

Datum:
2026-07-27

Diarienummer:
KSN-2023-00492

Kommunledningskontoret
Tjänsteskrivelse

Kommunstyrelsen

Handläggare:
Magnus Bowall

Godkännande av hyreskontrakt för ny grundskola, fritidsklubb samt idrottshall på Bälinge Ekby 1:3

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** godkänna hyreskontrakt för ny grundskola F-6 och fritidsklubb i enlighet med ärendets bilaga 1.
2. **att** godkänna hyreskontrakt för ny idrottshall i enlighet med ärendets bilaga 2.
3. **att** godkänna avvikelse från den offererade hyran för respektive hyreskontrakt med 5 procent.

Ärendet

Uppsala kommun skol- och omsorgsfastigheter AB har översänt två hyreskontrakt för hyresförhållandet efter uppförande av ny grundskola med tillhörande fritidsklubb samt en fristående idrottshall.

Projektet är i linje med gällande lokalförsörjningsplan och kommunstyrelsen föreslås godkänna hyreskontrakten så att byggnationen kan gå in i produktionsfas.

Beredning

Ärendet har beretts av kommunledningskontoret tillsammans med kultur- och idrottsförvaltningen samt utbildningsförvaltningen.

Föredragning

Beslut om ny grundskola i Bälinge finns i utbildningsnämndens lokalförsörjningsplan 2026–2035. Lokalförsörjningsplanen är beslutad i utbildningsnämnden 25 november 2025 § 110, godkänd i kommunstyrelsen 16 december 2025 § 402.

Beslut om fritidsklubb i Bälinge finns i Lokalförsörjningsplan för kultur- och fritidslokaler 2026–2035. Lokalförsörjningsplanen är beslutad i kulturnämnden 21 november 2025 § 116, godkänd i kommunstyrelsen 16 december 2025 § 402.

Beslut om idrottshall i Bälinge finns i Lokalförsörjningsplan för idrotts- och fritidsanläggningar 2026–2035. Lokalförsörjningsplanen är beslutad i idrotts- och fritidsnämnden 17 november 2025 § 107, godkänd i kommunstyrelsen 16 december 2025 § 402.

I gällande lokalförsörjningsplan för pedagogiska lokaler finns beslut om byggnation av en ny skola i Bälinge med plats för 630 elever. Det skapas också lokaler för fritidsklubbens verksamhet med cirka 90 platser.

Matsalen och angränsande ytor förbereds med lås och larmzoner för att möjliggöra uthyrning utanför skoltid. Detta för att öka graden av effektivt samnyttjande av lokaler inom Uppsala kommuns bestånd.

De nya lokalerna ska anpassas efter Uppsala kommuns lokal- och funktionsprogram för grundskola, beslutat av utbildningsnämnden. Gällande lokalprogram för fritidsklubb och idrottshall ska också följas.

För att Uppsala kommun skol- och omsorgsfastigheter AB ska kunna gå vidare med projektering behöver kommunstyrelsen godkänna hyreskontrakten i ärendets bilagor 1 och 2. För detaljer, se bilaga 3 och bilaga 4.

Ekonomiska konsekvenser

Den offererade hyran för skola med tillhörande fritidsklubb är 20 189 839 kronor per år fördelat på utbildningsnämnden och kulturnämnden. Hyresnivåerna ska beaktas i Mål och budget inför år 2029. Hyran kommer preliminärt indexeras med KPI oktober 2028 som bastal, vilket innebär att första uppräknings av hyran kommer ske till januari 2030.

Den offererade hyran för idrottshallen är 5 722 952 kronor per år och belastar idrottsnämnden. Hyresnivåerna ska beaktas i Mål och budget inför år 2029. Hyran kommer preliminärt indexeras med KPI oktober 2028 som bastal, vilket innebär att första uppräknings av hyran kommer ske till januari 2030.

Den slutliga hyresnivån kan, utifrån de förutsättningar som anges i genomförandeavtalet, komma att avvika från den nu kommunicerade. Kommunstyrelsen föreslås därför även att godkänna en avvikelse om upp till 5 procent för den slutliga hyresnivån i förhållande till den i respektive hyreskontrakt angivna.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 27 juli 2026
- Bilaga 1, Hyreskontrakt för lokal Nr 961-001
- Bilaga 2, Hyreskontrakt för lokal Nr 961-002
- Bilaga 3, Ritningar 260702
- Bilaga 4, Tidsplan 260702
- Bilaga 5, Genomförandeavtal

Kommunledningskontoret

Birgitta Pettersson
Stadsdirektör

Ola Hägglund
Ekonomidirektör och biträdande stadsdirektör

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd

Namn	Uppsala kommun skol- och omsorgsfastigheter AB	Personnr/orgnr	556911-0751
------	--	----------------	-------------

2. Hyresgäst

Namn	Uppsala kommun, Kommunstyrelsen (Bälinge skola(nya))	Personnr/orgnr	212000-3005
Aviseringsadress	Referensnummer 70460		

3. Lokalens adress m.m

Kommun	Uppsala	Fastighetsbeteckning	Bälinge-Ekeby 1:3
Gata	Ekebykorset, 743 82 Bälinge	Trappor/hus	Hela
Lokalens nr			

4. Lokalens användning

Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till	Grundskola
--	------------

☐ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga

5. Hyrestid

Från och med den	2029-??-??	Till och med den	2039-??-??
------------------	------------	------------------	------------

6. Uppsägningstid/ Förlängningstid

Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång.

I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☒ 3 år ☐ månader

7. Lokalens skick

Lokalen hyrs ut i befintligt skick.

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

8. Lokalens storlek och omfattning

Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²	Total area
LOA		6346				
Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²	

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

☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga 5,6

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

9. Inredning

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

10. Hyra

Kronor 20 189 839 per år exklusive nedan markerade tillägg

11. Index

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

12. Fastighetsskatt

☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga 7

13. Driftskostnader

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

Betalning

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

14. Mätare

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

☐ hyresvärden ☐ hyresgästen

15. Avfallshantering

☐ Hyresvärden ☐ Hyresgästen

ordnar med avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme.

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

- ☒ Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen. Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall.
- ☐ Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till kronor per år.
- ☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.
- ☐ Särskild reglering enligt bilaga Bilaga

16. Snöröjning och sandning

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

17. Oförutsedda kostnader

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

- a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller
b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet

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

Lokalens andel ska under hyrestiden anses vara 100 procent.

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

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

18. Mervärdesskatt (moms)

Hyresgästens momsplikt

- ☒ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.
- ☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.

Hyresvärdens momsplikt

- ☒ Fastighetsägaren/hyresvärden tillämpar frivillig beskattning för moms för uthyrningen av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.
- ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer frivillig beskattning för moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.

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

Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga ågerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir skyldig att justera avdragen 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 ågerande.

19. Hyrans betalning

Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje

☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på

PlusGiro nr

BankGiro nr

285-0436

20. Ränta, betalningspåminnelse

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

21. Nedsättning av hyra

Avtalat skick m.m

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

Sedvanligt underhåll

- ☐ Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler.
- ☒ Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.
- ☐ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga. Bilaga

22. Underhåll

- ☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.
- ☐ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.
- ☒ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga. Bilaga 4
- Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.

Allmänna och gemensamma utrymmen

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

- ☐ Annan överenskommelse enligt bilaga Bilaga

23. Ledningar för telefoni och data-kommunikation

- ☐ Hyresvärden ☐ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.
- ☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga. Bilaga

24. Skyltar, markiser m.m.

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

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

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

- ☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram. Bilaga

25. Miljöpåverkan

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

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

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

26. Revisionsbesiktningar

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

27. Tillgänglighet till vissa utrymmen

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

28. PBL-avgifter

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

29. Brandskydd

- ☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul. Bilaga 3

30. Myndighetskrav m.m.

- ☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

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

31. Ombyggnads- och ändringsarbete

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

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

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

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

- ☐ Annan överenskommelse enligt bilaga. Bilaga

Byggvarudeklaration

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

32. Säkerhet

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

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

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

33. Försäkringar

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

☐ Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga.

Bilaga

34. Yttre överkan

☐ Hyresvärden

☐ Hyresgästen

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

35. Låsanordningar

☐ Hyresvärden

☒ Hyresgästen

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

36. Återställande vid avflyttning

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

☐ Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.

Bilaga

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

37. Force majeure

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

38. Hantering av personuppgifter

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

Bilaga

39. Särskilda bestämmelser

Situationsritning

Bilaga

1

Indexklausul

Bilaga

2

Brandskyddsklausul

Bilaga

3

Gränsdragningslista

Bilaga

4

Plan- och personbelastningsritning

Bilaga

5,6

Fastighetsskatteklausul

Bilaga

7

El ingår med 539 410kr samt 24 000kr/år för tömning av fettavskiljare

Bilaga

40. Underskrift

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

Ort/datum

Uppsala

Ort/datum

Uppsala

Hyresvärdens namn

Uppsala kommun skol- och omsorgsfastigheter AB

Hyresgästens namn

Uppsala Kommun - Kommunstyrelsen

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐

Firmatecknare

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐

Firmatecknare

☐

Ombud enligt
fullmakt

☐

Ombud enligt
fullmakt

Namnförtydligande

Namnförtydligande

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

Koordinatsystem: SWEREF 99 1800.

Som underlag har använts mätning utförd av Ramböll, daterad 2024-11-07.

Alla mått i meter, där inget annat anges.

PRELIMINÄR 2026-04-21

DISORPLN	FÖRETAG	TELEFON
PROJEKTNUMMER	KARAVAN LANDSKAPSARKITEKTER	072-222 58 75
DATUM	RITAD/KONSTR AV	HANDLÄGGARE
PLAN	K.T.T/S.A.N	K.T.T
INNEHÅLL	ANSVARIG	HUIS
	K.D	
	YÄNING	DEL
	—	—

SITUATIONSPLAN

KOORDINATSYSTEM
SWEREFF99/RH2000

SKALA (A1)	NUMMER	BET
1:500	L-30-1-96100-0001	

XREF:

- . \..\Underlag\Landskap\Aktuelle handlingar\Baskantar_01-P-98600-kontrollertjuev\C-01-P-qritingsending.dwg
- . \..\Underlag\Grundranta\Aktuelle handlinger_Baskantar_32\Modellbyggnadarkarta_Aktuelle handlingen_Baskantar_72_6648_klippt_riv KARAVAN.dwg
 - KomplementTrier_C-01-P-huskontroller dvg
 - ModellNier_C-01-P-huskontroller dvg
- . ModelN-30-1-96100 -1000.dwg
- . ModelN-30-2-96100 -1000.dwg
- . ModelN-30-3-96100 -1000.dwg
- . ModelN-30-4-96100 -1000.dwg
- . KomplementFlier_C-01-P-orienteringsfiur.dwa
- . KomplementFlier_C-01-P-prioriteringsskizor.dwg
- . ModelN-31-S-01.dwg

LAGER: SB11

PLO: 2026-04-22 15:02 G:\UPPDRA\18-15840 BALINGE NYA SKOLA\ARBETSMATERIAL\RTNINGAR\RTNINGSDENITION\L-99-R2-04 GENOMFORANDEAVIAL.DWG KRISTIN TRAFF TENNELL

Avser

Hyreskontrakt nr
961-001

Fastighetsbeteckning
Bälinge-Ekeby 1:3

Hyresvärd

Namn
Uppsala kommun skol- och omsorgsfastigheter AB

Personnr/orgnr
556911-0751

Hyresgäst

Namn
Uppsala kommun, Kommunstyrelsen (Bälinge skola(nya))

Personnr/orgnr
212000-3005

Klausul

Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor 20 189 839 ska 100 %

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

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

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

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

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

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

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

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift

Ort/datum
Uppsala

Hyresvärd
Uppsala kommun skol- och omsorgsfastigheter AB

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐

Firmatecknare

☐

Ombud enligt
fullmakt

Ort/datum
Uppsala

Hyresgäst
Uppsala Kommun - Kommunstyrelsen

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐

Firmatecknare

☐

Ombud enligt
fullmakt

Namnförtydligande

Namnförtydligande

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

Hyresvärdens egna noteringar om bastalet

ANVISNINGAR TILL INDEXKLAUSUL FÖR LOKAL

Bashyra

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

Exempel andelsberäkning

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

Bastalet

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

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

Beräkning av tillägget

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

Exempel

Beräkning av hyrestillägg för år 2023

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

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

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

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

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

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

Omräkning av indextal vid byte av basår

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

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

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

Exempel

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

$$415,51/335,92 \times 100 = 123,69$$

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

Avser

Hyreskontrakt nr
961-001

Fastighetsbeteckning
Bälinge-Ekeby 1:3

Hyresvärd

Namn
Uppsala kommun skol- och omsorgsfastigheter AB

Personnr/orgnr
556911-0751

Hyresgäst

Namn
Uppsala kommun, Kommunstyrelsen (Bälinge skola(nya))

Personnr/orgnr
212000-3005

Klausul

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

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

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

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

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

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

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

Systematiskt brandskyddsarbete

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

Hyresgästen förbinder sig att se till

att räddnings- och utrymningsvägar alltid hålls öppna och inte vare sig helt eller delvis blockeras

att funktionen av sprinkler- och andra brandskyddsanordningar aldrig försämrats genom t.ex. förbyggnad eller uppställning av föremål,

att branddörrar hålls stängda och brandceller är intakta

att plomberingar av handtag aldrig bryts annat än i händelse av brand eller brandövning.

Underskrift

Ort/datum
Uppsala

Ort/datum
Uppsala

Hyresvärdens namn
Uppsala kommun skol- och omsorgsfastigheter AB

Hyresgästens namn
Uppsala Kommun - Kommunstyrelsen

Namnteckning(firmatecknare/ombud)

☐

Firmatecknare

☐

Ombud enligt
fullmakt

Namnteckning(firmatecknare/ombud)

☐

Firmatecknare

☐

Ombud enligt
fullmakt

Namnförtydligande

Namnförtydligande

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



Gränsdragningslista

Verksamhet och Skolfastigheter

Så fördelas ansvaret för pedagogiska lokaler mellan verksamhet och Skolfastigheter

Välkommen till Skolfastigheters lokaler!

Är det skolans verksamhet eller fastighetsägaren som ansvarar för att byta ut gamla batterier i brandvarnaren? Den frågan och hundratals andra kan dyka upp när du som hyresgäst bedriver verksamhet i våra lokaler. Vi på Skolfastigheter har tagit fram den här guiden för att på ett tydligt sätt informera om var ansvaret ligger i olika lokalfrågor. Om något är oklart, så är du alltid välkommen att ringa Felanmälan.

Fördelning av ansvar

Ansvaret för praktiska frågor kring lokalerna är uppdelat mellan **fastighetsägare**, **hyresvärd** och **hyresgäst**. Ansvarsfördelningen gäller lokaler i bred bemärkelse och omfattar även fastigheters utemiljöer.

Uppsala kommun skol- och omsorgsfastigheter AB är **fastighetsägare** av de flesta pedagogiska lokaler i kommunen.

Uppsala kommuns fastighetsavdelning hyr Skolfastigheters lokaler. Som **hyresvärd** hyr fastighetsavdelningen i sin tur ut lokalerna till Utbildningsförvaltningens verksamheter.

Utbildningsförvaltningen är **hyresgäst** hos Uppsala kommuns fastighetsavdelning. Fastighetsavdelningen samlar in verksamheternas behov kring anpassning och utveckling av lokalerna.

Vanliga frågor och svar

Felanmälan hanterar inkomna service- och felanmälningar. Uppsala kommuns fastighetsavdelning hanterar hyresgästens önskemål om lokalanpassningar.

Avloppsstopp? Prova alltid att åtgärda stoppet på egen hand. Lyckas ej detta, kontakta Felanmälan.

Brandlarm eller inbrottslarm som inte fungerar som de ska? Kontakta Felanmälan.

Brandsläckare tömd eller plomberingen borta? Kontakta Felanmälan. Kostnaden debiteras verksamheten.

Fönster krossade? Kontakta Felanmälan.

Grindar till gården trasiga? Kontakta Felanmälan.

Kallt i lokalerna? Mät temperaturen först, se till att elementen är i gång och att fönster är stängda. Om inte detta hjälper, kontakta Felanmälan.

Klotter? Kontakta Felanmälan.

Kyl/frys/kylrum håller inte kylan? Se först till att kylan/ frysen är ren och avfrostad. Om det inte hjälper, kontakta Felanmälan.

Köksutrustning eller tvättmaskin trasig? Kontakta Felanmälan.

Lampor, lysrör och andra ljuskällor trasiga? Prova alltid att byta ljuskällan på egen hand. Kontakta annars Felanmälan.

Lekredskap på gården trasiga? Kontakta Felanmälan.

Tak/fönster – det regnar in? Kontakta Felanmälan.

Vattenpölar (sjöar) ute på skolgården? Prova först att åtgärda själv. Det kan till exempel vara löv som täcker en brunn. Lyckas ej detta, kontakta Felanmälan.

Ventilationen fungerar inte? Kontakta Felanmälan.

På kommande sidor ser du mer i detalj hur ansvaret är fördelat mellan fastighetsägare och hyresgäst.

**Gör felanmälan på
skolfastigheter.se
eller ring
0771-13 10 20**

Systematisk förteckning fastighet

Ansvarsfördelning enligt beslut i Kommunstyrelsen FÄ= Fastighetsägare (Skolfastigheter) HG=Hyresgäst (Verksamhet)		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	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
1.12	Träd, buskar, häckar och rabatter	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
1.13	Naturmark	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
1.19	Övriga vegetationsytor	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
1.191	Köksträdgård	HG	HG	HG	HG	HG	HG
1.2	Markbeläggningar						
1.21	Ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
1.22	Grusade ytor	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
1.23	Ytor med träbeläggning	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
1.29	Övriga hårdgjorda ytor	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
1.3	Fast utrustning på tomtmark						
1.31	Inhägnader och inpasseringsanordningar	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
1.331	Fast lek och idrottsutrustning	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
1.332	Lös lek och idrottsutrustning	HG	HG	HG	HG	HG	HG
1.333	Utrustning av bilparkeringsplatser, t.ex. märkning av parkeringsplats	HG	HG	HG	HG	HG	HG
1.38							
1.381	Stolpar för belysning	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
1.3821	Skyltar på tomt och fasader, ej verksamhetsanknutna	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
1.3822	Skyltar på tomt och fasader, verksamhetsanknutna	HG	FÄ	HG	FÄ	HG	FÄ
1.383	Papperskorgar på tomt och fasader	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
1.384	Flaggstänger	FÄ	FÄ	HG	FÄ	HG	FÄ
1.3841	Flaggor	HG	HG	HG	HG	HG	HG
1.385	Utrustning för cykelparkering på tomt	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
1.39	Övrig fast utrustning på tomtmark	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
1.391	I marken fastsatta utemöbler	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
1.392	Vattenutkastare	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ

Ansvarsfördelning enligt beslut i Kommunstyrelsen FÄ= Fastighetsägare (Skolfastigheter) HG=Hyresgäst (Verksamhet)		Skötsel, tillsyn och underhåll		Ersättning/ Återanskaffning		Nyanskaffning pga verksamhetsförändring eller hyresgästens önskemål	
		Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande
1.4	Lös utrustning på tomtmark						
1.41	Lösa utemöbler	HG	HG	HG	HG	HG	HG
1.8	Diverse på tomtmark						
1.81	Utrymme för avfallshantering (miljöstationer) exkl. städning	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
1.82	Växtkompost	HG	HG	HG	HG	HG	HG
1.9	Övrigt på tomt						
1.91	Snöröjning	FÄ	FÄ	-	-	-	-
1.911	Handskottning av dörrsvep, vilplan och trappa	HG	HG	-	-	-	-
1.92	Halkbekämpning	FÄ	FÄ	-	-	-	-
1.93	Sopning	FÄ	FÄ	-	-	-	-
1.94	Gräsklippning	FÄ	FÄ	-	-	-	-
1.95	Markyta för pedagogiskt rum och tillhörande utrustning	HG	HG	HG	HG	HG	HG
1.96	Återställning av markytor för pedagogiskt rum	-	-	-	-	HG	FÄ



Ansvarsfördelning enligt beslut i Kommunstyrelsen FÄ= Fastighetsägare (Skolfastigheter) HG=Hyresgäst (Verksamhet)		Skötsel, tillsyn och underhåll		Ersättning/ Återanskaffning		Nyanskaffning pga verksamhetsförändring eller hyresgästens önskemål	
		Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande
2	Byggnad Utvändigt						
2.1	Yttertak, skärmtak od						
2.11	Takbeläggning och tätskikt	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
2.12	Takavvattning	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
2.13	Stegar, gångar, säkerhetsutrustning	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
2.14	Skorstenar och ventilationshuvor	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
2.15	Takfönster, takluckor, lanterniner och kupoler	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
2.16	Brandgasventilatorer	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
2.19	Övrigt yttertak	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
2.191	Rensning av hängrännor och stuprör	FÄ	FÄ	-	-	-	-
2.192	Snöröjning och borttagning av istappar på tak	FÄ	FÄ	-	-	-	-
2.2	Fasader						
2.21	Fasadytor	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
2.221	Enskilda balkonger	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
2.222	Loftgångar	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
2.223	Gemensamma balkonger	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
2.231	Fönster, fönsterdörrar	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
2.232	Skyltfönster	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
2.233	Utvändig solskyddsutrustning, monterad på fasad t.ex. markiser	HG	HG	HG	HG	HG	FÄ
2.241	Entrépartier, -dörrar	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
2.242	Övriga ytterdörrar	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
2.243	Manuella portar	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
2.244	Maskindrivna portar	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
2.245	Entréplan och -trappor, ramper o.d.	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
2.246	Källartrappor	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
2.247	Lastbryggor	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
2.9	Övrigt byggnad utvändigt						
2.91	Utvändig klottersanering	FÄ	FÄ	-	-	-	-
2.92	Utvändig skadegörelse	FÄ	FÄ	-	-	-	-

