningens ledningsgrupp 2019-09-09 och i omsorgsnämnden 23 oktober 2019. Funktionsprogrammet kommer med tiden och i samband med specifika projekt att utvecklas utifrån att nya kunskaper erhållits och nya beslut tagits.

Bakgrundsbeskrivningar

Avsikten med texterna nedan är att ge läsaren en bakgrundsförståelse till de krav som ställs på lokalerna i detta funktionsprogram.

En bostad med särskild service - beskrivning

Bostad med särskild service för vuxna personer är en insats enligt [lagen \(1993:387\) om stöd och service till vissa funktionshindrade \(LSS\)](#) eller [socialtjänstlagen \(2001:453\) \(SoL\)](#). Insatsen har två huvudsakliga former, gruppboende respektive serviceboende.

En bostad med särskild service enligt LSS är en bostad för personer med funktionsnedsättning, som till exempel utvecklingsstörning, autism eller med en förvärdad hjärnskada som uppstått i vuxen ålder, eller andra stora varaktiga fysiska eller psykiska funktionsnedsättningar som uppenbart inte beror på normalt åldrande.

En bostad med särskild service (enligt SoL), är en bostad för personer som av psykiska, fysiska eller andra skäl möter betydande svårigheter i sitt liv.

En gruppboende beviljas till personer som har ett så omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov att mer eller mindre en kontinuerlig närvaro av personal är nödvändig. En gruppboende består av ett mindre antal bostäder med direkt närhet till gemensamma ytor och ytor för personal.

En serviceboende beviljas till personer med mindre omvårdnadsbehov och som själva till exempel har förmåga att ringa efter personal och förstår en tidsangivelse när personalen väntas komma tillbaka. En serviceboende utgörs av en tillgänglighetsanpassad ordinär bostad som inom kort gångavstånd har tillgång till en gemensamhetslokal där personal är stationerad. Ett antal serviceboenden är kopplade till samma gemensamhetslokal.

I sammanhang då en lokalisering av en gruppboende medger att ytterligare bostäder tillskapas så är en kombination av gruppboende och en grupp serviceboende ett möjligt alternativ.

Kombinerat LSS-boende: Gruppboende för till exempel 4 boende med gemensamma utrymmen för den lilla gruppen. I samma byggnad eller alldeles intill finns till exempel 4 – 6 enskilda självständiga serviceboende som har tillgång till ett gemensamt utrymme i byggnaden som är avskilt från gruppboendets gemensamma utrymmen. Personalen för de två boendeformerna har gemensamma personaltor.

Om att bo i en bostad med särskild service

Bostadens målgrupp har en stor variation av funktionsnedsättningar som innebär svårigheter i det dagliga livet. Bostaden anpassas redan från början för olika funktionsnedsättningar för att främja möjligheten att leva ett tryggt och självständigt liv. Utgångspunkten är att en bostad som är anpassad för boende med funktionsnedsättningar av olika slag också fungerar utmärkt som bostad för personer utan dessa funktionsnedsättningar.

Att skapa möjlighet att samspela socialt med andra människor är viktigt för den boende. Det handlar om att boende inom gruppboendet har en lämplig gemensam social mötesplats och att den boende har möjlighet att ta emot gäster och umgås i den egna bostaden. Den boende har även möjlighet till ett socialt samspel via internet och att själv besöka andra vänner eller delta i fritidsaktiviteter ute i samhället.

Boende har vid intervjuer själva lyft fram vikten av tillgången till ett kraftfullt trådlöst nätverk, tillgång till kollektivtrafik, att bostaden har plats för övernattande gäst och att det ges möjlighet att bo som sambos.

Om att arbeta i en bostad med särskild service

Att arbeta i en bostad med särskild service innebär att man ger stöd, service och/eller omsorg så att den boende har möjlighet att leva ett så självständigt liv som möjligt i sitt eget hem.

Olika faktorer i den fysiska miljön inom boendet påverkar hur effektivt arbetet med att ge stöd, service eller omsorg har möjlighet att utföras. Att rum i bostaden ligger logiskt placerade gentemot varandra är viktigt så att personalen inte behöver ”springa bort” tid. Tillgång till ett kraftfullt trådlöst nätverk överallt påverkar möjligheten att arbeta med digitala hjälpmedel på ett flexibelt sätt. Att personalen har en visuell överblick inom boendet underlättar möjligheten att se var insatser behövs. Arbetstid som personalen behöver ta i anspråk för lokaldriften minskar genom att ytorna i bostaden är lätta att städa och är av tåliga material som motstår slitaget som uppstår av rullstolar och att många samsas om samma utrymmen.

Olika faktorer i den fysiska miljön inom boendet påverkar hur säkert det är möjligt att utföra arbetet med att ge de stöd, service eller omsorg. Att bostaden är utformad med mått som medger att personalen har möjlighet assistera boende som har ett stort omsorgsbehov på ett ergonomiskt säkert sätt är viktigt för att förebygga lyftskador. Att boendemiljön är utformad så att den minimerar antalet stressfaktorer och minskar det utåtagerande beteende hos den boende gynnar personalens säkerhet. Om en våldssituation ändå uppstår så förbättras säkerheten för personalen om det finns alternativa flyktvägar ut ur ett rum.

Att bostadens omgivning erbjuder goda möjligheter för utevistelse och fysisk aktivitet med de boende har en positiv inverkan på de boendes sinnesstämning och därmed också på personalens psykosociala arbetsmiljö.

Möjligheten att rekrytera lämplig personal beror delvis på bostadens geografiska läge och möjligheten att via kollektivtrafik ta sig till arbetet.

Personalens pausyta ger goda förutsättningar för återhämtning.

Om att vara lokalansvarig för en bostad med särskild service

Ett bostadsobjekt kan vara inhyrt eller vara inrymt i egen fastighet eller i egen bostadsrätt. Oavsett upplåtelseformen har kommunen ett vårdansvar för ett lokalobjekt och dess ytskikt.

Kommunen har en stor mängd lokaler för sina verksamheter och har en blandad erfarenhet av hur väl lokalerna motstår det hårda slitagetryck som är vanligt i lokaler där många människor vistas en stor del av veckans timmar.

I detta funktionsprogram belyses vikten av att välja material och lösningar som tål ett slitage som är långt större än slitaget i ett privat hem. Som exempel visas en kökslucka som endast är sju år gammal men som är helt förstörd därför att produktvalet inte har varit anpassat för det slitage som verksamheten gett upphov till, se Figur 1: Kökslucka efter 7 års användning i *Bilaga 1*. Påkörning med rullstolar på dörrar och dörrkarmar ger stora skador och kräver skydd, se Figur 2: Oskyddade och skyddade dörrkarmar i *Bilaga 1*. Skadade ytor i kök skapar problem med hygien och efterlevnaden av livsmedelslagstiftningen. Material och komponenter i lokalerna väljs så att den tekniska livslängden minst är lika lång som dess ekonomiska livslängd.

I funktionsprogrammet belyses vikten av att välja tekniska lösningar och/eller robusta material som motstår eller förebygger att följdskador uppstår till följd av oavsiktlig ovarsamhet till följd av målgruppens funktionsnedsättningar.

Funktionsprogrammets uppbyggnad

Grundidé

Funktionsprogrammet är skrivet utifrån kommunens krav och behov relaterade till byggnadsverket. Funktionsprogrammet ersätter inte de grundläggande krav som nationell lagstiftning, förordningar, föreskrifter och branschregler ställer inom respektive område, utan är ett komplement. I vissa fall anges i funktionsprogrammet medvetet en högre eller starkare nivå än vad lagstiftningen anger som standard.

Krav och behov beskrivs ur tre perspektiv:

- Lokalerna stödjer de boendes behov
- Lokalerna stödjer personalen i deras yrkesutövning
- Lokalerna är lätt att vårda och tål det slitage som verksamheten i lokalen genererar

För att underlätta förståelsen för krav och funktioner som beskrivs i dokumentet ges en del bakgrundsbeskrivningar både i dokumentets inledande avsnitt och insprängt i anvisningar och funktionsbeskrivningar.

Funktionsprogrammets struktur är enligt följande:

- Bakgrundsbeskrivningar
- Generellt gällande lagar, krav och policys
- Generellt gällande - Särskilda anvisningar
 - Verksamhets- och målgruppsorienterade anvisningar
 - Byggnadstekniska anvisningar
- Rumsfunktionsbeskrivningar (se avsnitt nedan)

I samband med enskilda bostadsobjekt kan specifika krav ställas eller det kan finnas behov av att specificera vissa fakta som underlag för dimensionering av lokalerna. Funktionsprogrammet är i regel kompletterat med en bilaga gällande för det specifika bostadsobjektet, se avsnitt nedan.