Ansvarsfördelning enligt beslut i Kommunstyrelsen FÄ= Fastighetsägare (Skolfastigheter) HG=Hyresgäst (Verksamhet)		Skötsel, tillsyn och underhåll		Ersättning/ Återanskaffning		Nyanskaffning pga verksamhetsförändring eller hyresgästens önskemål	
		Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande
3	BYGGNAD INVÄNDIGT						
3.1	Driftutrymmen						
3.11	Utrymmen för fastighetsförvaltning	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
3.12	Driftrum för installationssystem	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
3.13	Avfallsrum	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
3.131	Städning av utrymmen för avfallshantering/soprum	HG	HG	-	-	-	-
3.19	Övriga driftutrymmen	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	-	-
3.2	Städning av driftutrymmen	FÄ	FÄ	-	-	-	-
3.2	Gemensamma utrymmen						
3.21	Kommunikationsutrymmen	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
3.211	Entréer invändigt	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
3.212	Trapphus	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
3.213	Korridorer	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
3.214	Inglasade gårdar, gallerior	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
3.22	Tvättstugor och städutrymmen	HG	HG	FÄ	FÄ	HG	FÄ
3.23	Fritidsutrymmen	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
3.231	Bastuutrymmen	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
3.232	Aktivitetsutrymmen	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
3.24	Förvaringsutrymmen	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
3.25	Garage och parkeringshus	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
3.26	Skyddsrum	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
3.29	Övriga allmänna utrymmen	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
3.3	Enskilda utrymmen						
3.4	Husgrunder	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
3.5	Kallvindar	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
3.6	Övrigt byggnad invändigt						
3.61	Klottersanering och skadegörelse, invändigt	HG	FÄ	-	-	-	-
3.62	Klottersanering och skadegörelse på grund av inbrott	HG	FÄ	-	-	-	-
3.63	Invändig solskyddsutrustning, t.ex. persienner	HG	FÄ	HG	FÄ	HG	FÄ
3.64	Mörklägningsanordning i speciella utrymmen	HG	FÄ	HG	FÄ	HG	FÄ
3.65	Ridå	HG	HG	HG	HG	HG	HG
3.66	Städning invändigt	HG	HG	-	-	-	-

Ansvarsfördelning enligt beslut i Kommunstyrelsen FÄ= Fastighetsägare (Skolfastigheter) HG=Hyresgäst (Verksamhet)		Skötsel, tillsyn och underhåll		Ersättning/ Återanskaffning		Nyanskaffning pga verksamhetsförändring eller hyresgästens önskemål	
		Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande
4	VA-, VVS-, kyl- och processmediesystem						
4.1	VA-, fjärrvärme-, fjärrkyl nät m.m. i mark						
4.11	Vattenledningsnät	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
4.12	Spillvattennät	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
4.13	Dagvattennät	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
4.14	Dränvattennät	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
4.15	Grundvattennät	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
4.16	Fjärrvärmenät	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
4.17	Fjärrkyl nät	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
4.2	Försörjningssystem för flytande och gasformiga medier i byggnad						
4.21	Tappvattensystem i byggnad	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
4.22	Processvattensystem och ångsystem i byggnad	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
4.23	Tryckluftssystem i byggnad	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
4.24	Gassystem i byggnad	HG	FÄ	HG	FÄ	HG	FÄ
4.3	Avloppsvattensystem i byggnad	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
4.4	Brandsläckningssystem						
4.41	Vattensprinklersystem	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
4.42	Vattendimsystem	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
4.43	Gassläcksystem	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
4.44	Brandpostsystem i byggnad	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
4.45	Brandskytning inkl. utrymningsskyltar	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
4.451	Utrymningstavla	FÄ/HG	FÄ/HG	FÄ/HG	FÄ/HG	FÄ/HG	FÄ/HG
4.46	Brandsläckare	FÄ	FÄ/HG	FÄ	FÄ	HG	FÄ
4.47	Tillsyn av SBA, byggnad	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
4.48	Tillsyn av SBA, verksamhet	HG	HG	-	-	HG	FÄ
4.5	Kylsystem i byggnad						
4.51	Kylkompressoraggregat, komfortkyla	HG	FÄ	HG	FÄ	HG	FÄ

Ansvarsfördelning enligt beslut i Kommunstyrelsen FÄ= Fastighetsägare (Skolfastigheter) HG=Hyresgäst (Verksamhet)		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	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
4.62	Värmeproduktionsinstallationer	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
4.63	Värmedistributionsinstallationer	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
4.64	Rök- och avgaskanaler	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
4.65	Rök- och avgasreningsinstallationer	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
4.7	Luftbehandlingssystem						
4.71	Luftbehandlingsinstallationer	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
4.72	Luftdistributionsinstallationer	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
4.73	Luftdon, skyddsgaller och skyddsnät	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ

5	Elsystem						
5.1	Elkraftsystem						
5.11	System för eldistribution fram till vägguttag/kraftuttag	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
5.121	Belysningsystem för allmän belysning	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
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	FÄ	HG	FÄ	HG	FÄ
5.13	Elvärmesystem	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
5.14	Motordriftsystem	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
5.15	Reserv- eller nödkraftsystem	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
5.18	Diverse elkraftsystem	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
5.2	System för spänningsutjämning						
5.21	Åskskyddssystem	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
5.22	System för potentialutjämning närmiljö (spänningsutjämnare)	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ

Ansvarsfördelning enligt beslut i Kommunstyrelsen FÄ= Fastighetsägare (Skolfastigheter) HG=Hyresgäst (Verksamhet)		Skötsel, tillsyn och underhåll		Ersättning/ Återanskaffning		Nyanskaffning pga verksamhetsförändring eller hyresgästens önskemål	
		Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande
6	Tele- och datasystem						
6.1	Teletekniska säkerhetssystem						
6.11	System för branddetektering och brandlarm	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
6.12	Inbrottslarmsystem	HG	FÄ	HG	FÄ	HG	FÄ
6.13	System för entré- och passerkontroll, avser skalskydd	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
6.14	Invändigt system för entré- och passerkontroll	HG	FÄ	HG	FÄ	HG	FÄ
6.141	Invändigt låssystem	HG	FÄ	HG	FÄ	HG	FÄ
6.142	Stulen och borttappad nyckel, kort eller tag	HG	HG	HG	HG	HG	HG
6.181	Kameraövervakning, yttre	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
6.182	Kameraövervakning, inre	HG	FÄ	HG	FÄ	HG	FÄ
6.19	Takfotslarm	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ
6.181	Säkerhetslarm för RWC, vilrum och frysrum	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
6.2	Telesignalsystem						
6.3	Tele- och datakommunikationssystem						
6.31	Extern telefonsystem, abonnemang	HG	HG	HG	HG	HG	HG
6.311	Extern telefonsystem, kabeldragning	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
6.312	Interntelefonanläggning	HG	HG	HG	FÄ	HG	FÄ
6.32	System för ljud- och bildöverföring, t.ex. system med högtalare, centralradio, teleslinga, TV-övervakning, kabel-TV, bildvisning	HG	HG	HG	HG	HG	HG
6.321	Centralantenn för markbunden TV (kanal 1 och 2 samt tv4)	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
6.322	Rastsignalanläggning inkl. utvändigt klocka/högtalare	HG	HG	HG	FÄ	HG	FÄ
6.323	Installation för storbildsprojektor	HG	FÄ	HG	FÄ	HG	FÄ
6.33	Lokala datanätssystem avseende aktiva komponenter som switchar, hubbar, converters m.m.	HG	HG	HG	HG	HG	HG
6.34	Datakabelnät (kontakterad och avprovad)	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
6.35	Primärur och sekundärur för tidgivning	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
6.36	System för ringklocka vid entrédörr	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ

Ansvarsfördelning enligt beslut i Kommunstyrelsen FÄ= Fastighetsägare (Skolfastigheter) HG=Hyresgäst (Verksamhet)		Skötsel, tillsyn och underhåll		Ersättning/ Återanskaffning		Nyanskaffning pga verksamhetsförändring eller hyresgästens önskemål	
		Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande
7	Transportsystem						
7.1	Anläggningar för avfallshantering	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
7.2	Hissar, inkl. besiktning	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
7.3	Rulltrappor och rullramper	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
7.4	Lyftanläggningar	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
7.8	Diverse transportanläggningar						
7.81	Centralsugarinstitutioner	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ

8	Styr- och övervakningssystem						
8.1	Anläggningar för styr- och övervakningssystem	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	-	-
8.2	Driftlarm	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	-	-

9	Inredning						
9.1	All verksamhetsknuten inredning, både lös och fastmonterad	HG	HG	HG	HG	HG	HG

10	Storkök (mottagningskök och tillagningskök)						
10.1	Köksutrustning						
10.11	Diskmaskin i storkök	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	HG
10.12	Diskmaskin (ej storkök) i övriga utrymmen	HG	HG	HG	HG	HG	FÄ
10.121	Dryckesstation	HG	HG	HG	HG	HG	HG
10.122	Kokgryta, spis, ugn, stekbord etc. Inkl. Tillhörande ventilationskåpor	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
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 frysrums, även kopplade till centralkylanläggning	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
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	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
10.22	Fettavskiljare, tömning	HG	FÄ	-	-	-	-

Ansvarsfördelning enligt beslut i Kommunstyrelsen FÄ= Fastighetsägare (Skolfastigheter) HG=Hyresgäst (Verksamhet)		Skötsel, tillsyn och underhåll		Ersättning/ Återanskaffning		Nyanskaffning pga verksamhetsförändring eller hyresgästens önskemål	
		Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande
11	Gymnastiksal/idrottshall						
11.1	Utrustning						
11.11	Bomsystem	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
11.121	Lina/Lingångar	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
11.122	Ribbstol	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
11.123	Ringar	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
11.13	Övrig verksamhetsknuten inredning och utrustning	HG	HG	HG	HG	HG	HG

12	Lab-salar						
12.1	Utrustning						
12.11	Dragskåp	HG	FÄ	HG	FÄ	HG	FÄ
12.12	Kemikalieskåp/Giftskåp, ventilerade	HG	FÄ	HG	FÄ	HG	FÄ
12.13	Gasolskåp, -tuber, -gas och installation	HG	FÄ	HG	FÄ	HG	FÄ
12.14	Nöddusch	HG	FÄ	HG	FÄ	HG	FÄ
12.15	Ögondusch	HG	FÄ	HG	FÄ	HG	FÄ

13	Slöjdsalar/ateljéer						
13.1	Utrustning						
13.11	Spånsug	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
13.12	Övrig verksamhetsknuten inredning och utrustning	HG	HG	HG	HG	HG	HG



Besiktningar – Utförande och kostnadsansvar

FÄ= Fastighetsägare (Skolfastigheter) HG=Hyresgäst (Verksamhet)		Genomför besiktning	Bekostar besiktning och åtgärder till följd av besiktning	Period*
1	Besiktning			
1.1	Brandskyddsutrustning, utföra kontroll	FÄ	FÄ	Årlig
1.2	Systematiskt brandskyddsarbete, enligt checklista	HG	HG	Månatlig
1.3	Dragskåp, Giftskåp	HG	HG	Årlig
1.4	Energideklaration	FÄ	FÄ	Vart tionde år
1.5	Elrevision/el tillsyn för fastighet	FÄ	FÄ	Vart tredje år
1.6	Elrevision/el tillsyn för hyresgästens inredning och utrustning	FÄ	HG	Vart tredje år. Fastighetsägare bekostar besiktning. Hyresgäst bekostar åtgärder.
1.7	Fettavskiljare (för byggnader med köksmiljö)	FÄ	FÄ	Årlig
1.8	Gasolanläggning	FÄ	HG	Årlig
1.9	Gymnastiksalsutrustning, som lingångar bommar	HG	FÄ	Årlig
1.10	Gymnastiksalsutrustning, övrigt	HG	HG	Årlig
1.11	Hiss och trapphiss	FÄ	FÄ	Årlig
1.12	Kokgryta	FÄ	FÄ	Vartannat år
1.13	Kylanläggning	FÄ	FÄ	Årlig
1.14	Lekutrustning, fast utomhus	FÄ	FÄ	Årlig
1.15	Lyftanordningar, t. ex. i aula, samlingssal etc	HG	HG	Årlig
1.16	Lyftbord	FÄ	FÄ	Varierar
1.17	Maskiner och utrustning, hyresgästens	HG	HG	Varierar
1.18	OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	FÄ	FÄ	Vart tredje år
1.19	Portar, maskindrivna	FÄ	FÄ	Årlig
1.20	Radonmätning	FÄ	FÄ	Vart tionde år
1.21	Skorsten, rök- och imkanal	FÄ	FÄ	Vartannat år
1.22	Skyddsrum	FÄ	FÄ	Varierar
1.23	Temperaturlogg i kylskåp/kylrum	HG	HG	Inkl. rapport till myndighet (egenkontroll)
1.24	Tryckkär/Expansionskär	FÄ	FÄ	Beror på storlek och tryck
1.25	Trycklyftsanläggning	HG	HG	Varierar

*Krav på besiktningsintervall regleras vid varje tidpunkt gällande lag och förordning.

Angiven period avser förhållandet vid tidpunkten för avtalets ikraftträdande, som vägledande information.

Hit ska du vända dig med ditt ärende

Felanmälan

Ring på telefonnummer **0771-13 10 20**, alternativt anmäl digitalt via Fastighetssystemet/Momentum eller på webbplatsen **skolfastigheter.se**.

Beskriv ärendet, ange kontaktuppgifter och platsinformation (adress, våning, rumsnummer). Kontakta även Felanmälan vid eventuella frågor om pågående ärende som redan felanmälts. Vid felanmälan i Fastighetssystemet/Momentum, kan ärendestatus följas direkt i verktyget.

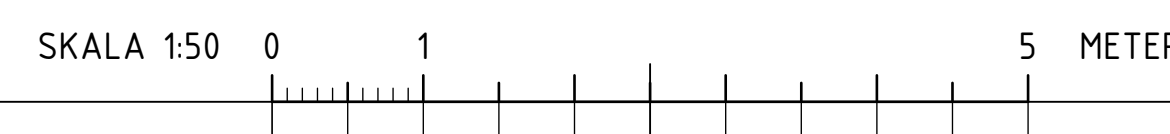
Önskemål om lokalförändring

Förändringar kan handla om flytt av väggar eller dörrar, ändring av ventilation och ändring av utemiljö. Följ rutinen för hantering och fyll först i blanketten "Önskemål om lokalförändring" som återfinns på Uppsala kommuns Insidan. Verksamhetsansvarig skickar in blanketten till fastighetsavdelningen på kommunledningskontoret; mark-fastighet@uppsala.se.

KONTAKTA OSS GÄRNA

Strandbodgatan 1
753 23 Uppsala
info@skolfastigheter.se
018-727 40 30
www.skolfastigheter.se







FASTIGHETSSKATTEKLAUSUL FÖR LOKAL

1 (2)

Bilaga nr 7

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser

Hyreskontrakt nr
961-001

Fastighetsbeteckning
Bälinge-Ekeby 1:3

Hyresvärd

Namn
Uppsala kommun skol- och omsorgsfastigheter AB

Personnr/orgnr
556911-0751

Hyresgäst

Namn
Uppsala kommun, Kommunstyrelsen (Bälinge skola(nya))

Personnr/orgnr
212000-3005

Klausul

Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter.

I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärdens betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ.

☒ Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara 100 procent
Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början
0 kronor per år

☐ Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets kronor.
Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten.
Skulle fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman.

Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande:

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift

Ort/datum
Uppsala
Hyresvärdens namn
Uppsala kommun skol- och omsorgsfastigheter AB

Ort/datum
Uppsala
Hyresgästens namn
Uppsala Kommun - Kommunstyrelsen

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐ Firmatecknare

☐ Ombud enligt fullmakt

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐ Firmatecknare

☐ Ombud enligt fullmakt

Namnförtydligande

Namnförtydligande

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

Sign

Sign

ANVISNINGAR

1.

Klausulen är utformad i juni 1995, dvs före den tidpunkt (normalt den 1 januari 1996) från vilken fastighetsskatt gäller för lokaler. Klausulen har därför en lydelse som gör att den kan införas i avtal som tecknas innan skatt utgår liksom i avtal som tecknas när skatt faktiskt utgår.

2.

Ersättningen ska kompensera för ökade kostnader i förvaltningen oavsett vem som faktiskt är skattskyldig. Skattskyldig är fastighetsägare/hyresvärd. Om handelsbolag är fastighetsägare/ hyresvärd var enligt tidigare regler delägarna skattskyldiga. Tillägget skulle givetvis ändå betalas till hyresvärden. Efter den 1 januari 1997 är däremot handelsbolag som ägare skattskyldigt till fastighetsskatt.

3.

Enligt 19 § hyreslagen ska hyran – med några undantag – vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Om hyrestiden är bestämd och minst tre år gäller dessutom förbehåll om att hyran ska utgå med belopp som bestäms enligt en "annan beräkningsgrund", t ex indexreglering. Det innebär också att hyrestiden måste vara bestämd och minst tre år för att hyresvärden ska kunna ta ut kompensation för fastighetsskatt med ett belopp som kan variera allt efter som skatten ändras. Vidare måste beräkningsgrunden vara angiven i avtalet. Klausulen förutsätter därför att parterna anger hur stor andel av skatten hyresgästen ska betala ersättning för.

Enligt de regler som gäller vid denna klausuls utarbetande utgör skatten en viss procent av taxeringsvärdet för lokaler (både mark och byggnader). Uppgiften finns redovisad på taxeringsbeskedet. Hyresgästens andel av skatten för lokalen kan bestämmas som förhållandet mellan den area hyresgästen hyr och uthyrningsbar lokalarea i fastigheten eller som förhållandet mellan hyresgästens hyra och de totala lokalhyrorna i fastigheten.

Det blir en förhandlingsfråga vilket beräkningssätt parterna väljer. Även andra beräkningsgrunder kan användas. För enkelhetens skull bör dock hyresgästens andel vara oförändrad under hyrestiden och därmed oberoende av bl a hur skatten fortsättningsvis kan komma att beräknas och eventuella förändringar i uthyrningsläget.

Det är lämpligt att på därför avsett ställe ange hur lokalens andel har beräknats. Skulle uppgift om detta inte fyllas i ska det dock inte medföra att överenskommelsen blir ogiltig. På en fastighet kan finnas olika byggnader med olika värdeår och olika typer av taxeringsenhet (småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet och specialenhet). Den skatt – för vilken hyresgästen ska betala ersättning – ska endast avse den byggnad där lokalen är belägen. Med byggnad avses normalt varje byggnadskropp. Behövliga uppgifter kan hämtas från den underrättelse om beslut om allmän fastighetstaxering som skattemyndigheten skickat till fastighetsägaren. Den fastighetsägare som har problem med att beräkna hyresgästens andel bör ta kontakt med sin fastighetsägareförening för att få hjälp.

Fyll i hyresgästens andel!

4.

Klausulen innehåller två alternativ. I det första utgår ersättning för skatten som ett tillägg "vid sidan" om det i avtalet angivna hyresbeloppet. Försvinner skatten försvinner tillägget automatiskt. Det andra alternativet förutsätter att parterna enas om en viss hyra vari bl a ingår ersättning för den vid tillfället gällande skatten. Skulle skatten höjas oavsett skälet härtill (t ex höjd skattesats, ökat taxeringsvärde m m) ska hyresgästen dock betala ersättning för den ökade kostnaden. Skulle skatten försvinna återgår hyran till ursprungsbeloppet, dvs den överenskomna hyran (som inkluderar ersättning för den inledningsvis gällande skatten som upphört). Givetvis ska hyresgästen alltså betala andra förekommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.

5.

I den mån hyresgästen ska betala tillägg för fastighetsskatt bör tillägget redovisas separat på hyresavin.

6.

Markera med kryss vilket alternativ som väljs. I det valda alternativet anges hyresgästens andel samt aktuellt belopp. Ange vidare hur hyresgästens andel beräknats.

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd

Namn	Uppsala kommun skol- och omsorgsfastigheter AB	Personnr/orgnr	556911-0751
------	--	----------------	-------------

2. Hyresgäst

Namn	Uppsala kommun, Kommunstyrelsen (Bälinge skola idrottshall)	Personnr/orgnr	212000-3005
------	---	----------------	-------------

Aviseringsadress	Referensnummer ?
------------------	------------------

3. Lokalens adress m.m

Kommun	Fastighetsbeteckning		
Uppsala	Bälinge-Ekeby 1:3		
Gata	Trappor/hus	Lokalens nr	
Ekebykorset, 743 82 Bälinge	Hela		

4. Lokalens användning

Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till
Idrottshall

☐ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.	Bilaga
--	--------

5. Hyrestid

Från och med den	Till och med den
2029-??-??	2039-??-??

6. Uppsägningstid/ Förlängningstid

Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång.

I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☒ 3 år ☐ månader

7. Lokalens skick

Lokalen hyrs ut i befintligt skick.

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

8. Lokalens storlek och omfattning

Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²	Total area
LOA		1801				
Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²	

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

☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).	Bilaga	5,6
---	--------	-----

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

9. Inredning

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

10. Hyra

Kronor	5 722 952	per år exklusive nedan markerade tillägg
--------	-----------	--

11. Index

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

12. Fastighetsskatt

☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.	☐ Fastighetsskatt ingår i hyran.	Bilaga	7
---	---	--------	---

13. Driftskostnader

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

Betalning

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

14. Mätare

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

☐ hyresvärden ☐ hyresgästen

15. Avfallshantering

☐ Hyresvärden ☐ Hyresgästen

ordnar med avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme.

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

- ☒ Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen. Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall.
- ☐ Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till kronor per år.
- ☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.
- ☐ Särskild reglering enligt bilaga Bilaga

16. Snöröjning och sandning

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

17. Oförutsedda kostnader

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

- a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller
- b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet

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

Lokalens andel ska under hyrestiden anses vara 100 procent.

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

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

18. Mervärdesskatt (moms)

Hyresgästens momsplikt

- ☒ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.
- ☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.

Hyresvärdens momsplikt

- ☒ Fastighetsägaren/hyresvärden tillämpar frivillig beskattning för moms för uthyrningen av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.
- ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer frivillig beskattning för moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.