Rumsfunktionsbeskrivningar – principiellt upplägg

Inom en bostad med särskild service finns ett antal rumsfunktioner, till exempel kök, hygienrum, tvättstuga m fl. Beskrivningarna av de olika rumsfunktionerna grupperas i olika kategorier, till exempel kategorierna personalens ytor, bostadsyta privat, bostadsyta gemensam osv. I rumsfunktionsbeskrivningarna och i texterna nedan används förkortningen RF för ordet rumsfunktion.

De aktiviteter som avses utövas i RF, vilka som antas utöva aktiviteten, det som förväntas kunna rymmas i RF och vilka andra RF som helst finns lokaliserade i närheten framgår av texten under rubriken *Användare, aktivitet, dimensionering och lokalisering*. Texten är skriven som om aktiviteterna sker nu. Texten ger svar på följande:

Användare: | användare av RF | antal användare samtidigt i RF | **Aktivitet:** | användarnas aktiviteter i RF | **Dimensionering:** | fakta som bidrar till förståelse för hur stor RF behöver vara, till exempel vilka möbler, vilken förvaringsvolym, behov av att kunna röra sig på visst sätt mm | **Lokalisering:** | andra RF som denna RF har närhet till |

Särskilt viktiga egenskaper eller funktioner hos RF för utövandet av aktiviteter i RF, belyses under rubriken *Egenskap och funktionalitet av särskild vikt*. Texten ger svar på följande:

| egenskap eller funktion som gör RF funktionell för användarna | egenskap som underlättar skötseln av RF | egenskap eller funktion som gör RF trygg att vistas i | egenskap som gör RF trivsamt att vara i | funktion som skyddar mot typiska skador på RF | egenskap eller funktion som skapar förutsättningar för mångfunktionell användning av RF |

I de fall kommunen önskar styra mot en viss lösning, viss teknik eller visst materialval eller bara framföra ett meddelande till läsaren så uttrycks detta under rubriken *Särskilda anvisningar*, Texten ger svar på följande:

| särskilda lösningar | särskild teknik | särskilda material | krav högre ställda än gällande myndighetskrav | annan mer detaljerad styrande information | övrig information eller meddelande till läsaren |

Bilaga till specifikt bostadsobjekt

För varje specifikt bostadsobjekt behöver funktionsprogrammet i regel kompletteras med en objektsspecifik bilaga. I bilagan ges dimensionerande fakta för det specifika bostadsobjektet. Exempel på innehåll i bilagan:

- Särskilda krav på bostadens läge.
- Särskilda krav på om bostäderna är belägna i fristående fastighet eller integrerade i flerbostadshus.
- Antal bostäder inom gruppboendet.
- Antal bostäder inom gruppboendet som är stora nog för parboende.
- Särskilda riktvärden för BOA/BRA per bostad eller för boendet som helhet.
- Särskilda krav på planritningar för utvärdering av ytornas lämplighet (till exempel möblerade ritningar, 3-d presentation).
- Om ett kombinerat LSS-boende efterfrågas då anges antal servicebostäder och antalet bostäder i gruppboendet.
- Särskilda krav om bostädernas entréer (utvändiga eller invändiga entréer).
- Särskilda krav om nyckeltal för boendets area eller hyra
- Personal: Yrkeskategorier, antal anställda per yrkeskategori, yrkeskategoriernas arbetstider, antal personal som antas vara i tjänst samtidigt.
- Antagande om andel rullstolsburna som bor i gruppboendet samtidigt.
- Avfallsvolymer, leveransvolymer av mat och annat material.
- Behov av parkeringsplatser & laddningsstolpar
- Aktuella mål och åtgärder enligt gällande *mål och budget*
- Särskilda fakta om samlokalisering med andra verksamheter eller lösningar för samnyttjade lokalytor.
- Revidering av vissa skrivningar i funktionsprogrammet
- Tillägg till funktionsprogrammet, ytterligare rumsfunktioner mm
- Annat

Definitioner

Ord

Strävan är att inte använda onödigt många ord och uttryck som är typiska för omsorgsbranschen, till exempel används ordet "boende" istället för det branschtypiska ordet "brukare". I texterna används ordet lokal som ett samlingsbegrepp och avser då både lokal- och bostadsytor.

Ska-krav och mervärden

Lagar och myndighetskrav gällande vid tidpunkten för byggnationen är ska-krav. Egenskaper, funktioner eller anvisningar med mera som beskrivs i detta funktionsprogram och som är att betrakta som ska-krav skrivs som påståenden i texten, till exempel 1) *dörren öppnas med nyckel*, 2) *dörren är försedd med automatisk dörrstängare*, 3) *dörren har en direkt närhet till köket*, 4) *Innanför dörren finns en kapphylla*. Ordet *inte* innebär en sorts ska-krav på att någon funktion, egenskap eller lösning ej är önskvärd. Ordet *får* används i två betydelser 1) *byggnaden får ha mer än en*

våning, dvs det är fullt acceptabelt att byggnaden är i två våningar, 2) *Byggnaden får inte vara i mer än en våning*, dvs mer än en våning accepteras inte.

Utrycks i texten till exempel att *dörren kan vara utrustat med ett digitalt lås*, betyder det att om egenskapen eller funktionen uppnås i lokalerna så är detta ett mervärde.

Sammanfattningsvis så används företrädesvis orden SKA, ÄR, HAR, FINNS, FÅR, INTE och KAN med en specifik betydelse i detta funktionsprogram.

Generellt gällande lagar, krav och policys

Lagar och myndighetskrav

Vid utformning av byggnaden är gällande lagstiftning och myndighetskrav styrande. I särskilda fall har kommunen önskemål och krav som överstiger gällande lagar och krav och då anges detta i funktionsprogrammet eller i dess bilagor. Om kommunen råkat uttrycka ett krav som är lägre ställt än gällande lagstiftning gör fastighetsägaren kommunen uppmärksam på frågan och lagstiftningen ges då företräde. I det fall olika lagstiftningar har krav för samma område men kraven skiljer sig åt ska det krav som är starkast eller högst användas och utgöra grund för lokalernas utformning.

Fastighetsägaren förutsätts ta fullt ansvar för att byggnadsverket och dess tekniska installationer uppfyller gällande lagar och krav som ställs på bostadsobjekt som upplåtes för det ändamål som detta funktionsprogram och dess bilagor beskriver. Exempel på lagar och regler är [plan och bygglagen PBL \(SFS 2010:900\)](#), [Boverkets byggregler \(BFS 2011:6\)](#) och [lagen om skydd mot olyckor \(SFS 2003:778\)](#).

Bostad med särskild service för vuxna personer är en insats enligt [lagen \(1993:387\) om stöd och service till vissa funktionshindrade \(LSS\)](#) eller [socialtjänstlagen \(2001:453\)](#). Förarbetet till LSS-lagstiftningen ger vägledning genom ”huvudregeln är att bostadens standard ska vara enligt gällande byggbestämmelser men att dimensioneringen bedöms med hänsyn till den enskildes servicebehov och behov av utrymmeskrävande hjälpmedel” ([prop. 1992/93:159, s. 86](#)). Det senare kan avse till exempel att BBR föreskriver att två rumsfunktioner ska vara separerad i två olika rum men att den boendes behov av öppna fria ytor föranleder att det accepteras att rumsfunktionerna förläggas i samma rum.

Det finns en del litteratur som ger vägledning i frågor om bostadens anpassning för målgruppen, de finns återgivna löpande i texten förutom [Socialstyrelsens \(2018\) Bostad med särskild service för vuxna enligt LSS](#) och [Svenssons \(2015\) Bygg ikapp: För ökad tillgänglighet och användbarhet för personer med funktionsnedsättning](#). Alla referenser finns sammanställda under avsnittet Källor.

Vårdhygien är ett samlingsbegrepp för åtgärder som förebygger att vårdrelaterade infektioner uppkommer och sprids, se [Socialstyrelsens föreskrift om basal hygien \(SOSFS 2015:10\)](#). Livsmedelshanteringen inom bostaden regleras i [förordning \(EG\)852/2004](#) om livsmedelshygien. Sveriges kommuner och landsting ger vägledning i [Handbok för säker mat inom vård, skola och omsorg](#).