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

Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga ågerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir skyldig att justera avdragen 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 ågerande.

19. Hyrans betalning

Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje

☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på

PlusGiro nr

BankGiro nr

285-0436

20. Ränta, betalningspåminnelse

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

21. Nedsättning av hyra

Avtalat skick m.m

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

Sedvanligt underhåll

- ☐ Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler.
- ☒ Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.
- ☐ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga. Bilaga

22. Underhåll

- ☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.
- ☐ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.
- ☒ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga. Bilaga 4
- Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.

Allmänna och gemensamma utrymmen

- Om inte annat överenskommits mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.
- ☐ Annan överenskommelse enligt bilaga Bilaga

23. Ledningar för telefoni och data-kommunikation

- ☐ Hyresvärden ☐ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.
- ☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga. Bilaga

24. Skyltar, markiser m.m.

- Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har bifogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick.
- Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återupmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden.
- Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar.
- ☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram. Bilaga

25. Miljöpåverkan

- Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölågstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.
- ☐ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. Bilaga
- ☐ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga. Bilaga

26. Revisionsbesiktningar

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

27. Tillgänglighet till vissa utrymmen

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

28. PBL-avgifter

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

29. Brandskydd

- ☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul. Bilaga 3

30. Myndighetskrav m.m.

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

31. Ombyggnads- och ändringsarbete

- Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt.
- Om inte annat framgår av hyresvärdens skriftliga tillstånd ska hyresgästen ansvara för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör.
- Hyresgästen ska bereda hyresvärden insyn i ombyggnadsprojektet, bjuda in hyresvärden till byggmöten och när hyresvärden begär det, ge hyresvärden tillträde till lokalen under ombyggnadstiden. Hyresgästen svarar för att hyresgästens arbeten i lokalen inte skadar byggnaden eller stör den verksamhet som andra hyresgäster i byggnaden bedriver och är skyldig att i skälig omfattning ersätta hyresvärden om krav på nedsättning av hyra riktas mot denne med anledning av hinder eller men i annans nyttjanderätt.
- Om parterna kommer överens om och genomför en ombyggnation eller omdisponering av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen.
- ☐ Annan överenskommelse enligt bilaga. Bilaga

Byggvarudeklaration

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

32. Säkerhet

- Hyresgästen ska till hyresvärden senast den lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom
- ☐ borgen ställd av ☐ bankgaranti intill ett belopp om ☐ annan säkerhet i form av Bilaga

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

33. Försäkringar

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

☐ Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga.

Bilaga

34. Yttre överkan

☐ Hyresvärden

☐ Hyresgästen

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

35. Låsanordningar

☐ Hyresvärden

☒ Hyresgästen

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

36. Återställande vid avflyttning

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

☐ Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.

Bilaga

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

37. Force majeure

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

38. Hantering av personuppgifter

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

Bilaga

39. Särskilda bestämmelser

Situationsritning

Bilaga

1

Indexklausul

Bilaga

2

Brandskyddsklausul

Bilaga

3

Gränsdragningslista

Bilaga

4

Plan- och personbelastningsritning

Bilaga

5,6

Fastighetsskatteklausul

Bilaga

7

El ingår med 153 085kr

Bilaga

40. Underskrift

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

Ort/datum

Uppsala

Ort/datum

Uppsala

Hyresvärdens namn

Uppsala kommun skol- och omsorgsfastigheter AB

Hyresgästens namn

Uppsala Kommun - Kommunstyrelsen

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐

Firmatecknare

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐

Firmatecknare

☐

Ombud enligt
fullmakt

☐

Ombud enligt
fullmakt

Namnförtydligande

Namnförtydligande

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

Koordinatsystem: SWEREF 99 1800

Som underlag har använts mätning utförd av Ramböll, daterad 2024-11-07.

Alla mått i meter, där inget annat anges

PRELIMINÄR 2026-04-21

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
-----	-----	-----------------	-------	------

-BYGGHANDLING-

BÄLINGE-EKEBY 1:3

BÄLINGE NYA SKOLA - IDROTTSSTALL
NYBYGGNAD

ORIENTERINGSSKUR

ORIENTERINGSSKUR

ORIENTERINGSSKUR

ORIENTERINGSSKUR

ORIENTERINGSSKUR

ORIENTERINGSSKUR

ORIENTERINGSSKUR

ORIENTERINGSSKUR

ORIENTERINGSSKUR

ORIENTERINGSSKUR

ORIENTERINGSSKUR

ORIENTERINGSSKUR

ORIENTERINGSSKUR

ORIENTERINGSSKUR

ORIENTERINGSSKUR

ORIENTERINGSSKUR

ORIENTERINGSSKUR

ORIENTERINGSSKUR

ORIENTERINGSSKUR

ORIENTERINGSSKUR

ORIENTERINGSSKUR

ORIENTERINGSSKUR

ORIENTERINGSSKUR

[illegible]

LAGER: SB11

PLO: 2026-04-22 15:02 G:\UPPDRA\18-15840 BALINGE NYA SKOLA\ARBETSMATERIAL\RTNINGAR\RTNINGSDENITION\L-99-R2-04 GENOMFORANDEAVIAL.DWG KRISTIN TRAFF TENNELL

Avser

Hyreskontrakt nr
961-002

Fastighetsbeteckning
Bälinge-Ekeby 1:3

Hyresvärd

Namn
Uppsala kommun skol- och omsorgsfastigheter AB

Personnr/orgnr
556911-0751

Hyresgäst

Namn
Uppsala kommun, Kommunstyrelsen (Bälinge skola idrottshall)

Personnr/orgnr
212000-3005

Klausul

Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor 5 722 952 ska 100 %

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

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

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

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

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

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

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

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift

Ort/datum
Uppsala

Ort/datum
Uppsala

Hyresvärd
Uppsala kommun skol- och omsorgsfastigheter AB

Hyresgäst
Uppsala Kommun - Kommunstyrelsen

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐

Firmatecknare

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐

Firmatecknare

☐

Ombud enligt
fullmakt

☐

Ombud enligt
fullmakt

Namnförtydligande

Namnförtydligande

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

Hyresvärdens egna noteringar om bastalet

ANVISNINGAR TILL INDEXKLAUSUL FÖR LOKAL

Bashyra

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

Exempel andelsberäkning

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

Bastalet

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

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

Beräkning av tillägget

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

Exempel

Beräkning av hyrestillägg för år 2023

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

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

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

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

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

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

Omräkning av indextal vid byte av basår

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

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

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

Exempel

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

$$415,51/335,92 \times 100 = 123,69$$

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

Avser

Hyreskontrakt nr
961-002

Fastighetsbeteckning
Bälinge-Ekeby 1:3

Hyresvärd

Namn
Uppsala kommun skol- och omsorgsfastigheter AB

Personnr/orgnr
556911-0751

Hyresgäst

Namn
Uppsala kommun, Kommunstyrelsen (Bälinge skola idrottshall)

Personnr/orgnr
212000-3005

Klausul

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

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

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

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

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

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

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

Systematiskt brandskyddsarbete

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

Hyresgästen förbinder sig att se till

att räddnings- och utrymningsvägar alltid hålls öppna och inte vare sig helt eller delvis blockeras

att funktionen av sprinkler- och andra brandskyddsanordningar aldrig försämrats genom t.ex. förbyggnad eller uppställning av föremål,

att branddörrar hålls stängda och brandceller är intakta

att plomberingar av handtag aldrig bryts annat än i händelse av brand eller brandövning.

Underskrift

Ort/datum
Uppsala

Ort/datum
Uppsala

Hyresvärdens namn
Uppsala kommun skol- och omsorgsfastigheter AB

Hyresgästens namn
Uppsala Kommun - Kommunstyrelsen

Namnteckning(firmatecknare/ombud)

☐ Firmatecknare

☐ Ombud enligt fullmakt

Namnteckning(firmatecknare/ombud)

☐ Firmatecknare

☐ Ombud enligt fullmakt

Namnförtydligande

Namnförtydligande

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



Gränsdragningslista

Verksamhet och Skolfastigheter

Så fördelas ansvaret för pedagogiska lokaler mellan verksamhet och Skolfastigheter

Välkommen till Skolfastigheters lokaler!

Är det skolans verksamhet eller fastighetsägaren som ansvarar för att byta ut gamla batterier i brandvarnaren? Den frågan och hundratals andra kan dyka upp när du som hyresgäst bedriver verksamhet i våra lokaler. Vi på Skolfastigheter har tagit fram den här guiden för att på ett tydligt sätt informera om var ansvaret ligger i olika lokalfrågor. Om något är oklart, så är du alltid välkommen att ringa Felanmälan.

Fördelning av ansvar

Ansvaret för praktiska frågor kring lokalerna är uppdelat mellan **fastighetsägare**, **hyresvärd** och **hyresgäst**. Ansvarsfördelningen gäller lokaler i bred bemärkelse och omfattar även fastigheters utemiljöer.

Uppsala kommun skol- och omsorgsfastigheter AB är **fastighetsägare** av de flesta pedagogiska lokaler i kommunen.

Uppsala kommuns fastighetsavdelning hyr Skolfastigheters lokaler. Som **hyresvärd** hyr fastighetsavdelningen i sin tur ut lokalerna till Utbildningsförvaltningens verksamheter.

Utbildningsförvaltningen är **hyresgäst** hos Uppsala kommuns fastighetsavdelning. Fastighetsavdelningen samlar in verksamheternas behov kring anpassning och utveckling av lokalerna.

Vanliga frågor och svar

Felanmälan hanterar inkomna service- och felanmälningar. Uppsala kommuns fastighetsavdelning hanterar hyresgästens önskemål om lokalanpassningar.

Avloppsstopp? Prova alltid att åtgärda stoppet på egen hand. Lyckas ej detta, kontakta Felanmälan.

Brandlarm eller inbrottslarm som inte fungerar som de ska? Kontakta Felanmälan.

Brandsläckare tömd eller plomberingen borta? Kontakta Felanmälan. Kostnaden debiteras verksamheten.

Fönster krossade? Kontakta Felanmälan.

Grindar till gården trasiga? Kontakta Felanmälan.

Kallt i lokalerna? Mät temperaturen först, se till att elementen är i gång och att fönster är stängda. Om inte detta hjälper, kontakta Felanmälan.

Klotter? Kontakta Felanmälan.

Kyl/frys/kylrum håller inte kylan? Se först till att kylan/ frysen är ren och avfrostad. Om det inte hjälper, kontakta Felanmälan.

Köksutrustning eller tvättmaskin trasig? Kontakta Felanmälan.

Lampor, lysrör och andra ljuskällor trasiga? Prova alltid att byta ljuskällan på egen hand. Kontakta annars Felanmälan.

Lekredskap på gården trasiga? Kontakta Felanmälan.

Tak/fönster – det regnar in? Kontakta Felanmälan.

Vattenpölar (sjöar) ute på skolgården? Prova först att åtgärda själv. Det kan till exempel vara löv som täcker en brunn. Lyckas ej detta, kontakta Felanmälan.

Ventilationen fungerar inte? Kontakta Felanmälan.

På kommande sidor ser du mer i detalj hur ansvaret är fördelat mellan fastighetsägare och hyresgäst.

**Gör felanmälan på
skolfastigheter.se
eller ring
0771-13 10 20**

Systematisk förteckning fastighet

Ansvarsfördelning enligt beslut i Kommunstyrelsen FÄ= Fastighetsägare (Skolfastigheter) HG=Hyresgäst (Verksamhet)		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	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
1.12	Träd, buskar, häckar och rabatter	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
1.13	Naturmark	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
1.19	Övriga vegetationsytor	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
1.191	Köksträdgård	HG	HG	HG	HG	HG	HG
1.2	Markbeläggningar						
1.21	Ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
1.22	Grusade ytor	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
1.23	Ytor med träbeläggning	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
1.29	Övriga hårdgjorda ytor	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
1.3	Fast utrustning på tomtmark						
1.31	Inhägnader och inpasseringsanordningar	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
1.331	Fast lek och idrottsutrustning	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
1.332	Lös lek och idrottsutrustning	HG	HG	HG	HG	HG	HG
1.333	Utrustning av bilparkeringsplatser, t.ex. märkning av parkeringsplats	HG	HG	HG	HG	HG	HG
1.38							
1.381	Stolpar för belysning	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
1.3821	Skyltar på tomt och fasader, ej verksamhetsanknutna	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
1.3822	Skyltar på tomt och fasader, verksamhetsanknutna	HG	FÄ	HG	FÄ	HG	FÄ
1.383	Papperskorgar på tomt och fasader	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
1.384	Flaggstänger	FÄ	FÄ	HG	FÄ	HG	FÄ
1.3841	Flaggor	HG	HG	HG	HG	HG	HG
1.385	Utrustning för cykelparkering på tomt	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
1.39	Övrig fast utrustning på tomtmark	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
1.391	I marken fastsatta utemöbler	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
1.392	Vattenutkastare	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ

Ansvarsfördelning enligt beslut i Kommunstyrelsen FÄ= Fastighetsägare (Skolfastigheter) HG=Hyresgäst (Verksamhet)		Skötsel, tillsyn och underhåll		Ersättning/ Återanskaffning		Nyanskaffning pga verksamhetsförändring eller hyresgästens önskemål	
		Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande
1.4	Lös utrustning på tomtmark						
1.41	Lösa utemöbler	HG	HG	HG	HG	HG	HG
1.8	Diverse på tomtmark						
1.81	Utrymme för avfallshantering (miljöstationer) exkl. städning	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
1.82	Växtkompost	HG	HG	HG	HG	HG	HG
1.9	Övrigt på tomt						
1.91	Snöröjning	FÄ	FÄ	-	-	-	-
1.911	Handskottning av dörrsvep, vilplan och trappa	HG	HG	-	-	-	-
1.92	Halkbekämpning	FÄ	FÄ	-	-	-	-
1.93	Sopning	FÄ	FÄ	-	-	-	-
1.94	Gräsklippning	FÄ	FÄ	-	-	-	-
1.95	Markyta för pedagogiskt rum och tillhörande utrustning	HG	HG	HG	HG	HG	HG
1.96	Återställning av markytor för pedagogiskt rum	-	-	-	-	HG	FÄ



Ansvarsfördelning enligt beslut i Kommunstyrelsen FÄ= Fastighetsägare (Skolfastigheter) HG=Hyresgäst (Verksamhet)		Skötsel, tillsyn och underhåll		Ersättning/ Återanskaffning		Nyanskaffning pga verksamhetsförändring eller hyresgästens önskemål	
		Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande
2	Byggnad Utvändigt						
2.1	Yttertak, skärmtak od						
2.11	Takbeläggning och tätskikt	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
2.12	Takavvattning	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
2.13	Stegar, gångar, säkerhetsutrustning	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
2.14	Skorstenar och ventilationshuvor	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
2.15	Takfönster, takluckor, lanterniner och kupoler	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
2.16	Brandgasventilatorer	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
2.19	Övrigt yttertak	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
2.191	Rensning av hängrännor och stuprör	FÄ	FÄ	-	-	-	-
2.192	Snöröjning och borttagning av istappar på tak	FÄ	FÄ	-	-	-	-
2.2	Fasader						
2.21	Fasadytor	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
2.221	Enskilda balkonger	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
2.222	Loftgångar	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
2.223	Gemensamma balkonger	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
2.231	Fönster, fönsterdörrar	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
2.232	Skyltfönster	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
2.233	Utvändig solskyddsutrustning, monterad på fasad t.ex. markiser	HG	HG	HG	HG	HG	FÄ
2.241	Entrépartier, -dörrar	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
2.242	Övriga ytterdörrar	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
2.243	Manuella portar	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
2.244	Maskindrivna portar	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
2.245	Entréplan och -trappor, ramper o.d.	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
2.246	Källartrappor	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
2.247	Lastbryggor	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
2.9	Övrigt byggnad utvändigt						
2.91	Utvändig klottersanering	FÄ	FÄ	-	-	-	-
2.92	Utvändig skadegörelse	FÄ	FÄ	-	-	-	-

Ansvarsfördelning enligt beslut i Kommunstyrelsen FÄ= Fastighetsägare (Skolfastigheter) HG=Hyresgäst (Verksamhet)		Skötsel, tillsyn och underhåll		Ersättning/ Återanskaffning		Nyanskaffning pga verksamhetsförändring eller hyresgästens önskemål	
		Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande
3	BYGGNAD INVÄNDIGT						
3.1	Driftutrymmen						
3.11	Utrymmen för fastighetsförvaltning	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
3.12	Driftrum för installationssystem	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
3.13	Avfallsrum	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
3.131	Städning av utrymmen för avfallshantering/soprum	HG	HG	-	-	-	-
3.19	Övriga driftutrymmen	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	-	-
3.2	Städning av driftutrymmen	FÄ	FÄ	-	-	-	-
3.2	Gemensamma utrymmen						
3.21	Kommunikationsutrymmen	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
3.211	Entréer invändigt	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
3.212	Trapphus	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
3.213	Korridorer	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
3.214	Inglasade gårdar, gallerior	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
3.22	Tvättstugor och städutrymmen	HG	HG	FÄ	FÄ	HG	FÄ
3.23	Fritidsutrymmen	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
3.231	Bastuutrymmen	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
3.232	Aktivitetsutrymmen	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
3.24	Förvaringsutrymmen	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
3.25	Garage och parkeringshus	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
3.26	Skyddsrum	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
3.29	Övriga allmänna utrymmen	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
3.3	Enskilda utrymmen						
3.4	Husgrunder	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
3.5	Kallvindar	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
3.6	Övrigt byggnad invändigt						
3.61	Klottersanering och skadegörelse, invändigt	HG	FÄ	-	-	-	-
3.62	Klottersanering och skadegörelse på grund av inbrott	HG	FÄ	-	-	-	-
3.63	Invändig solskyddsutrustning, t.ex. persienner	HG	FÄ	HG	FÄ	HG	FÄ
3.64	Mörklägningsanordning i speciella utrymmen	HG	FÄ	HG	FÄ	HG	FÄ
3.65	Ridå	HG	HG	HG	HG	HG	HG
3.66	Städning invändigt	HG	HG	-	-	-	-

Ansvarsfördelning enligt beslut i Kommunstyrelsen FÄ= Fastighetsägare (Skolfastigheter) HG=Hyresgäst (Verksamhet)		Skötsel, tillsyn och underhåll		Ersättning/ Återanskaffning		Nyanskaffning pga verksamhetsförändring eller hyresgästens önskemål	
		Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande
4	VA-, VVS-, kyl- och processmediesystem						
4.1	VA-, fjärrvärme-, fjärrkyl- och m.m. i mark						
4.11	Vattenledningsnät	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
4.12	Spillvattennät	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
4.13	Dagvattennät	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
4.14	Dränvattennät	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
4.15	Grundvattennät	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
4.16	Fjärrvärmenät	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
4.17	Fjärrkyl- och m.m. i mark	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
4.2	Försörjningssystem för flytande och gasformiga medier i byggnad						
4.21	Tappvattensystem i byggnad	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
4.22	Processvattensystem och ångsystem i byggnad	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
4.23	Tryckluftssystem i byggnad	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
4.24	Gassystem i byggnad	HG	FÄ	HG	FÄ	HG	FÄ
4.3	Avloppsvattensystem i byggnad	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
4.4	Brandsläckningssystem						
4.41	Vattensprinklersystem	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
4.42	Vattendimssystem	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
4.43	Gassläcksystem	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
4.44	Brandpostsystem i byggnad	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
4.45	Brandskytning inkl. utrymningsskyltar	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
4.451	Utrymningstavla	FÄ/HG	FÄ/HG	FÄ/HG	FÄ/HG	FÄ/HG	FÄ/HG
4.46	Brandsläckare	FÄ	FÄ/HG	FÄ	FÄ	HG	FÄ
4.47	Tillsyn av SBA, byggnad	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
4.48	Tillsyn av SBA, verksamhet	HG	HG	-	-	HG	FÄ
4.5	Kylsystem i byggnad						
4.51	Kylkompressoraggregat, komfortkyla	HG	FÄ	HG	FÄ	HG	FÄ

Ansvarsfördelning enligt beslut i Kommunstyrelsen FÄ= Fastighetsägare (Skolfastigheter) HG=Hyresgäst (Verksamhet)		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	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
4.62	Värmeproduktionsinstallationer	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
4.63	Värmedistributionsinstallationer	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
4.64	Rök- och avgaskanaler	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
4.65	Rök- och avgasreningsinstallationer	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
4.7	Luftbehandlingssystem						
4.71	Luftbehandlingsinstallationer	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
4.72	Luftdistributionsinstallationer	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
4.73	Luftdon, skyddsgaller och skyddsnät	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ

5	Elsystem						
5.1	Elkraftsystem						
5.11	System för eldistribution fram till vägguttag/kraftuttag	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
5.121	Belysningsystem för allmän belysning	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
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	FÄ	HG	FÄ	HG	FÄ
5.13	Elvärmesystem	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
5.14	Motordriftsystem	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
5.15	Reserv- eller nödkraftsystem	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
5.18	Diverse elkraftsystem	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
5.2	System för spänningsutjämning						
5.21	Åskskyddssystem	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
5.22	System för potentialutjämning närmiljö (spänningsutjämnare)	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ

Ansvarsfördelning enligt beslut i Kommunstyrelsen FÄ= Fastighetsägare (Skolfastigheter) HG=Hyresgäst (Verksamhet)		Skötsel, tillsyn och underhåll		Ersättning/ Återanskaffning		Nyanskaffning pga verksamhetsförändring eller hyresgästens önskemål	
		Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande
6	Tele- och datasystem						
6.1	Teletekniska säkerhetssystem						
6.11	System för branddetektering och brandlarm	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
6.12	Inbrottslarmsystem	HG	FÄ	HG	FÄ	HG	FÄ
6.13	System för entré- och passerkontroll, avser skalskydd	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
6.14	Invändigt system för entré- och passerkontroll	HG	FÄ	HG	FÄ	HG	FÄ
6.141	Invändigt låssystem	HG	FÄ	HG	FÄ	HG	FÄ
6.142	Stulen och borttappad nyckel, kort eller tag	HG	HG	HG	HG	HG	HG
6.181	Kameraövervakning, yttre	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
6.182	Kameraövervakning, inre	HG	FÄ	HG	FÄ	HG	FÄ
6.19	Takfotslarm	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ
6.181	Säkerhetslarm för RWC, vilrum och frysrum	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
6.2	Telesignalsystem						
6.3	Tele- och datakommunikationssystem						
6.31	Extern telefonsystem, abonnemang	HG	HG	HG	HG	HG	HG
6.311	Extern telefonsystem, kabeldragning	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
6.312	Interntelefonanläggning	HG	HG	HG	FÄ	HG	FÄ
6.32	System för ljud- och bildöverföring, t.ex. system med högtalare, centralradio, teleslinga, TV-övervakning, kabel-TV, bildvisning	HG	HG	HG	HG	HG	HG
6.321	Centralantenn för markbunden TV (kanal 1 och 2 samt tv4)	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
6.322	Rastsignalanläggning inkl. utvändig klocka/högtalare	HG	HG	HG	FÄ	HG	FÄ
6.323	Installation för storbildsprojektor	HG	FÄ	HG	FÄ	HG	FÄ
6.33	Lokala datanätssystem avseende aktiva komponenter som switchar, hubbar, converters m.m.	HG	HG	HG	HG	HG	HG
6.34	Datakabelnät (kontakterad och avprovad)	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
6.35	Primärur och sekundärur för tidgivning	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
6.36	System för ringklocka vid entrédörr	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ

Ansvarsfördelning enligt beslut i Kommunstyrelsen FÄ= Fastighetsägare (Skolfastigheter) HG=Hyresgäst (Verksamhet)		Skötsel, tillsyn och underhåll		Ersättning/ Återanskaffning		Nyanskaffning pga verksamhetsförändring eller hyresgästens önskemål	
		Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande
7	Transportsystem						
7.1	Anläggningar för avfallshantering	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
7.2	Hissar, inkl. besiktning	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
7.3	Rulltrappor och rullramper	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
7.4	Lyftanläggningar	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
7.8	Diverse transportanläggningar						
7.81	Centralsugarinstitutioner	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ

8	Styr- och övervakningssystem						
8.1	Anläggningar för styr- och övervakningssystem	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	-	-
8.2	Driftlarm	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	-	-

9	Inredning						
9.1	All verksamhetsknuten inredning, både lös och fastmonterad	HG	HG	HG	HG	HG	HG

10	Storkök (mottagningskök och tillagningskök)						
10.1	Köksutrustning						
10.11	Diskmaskin i storkök	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	HG
10.12	Diskmaskin (ej storkök) i övriga utrymmen	HG	HG	HG	HG	HG	FÄ
10.121	Dryckesstation	HG	HG	HG	HG	HG	HG
10.122	Kokgryta, spis, ugn, stekbord etc. Inkl. Tillhörande ventilationskåpor	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
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 frysrums, även kopplade till centralkylanläggning	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
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	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
10.22	Fettavskiljare, tömning	HG	FÄ	-	-	-	-

Ansvarsfördelning enligt beslut i Kommunstyrelsen FÄ= Fastighetsägare (Skolfastigheter) HG=Hyresgäst (Verksamhet)		Skötsel, tillsyn och underhåll		Ersättning/ Återanskaffning		Nyanskaffning pga verksamhetsförändring eller hyresgästens önskemål	
		Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande
11	Gymnastiksal/idrottshall						
11.1	Utrustning						
11.11	Bomsystem	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
11.121	Lina/Lingångar	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
11.122	Ribbstol	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
11.123	Ringar	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
11.13	Övrig verksamhetsknuten inredning och utrustning	HG	HG	HG	HG	HG	HG

12	Lab-salar						
12.1	Utrustning						
12.11	Dragskåp	HG	FÄ	HG	FÄ	HG	FÄ
12.12	Kemikalieskåp/Giftskåp, ventilerade	HG	FÄ	HG	FÄ	HG	FÄ
12.13	Gasolskåp, -tuber, -gas och installation	HG	FÄ	HG	FÄ	HG	FÄ
12.14	Nöddusch	HG	FÄ	HG	FÄ	HG	FÄ
12.15	Ögondusch	HG	FÄ	HG	FÄ	HG	FÄ

13	Slöjdsalar/ateljéer						
13.1	Utrustning						
13.11	Spånsug	FÄ	FÄ	FÄ	FÄ	HG	FÄ
13.12	Övrig verksamhetsknuten inredning och utrustning	HG	HG	HG	HG	HG	HG



Besiktningar – Utförande och kostnadsansvar

FÄ= Fastighetsägare (Skolfastigheter) HG=Hyresgäst (Verksamhet)		Genomför besiktning	Bekostar besiktning och åtgärder till följd av besiktning	Period*
1	Besiktning			
1.1	Brandskyddsutrustning, utföra kontroll	FÄ	FÄ	Årlig
1.2	Systematiskt brandskyddsarbete, enligt checklista	HG	HG	Månatlig
1.3	Dragskåp, Giftskåp	HG	HG	Årlig
1.4	Energideklaration	FÄ	FÄ	Vart tionde år
1.5	Elrevision/el tillsyn för fastighet	FÄ	FÄ	Vart tredje år
1.6	Elrevision/el tillsyn för hyresgästens inredning och utrustning	FÄ	HG	Vart tredje år. Fastighetsägare bekostar besiktning. Hyresgäst bekostar åtgärder.
1.7	Fettavskiljare (för byggnader med köksmiljö)	FÄ	FÄ	Årlig
1.8	Gasolanläggning	FÄ	HG	Årlig
1.9	Gymnastiksalsutrustning, som lingångar bommar	HG	FÄ	Årlig
1.10	Gymnastiksalsutrustning, övrigt	HG	HG	Årlig
1.11	Hiss och trapphiss	FÄ	FÄ	Årlig
1.12	Kokgryta	FÄ	FÄ	Vartannat år
1.13	Kylanläggning	FÄ	FÄ	Årlig
1.14	Lekutrustning, fast utomhus	FÄ	FÄ	Årlig
1.15	Lyftanordningar, t. ex. i aula, samlingssal etc	HG	HG	Årlig
1.16	Lyftbord	FÄ	FÄ	Varierar
1.17	Maskiner och utrustning, hyresgästens	HG	HG	Varierar
1.18	OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	FÄ	FÄ	Vart tredje år
1.19	Portar, maskindrivna	FÄ	FÄ	Årlig
1.20	Radonmätning	FÄ	FÄ	Vart tionde år
1.21	Skorsten, rök- och imkanal	FÄ	FÄ	Vartannat år
1.22	Skyddsrum	FÄ	FÄ	Varierar
1.23	Temperaturlogg i kylskåp/kylrum	HG	HG	Inkl. rapport till myndighet (egenkontroll)
1.24	Tryckkär/Expansionskär	FÄ	FÄ	Beror på storlek och tryck
1.25	Trycklyftsanläggning	HG	HG	Varierar

*Krav på besiktningsintervall regleras vid varje tidpunkt gällande lag och förordning.

Angiven period avser förhållandet vid tidpunkten för avtalets ikraftträdande, som vägledande information.

Hit ska du vända dig med ditt ärende

Felanmälan

Ring på telefonnummer **0771-13 10 20**, alternativt anmäl digitalt via Fastighetssystemet/Momentum eller på webbplatsen **skolfastigheter.se**.

Beskriv ärendet, ange kontaktuppgifter och platsinformation (adress, våning, rumsnummer). Kontakta även Felanmälan vid eventuella frågor om pågående ärende som redan felanmälts. Vid felanmälan i Fastighetssystemet/Momentum, kan ärendestatus följas direkt i verktyget.

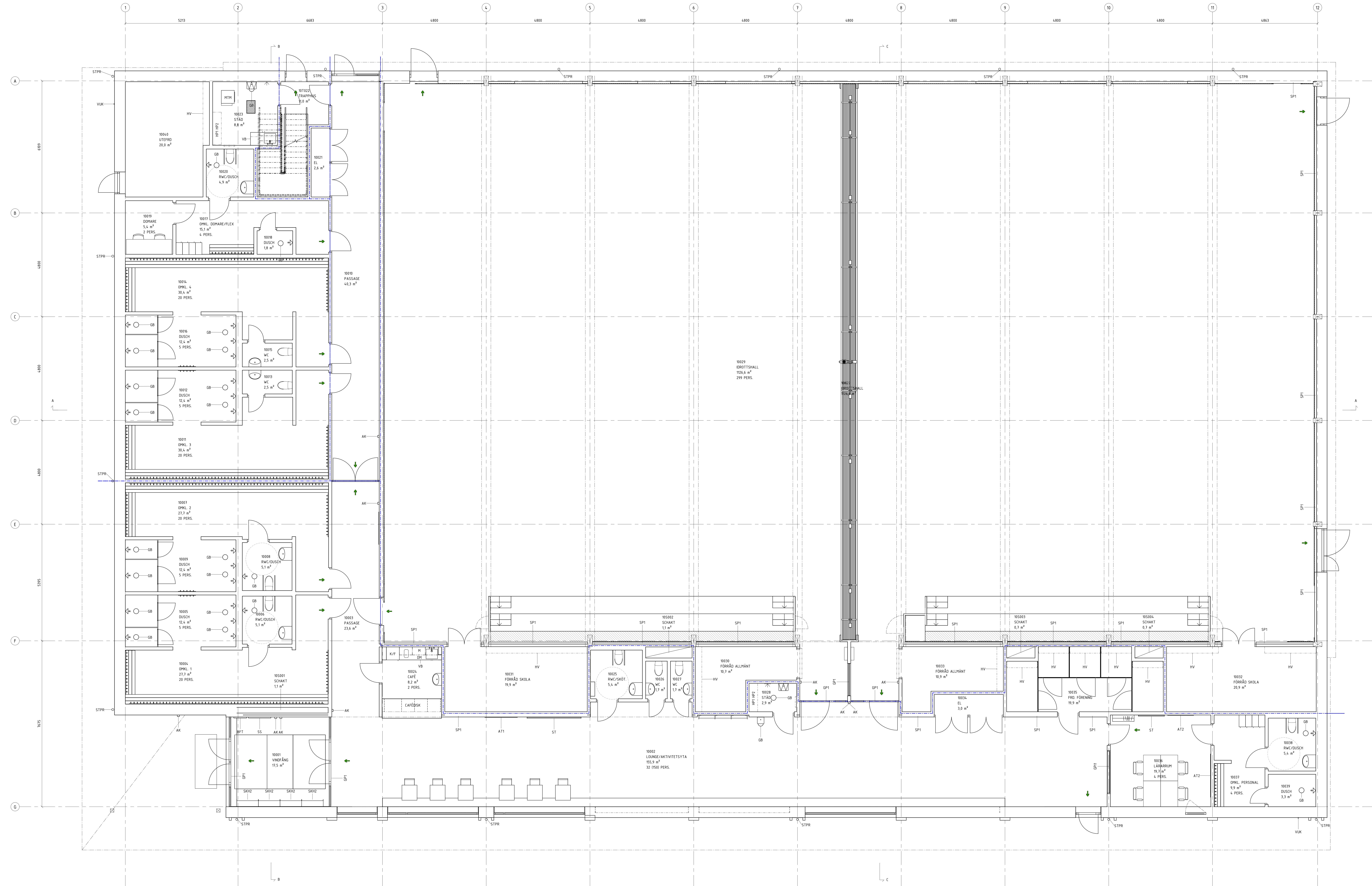
Önskemål om lokalförändring

Förändringar kan handla om flytt av väggar eller dörrar, ändring av ventilation och ändring av utemiljö. Följ rutinen för hantering och fyll först i blanketten "Önskemål om lokalförändring" som återfinns på Uppsala kommuns Insidan. Verksamhetsansvarig skickar in blanketten till fastighetsavdelningen på kommunledningskontoret; mark-fastighet@ uppsala.se.

KONTAKTA OSS GÄRNA

Strandbodgatan 1
753 23 Uppsala
info@skolfastigheter.se
018-727 40 30
www.skolfastigheter.se





PRELIMINÄR 2026-04-21

BYGGHANDLING

BALINGE-EKEBY 1:3

SKOLAN BYGGGSKOLA - IDROTTSBOKS
NYBYGGNAD

BYGGGSKOLA BYGGGSKOLA

BYGGGSKOLA BYGGGSKOLA

BYGGGSKOLA BYGGGSKOLA

BYGGGSKOLA BYGGGSKOLA

BYGGGSKOLA BYGGGSKOLA

BYGGGSKOLA BYGGGSKOLA

BYGGGSKOLA BYGGGSKOLA

BYGGGSKOLA BYGGGSKOLA

BYGGGSKOLA BYGGGSKOLA

BYGGGSKOLA BYGGGSKOLA

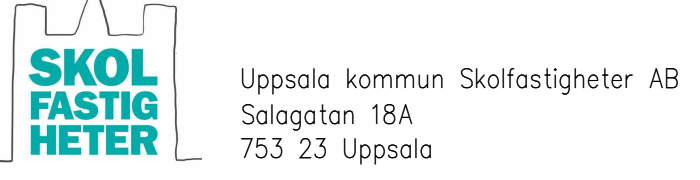
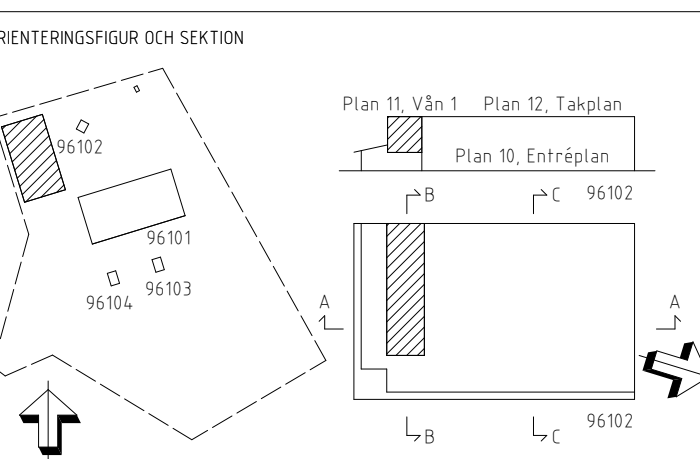
BYGGGSKOLA BYGGGSKOLA

BYGGGSKOLA BYGGGSKOLA

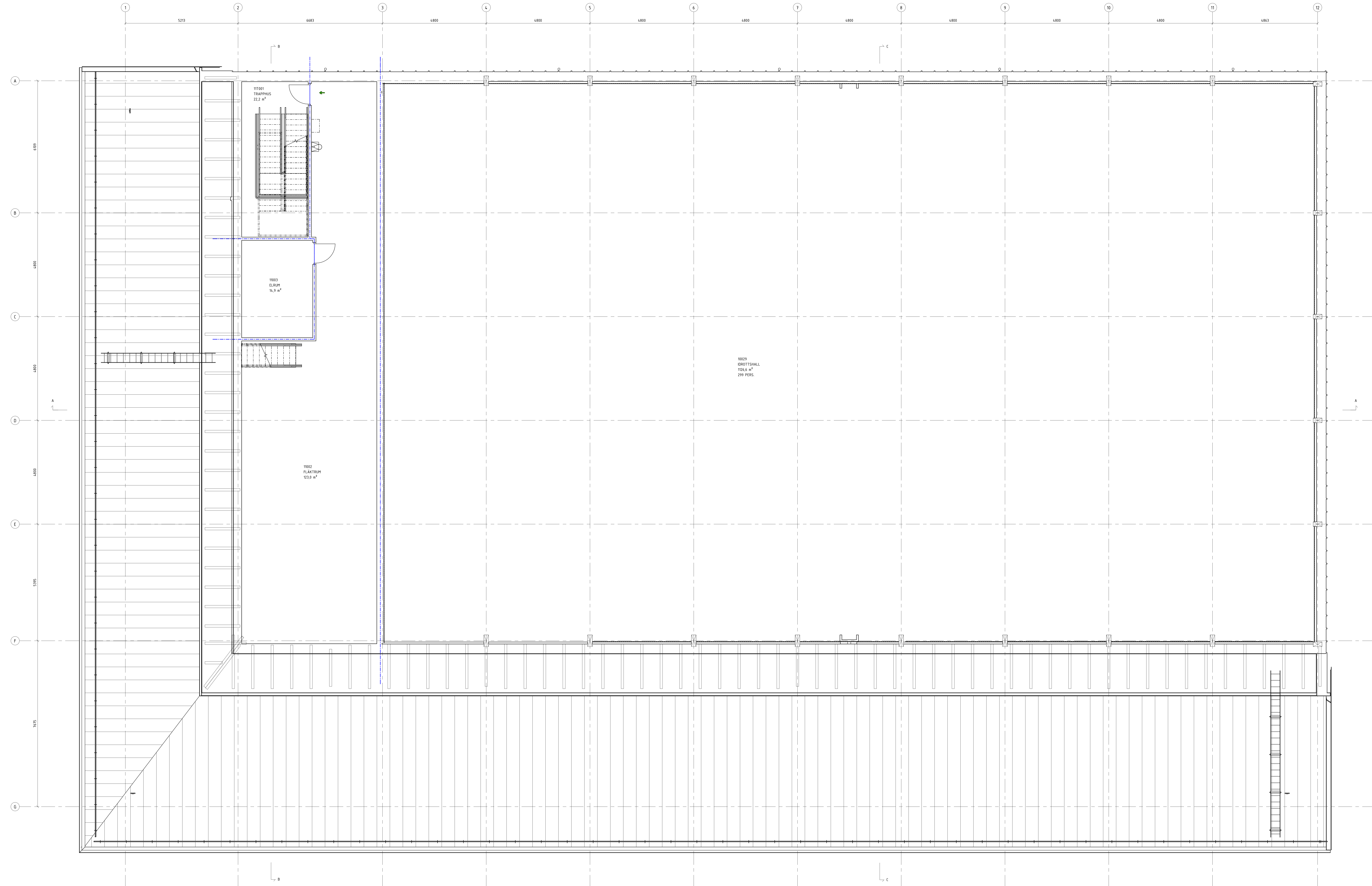
BYGGGSKOLA BYGGGSKOLA

BYGGGSKOLA BYGGGSKOLA

BYGGGSKOLA BYGGGSKOLA



PROJEKTANT	SKOL FASTIGHETER AB	TEMA	SKOLHUS
PROJEKTANTEN	SKOL FASTIGHETER AB	PROJEKTANTEN	SKOLHUS
PROJEKTANTEN	SKOL FASTIGHETER AB	PROJEKTANTEN	SKOLHUS
PROJEKTANTEN	SKOL FASTIGHETER AB	PROJEKTANTEN	SKOLHUS
PROJEKTANTEN	SKOL FASTIGHETER AB	PROJEKTANTEN	SKOLHUS
PROJEKTANTEN	SKOL FASTIGHETER AB	PROJEKTANTEN	SKOLHUS
PROJEKTANTEN	SKOL FASTIGHETER AB	PROJEKTANTEN	SKOLHUS
PROJEKTANTEN	SKOL FASTIGHETER AB	PROJEKTANTEN	SKOLHUS
PROJEKTANTEN	SKOL FASTIGHETER AB	PROJEKTANTEN	SKOLHUS
PROJEKTANTEN	SKOL FASTIGHETER AB	PROJEKTANTEN	SKOLHUS



Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser

Hyreskontrakt nr
961-002

Fastighetsbeteckning
Bälinge-Ekeby 1:3

Hyresvärd

Namn
Uppsala kommun skol- och omsorgsfastigheter AB

Personnr/orgnr
556911-0751

Hyresgäst

Namn
Uppsala kommun, Kommunstyrelsen (Bälinge skola idrottshall)

Personnr/orgnr
212000-3005

Klausul

Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter.

I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ.

☒ Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara 100 procent Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början 0 kronor per år

☐ Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets kronor.

Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten.

Skulle fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman.

Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande:

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift

Ort/datum Uppsala	Ort/datum Uppsala
Hyresvärdens namn Uppsala kommun skol- och omsorgsfastigheter AB	Hyresgästens namn Uppsala Kommun - Kommunstyrelsen
Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande

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

ANVISNINGAR

1.

Klausulen är utformad i juni 1995, dvs före den tidpunkt (normalt den 1 januari 1996) från vilken fastighetsskatt gäller för lokaler. Klausulen har därför en lydelse som gör att den kan införas i avtal som tecknas innan skatt utgår liksom i avtal som tecknas när skatt faktiskt utgår.

2.

Ersättningen ska kompensera för ökade kostnader i förvaltningen oavsett vem som faktiskt är skattskyldig. Skattskyldig är fastighetsägare/hyresvärd. Om handelsbolag är fastighetsägare/ hyresvärd var enligt tidigare regler delägarna skattskyldiga. Tillägget skulle givetvis ändå betalas till hyresvärden. Efter den 1 januari 1997 är däremot handelsbolag som ägare skattskyldigt till fastighetsskatt.

3.

Enligt 19 § hyreslagen ska hyran – med några undantag – vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Om hyrestiden är bestämd och minst tre år gäller dessutom förbehåll om att hyran ska utgå med belopp som bestäms enligt en "annan beräkningsgrund", t ex indexreglering. Det innebär också att hyrestiden måste vara bestämd och minst tre år för att hyresvärden ska kunna ta ut kompensation för fastighetsskatt med ett belopp som kan variera allt efter som skatten ändras. Vidare måste beräkningsgrunden vara angiven i avtalet. Klausulen förutsätter därför att parterna anger hur stor andel av skatten hyresgästen ska betala ersättning för.

Enligt de regler som gäller vid denna klausuls utarbetande utgör skatten en viss procent av taxeringsvärdet för lokaler (både mark och byggnader). Uppgiften finns redovisad på taxeringsbeskedet. Hyresgästens andel av skatten för lokalen kan bestämmas som förhållandet mellan den area hyresgästen hyr och uthyrningsbar lokalarea i fastigheten eller som förhållandet mellan hyresgästens hyra och de totala lokalhyrorna i fastigheten.