Bostaden utgör arbetslokaler för personalen och för dessa gäller kraven i arbetsmiljölagen ([1977:1160](#)), [kapitlet, 1-7](#). Särskilda föreskrifter om arbetsplatsens utformning finns i [AFS 2009:2](#). Arbetsmiljöverkets broschyrer [Skapa en bra arbetsmiljö](#)

[vid omvårdnadsarbete i boendemiljö](#) och [Utrymme för vård och omsorgsarbete](#) har använts i arbetet.

Kommunala riktlinjer och mål

Kommunala styrdokument med direkt koppling till funktionsprogrammet:

- Policy och strategisk plan för IT-utveckling och digitalisering (KSN-2015-1516)
- [Miljö- och klimatprogram 2014–2023](#)
- [Program för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning](#)
- [Arkitekturpolicy](#)

Nyckeltal

Lokalernas area och hyra är redovisade enligt följande: 1) bostadsobjektets LOA och BOA, 2) bostadsobjektets LOA plus BOA nedbrutet per bostad, 3) bostadsobjektets BRA, 4) bostadsobjektets totala årshyra nedbrutet per bostad, 5) årshyra per LOA plus BOA. Nyckeltal 1 och 3 är redovisade på planritningarna. Hyra definieras som kallhyra, dvs media- och avfallskostnader är exkluderade.

Generellt gällande – särskilda anvisningar

Särskilda anvisningar – målgrupps- och verksamhetsanpassningar

Tillgänglighet, nedsatt rörelseförmåga

Boende med nedsatt rörelseförmåga har möjlighet att självständigt använda alla rum, alla rummens funktioner, uteplatsen och trädgården. Tillgänglighet är ett absolut grundkrav i BBR och i flera avseenden pekar anvisningarna i detta funktionsprogram mot att kraven på tillgänglighet i många fall överstiger BBRs grundkrav. Utan att göra anspråk på en heltäckande beskrivning av kommunens krav för tillgänglighet så belyses nedan ett antal tillgänglighetsaspekter som beaktas:

- Passering genom passager som till exempel dörrar får inte utgöra ett hinder. Hinder undanröjs bland annat om trösklar saknas eller är låga, det innebär väl tilltagna passagebredder om minst 100 cm.
- Passering genom stängda dörrar får inte utgöra ett hinder. Hinder undanröjs bland annat om det finns automatiska öppningsanordningar, digitala lås, att man lätt når låset eller öppningsanordningen. Dörröppningsautomatik finns där det är befogat.
- Hjälpmedel rullar lätt i inomhus- och utomhusmiljön. Hinder undanröjs bland annat om golv och markbeläggningar är hårda, jämna, nivåkillnader och upphöjningar undvikts.
- Ytor är rymliga nog för användning av olika rörelsehjälpmedel. Svängrum för rullstolen gynnas generellt genom att välja öppna planlösningar och undvika trånga rumsindelningar.
- Alla funktioner som ett rum och dess inredning erbjuder går att använda självständigt, det innebär till exempel att den boende når upp till klädkroken,

når till vattenkranen, når till toalettpappret, når handduken, når upp till dörrens tittöga, har möjlighet att se sig själv i badrumsspeglarna, når passerläsaren, når sin brevlåda osv.

Lättbegripliga funktioner

Den boendes möjlighet att använda bostadens funktioner ökar om personen förstår hur till exempel apparaten eller låset fungerar. Erfarenhet har visat att lättbegripliga funktioner bland annat skapas genom att beakta följande:

- Det framgår tydligt hur ett skåp eller en låda öppnas om de utrustas med tydliga handtag på luckor och lådor.
- Reglering med vred på vitvaror är lättare att förstå än digitala displayer.
- Kyl och frys är synliga och bör därför inte vara av inbyggnadstyp.
- Spis är av traditionell typ med vanliga spisplattor.

Inomhusmiljöer som bidrar till lugn och trygghet

Genom att minska faktorer i inomhusmiljön som orsakar stress till följd av överkänslighet mot sinnesintryck förebyggs stressreaktioner som utåtagerande beteende eller självskadebeteende. Miljöfaktorer som reducerar stressreaktioner är kunskaper inom forskningsområdet miljöpsykologi. De vägledande anvisningarna i detta funktionsprogram har främst hämtats från Socialstyrelsens (2015) publikation [Att förebygga och minska utmanade beteende i LSS-verksamhet](#), FOU rapporten [Utmanade beteenden Utmanade verksamheter](#) (Björne m fl, 2012) och från kunskaper som psykologen [Bo Hejlskov](#) förmedlar.

Boende som har en överkänslighet mot sinnesintryck som till exempel bländande ljus, starkt ljus, fladdrande ljus, skuggor som skapar skarpa kontraster, oförutsedda plötsliga ljud och bakgrundsljud från ett surrande kylskåp ges en bättre livskvalitet genom en väl genomtänkt ljud- och ljusmiljö i bostaden. Starka färger och ”grilliga” mönster utlöser en stressituation för vissa boenden, mjuka naturliga pastell- och jordfärger och enkel och stilren inredning ger den lugnaste miljön.

Boende som har svårigheter med att orientera sig i rummet ges stöd genom att till exempel använda belysning och färgkontraster för att vägleda den boende mot viktiga målpunkter, eller färgkoder och symboler skapa igenkänning.

Val av olika färgtemperatur på ljuset vid olika vistelseplatser i bostaden används som ett stöd för att mana den boende till olika aktivitetsnivå vid olika platser i hemmet.

I trånga miljöer uppstår ibland en interaktion mellan boende som den enskilde boende inte har valt. Den boende reagerar ibland med våld för att skapa avstånd. Många trängselsituationer förebyggs genom lämpliga lokalutformningar som till exempel:

- Att det finns alternativa vägar mellan inomhusmiljön och utomhusmiljön.
- Att det finns alternativa vägar att ta sig från rum A till rum B i inomhusmiljön.
- Undvika att kommunikationsstråk delas mellan flera boende, om de ändå måste finnas är de breda.
- Skapa flera in- och utgångar till varje rum.
- Generellt välja öppna planlösningar och undvika trånga rumsindelningar.
- Uppslagning av dörrar inte skapar inte trånga passager.

Skydd mot skada på person

- Golvmattan i hygienrum är halkfri.
- Golv- och väggmaterial är av mjuka material (ej kakel, klinker och sten).
- Vassa utåtgående vägghörn undviks.
- Det finns grepphandtag att hålla i, till exempel så som beskrivs i bostadens hygienrum.
- Kort och säker väg mellan säng som står i vårdläge och hygienrummet.
- Skador till följd av våld med tillhyggen och vassa föremål förebyggs bland annat genom att knivar och andra vassa föremål i alla kök låses in i en låsbar låda.
- Skador till följd av förgiftning förebyggs genom att mediciner förvaras i låsbara skåp.
- Städkemikalier och andra kemikalier förvaras i låsbara städutrymmet.
- Fastighets- och byggnadstillbehör är inbyggda eller mycket robust monterade så att dessa inte är möjliga att slitas loss och användas som tillhygge.

Särskilda anvisningar – byggnad

Brand

Personer med funktionsnedsättningar är särskilt utsatta när det gäller bränder. Boende som bor i ett vård- och omsorgsboende har ofta svårt att själva kunna hantera en brand och utrymma, brandskyddskraven är därför höga. Enligt boverkets byggreglers (BBR) kapitel 5.215 om brandskydd klassas en gruppboende som verksamhetsklass 5B och en serviceboende klassas som verksamhetsklass 3. Fastighetsägaren och kommunen eller den som på uppdrag av kommunen driver verksamheten har båda ansvar för brandfrågor enligt lagen om skydd mot olyckor.

I Myndigheten för samhällsberedskap (MSB) publikation [Brandskydd i behovsprövade boenden står det](#): ”Försök och erfarenhet har visat att det är svårt att utrymma ett helt boende via trappor [...]. Anledningen till det är de boendes bristande förmåga att själva hantera en utrymning av det slaget. [...] Ska ett vård- och omsorgsboende utrymmas, helt eller delvis, krävs det i regel att det går att utrymma boendet direkt ut till det fria eller till intilliggande brandcell utan någon form av vertikal förflyttning men även en sådan utrymning är svår att genomföra” (Johansson 2013, s 10). MSBs analys belyser svårigheterna med utrymning.