Det blir en förhandlingsfråga vilket beräkningssätt parterna väljer. Även andra beräkningsgrunder kan användas. För enkelhetens skull bör dock hyresgästens andel vara oförändrad under hyrestiden och därmed oberoende av bl a hur skatten fortsättningsvis kan komma att beräknas och eventuella förändringar i uthyrningsläget.

Det är lämpligt att på därför avsett ställe ange hur lokalens andel har beräknats. Skulle uppgift om detta inte fyllas i ska det dock inte medföra att överenskommelsen blir ogiltig. På en fastighet kan finnas olika byggnader med olika värdeår och olika typer av taxeringsenhet (småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet och specialenhet). Den skatt – för vilken hyresgästen ska betala ersättning – ska endast avse den byggnad där lokalen är belägen. Med byggnad avses normalt varje byggnadskropp. Behövliga uppgifter kan hämtas från den underrättelse om beslut om allmän fastighetstaxering som skattemyndigheten skickat till fastighetsägaren. Den fastighetsägare som har problem med att beräkna hyresgästens andel bör ta kontakt med sin fastighetsägareförening för att få hjälp.

Fyll i hyresgästens andel!

4.

Klausulen innehåller två alternativ. I det första utgår ersättning för skatten som ett tillägg "vid sidan" om det i avtalet angivna hyresbeloppet. Försvinner skatten försvinner tillägget automatiskt. Det andra alternativet förutsätter att parterna enas om en viss hyra vari bl a ingår ersättning för den vid tillfället gällande skatten. Skulle skatten höjas oavsett skälet härtill (t ex höjd skattesats, ökat taxeringsvärde m m) ska hyresgästen dock betala ersättning för den ökade kostnaden. Skulle skatten försvinna återgår hyran till ursprungsbeloppet, dvs den överenskomna hyran (som inkluderar ersättning för den inledningsvis gällande skatten som upphört). Givetvis ska hyresgästen alltså betala andra förekommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.

5.

I den mån hyresgästen ska betala tillägg för fastighetsskatt bör tillägget redovisas separat på hyresavin.

6.

Markera med kryss vilket alternativ som väljs. I det valda alternativet anges hyresgästens andel samt aktuellt belopp. Ange vidare hur hyresgästens andel beräknats.

GESTALTNINGSPROGRAM - BÄLINGE NYA SKOLA OCH IDROTTSHALL



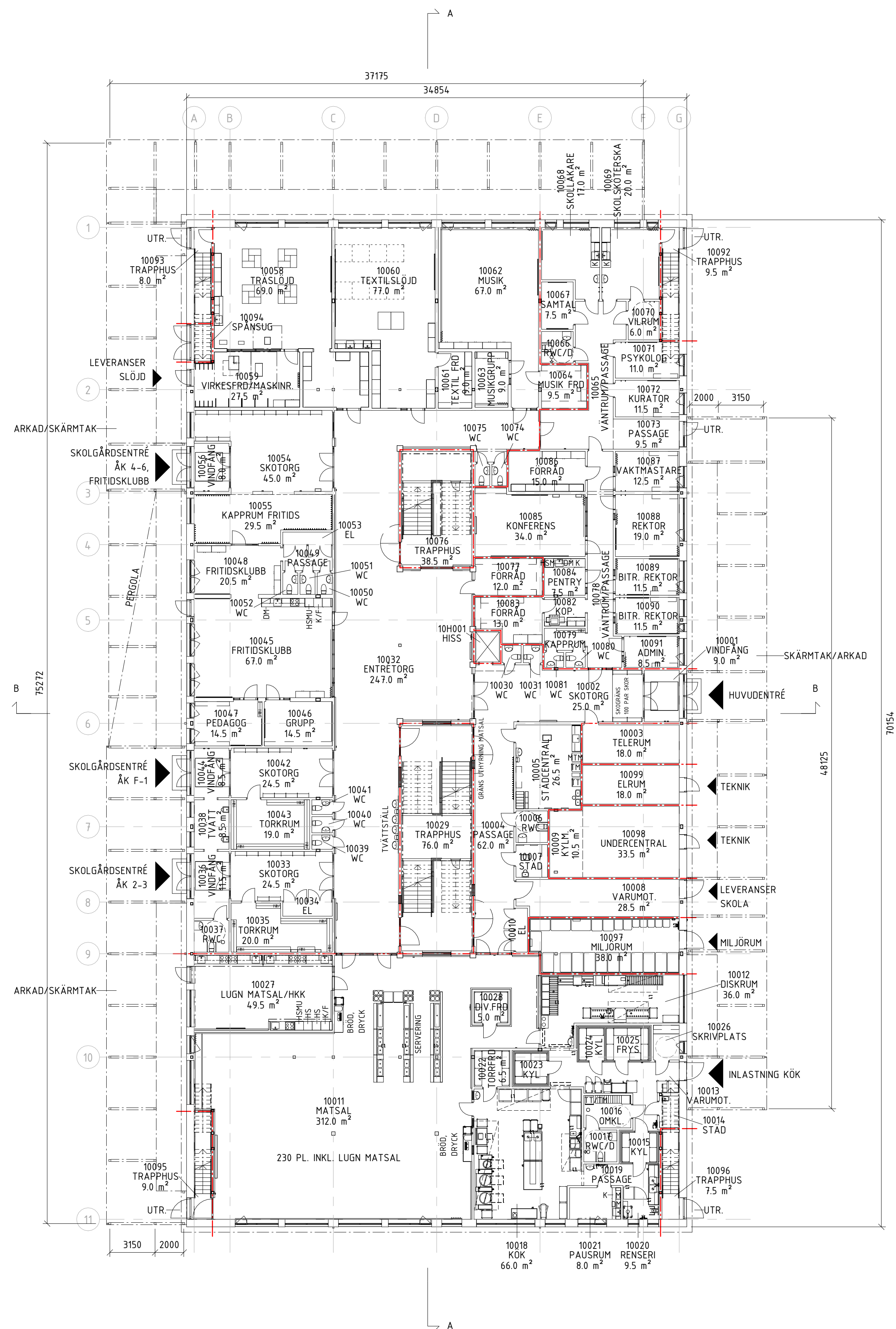
Vy över skolområdet

ILLUSTRATIONSPLAN

TECKENFÖRKLARING ILLUSTRATIONSPLAN

	FASTIGHETSGRÄNS
	HUVUDENTRÉ/SEKUNDÄR ENTRÉ
	ASFALT
	BETONGPLATTOR
	GUMMIASFALT
	KONSTGRÄS
	TRÄ
	CORKEEN
	STENMJÖL
	STRID SAND
	BAKSAND
	GRÄS
	LEKBUSKAGE/LEKOTOP
	PLANTERING
	NYA TRÄD
	VÄRDTRÄD
	GRUSAD FOTBOLLSPÅN 7-MANNA
	NY MOBILMAST
	LEKOTOPYTOR - EN BLANDNING AV MARKMATERIAL OCH PLANTERINGAR SOM FRÄMJAR NATURLEK OCH FANTASI
	DETALJ 5, TRÄSPÅNG, SE SID 13





FÖRKLARINGAR
ALLA MÅTT I MILLIMETER (mm)
PLUSHÖJDER I METER (m)

SAMTLIGA PLUSHÖJDER SOM UPPGES PÅ RITNING ÄR
ENDAST SCHEMATISKA OCH MÅSTE ANPASSAS OCH
DETALJPROJEKTERAS AV ENTREPRENÖREN.

▶ ENTRÉPILO

— — — BRANDCELLSGRÄNS EI60

☐ MÖJLIG VÄNDRADIE RULLSTOL

UTRYMNINGSPLATS

DM AVSER DISKMASKIN

HSM AVSER HÖGSKÅP M. MICRO
HSMU AVSER HÖGSKÅP M. MICRO OCH UGN
HSU AVSER HÖGSKÅP M. UGN
K AVSER KYL
K/F AVSER KYL/FRYS
M AVSER MICROVÅGSUGN
MTM AVSER MOPPTVÄTTMASKIN
TM AVSER TVÄTTMASKIN
TSK AVSER TORKSKÅP
TT AVSER TORKTUMLARE

FÖRESKRIFTER

MATERIAL OCH KULÖRER ENL. GESTALTNINGSPROGRAM.

HÄNVISNINGAR

SEKTIONER	A-40-2-96101-0001
FASADER	A-40-3-96101-0001
FÄRGLAGDA FASADER	A-40-3-96101-0002

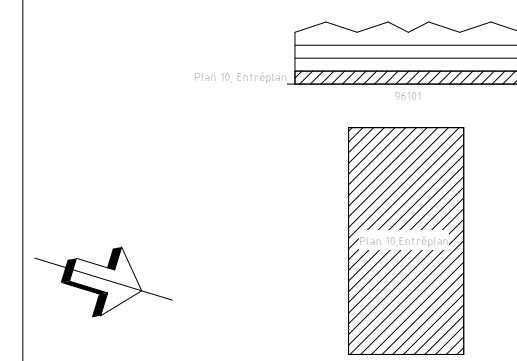
RUMSFUNKTIONSPROGRAM SKOLA
BYGGNADSBESKRIVNING SKOLA
GESTALTNINGSPROGRAM

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
-----	-----	-----------------	-------	------

FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG
BÄLINGE-EKEBY 1:3

BÄLINGE NYA SKOLA - SKOLA

ORIENTERINGSFIGUR OCH SEKTION



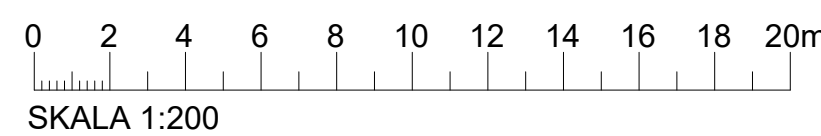
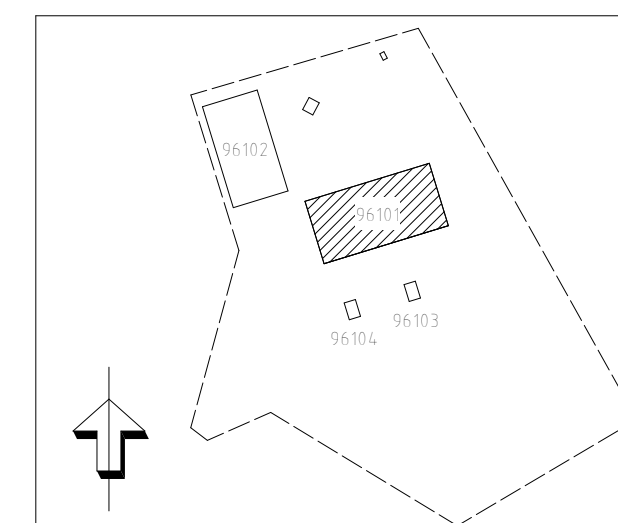
Uppsala kommun Skolfastigheter AB
Strandbodgatan 1
753 23 Uppsala

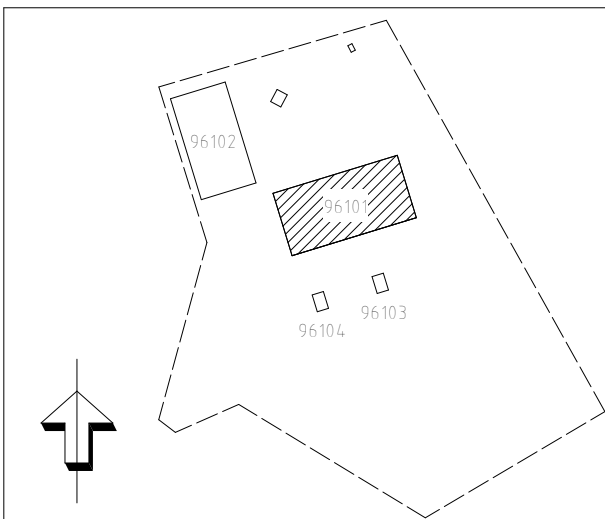
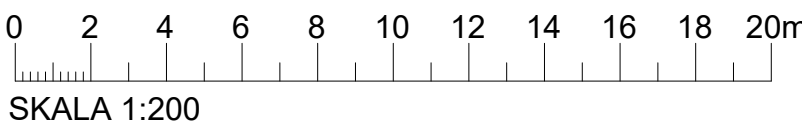
DISCIPLIN	FORETAG	TELEFON
A	LLP ARKITEKTKONTOR	08 644 76 95
PROJEKTNUMMER	RITAD KONSTR AV	HANDLÄGGARE
96130001	MS	MS
DATUM	ANSVARIG	HUS
2025-09-18	M PALME	96101
PLAN	VÄNING	DEL
-	10	-

INNEHÅLL
ÖVERSIKT - PLAN 10
ENTRÉPLAN

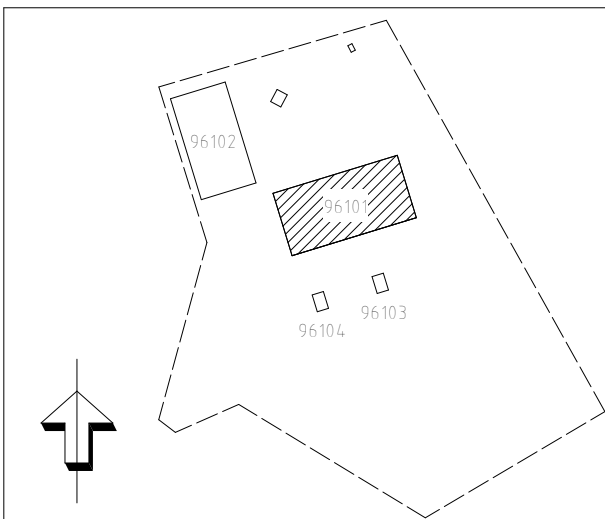
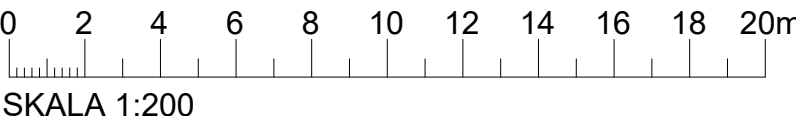
KOORDINATSYSTEM
 SWEREF 99 18 00/RH 2000

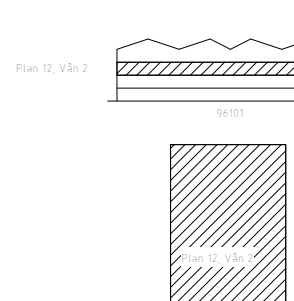
SKALA (A1)	NUMMER	BET
1:200	A-40-1-96101-1000	

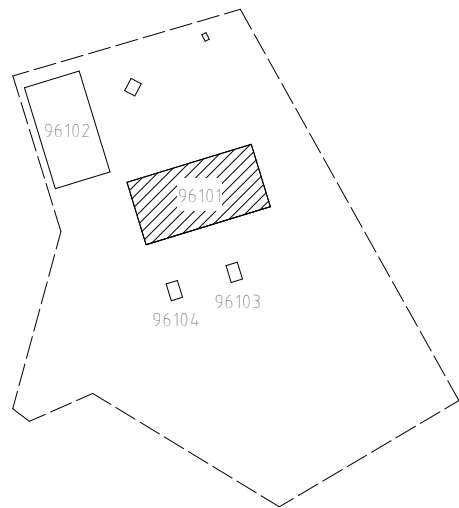
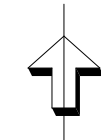
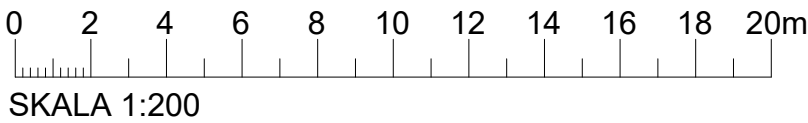
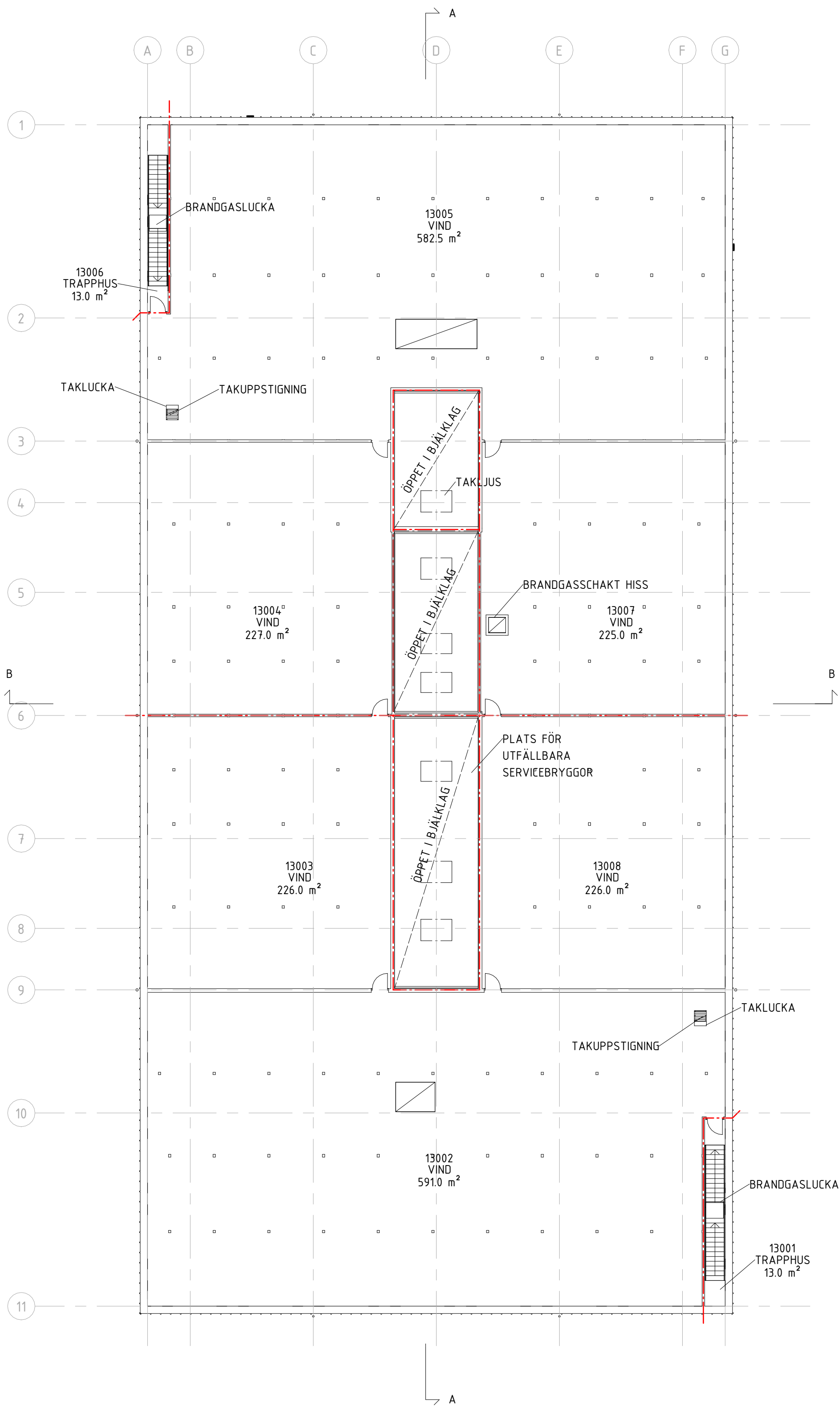




2025-09-18 14:42:50 C:\Users\ebba\OneDrive - Larsson Lindstrand Palme Arkitektkontor AB\Documents\A-40-V-96101_ebballp.rvt



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
FÖRFÄRAGNINGSSUNDERLAG BÄLINGE-EKEBY 1:3				
BÄLINGE NYA SKOLA - SKOLA				
ORIENTERINGSFIGUR OCH SEKTION				
				
 SKOLFÄSTIGHETER AB Uppsala kommun Strandbodagatan 1 753 23 Uppsala				
DISCIPLIN	FÖRETAG	TELEFON		
A	LLP ARKITEKTONTOR	08 644 76 95		
PROJEKTNUMMER	RITADKONSTR AV	HANDLÄGGARE		
96130001	MS	MS		
DATUM	ANSVARIG	HUS		
2025-09-18	M PALME	96101		
PLAN	VÄNING	DEL		
-	12	-		
INNEHÅLL ÖVERSIKT - PLAN 12 PLAN 12 KOORDINATSYSTEM SWEREF 99 18 00/RH 2000				
NUMMER SKALA (1:1) 1:200		A-04-1-96101-1200		

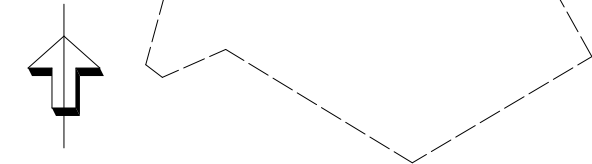
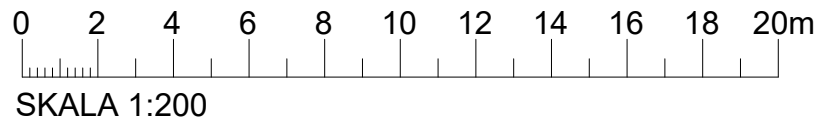
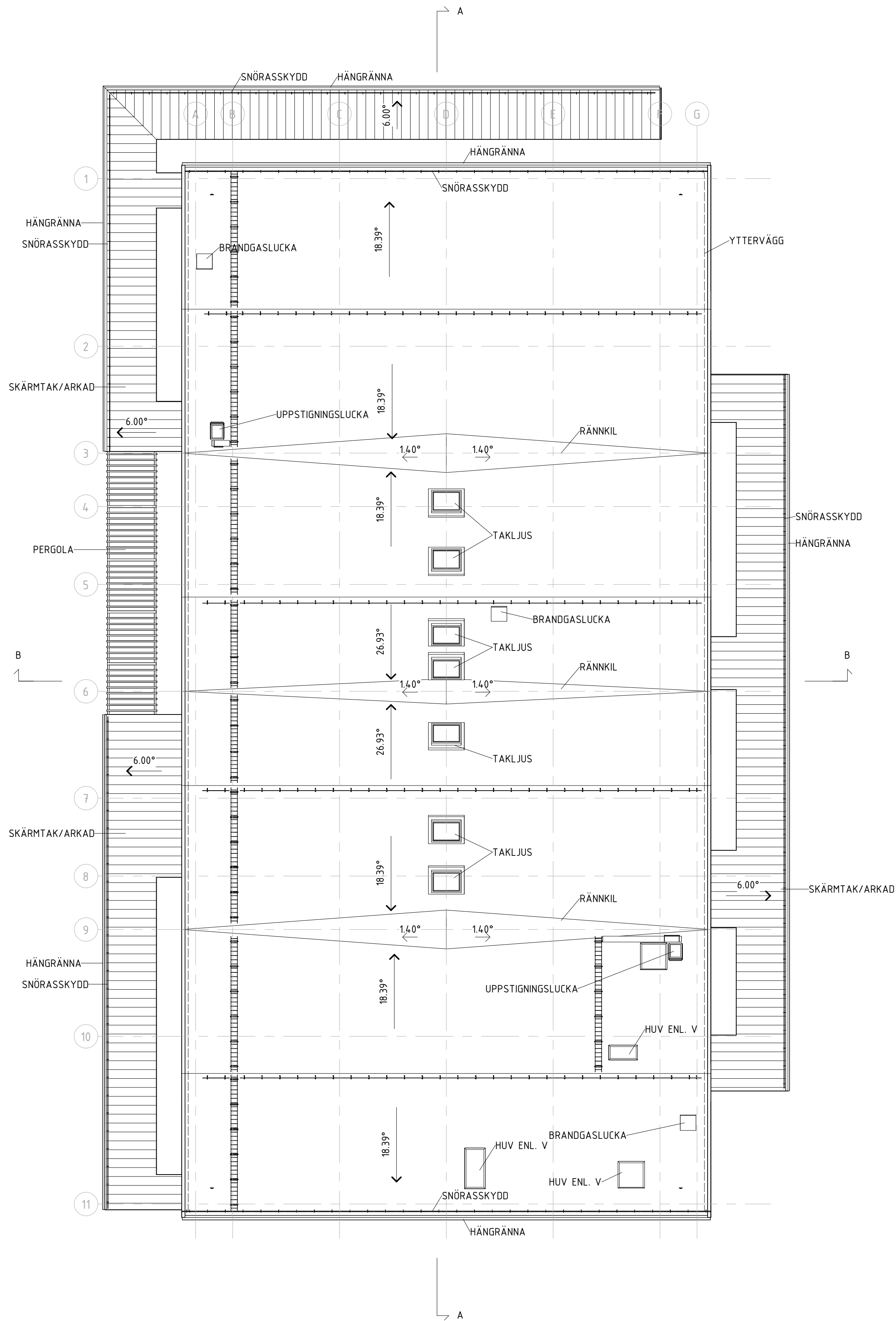


FÖRKLARINGAR
ENL. RITNING A-40-1-96101-1000

FÖRESKRIFTER
ENL. RITNING A-40-1-96101-1000

HÄNVISNINGAR
ENL. RITNING A-40-1-96101-1000

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG				
BÄLINGE-EKEBY 1:3				
BÄLINGE NYA SKOLA - SKOLA				
ORIENTERINGSFIGUR OCH SEKTION				



FÖRKLARINGAR
ALLA MÅTT I MILLIMETER (mm)

FÖRESKRIFTER
MATERIAL OCH KULÖRER ENL. RITNING A-40-3-96101-0001

HÄNVISNINGAR
SEKTIONER A-40-2-96101-0001
FASADER A-40-3-96101-0001
FASADER I FÄRG A-40-3-96101-0002

RUMSFUNKTIONSPROGRAM SKÖLA
BYGGNADSBEKRIVNING SKÖLA
GESTALTNINGSPROGRAM

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
FÖRFÖRÄGNINGSPROJEKT				
BÄLINGS-EKEBY 1:3				
BÄLINGS NYA SKÖLA - SKÖLA				
ORIENTERINGSPROJEKT OCH SEKTION				
Plan 0, Taggar <				

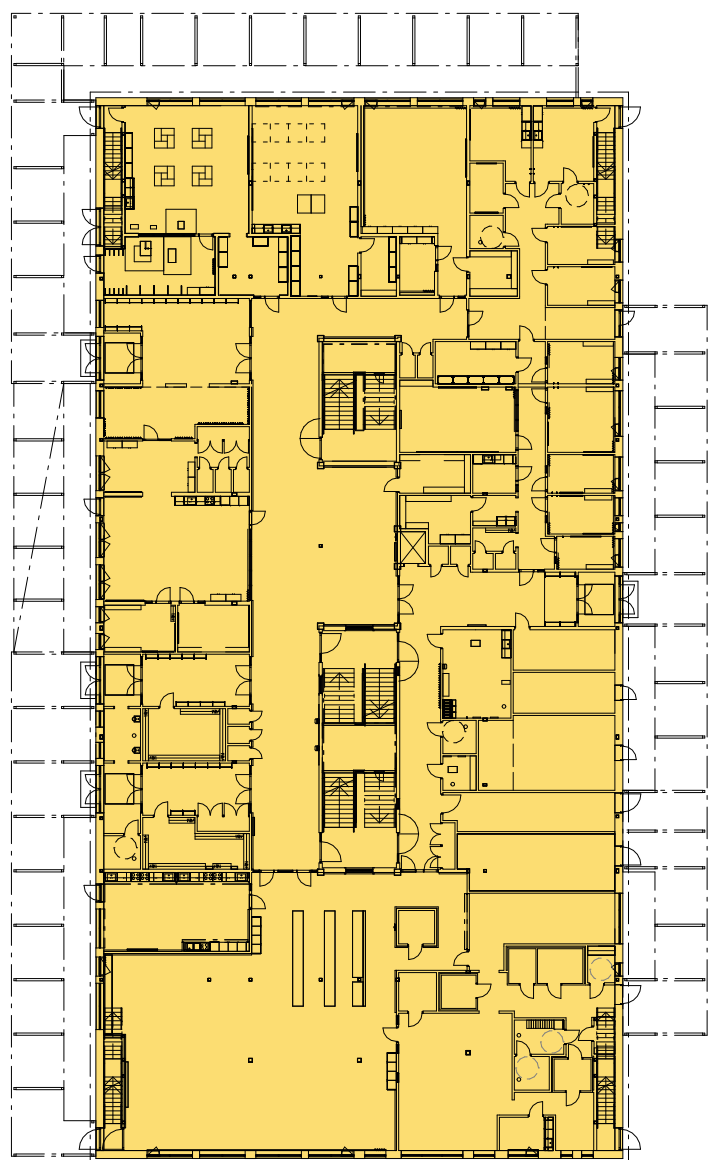
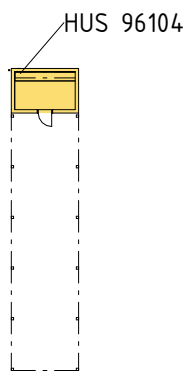
BTA

HUS 96101 SKOLA	
PLAN 10	2445.0 m²
PLAN 11	2424.5 m²
PLAN 12	2424.5 m²
	7294.0 m²

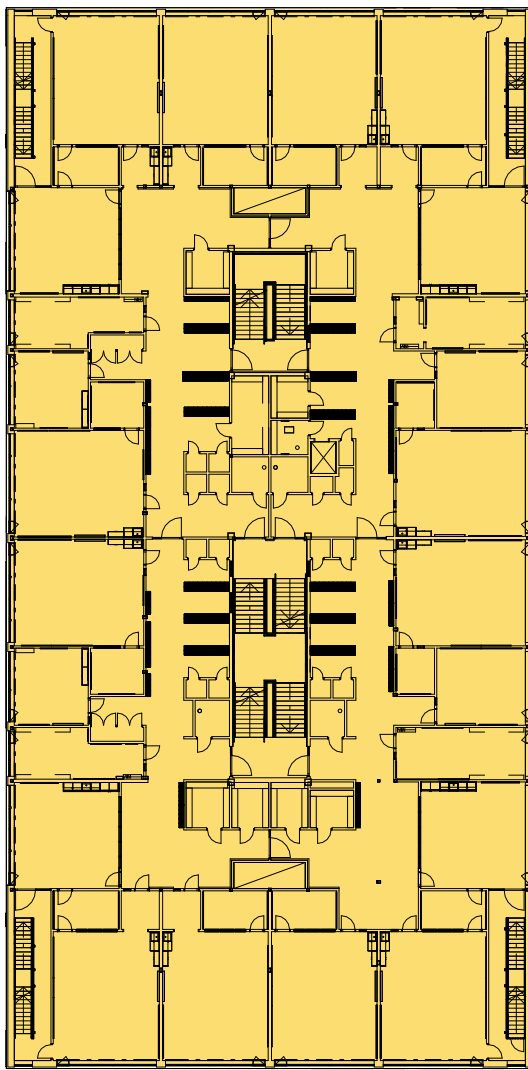
HUS 96101 SKOLA - OINREDD VIND	
PLAN 13	2073.5 m²
	2073.5 m²

HUS 96103, 96104 KOMPLEMENTHUS	
PLAN 10	26.5 m²
	26.5 m²

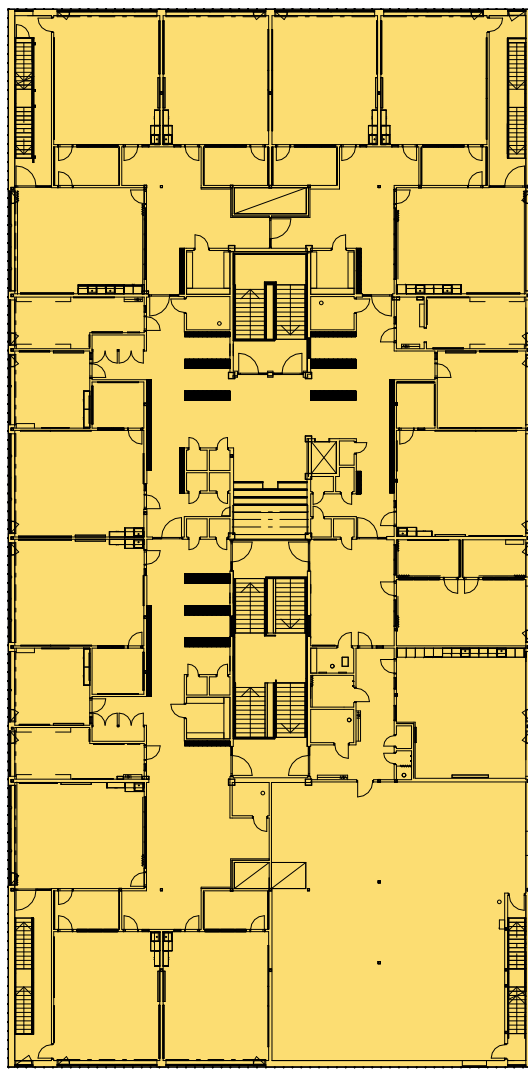
CA 11,5 KVM PER ELEV (EXL. PLAN 13, OINREDD VIND)



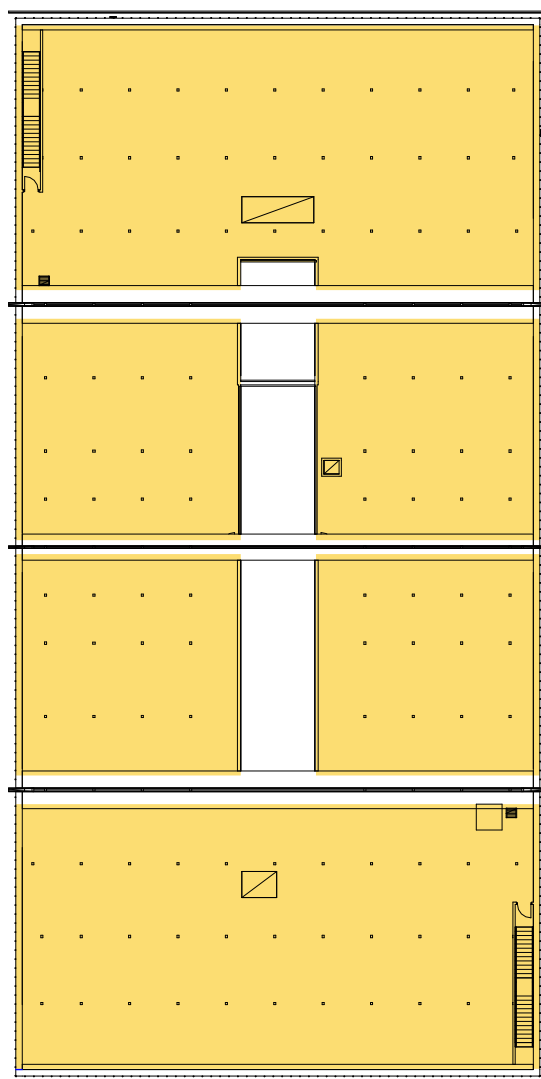
PLAN 10



PLAN 11



PLAN 12



PLAN 13

FÖRKLARINGAR
ALLA MÅTT I MILLIMETER (mm)
PLUSHÖJDER I METER (m)

- BTA AVSER BRUTTOAREA
- BRA AVSER BRUKSAREA
- LOA AVSER LOKALAREA
- BYA AVSER BYGGNADSAREA
- OPA AVSER ÖPPENAREA

FÖRESKRIFTER
YTOR ENL. FÄRGAT OMRÅDE INGÅR I YTAN.

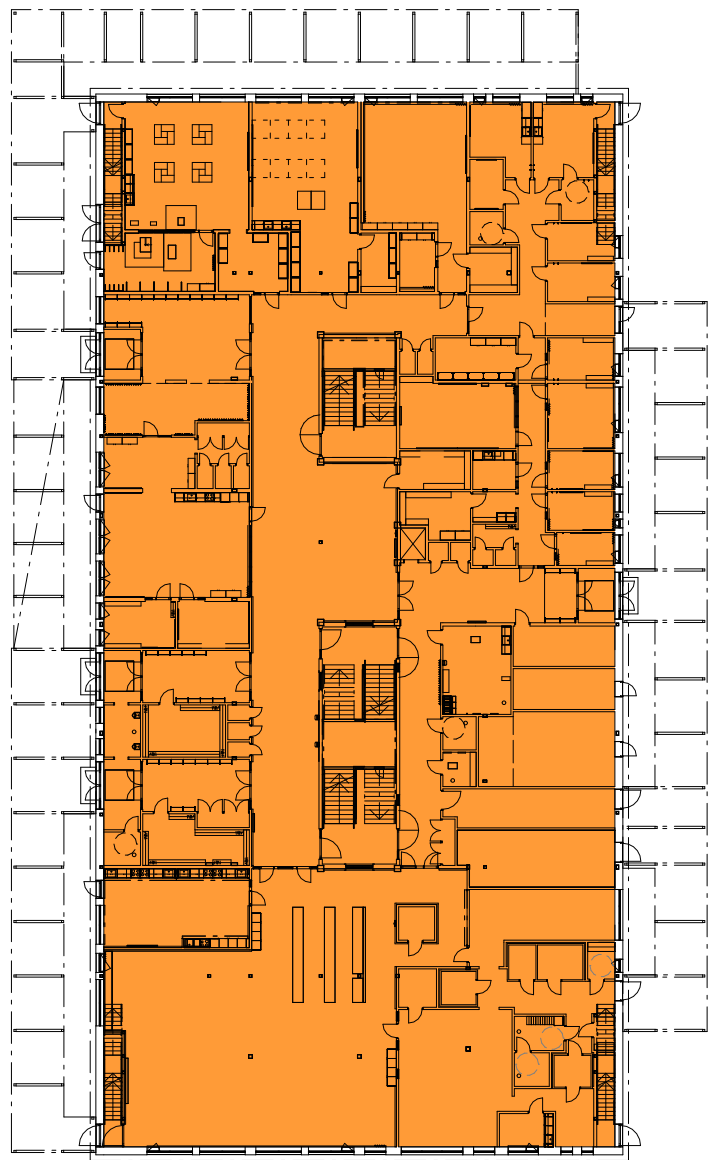
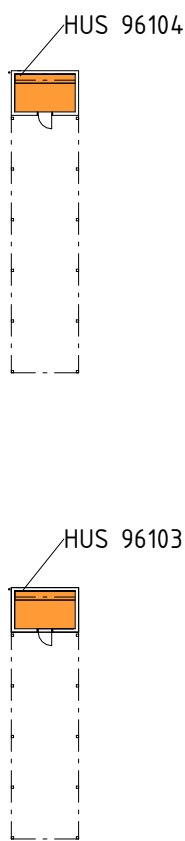
HÄNVISNINGAR

BRA

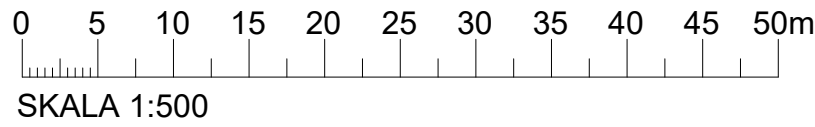
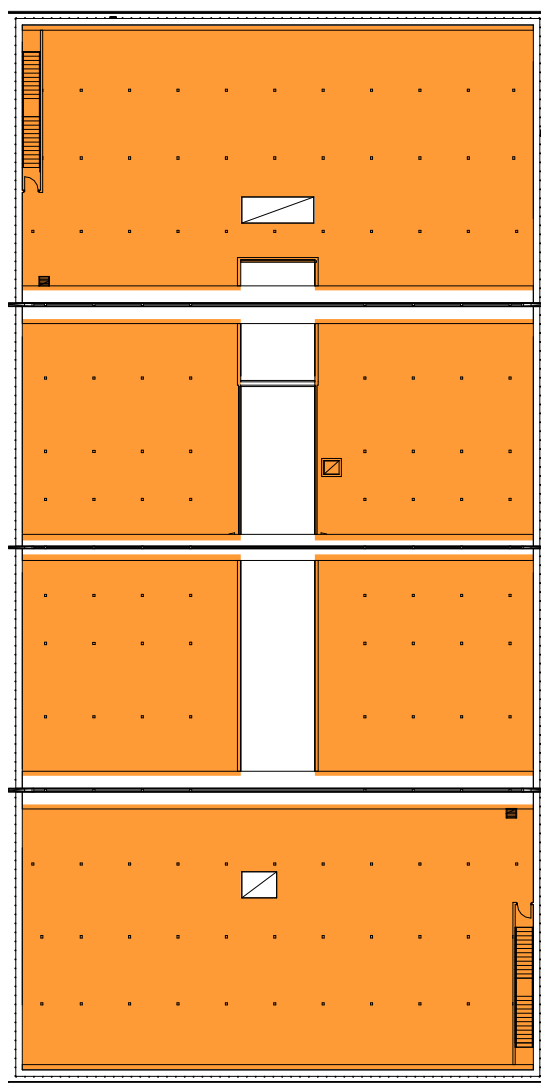
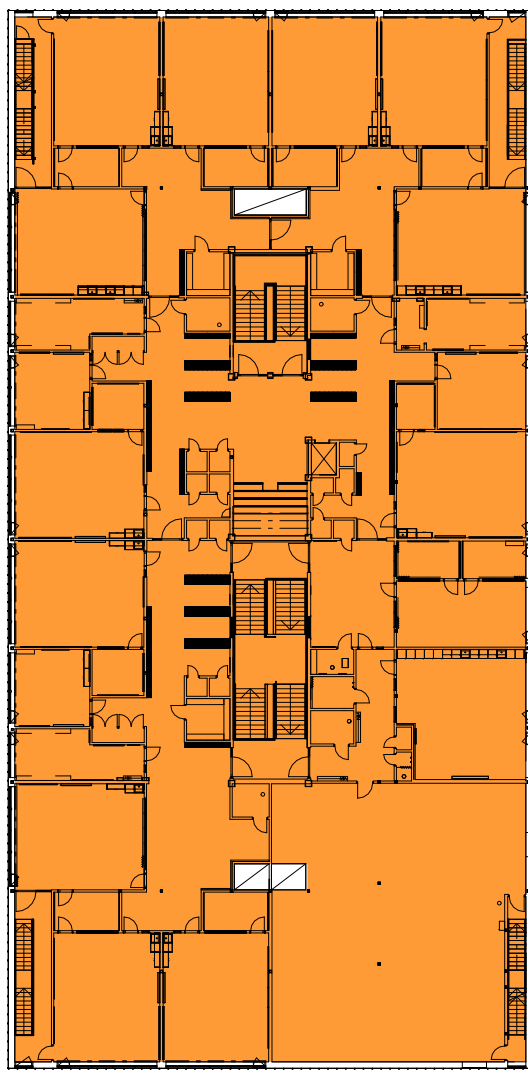
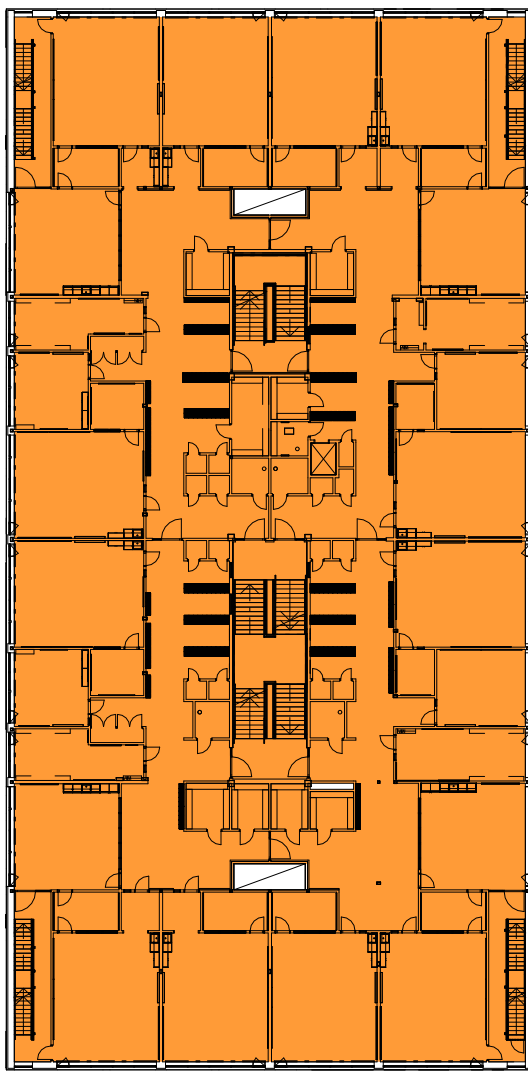
HUS 96101 SKOLA	
PLAN 10	2335.5 m²
PLAN 11	2317.5 m²
PLAN 12	2318.5 m²
	6972.0 m²