Utöver vad lagstiftningen kräver ges anvisningar om:

- Det tekniska brandskyddet utformas så att tillgänglighetskraven uppfylls, till exempel att tillgängligheten genom brandcellsgränser inte försvåras.
- Dörrar mellan gemensamma- och privata bostadsytor utrustas med dörrstängare som automatiskt stänger dörren vid brand.
- Sök kreativa lösningar för enkla och bra utrymningsvägar till annan brandcell i vertikalled.
- Där utrymningen endast är möjlig att lösa med vertikal utrymning är trapporna raka, inte svängda eller runda.
- Där utrymningen endast är möjlig att lösa med vertikala trappor kan lösningar finnas där trapporna inte upptar onödigt stor dyrbar lokalarea, till exempel utvändiga utrymningstrappor eller utrymning från balkong till balkong.

Krisberedskap

Boendet har förutsättningar för att klara en lokal kris utan vatten- eller elförsörjning under 72 timmar. Beredskapen för elförsörjningen omfattar att de allra nödvändigaste tekniska funktionerna som försörjes med el som ledljus, livsuppehållande medicinsk utrustning, brandlarm, värmesystem och en spis. I de fall lokalerna värms med fjärrvärme skall pumpar och elektronik kring uppvärmning försörjas med el. Beredskapen för försörjning av vatten avser hela vattensystemet. Förråd finns i byggnaden för torrvaror, konserver mm. Se mer under rubriker som el, vatten mm.

Informationsteknik

Välfärdsteknik definieras enligt Socialstyrelsens termbank som, ”digital teknik som syftar till att bibehålla eller öka trygghet, aktivitet, delaktighet eller självständighet för en person som har eller löper förhöjd risk att få en funktionsnedsättning”. Lokalerna planeras för att ny välfärdsteknik är möjlig att använda i verksamheten.

Anvisningar

Genom att förse lokalerna med ett datanätverk enligt beskrivningen nedan finns en stor flexibilitet i att försörja lokalerna med tillgång till tjänsteleverantörernas utbud av TV, internet och telefoni.

Nytt lokalobjekt är anslutet till en öppen fiberförbindelse vars avlämningspunkt finns i ett låsbart utrymme.

De privata bostäderna har fasta nätverksuttag som placeras så att det är möjligt att koppla upp TV, telefoni och dator mot datanätverket. Bostädernas nätverksuttag är anslutna till ett separat korskopplingskåp för bostäderna.

Personalen har på boendets alla ytor möjlighet koppla upp sig mot datanätverket via trådlösa accesspunkter. Fasta nätverksuttag är placerade i rum där AV-utrustning finns, där digitala informationstavlor finns, där administrativa arbetsplatser finns samt där TV avses att placeras. Personalens fasta nätverksuttag och uttag för de trådlösa accesspunkterna är sammankopplade i ett separat korskopplingskåp. Placering av uttag för de trådlösa accesspunkterna och uttagen för AV-utrustning beslutas av sakkunnig inom kommunens IT-avdelning i samband med projektering.

Lokalerna har full mobiltäckning på alla dess ytor.

El

Anvisningar

Varje privatbostad har ett eget abonnemang för el med egen central. De gemensamma utrymmena har ett eget abonnemang för el med egen central, i samband med bostäder i friliggande byggnad är även fastighetselen kopplad till detta abonnemang. Elmätarna placeras på central plats tillgänglig från utsidan av bostadsobjektet.

Byggnaden förbereds för inkoppling av ett mobilt reservkraftaggregat som genererar 32 ampere som strömkälla till bygganden vid ett strömavbrott. Reservkraften försörjer följande funktioner: brandlarm (ca 1 A), cirkulationspumpar för den vattenburna värmen och därtill styrutrustning (upp till 10 A), varmvattenförsörjningen, varannan ljuskälla, utrymningsskyltar (ca 10 A), en spis (16 A), kylar och frysar i gemensamma

köket (ca 1A per skåp), ett eluttag nära sängen i varje bostad (6 A per uttag), ett eluttag per administrativt rum (6 A), data och tele (6 A) samt passagesystemet.

Värme och kyla

Folkhälsomyndighetens allmänna råd om temperatur inomhus FoHMFS 2014:17 är styrande för val av uppvärmningssystem och andra åtgärder som motverkar olämpligt inomhusklimat. Boendet utgör en arbetsplats och arbetsmiljöverket har också krav på lämpligt termiskt klimat (AFS 2009:2). Det går att styra temperaturen individuellt i de olika rumsfunktionerna.

Vatten

Möjlighet att koppla in och ta emot nödvatten från tank.

Ljudmiljö

- Ljudets intensitet från vitvaror minskas genom att välja produkter med ljudnivån max 35 dB. Vitvaror i bostaden placeras långt från sängen och andra vistelseytor i bostaden. Köket kan utformas som ett litet arbetskök som går att stänga in.
- Ljud i rummet absorberas till exempel via porösa ljudabsorberande plattor och/eller perforerade skivor i taket och/eller väggar. Välj lösning och material som ger stor effekt.
- Ljudets intensitet från ventilationen minskas genom åtgärder föreslagna av teknisk konsult.
- Takhöjden i rummet påverkar efterklangstiden, välj en måttlig takhöjd.
- Ljudet till och från grannar på våningen över eller under hindras att tränga igenom bjälklaget genom val av ljudreducerande åtgärder som överstiger kraven i gällande byggregler.
- Ljudet till och från granne bredvid hindras att tränga in i rummet genom val av ljudreducerande åtgärder som överstiger kraven i gällande byggregler.

Boende ger ibland ifrån sig ljud som är en potentiell störningskälla för grannar och det är därför av stor vikt att bostaden är mycket väl ljudisolerad.

Ljusmiljö

Belysning

- Generellt: Alltid LED belysning (ej fladdrande ljus), aldrig traditionella lysrör.
- Generellt: Ljuskällor är skärmade (bländar inte), dvs man ser inte direkt in i ljuskällan.
- Rum där boende vistas: Allmänljuset kan tillförs rum via en skärmad ljusramp som är monterad som en taklist runt hela rummet (markerar rummets form).
- Rum där boende vistas: Rum punktbelyses via många små skärmade ljuskällor.
- I rum där boende vistas går det att reglera ljusstyrkan. Dimbar punktbelysning inom intervall 0 – 750 lux (synsvaga), dimbar allmänbelysning inom intervallet 0 – 300 lux.
- I rum där boende vistas kan belysningen regleras med automatik. Belysning kan styras via till exempel ett Knx-system. Varje ljuskälla kan styras separat enligt grundinställning med avseende på tid, belysningsstyrka och färgåtergivning. All inställning sker bostadsvis från ett centralt skåp. Den grundinställda

belysningsstyrkan hos vardera ljuskällan höjs eller sänks från tid till annan via en dimmer som är överordnad den grundinställda belysningsstyrkan.

Dagsljus

- Fönster i bostaden är inte större än att dagljuskravet uppfylls. För att minska insynen och för att minska andelen ljus- och synintryck är fönstren inte heller för lågt placerade och de kan de med fördel vara utrustade med ett "privacy glass" som görs "frostat" via en knapptryckning.
- Bostadens fönster som inte ligger i direkt norrläge kan vara fönster som automatisk reglerar inläppet av ljus så kallade dynamiska solskyddsglas, se exempel *Figur 3* i bilaga 1.
- Sök alternativa lösningar till att släppa in dagsljus i bostaden. Till exempel kan dagsljus distribueras via en takkupol vilket ger en jämnare ljusspridning mindre risk för bländning. Dagsljus kan distribueras via högt sittande fönster som bidrar till mindre synintryck.

Lås och larm och dörrar

Anvisningar

- Huvudentrésens dörr är utrustad med en automatisk dörröppnare och ett digitalt lås kompatibelt med Aptus. Dörren öppnas och låses upp från insidan genom att trycka på en armbågskontakt alternativt trycka en firsiffrig kod på en dosa nära armbågskontakten, det är valfritt att aktivera den ena eller den andra öppningsmetoden. Dörren öppnas och låses upp från utsidan genom att trycka en kod 4-siffrig kod eller visa en låsbricka mot en beröringsfri mifare-läsare.
- Bostadsdörrarna öppnas med nyckel.
- Dörrar till personalens ytor, står alltid i låst läge och dörrarna öppnas med nyckel.
- Städtrum och förråd är utrustade med enkla batteridrivna digitala lås som låses upp med en 4-siffrig kod.
- Skåp och lådor i de privata och gemensamma bostadsytorna är utrustade med skåplås som öppnas med en nyckel.
- Det centrala medicinskåpet är utrustat med ett batteridrivet skåplås som öppnas med mifare-tag, öppning av skåpet loggas, se exempel i *Figur 4* i bilaga 1.
- Personalens klädsåp är försedda med batteridrivet skåplås som medger att skåpet har olika användare från dag till dag, se exempel i *Figur 5* i bilaga 1.