HUS 96101 SKOLA - OINREDD VIND	
PLAN 13	2008.0 m²
	2008.0 m²

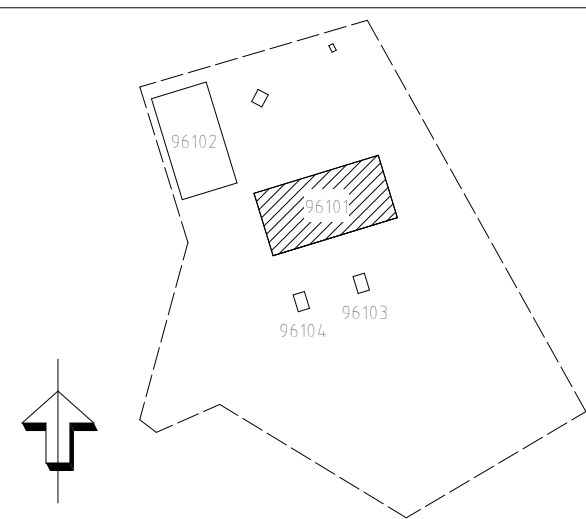
HUS 96103, 96104 KOMPLEMENTHUS	
PLAN 10	20.0 m²
	20.0 m²



PLAN 10



SKALA 1:500

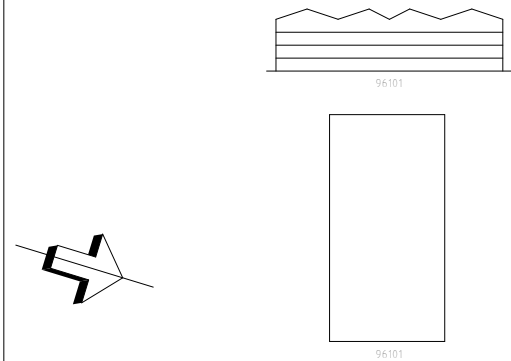


BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
-----	-----	-----------------	-------	------

FÖRFÖRÅGNINGSUNDERLAG
BÄLINGE-EKEBY 1:3

BÄLINGE NYA SKOLA - SKOLA

ORIENTERINGSFIGUR OCH SEKTION



Uppsala kommun Skolfastigheter AB
Strandbadgatan 1
753 23 Uppsala

DISCIPLIN	FÖRETAG	TELEFON
A	LLP ARKITEKTKONTOR	08 644 76 95
PROJEKTNUMMER	RITADKONSTR AV	HANDLÄGGARE
96130001	AV	MS
DATUM	ANSVARIG	HUS
2025-09-18	M PALME	96101
PLAN	VÄNING	DEL
	-	-

INNEHÅLL
AREAPLANER

KOORDINATSYSTEM
SWEREF 99 18 00/RH 2000

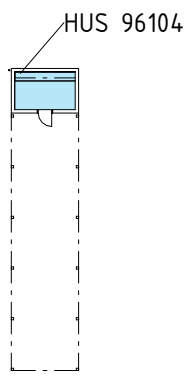
SKALA (A1)	NUMMER	BET
1:500	A-99-1-96101-0001	

LOA

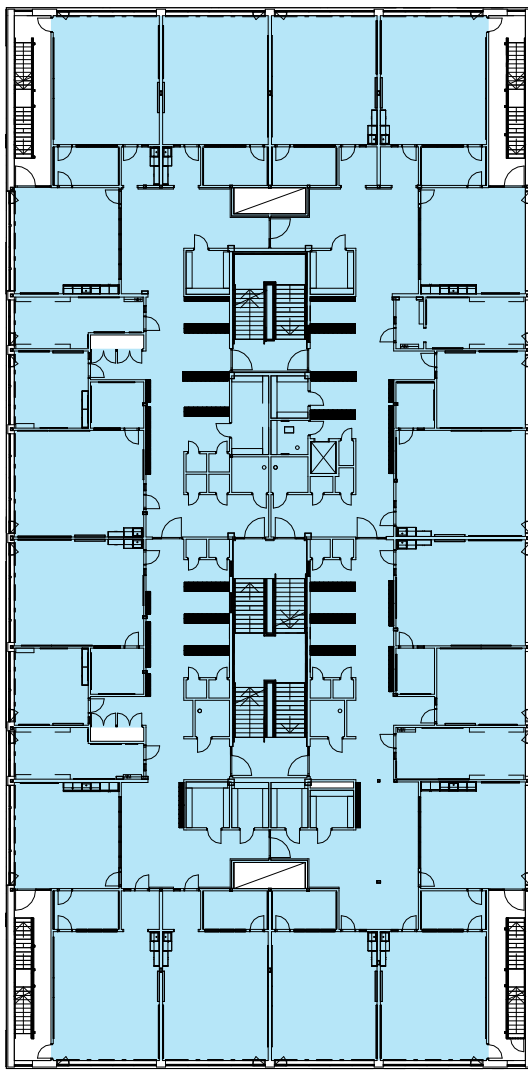
HUS 96101 SKOLA	
PLAN 10	2203.5 m ²
PLAN 11	2202.5 m ²
PLAN 12	1920.0 m ²
6326.0 m ²	

HUS 96103, 96104 KOMPLEMENTHUS	
PLAN 10	20.0 m ²
	20.0 m ²

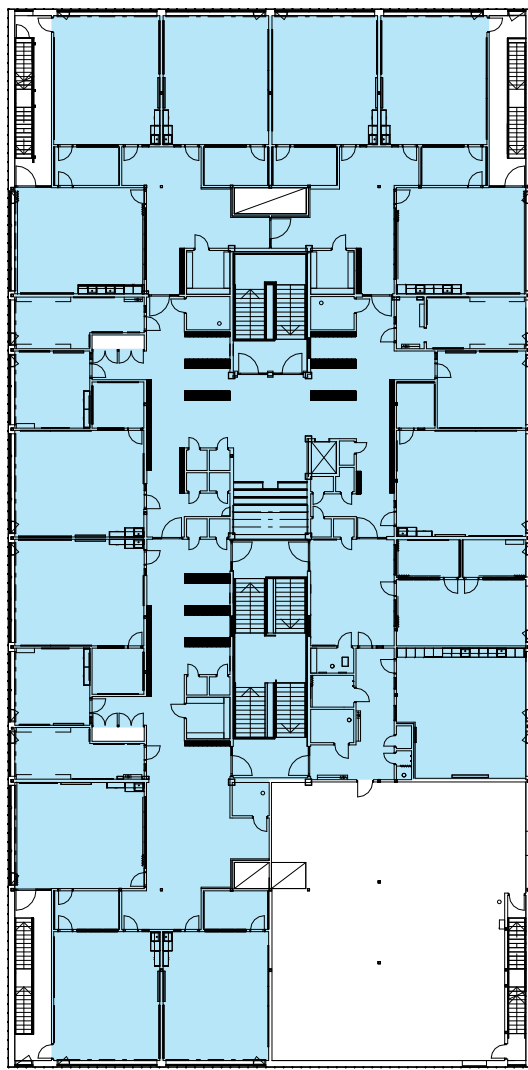
CA 10.0 KVM PER ELEV



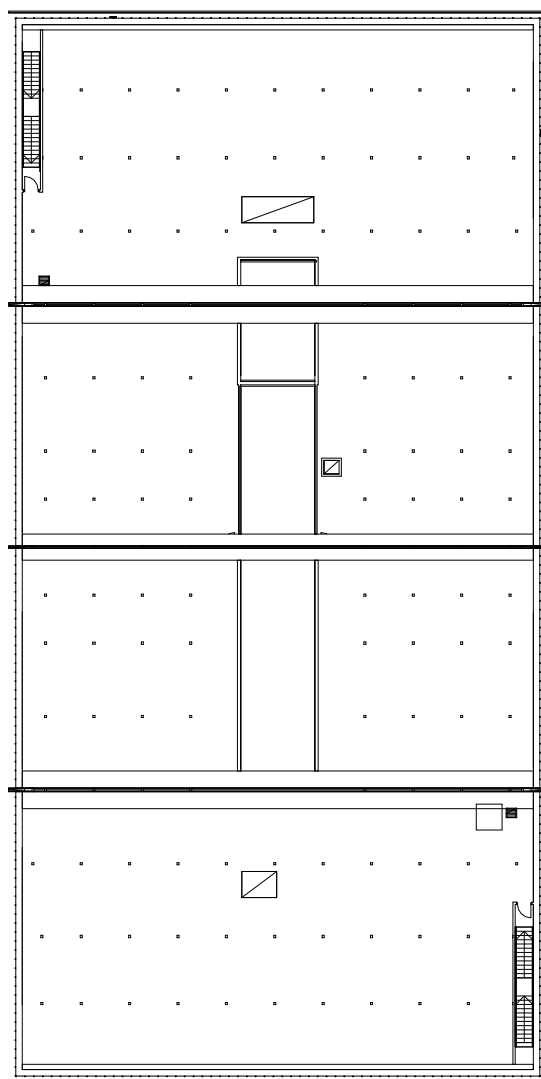
PLAN 10



PLAN 11



PLAN 12

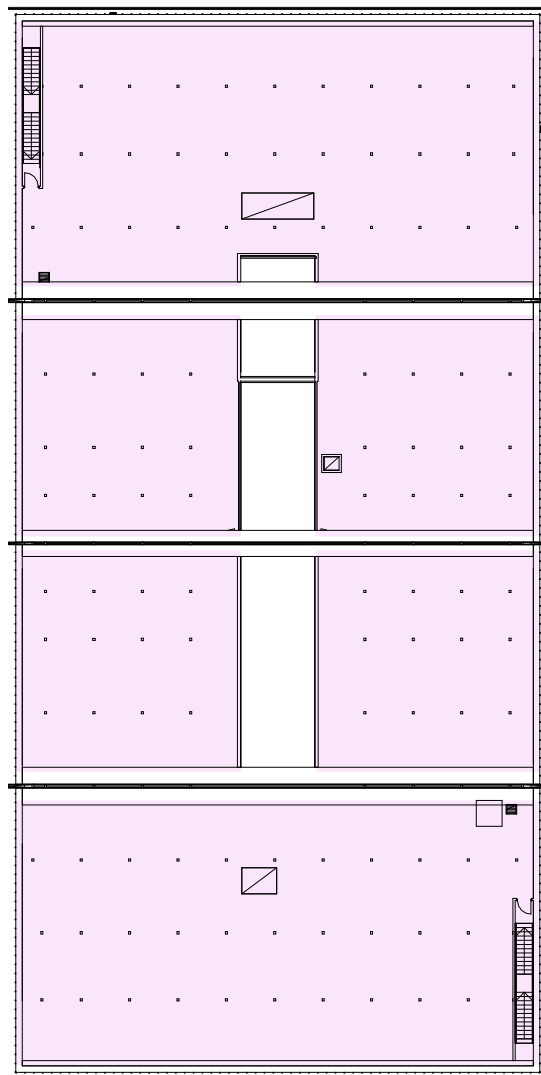
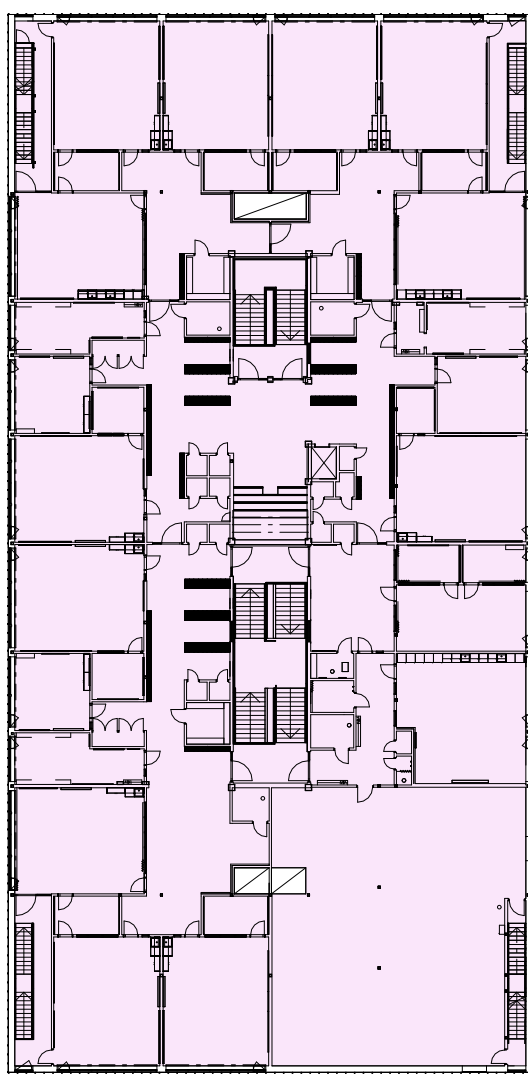
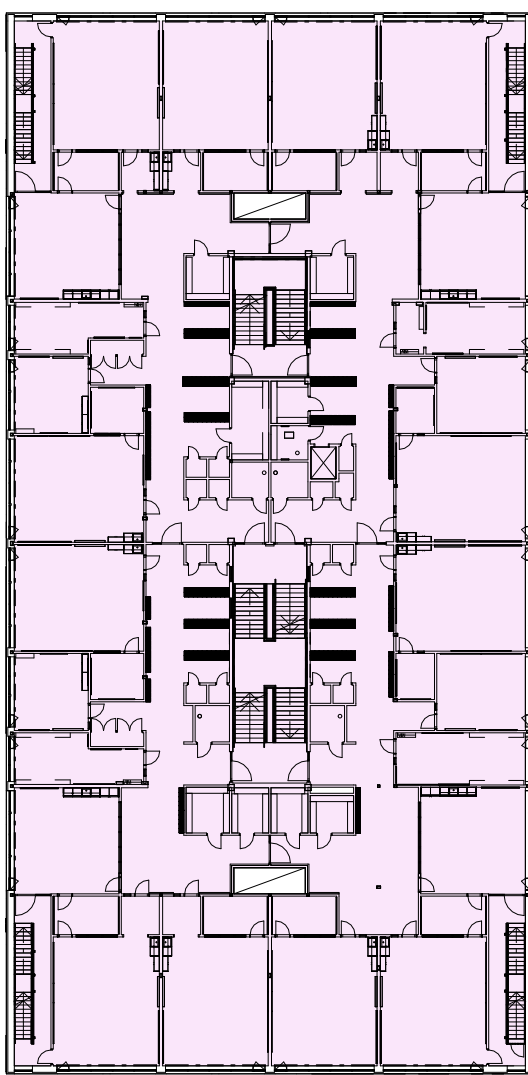
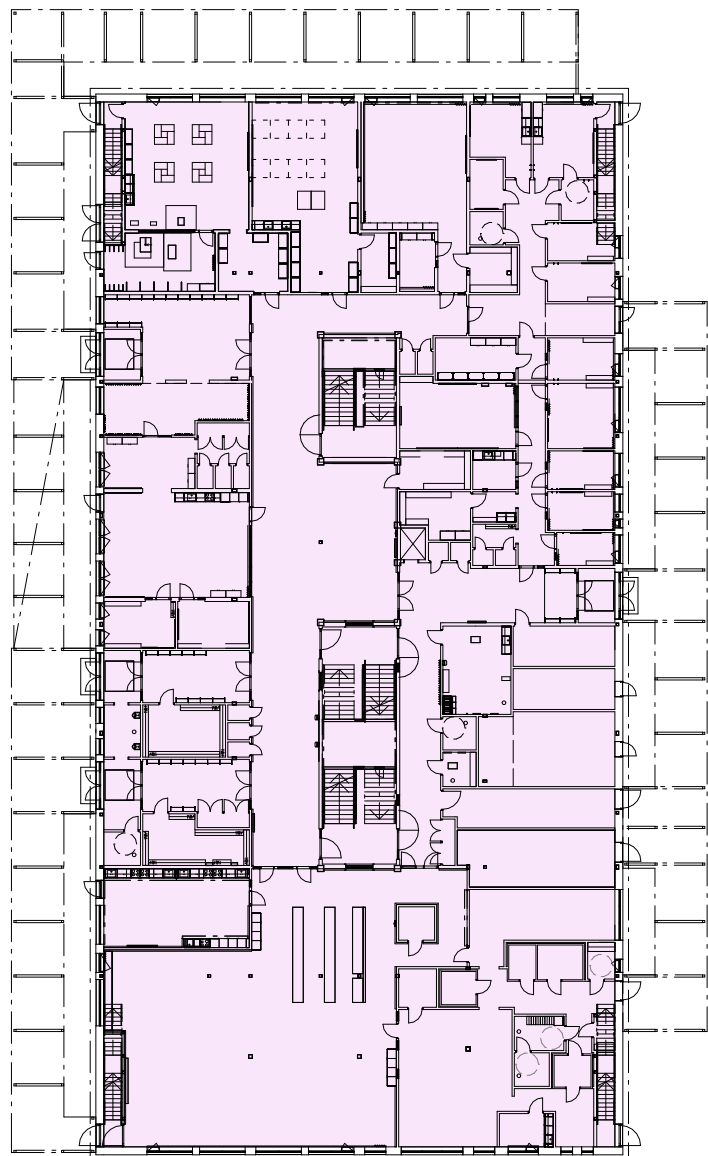


PLAN 13

ATEMP

HUS 96101 SKOLA	
PLAN 10	2335.5 m ²
PLAN 11	2317.5 m ²
PLAN 12	2319.0 m ²
6972.0 m ²	

HUS 96101 SKOLA - OINREDD VIND	
PLAN 13	2073.5 m ²
	2073.5 m ²



FÖRKLARINGAR
ENL. A-99-1-96101-0001

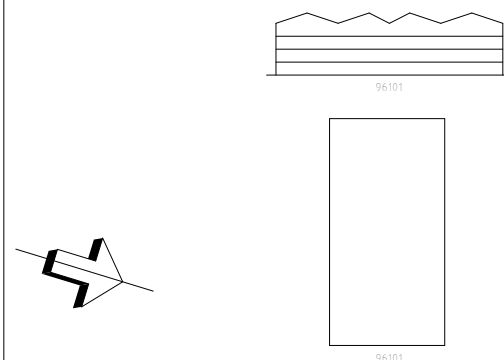
FÖRESKRIFTER
ENL. A-99-1-96101-0001

HÄNVISNINGAR
ENL. A-99-1-96101-0001

FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG
BÄLINGE-EKEBY 1:3

BÄLINGE NYA SKOLA - SKOLA

ORIENTERINGSFIGUR OCH
SEKTION



Uppsala kommun Skolfastigheter AB
Strandbodgatan 1
753 23 Uppsala

DISCIPLIN	FÖRETAG	TELEFON
A	LLP ARKITEKTKONTOR	08 644 76 95
PROJEKTNUMMER	RITADKONSTR AV	HANDLÄGGARE
96130001	AV	MS
DATUM	ANSVARIG	HUS
2025-09-18	M PALME	96101
PLAN	VÄNING	DEL
-	-	-

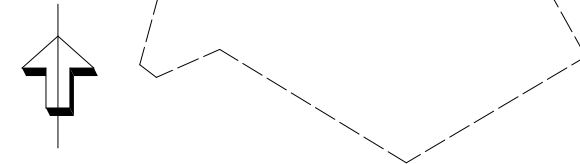
INNEHÅLL
AREAPLANER

KOORDINATSYSTEM
SWEREF 99 18 00/RH 2000

SKALA (A1)	NUMMER	BET
1:500	A-99-1-96101-0002	

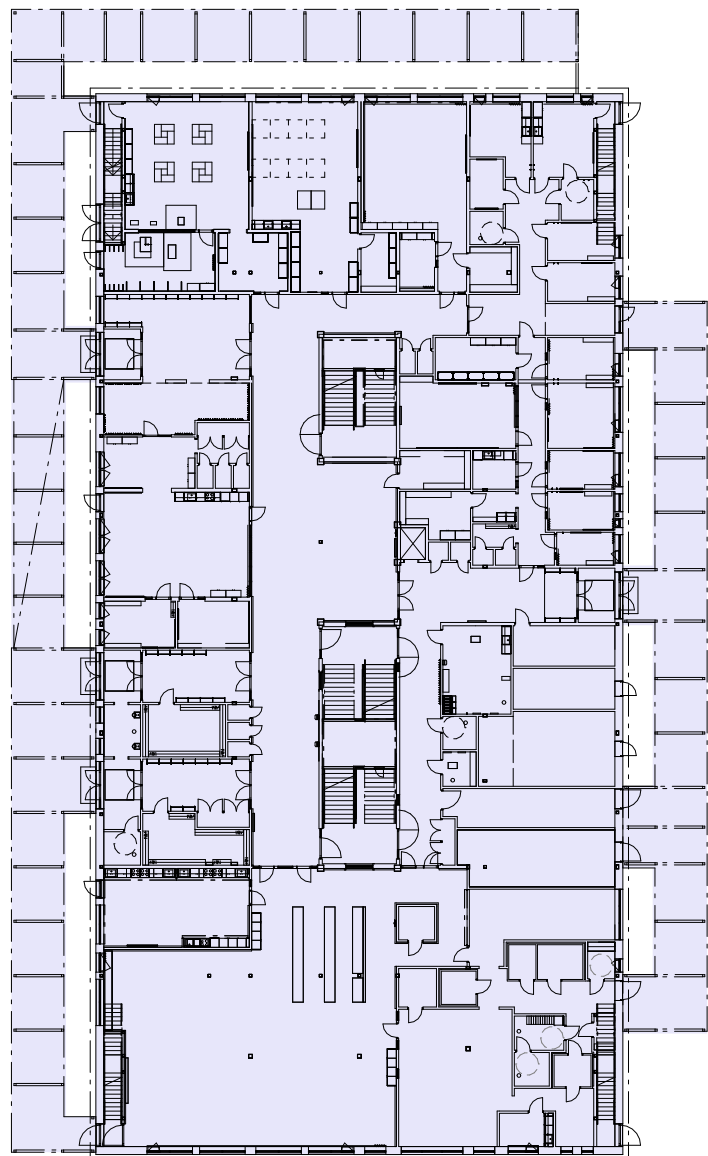
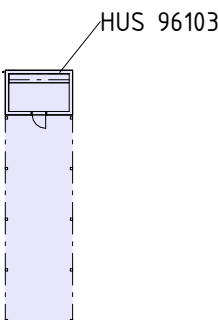
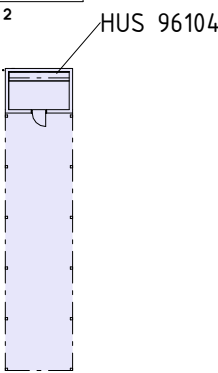
0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50m