Byggnadsdelar och fast installerad inredning

- Fäste för gardinskena vid alla fönster
- Hyllor på väggar i förråd är uppbyggda med Elfa-kompatibelt system.
- Intill tvättställ för handtvätt finns monterade hållare för tvål, handsprit, pappershanddukar på rulle och avfallskorg.
- Fönster till bostäder där insynrisken från omgivningen är stor kan vara utrustade med ett "smart glas" som gör glasrutan grumlig via en knapptryckning.
- Fönster generellt i bostäderna kan vara utrustade med ett "smart glas" som gör glasrutan grumlig via en knapptryckning, detta för att minska visuell oro.

Inredningsstil, färgsättning mm

- Inredningsstilen är enkel och stilren, inte ”grilliga” mönster, detta för att undvika visuell oro.
- Färgsättning eller val av träfärger på lister och dörrfoder och liknande väljs utifrån att kontrastverkan uppstår mot en ljusare vägg eller bakgrund. För att erhålla tydliga kontraster för synsvaga har färgerna en ljushetskontrast på minst 0.40 i NCS skalan.
- Färgsättning av golv och väggar väljs så att färgkontrast mellan golv och vägg och mellan två väggar som möts, detta för att markera rummets form.
- Färgen på golven är relativt ljus, detta för att det upplevs som tryggare.
- Välj mjuka naturliga pastell- och jordfärger på väggar, golv och kontrastmarkeringar, detta för att det upplevs som tryggare.
- Dörrar till rum som bara personalen använder är i mörk färg. Dörrar som de boende passerar har en ljus färg.
- Viktiga målpunkter som till exempel wc, belysningsknappar mm färgmarkeras, detta för att underlätta orienteringen i rummet.
- Dörrmiljön runt bostadsdörrarna färgkodas för igenkänning.

Skydd mot skada på lokalerna

Det är av stor vikt för kommunen att lokalernas material och fastighetstillbehör från början är anpassade för det hårda slitaget som denna typ av lokaler utsätts för när många bor tillsammans. Kommunen vill också förebygga att kostnader uppstår för skadegörelse som boende orsakar genom att från början välja lösningar som minimerar risken för skadegörelse. Det innebär att välja tekniska lösningar och/eller robusta material som motstår eller förebygger att följskador uppstår till följd av oavsiktlig ovarsamhet till följd av målgruppens funktionsnedsättningar.

Skydd mot fukt- och vattenskador (gäller privata- och gemensamma bostadsytor):

- Skador till följd av vatten på golven förebyggs om golvmattorna är av plast och har ett uppvik mot väggen på minst 4 cm.
- Skador till följd av ovarsam hantering av vatten i bostäderna förebyggs genom avstängningsanordning för bostadens vattentillförsel utanför varje bostad, avstängningsanordningen kan vara elektronisk avstängningsknapp.
- Skador till följd av ovarsam hantering av vatten i bostäderna förebyggs genom separata avstängningsventiler för vattnet till WC, handfat, dusch och kök (gäller privata bostadsytor).
- Skador till följd av att boende sliter loss rör förebyggs om rör är inbyggda eller dolt monterade.
- Kök: Fuktskador mot vägg och underskåp undviks om alla köksbänkar är av rostfri plåt med uppvikt bakkant mot vägg och droppkant ut mot rummet.
- Kök: Fuktskador på köksinredning i gemensamma kök förebyggs om stommar, köksluckor och bänkskivor motstår stötar, ånga och vattenstänk. Skåp, luckor och bänkar ska väljas utifrån att de är avsedda för storkök eller som av leverantör är särskilt rekommenderande för användning kök i vård- och omsorgsbyggnader med intensiv användning, se exempel i *Figur 6* i bilaga 1.
- Kök: Fuktskador av ånga på köksinredning i det gemensamma köket förebyggs om det ovanför spisen endast finns fläkt/kåpa.
- Kök: Fuktskador undviks på köksinredningen om alla kök är monterade på ben, inte på sockel.

- Hygienrum: Skydd mot att golvbrunnen täpps till i hygienrum kan undvikas om en ränna i bakkanten av duschen installeras istället för en rund traditionell brunn.

Skydd mot slitage (gäller privata- och gemensamma bostadsytor):

- Påkörningsskydd: I rum där boende vistas finns en ca 20 cm hög avbärarlist monterad i hållbara material som till exempel massiv ek eller av ett polyeten HDPE 500, se *Figur 7* i bilaga 1.
- Påkörningsskydd: Dörrblad har en skyddsplåt från nederkant och ca 20 cm upp.
- Vassa utåtgående hörn utsätts för hårt slitage undvikas.
- Påkörningsskydd: Utåtgående hörn som ändå finns har en monterad hörnlist av stål, se exempel i *Figur 7* i bilaga 1.
- Dörrfoder är påkörningsskyddade genom att de är stålskodda eller av hållbara material som till exempel massiv ek eller polyeten HDPE 500.
- Utdragslådor i kök är helst 40 cm breda, inte 60 cm eller bredare (belastningstålighet).
- Golvmattor tål slitage, vattenbegjutning och alkoholbaserade rengöringsmedel mm. Golvmattor som väljs är rekommenderade av dess leverantör för vård- och omsorgsboenden.
- Solavskärmning av fönster löses på andra sätt än markiser, på grund av att markiser utsätts för slitage. Solavskärmingen kan lösas genom val av fönster som automatisk reglerar inläppet av ljus så kallade dynamiska solskyddsglas.
- Fastighets- och byggnadstillbehör i privata- och gemensamma bostadsytor är inbyggda eller är mycket robust monterade så att dessa inte är möjliga att slita loss.
- Eluttag och strömbrytare är av slagtålig typ och är monterade i samma höjd som strömbrytare.
- Väggar är av material som tål hårda slag. Material till exempel gips med plyfaskiva bakom, träpanel minst 20 mm tjock, vägg av kraftig plywoodskiva.
- Inredning i hygienrum är valda utifrån att den har god motståndskraft för tung belastning.

Skydd mot uppkomst av brand

Tekniska skyddsanordningar som ger skydd mot uppkomst av brand:

- Spisarna i de privata bostäderna är utrustade med spisvakt.

Faktorer som underlättar lokaldriften

- De halkfria golven i hygienutrymmen är valda utifrån att golvet även har god städbarhet.
- Stänkskyddet i kök är laminatskiva, inte kakel.
- Väggar är målade och lätta att renovera och rengöra. Generellt glans 7 – 9, glans 20 i kök, hall och vägg.

Rumsfunktionsbeskrivningar

Bostadsyta privat

Den gemensamma nämnaren för rumsfunktionerna inom denna rumskategori är att de utgör den boendes privata bostad som denne hyr enligt ett hyresavtal. Boarean för en singelboende antas vara cirka 35 – 43 kvm, en bostad för parboende antas vara något större.

RF Allrum - singelbostad (bostadsyta privat)

Användare, aktivitet, kapacitet och lokalisering

I RF finns förvaringsskåp för den boendes kläder och personliga tillhörigheter. Det finns förvaringsplats för en rullstol och ytterligare ett hjälpmedel i motsvarande storlek som en rullstol. I RF lagar den boende mat i ett kompakt kök och äter mat med eller utan sällskap vid ett matbord.

I en alkov med fönster ut mot det fria sover den boende normalt i en 100 cm bred säng men det går att möblera med en 140 cm bred säng för den som ibland har nattgäst. Sovplatsen är nära hygienutrymmen. Boende med stort omvårdnadsbehov har sängen uppställd i vårdläge och lyft från säng till stol sker med ett monterat taklyftssystem.

Den boende kopplar av i en bekväm sittmöbel som rymmer minst två personer.

Entré till bostaden finns alltid inifrån de gemensamma bostadsytorna men det kan med fördel finnas ytterligare en utvändigt entré ut mot ”det fria eller trapphus”. Om det finns en utvändigt entré räknas denna som bostadens officiella entré och klädhängare placeras i anslutning till denna entré.

Av bostadsobjektets alla bostäder är 3 – 4 belägna med direkt närhet mot de gemensamma bostadsytorna, övriga bostäder är möjliga att lokalisera lite mer avsides.

Egenskap och funktionalitet av särskild vikt

RF är förberett för takmonterat taklyftssystem genom att taket är förstärkt så att skenor är möjliga att skruvas fast i taket och att det finns eluttag i nära anslutning för inkoppling av lyftmotor. Rödragningar hindrar inte montage av taklyftssystemet.

Särskilda anvisningar

RF har en öppen planlösning. Bostaden har lägst den standard, utformning och funktioner som BBRs allmänna råd föreskriver för denna storlek på bostad. Köksuppställningen är max 3 meter lång, se exempel på ett enkelt kök med basfunktioner i Figur 8 i bilaga 1. Entrédörren ut mot de gemensamma bostadsytorna är utrustad med en mekanism som stänger dörren automatisk vid brand.

RF Rum i parbostad (bostadsyta privat)

Användare, aktivitet, kapacitet och lokalisering

Denna bostadsvariant är främst avsedd för parboende men skulle också kunna fungera som en kompisbostad för två personer. Grundprincipen är att bostaden utformas som

en dubblett, dvs två lika stora privata sovrum som delar på ett arbetskök och hygienrum. Varje sovrum har förvaringsskåp för en boendes kläder och personliga tillhörigheter. Sovrummen har plats för en enkelsäng, en generös fåtölj och ett matbord för två personer. Det finns i sovrummen en förvaringsplats för rullstol och ytterligare ett hjälpmedel i motsvarande storlek som en rullstol. Om dubbletten disponeras av ett par används det ena rummet som sovrum med en parsäng och en generös fåtölj. Det andra rummet används som matplats och samvarorum med plats för två generösa fåtöljer.

Boende med stort omvårdnadsbehov har sängen uppställd i vårdläge och lyft från säng till stol sker med ett monterat taklyftssystem, endast det ena sovrummet är anpassat för denna situation.

Köksfunktionen som i en singelbostad men något längre arbetsbänk.

Entré till bostaden finns i regel alltid inifrån de gemensamma ytorna men det kan också finnas ytterligare en utvändigentré ut mot ”det fria eller trapphus”. Om det finns en utvändig entré räknas denna som bostadens officiella entré och klädhängare placeras i anslutning till denna entré.

Bostaden får vara lokaliserad lite avsides gentemot de gemensamma bostadsytorna.

Egenskap och funktionalitet av särskild vikt

RF är förberett för takmonterat taklyftssystem genom att i det ena dubblettrummet är taket förstärkt så att skenor är möjliga att skruvas fast i taket och att det finns eluttag i nära anslutning för inkoppling av lyftmotor. Rördragningar hindrar inte montage av taklyftssystemet.

Särskilda anvisningar

Bostaden har lägst den standard, utformning och funktioner som BBRs allmänna råd föreskriver för denna storlek på bostad. Entrédörren ut mot de gemensamma bostadsytorna är utrustad med en mekanism som stänger dörren automatisk vid brand.

RF Hygienrum i singel- och parbostad (bostadsyta privat)

Användare, aktivitet, kapacitet och lokalisering

Den boende sköter med eller utan hjälp av 1 – 2 personal all sin personliga hygien i denna RF. Den boende rör sig säkert inom rummet genom att ha ett flertal stödhantag att ta tag i. Handdusch finns vid toalettstolen. Den boende som har mycket stora omsorgsbehov duschas liggande på en duschvagn.

I RF finns låsbara förvaringsskåp för hygienartiklar, en större mängd engångsmaterial som till exempel inkontinensskydd. Den boende som har små omvårdnadsbehov har plats att inreda en relaxhörna i RF med plats för till exempel en vilstol. Relaxhörnan har timerstyrd infravärme i taket. RF är lokaliserat i den boendes privata bostadsyta och ingången har en direkt närhet till sängen. Hygienrummet kan med fördel ha två in/utgångar för att förebygga trängselsituationer.

Egenskap och funktionalitet av särskild vikt

RF är lätt att städa och därför är inredning och förvaring vägghängd och plastmattan har en halkfri men ändå lättstädad yta. Tvättstället är manuellt höj och sänkbart. Spegeln ovan handfatet kan vara försett med jalusi som är möjligt att dra ner. RF är förberett för installation av tvättmaskin.

Inredningen tål hård belastning, skåp och stödhandtag minimum 400 kg, toalettmodulen och wc-skålen minimum 500 kg, tvättstället minst 300 kg.

Särskilda anvisningar

Exempel på ett hygienrum som har mycket goda tillgänglighetsmått, se *Figur 9* i bilaga 1. Dörrbredd (ena dörren) fritt 1200 mm, pardörr 900 + 300 mm. Dörren är ej låsbar från insidan. Draghandtag på dörren. WC-stolens stödhandtag är integrerade med själva wc-modulen.

Bostadsyta gemensam

Den gemensamma nämnaren för rumsfunktionerna inom denna kategori är att de utgör en gemensam bostadsyta för de boende där också personal vistas för att ge stöd, umgås och erbjuda meningsfulla aktiviteter till de boende.

RF Huvudentré (bostadsyta gemensam)*Användare, aktivitet, kapacitet och lokalisering*

Entrédörren eller entrédörrarna till bostaden med särskild service är en transportväg för material och personer med och utan rullstol in och ut ur bostaden. RFs bredd medger möte av två rullstolar. Förvaring av utomhusrullstolar sker i RFs närhet. De boendes postlådor och skylt med deras namn finns innanför eller utanför entrédörren. Innanför entrédörren möts man av en öppen yta som är en del av de övriga gemensamma bostadsytorna. Utanför huvudentrén finns angöringszonen eller kommunikationsväg mot denna.

Egenskap och funktionalitet av särskild vikt

Trängselsituationer undviks genom öppna planlösningar och rörelseflöden som inte behöver korsas.

Särskilda anvisningar

Trängselsituationer förebyggs genom att det finns två entrédörrar intill varandra. Glas i entrédörrarna ökar möjlighet att planera passagen genom dörren utan korsande flöde. Om inte entrédörren är glasad finns det ett tittöga. Det går att ladda batterier till rullstolen på förvaringsplatsen för dessa.

RF Kök (bostadsyta gemensam)*Användare, aktivitet, kapacitet och lokalisering*

Boende och personal lagar mat, intar måltider, ser på TV och umgås i denna RF. Ibland har personalgruppen egna möten i denna RF. Matplatsen rymmer hela boendegruppen

och dess personal. Matborden är möjliga att möblera både som ett långbord och som några separata. RFs köksfunktion är i storlek som ett större familjekök, med bland annat två mikrovågsugnar, två kylar, två frysar, två höga skåp för torrvaror och rejält tilltagna bänkytor. Det finns alternativa vägar att ta sig från bostaden till RF. RF ligger i nära anslutning till aktivitetsrummet och i nära anslutning till 3 - 4 av de boendes bostäder.

Egenskap och funktionalitet av särskild vikt

Personalen har från RF visuell överblick över aktivitetsrummet och de 3 – 4 närbelägna bostäderna. Olika aktiviteter pågår i RF och aktivitetsrummet utan att aktiviteterna ljudmässigt stör varandra eller stör boende som har sin bostadsdörr på glänt. Det finns en visuell kontakt mellan rummen även fast de är ljudmässigt avgränsade.

Särskilda anvisningar

Diskmaskinen är upphöjd och är anpassad för professionell användning, se exempel i *Figur 10* i bilaga 1 *Figur 10: Exempel diskmaskin*. Rummet är utrustat med en luftvärmepump för att kunna ge rummet kyla vid värmebölja.

RF Aktivitetsrum (bostadsyta gemensam)

Användare, aktivitet, kapacitet och lokalisering

Boende och personal kopplar av, umgås, ser på TV, spelar spel eller annat i denna RF. RF är möblerat med bekväma sittmöbler, förvaringsmöbel och ett arbetsbord med några stolar. Den eller de två som vill vistas lite mer avskilt söker upp en ljudmässigt avgränsad hörna som ändå har visuell kontakt med övriga rummet. RF har minst två oberoende dörrar för in- och utpassering. RF ligger i nära anslutning till köket och i nära anslutning till 3 - 4 av de boendes bostäder.

Egenskap och funktionalitet av särskild vikt

Personalen har från RF visuell överblick över köket och de 3 – 4 närbelägna bostäderna. Det pågår olika aktiviteter i köket och RF utan att aktiviteterna ljudmässigt stör varandra. Det finns en visuell kontakt mellan RF även fast de är ljudmässigt avgränsade.

Särskilda anvisningar

RF Kommunikationsytor (bostadsyta gemensam)

Användare, aktivitet, kapacitet och lokalisering

RF binder ihop olika rumsfunktioner, RF används av både personal, boende och besökare.

Egenskap och funktionalitet av särskild vikt

Trängselsituationer undviks genom öppna planlösningar och rörelseflöden som inte behöver korsas.

Särskilda anvisningar

Långa korridorer ska undvikas.

RF Uteplats (bostadsyta gemensam)

Användare, aktivitet, kapacitet och lokalisering

Balkongen eller altanen som vi här kallar uteplats är en RF där de boende och personalen tillsammans intar måltider, umgås och upplever utemiljön. RF är belägen i direkt anslutning till köket eller aktivitetsrummet. Om byggnadens förutsättning är sådan är uteplatsen lokaliserad i direkt anslutning till fastighetens trädgård.

Egenskap och funktionalitet av särskild vikt

RF ligger i soligt läge, om RF kan lokaliseras i syd till nordväst är det ett mervärde. På RF finns också tillgång till skugga. RF är lika tillgänglig för rullstolsburna som ytorna inne i byggnaden. Ett eventuellt räcke runt RF är transparent så att den som sitter ner ser marken. Om RF är belägen i markplan finns en vattenutkastare vid uteplatsen alternativt finns denna funktion ute i utemiljön/trädgården.

Särskilda anvisningar

Några noteringar kring tillgänglighet: 1) En bred glasad ytterdörr är mer funktionell än en fönsterdörr, 2) uteplats behöver skyddas mot att en rullstol eller stol faller ut över dess kant, 3) Eluttag finns på RF.

Personalens ytor

Den gemensamma nämnaren för rumsfunktionerna inom denna kategori är att de endast används av personal. Om byggnaden medger kan personalens ytor med fördel ha en egen entrédörr ut mot det fria eller trapphus. I syfte att bygga in en framtida flexibilitet i användandet av bostadsobjektet som beskrivs i detta funktionsprogram kan med fördel merparten av personalens ytor användas som en bostad

RF Pausrum (personalens ytor).

Användare, aktivitet, kapacitet och lokalisering

Personalen intar sina måltider och återhämtar sig i denna RF när de har rast. I RF förvaras matlådor i kylskåp och maten värms i mikrovågsugn. Matlådor diskas och kaffe bryggs vid ett litet pentry. RF är möblerat med ett matbord som rymmer halva personalgruppen som är i tjänst samtidigt och två generösa fåtöljer med fotpallar.

Egenskap och funktionalitet av särskild vikt

Den upplevda miljön i RF är tyst och vilsam.

Särskilda anvisningar

Dörr gränsande mellan personalyta och gemensam bostadsyta har tittöga eller så kan den vara delvis glasad med glas som enbart går att se ut genom men inte in genom. Pentryts uppställningslängd är ca 1,8 m.

RF Hygienrum och omklädning (personalens ytor)

Användare, aktivitet, kapacitet och lokalisering

Personalens hygienrum är en RWC utrustad med dusch, tvättmaskin, torktumlare och ett smalt högskap. Utanför RF eller i nära anslutning till RF finns förvaringsskåp för kläder och personliga tillhörigheter samt ett låsbart medicinskåp för central förvaring av medicin. RF ligger i direkt närhet till övernattningsrummet.

Egenskap och funktionalitet av särskild vikt

Den som sover i övernattningsrummet störs inte när annan personal besöker RF.

Särskilda anvisningar

Antalet förvaringsskåp, handukshängare mm anpassas till personalgruppens storlek. Klädskaåpen är z-skåp eller halvskåp. Dörr gränsande mellan personalyta och gemensam bostadsyta har tittöga eller så kan den vara delvis glasad med glas som enbart går att se ut genom men inte in genom. RF Skrivbordsplats (personalens ytor)

RF Dokumentationsplats (personalens ytor)

Användare, aktivitet, kapacitet och lokalisering

En personal vistas kortare stunder vid RF för att dokumentera på en bärbar dator vid ett ståarbetsbord. Från ytan har man uppsikt mot köket och aktivitetsrummet. Ett låsbart skåp för datorer och ett låsbart skåp för ett tiotal pärmar finns.

Egenskap och funktionalitet av särskild vikt

RF upptar inte stor yta. Den som är på ytan har uppsikt men är inte synlig från köket och aktivitetsrummet. Ytan är liten men avgränsad med väggar och dörr.

Särskilda anvisningar

RF Övernattningsrum och arbetsrum (personalens ytor)

Användare, aktivitet, kapacitet och lokalisering

RF används dagtid för administrativt arbete. Arbetet sker vid en mindre men fullergonomisk skrivbordsplats med datorskärm, ett låsbart aktskåp för sekretessmaterial och en bordsskrivare. RF används nattetid som övernattningsrum för personal. I RF finns en säng, ett sängbord, en stol och ett högskap för sängkläder. På väggen finns ett flertal krokar för att hänga kläder på. RF har direkt närhet till personalens hygienrum.

Egenskap och funktionalitet av särskild vikt

Samnyttjandelösningen av rummet kräver att sängen dagtid fälls undan i till exempel ett sängskåp och att skrivbordet nattetid döljs bakom en låst skjutdörr eller en låst dubbeldörr. Den som sover i RF störs inte när annan personal besöker hygienrummet.

Särskilda anvisningar

Tittöga i dörren. Dörren är från insidan utrustad med en säkerhetskedja eller dörrspärr.

Övriga ytor

Denna kategori av rumsfunktioner eller utomhusmiljöfunktioner innehåller de funktioner som inte kategoriserats in under de ovan beskrivna kategorierna.

RF Angöringszon (övriga ytor)*Användare, aktivitet, kapacitet och lokalisering*

RF är porten mot omgivningen och logistikstråk för personer och material till och från bostadsobjektet. RF är lokaliserad i anslutning till huvudentrén. Taxi hämtar och lämnar boende vid RF. Personal och besökare som färdas med bil har möjlighet att parkera bilen inom kort promenadavstånd från RF, handikapparkering finns intill RF. Personal, besökare eller boende som färdas med cykel parkerar vanliga cyklar och handikappcyklar på väderskyddad plats.

Egenskap och funktionalitet av särskild vikt

Rymliga ytor där trängselsituationer inte uppstår. RF är väl upplyst.

Särskilda anvisningar

Hårdgjord markbeläggningen. Tillgång till minst två parkeringsplatser i tätbebyggt område och cirka sex parkeringar vid bostadsobjekt utanför tätbebyggt område.

RF Förvaringsytor för skrymmande saker (övriga ytor)*Användare, aktivitet, kapacitet och lokalisering*

De boendes utomhusrullstolar förvaras och laddas på yta som har närhet till huvudentrén och angöringszon.

De boende har tillgång till förvaring av personlig säsongsutrustning i en låsbar rullcontainer som finns i ett förråd. Förrådet är dimensionerat för en rullcontainer per bostad plus 5 kvm extra gemensam förvaringsyta, lokalisering där möjlighet finns. Se exempel på rullcontainer, *Figur 11* i bilaga 1.

Utemöbler och annan gemensam säsongsutrustning förvaras under tak utomhus.

Egenskap och funktionalitet av särskild vikt

Rullstolar förvaras i uppvärmt utrymme.

Särskilda anvisningar

Vinterförvaring av trädgårdsmöbler och dylikt sker under tak, om möjligt på plats som redan har ett väderskyddande tak, till exempel en uteplats.

RF Förråd (övriga ytor)

Användare, aktivitet, kapacitet och lokalisering

Personalen har tillgång till förvaring av material på hyllor.

Egenskap och funktionalitet av särskild vikt

RF är lätt tillgängligt både från entrén (inkommande leverans) och bostäderna (närhet till slutanvändningen av materialet).

Särskilda anvisningar

Förvaringsvolymen motsvarar 6 högskåp (60 cm breda).

RF Städtrum (övriga ytor)

Se separat dokument *Funktionsprogram, städutrymmen (KSN-2019-1469)*.

RF Tvättstuga (övriga ytor)

Användare, aktivitet, kapacitet och lokalisering

I RF tvättar personalen de boendes kläder, sängkläder och moppar och trasor. I RF finns en tvätttho, tvättmaskin med plats för luddlåda, en torktumlare och ett torkskåp. Det finns även en bänk om minst 2 meter och plats för de boendes tvättkorgar under bänken, över bänken finns överskåp. RF har en direkt närhet till kök och aktivitetsrum.

Egenskap och funktionalitet av särskild vikt

Maskinerna är avsedda för yrkesmässig användning inom vård- och omsorgsboenden, se *Figur 1 i bilaga 1*. Det måste gå att städa under och bakom tvättmaskinen och torktumlaren.

Särskilda anvisningar

Rummet är förberett för en framtida omställning till en RWC med dusch.

RF Avfallsförvaring (övriga ytor)

Användare, aktivitet, kapacitet och lokalisering

Avfall uppstår och källsorteras i de privata bostäderna och i de gemensamma bostadsytorna. Personalen och boende bär ut avfall till fastighetens avfallsrum eller utvändiga avfallskåp.

Egenskap och funktionalitet av särskild vikt

Källsorteringsfunktionen i det gemensamma köket är rymlig och väl tilltagen.

*Särskilda anvisningar***RF Utemiljö (övriga ytor)***Användare, aktivitet, kapacitet och lokalisering*

Inom denna RF har de boende självständigt eller i sällskap med personal möjlighet att till exempel leka, springa, och åka runt med rullstol. Om RF kan lokaliseras med direkt access från bostadsobjektets entréer/entré är det ett stort mervärde, och kan RF lokaliseras med direkt access från den gemensamma uteplatsen är mervärdet ännu större.

Egenskap och funktionalitet av särskild vikt

RF är bilfri och inhägnad. Det finns tillgång till både sol och skugga. RF är anlagd med rörelsestråk, gräs, träd och perenna växter. Om boende kan plocka frukt och bär och odla i RF är det ett mervärde. Om personalen kan ha överblick över RF från fönster i kök och/eller aktivitetsrum är det ett mervärde.

Särskilda anvisningar

För ett trevligt intryck är staketet som hägnar in RF kombinerade med planterade buskar intill staketet. Asfalt är en typ av hårdgjord yta som fungerar bra för rullstolar.

RF Bostadsobjektets lokalisering (övriga ytor)*Användare, aktivitet, kapacitet och lokalisering*

Bostadsobjektets geografiska läge och innehållet i omgivningarna har betydelse för både personal och boende. Lokaliseringen kan också avgöra hur omgivningen berörs, till exempel ljudstörningar.

Egenskap och funktionalitet av särskild vikt

Personal och boende når via en kort promenad en hållplats för kollektivtrafik som trafikerar sträckan mellan bostadsobjektet och Uppsalas innerstad med minst en tur per timma. I de nära omgivningarna tar de boende självständiga promenader med eller utan rullstol.

En gruppboende som är lokaliserad i ett flerbostadshus kan med fördel lokaliseras i markplanet eller en våning upp, det är inte lämpligt med lokalisering högt upp i en byggnad.

Om boende inom en kort promenad kan handla i en livsmedelsbutik eller uppsöka ett aktivitetsutbud har det en positiv betydelse för den boendes möjlighet att leva ett aktivt och självständigt liv. Kan de boende uppleva höga naturvärden i de nära omgivningarna är det ett mervärde.

Källor och referenslitteratur

Björne Petra, Andersson Ingela, Björne Magnus, Olsson Mats och Pagmert Sylvester. 2012. *Utmanande beteenden Utmanande verksamheter*. FoU-dokument 2012:2.

Johansson Björn. 2013. *Brandskydd i behovsprövade boenden*. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap.

Socialstyrelsen. 2015. *Att förebygga och minska utmanade beteende i LSS-verksamhet: Ett kunskapsstöd med rekommendationer för chefer, verksamhetsansvariga och personal*.

Socialstyrelsen. 2018. *Bostad med särskild service för vuxna enligt LSS*
Boken behandlar regelverket som rör insatsen bostad med särskild service för vuxna enligt LSS. Här redovisas bland annat vad som utmärker en sådan bostad.

Svensson Elisabet. 2015. *Bygg ikapp: För ökad tillgänglighet och användbarhet för personer med funktionsnedsättning*. Utgåva 6.

AFS 2009:2 *Arbetsplatsens utformning*

Arbetsmiljöverket. 2018. *Arbetsmiljölagen och dess förordning med kommentarer 21 april 2018*

Arbetsmiljöverket. U.å. *Skapa en bra arbetsmiljö vid omvårdnadsarbete i boendemiljö*

Arbetsmiljöverket. U.å. *Utrymme för vård och omsorgsarbete*

BFS 2011:6 *Boverkets byggregler*

Europaparlamentets och rådets förordning (EG) 852/2004. *Om livsmedelshygien*.

Hejlskov Bo www.hejlskov.se

Proposition 1992/93:159 *Om stöd och service till vissa funktionshindrade*

SFS 1993:387 *Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS)*

SFS 2001:453 *Socialtjänstlagen*

SFS 2003:778 *Lag om skydd mot olyckor*

SFS 2010:900 *Plan och bygglag*

SOSFS 2015:10 *Socialstyrelsens föreskrift om basal hygien*

Sveriges Kommuner och Landsting. 2009. *Handbok för säker mat inom vård, skola och omsorg: Branschriktlinje för kök*.

Uppsala kommun. 2017. *Arkitekturpolicy*

Uppsala kommun. 2014. *Miljö- och klimatprogram 2014 – 2023*

Uppsala kommun. 2016. *Program för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning*

Bilaga 1.

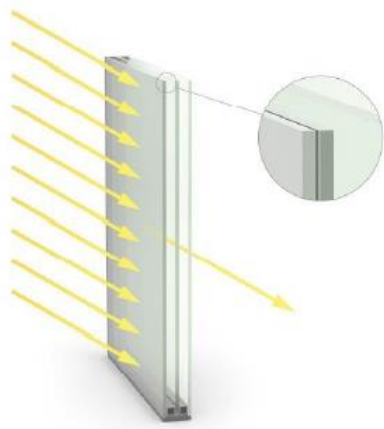
Figurer



Figur 1: Kökslucka efter 7 års användning



Figur 2: Oskyddade och skyddade dörrkarmar



Figur 3: Exempel på glas som reducerar ljusläppet, källa www.chromogenics.com



Figur 4: Exempel på batteridrivet skåplås med loggfunktion, källa www.acss-lås.se



Figur 5: Exempel på batteridrivet skåplås som medger olika användare från dag till dag, www.acss-lås.se



Figur 6: Exempel kökslucka som leverantörre rekommenderar för vård- och omsorgsboenden (Torö) från Marbodalen



Figur 7: Exempel på hörnlista av stål och avbärarlist av HDPE 500, källa www.baralist.se



Figur 8: Exempel på enkelt kök i privat bostad, lånad bild från Ikea

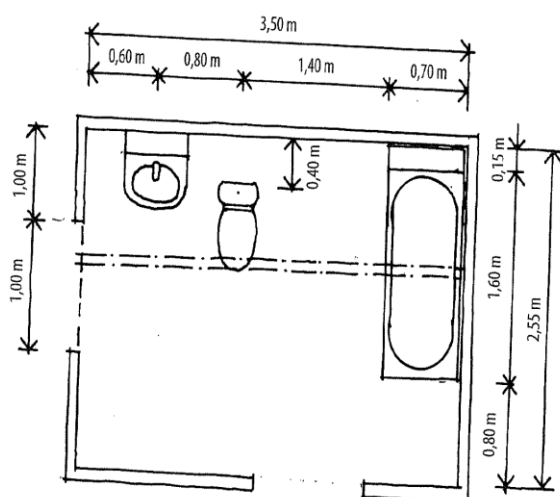


Bild 4.25. Exempel på badrum med mycket god tillgänglighet. Sovrummet är tänkt att ligga bredvid badrummet med taklyft mellan rummen.

Figur 9: Hygienrum med bra tillgänglighet, bra för taklyft. Källa Svensson Elisabet. 2015. *Bygg ikapp*



< Tillbaka

PG 8059 U [MK HYGIENE]

Underbyggnadsdiskmaskin för färskvatten med korgar, för vårdhem, förskola och alla som har höga krav på hygien.

- Max. diskeffekt¹: 456 tallrikar/tim ①
- Förstklassiga resultat tack vare disksystem med färskvatten ①
- Särskilt hygieniska resultat - sköljtemperatur på 85 °C ①
- Enkel och säker hantering – automatisk lucköppning ①
- Flexibel disk med 2 stålträds- eller plastkorgar per omgång ①

Mer produktinformation 



Figur 10: Exempel diskmaskin, källa www.miele.se



Säkerhetscontainer, 1840x720x830 mm

Figur 11: Exempel låsbar rullcontainer, källa www.ajprodukter.se



< Tillbaka

PWM 908 [EL DV]

och målgruppsspecifika program. Effekt 8,0 kg på 49 minuter.

- Trumvolym 73 l, kapacitet 8,0 kg
- Testad för intensiv användning – enastående Miele kvalitet ①
- Högsta användarkomfort med fulltouch-färgdisplay – M Touch Flex ①
- Grundlig rengöring genom profilsvattprogram ①

Mer produktinformation 



> [Hitta återförsäljare](#)

Figur 12: Exempel på tvättmaskin, Miele PWM 908(EL DV), källa www.miele.se