SKALA 1:500



BYA

HUS 96101 SKÖLA	3080.0 m ²
HUS 96103, 96104 KOMPLEMENTHUS	163.0 m ²
BYA TOTAL	3243.0 m ²



PLAN 10

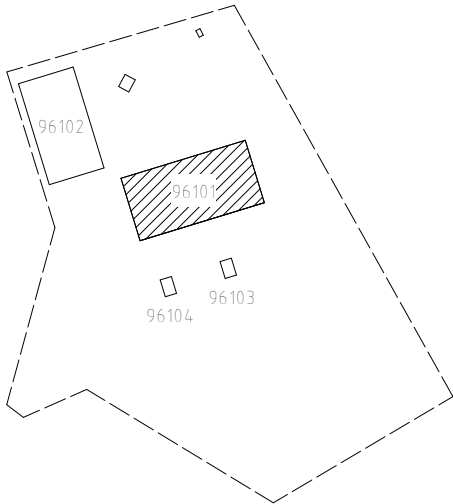
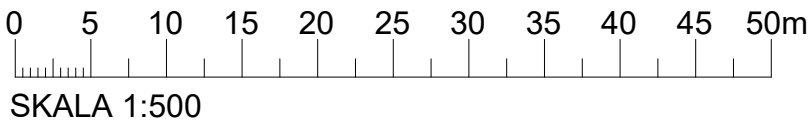
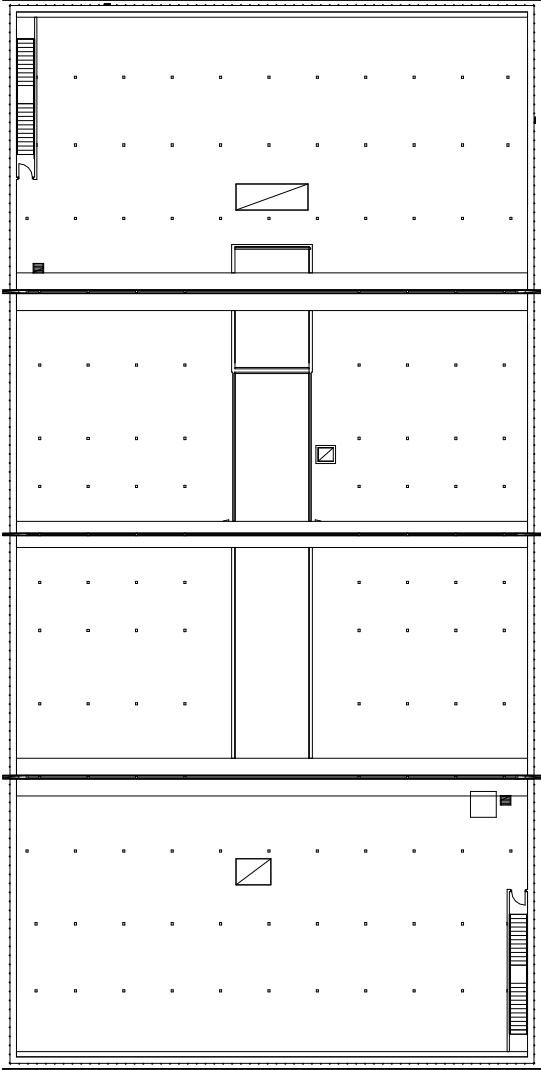
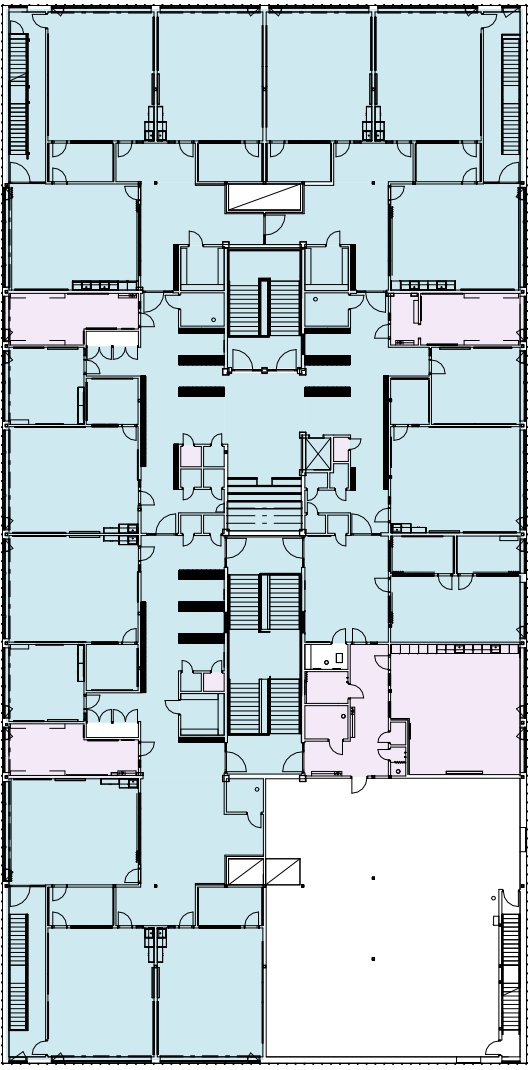
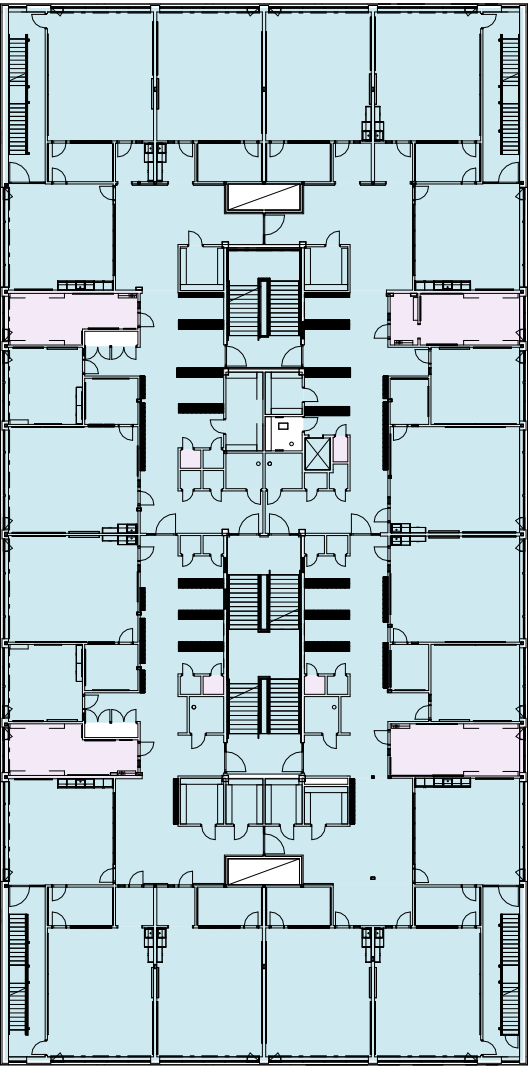
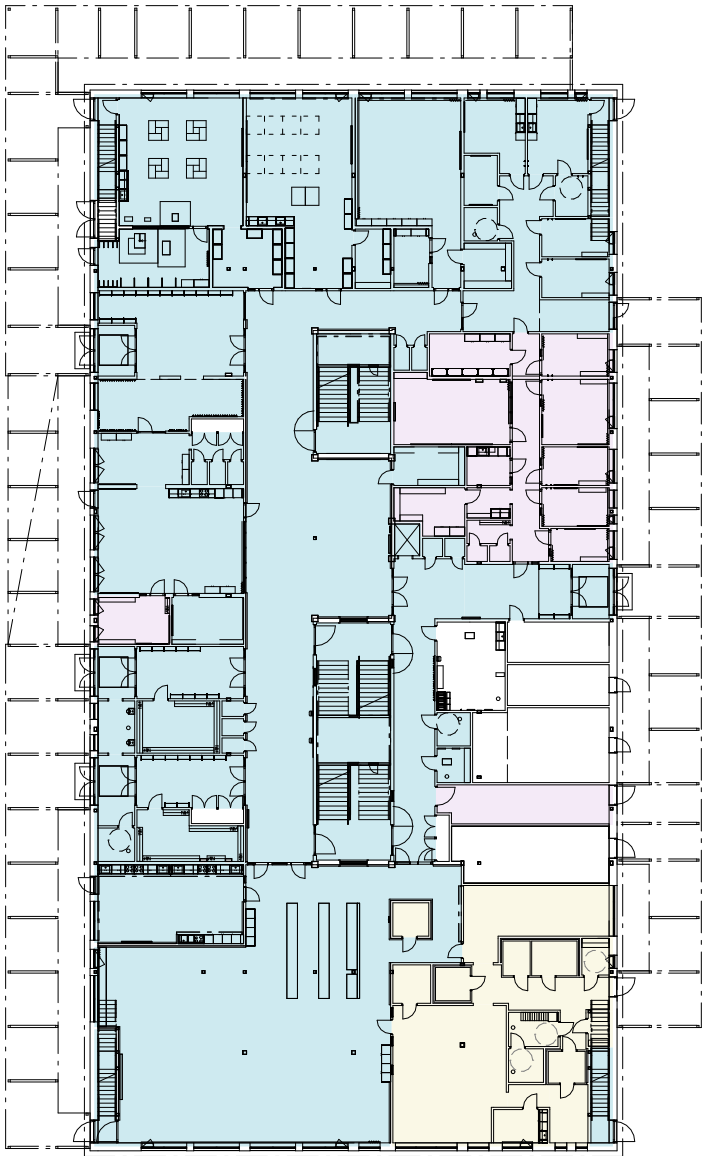
UKSF FUNKTION

PLAN 10	Barnyta	1611.5 m ²
PLAN 11	Barnyta	2059.5 m ²
PLAN 12	Barnyta	1685.0 m ²
Barnyta		5356.0 m ²

PLAN 10	Personalyta	216.5 m ²
PLAN 11	Personalyta	115.0 m ²
PLAN 12	Personalyta	198.0 m ²
Personalyta		529.5 m ²

PLAN 10	Storkök	239.0 m ²
Storkök		239.0 m ²

- Barnyta
- Personalyta
- Storkök



FÖRKLARINGAR
ENL. A-99-1-96101-0001

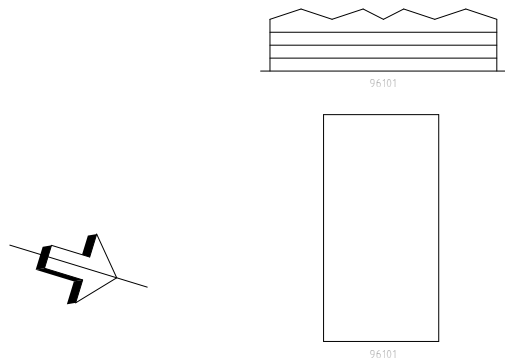
FÖRESKRIFTER
ENL. A-99-1-96101-0001

HÄNVISNINGAR
ENL. A-99-1-96101-0001

BET ANT ANDRINGEN AVSER DATUM SIGN
FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG
BÄLINGE-EKEBY 1:3

BÄLINGE NYA SKÖLA - SKÖLA

ORIENTERINGSFIGUR OCH SEKTION



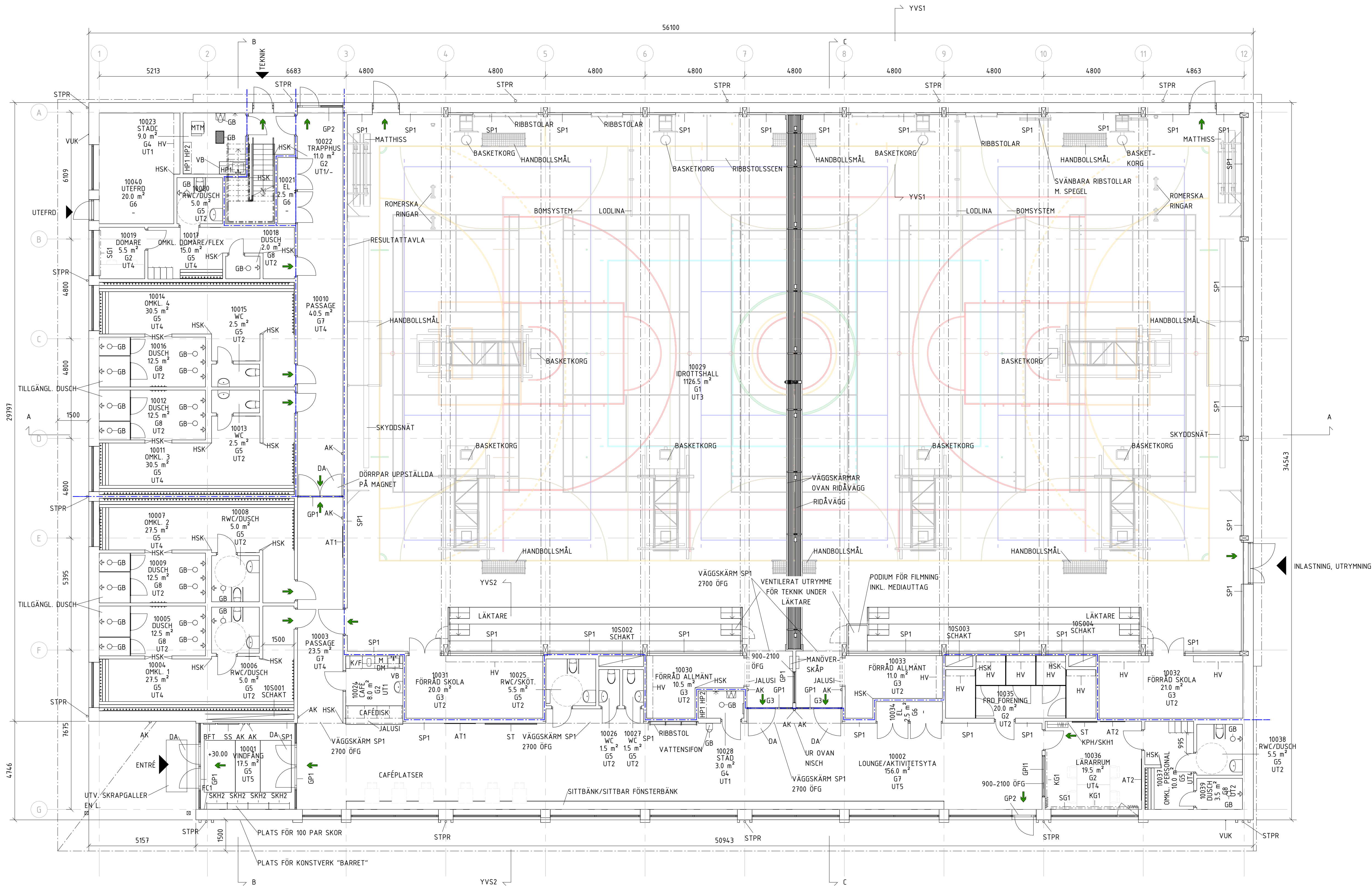
Uppsala kommun Skolfastigheter AB
Strandbodagatan 1
753 23 Uppsala

DISCIPLIN	FÖRETAG	TELEFON
A	LLP ARKITEKTKONTOR	08 644 76 95
PROJEKTNUMMER	RITADKONSTR AV	HANDLÄGGARE
96130001	AV	MS
DATUM	ANSVARIG	HUS
2025-09-18	M PALME	96101
PLAN	VÄNING	DEL
-	-	-

INNEHÅLL
AREAPLANER

KOORDINATSYSTEM
SWEREF 99 18 00/RH 2000

SKALA (A1)	NUMMER	BET
1:500	A-99-1-96101-0003	



FÖRKLARINGAR

ALLA MÅTT I MILLIMETER (mm)
PLUSHÖJDER I METER (m)

SAMTLIGA PLUSHÖJDER SOM UPPGES PÅ RITNING ÄR
ENDAST SCHEMATISKA OCH MÅSTE ANPASSAS OCH
DETALJPROJEKTERAS AV ENTREPRENÖREN.

ENTRÉPIL

BRANDCELLSGRÄNS EI30

UTRYMNINGSVÄG

MÖJLIG VÄNDRADIE RULLSTOL

LÖS INREDNING

AK AVSER ARMBÅGSKONTAKT
AT1, AT2 AVSER ANSLAGSTAVLA
BFT AVSER BRANDFÖRSVARSTABLÅ
DA AVSER DÖRRAUTOMATIK
DM AVSER DISKMASKIN
FC1 AVSER FIBERCEMENTBRÖSTNING
G1, G2 OSV. AVSER GOLVTYP ENL.
RUMSFUNKTIONSPROGRAM IDROTTSSTALL
GB AVSER GOLVBRUNN
GP1 AVSER GLASPARTI I STÅL
GP2 AVSER GLASPARTI I ALUMINIUM
GP11 AVSER INVÄNDIGT GLASPARTI I TRÄ
HV AVSER VÄGGSKENOR FÖR HYLLOR
HP AVSER HYLLPLAN INKL. VÄGGSKENOR
HSK AVSER HÖRNSKYDD
K/F AVSER KYL/FRYS
KG1 AVSER KOMFORTGARDIN
KPH/SKH1 AVSER KAPPHYLLA OCH SKOHYLLA
M AVSER MICROVÅGSUGN
MTM AVSER MOPPTVÄTTMASKIN
SG1 AVSER SOLSKYDDSGARDIN
SKH2 AVSER SKOHYLLA I 5 NIVÅER
SP1 AVSER SPALTPANEL
SS AVSER SKYLTSKÅP
ST AVSER SKRIVTAFLA
STPR AVSER STUPRÖR
UT1, UT2 OSV. AVSER UNDERSTAKSTYP ENL.
RUMSFUNKTIONSPROGRAM IDROTTSSTALL
VB AVSER VÄTBÄNK
VUK AVSER VATTENUTKASTARE
YVS AVSER YTTERVÄGGSNITT ENL. GESTALTNINGSPROGRAM

FÖRESKRIFTER

MATERIAL OCH KULÖRER ENL. GESTALTNINGSPROGRAM.

GOLVTYPER, UNDERTAK OCH FAST INREDNING ENL.
RUMSFUNKTIONSPROGRAM IDROTTSSTALL.

LJUD OCH BRANDKRAV ENL. RESPEKTIVE DISCIPLINS
HANDLING.

HÄNVISNINGAR

SEKTIONER A-40-2-96102-0001
FASADER A-40-3-96102-0001
FÄRMLAGDA FASADER A-40-3-96102-0002

RUMSFUNKTIONSPROGRAM IDROTTSSTALL
BYGGNADSBESKRIVNING IDROTTSSTALL
GESTALTNINGSPROGRAM
BRANDSKYDDSBESKRIVNING IDROTTSSTALL
LJUDSKYDDSBESKRIVNING IDROTTSSTALL

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG				
BÄLINGE-EKEBY 1:3				
BÄLINGE NYA SKOLA - IDROTTSSTALL				
ORIENTERINGSFIGUR OCH SEKTION				

Uppsala kommun Skolfastigheter AB
Strandbodagatan 1
753 23 Uppsala

DISCIPLIN	FÖRETAG	TELEFON
A	LLP ARKITEKTKONTOR	08 644 76 95
PROJEKTNUMMER	RITADKONSTR AV	HANDLAGGARE
96130001	MS	MS
DATUM	ANSVARIG	HUS
2025-09-18	M PALME	96102
PLAN	VÄNING	DEL
-	10	-

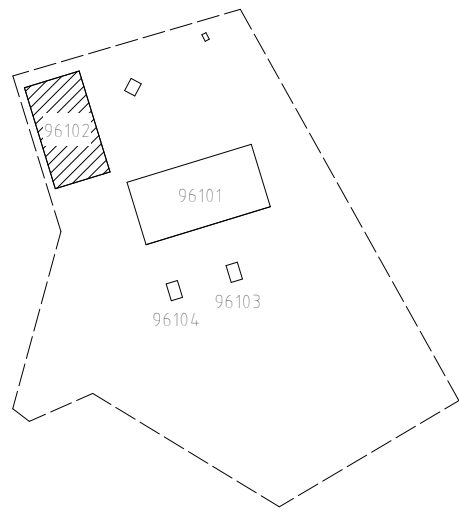
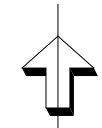
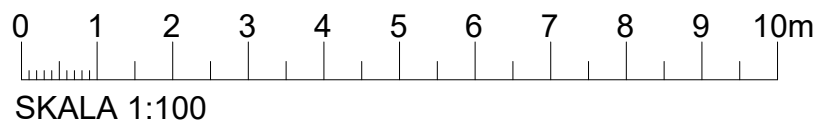
INNEHÅLL
ÖVERSIKTSPLAN - PLAN 10

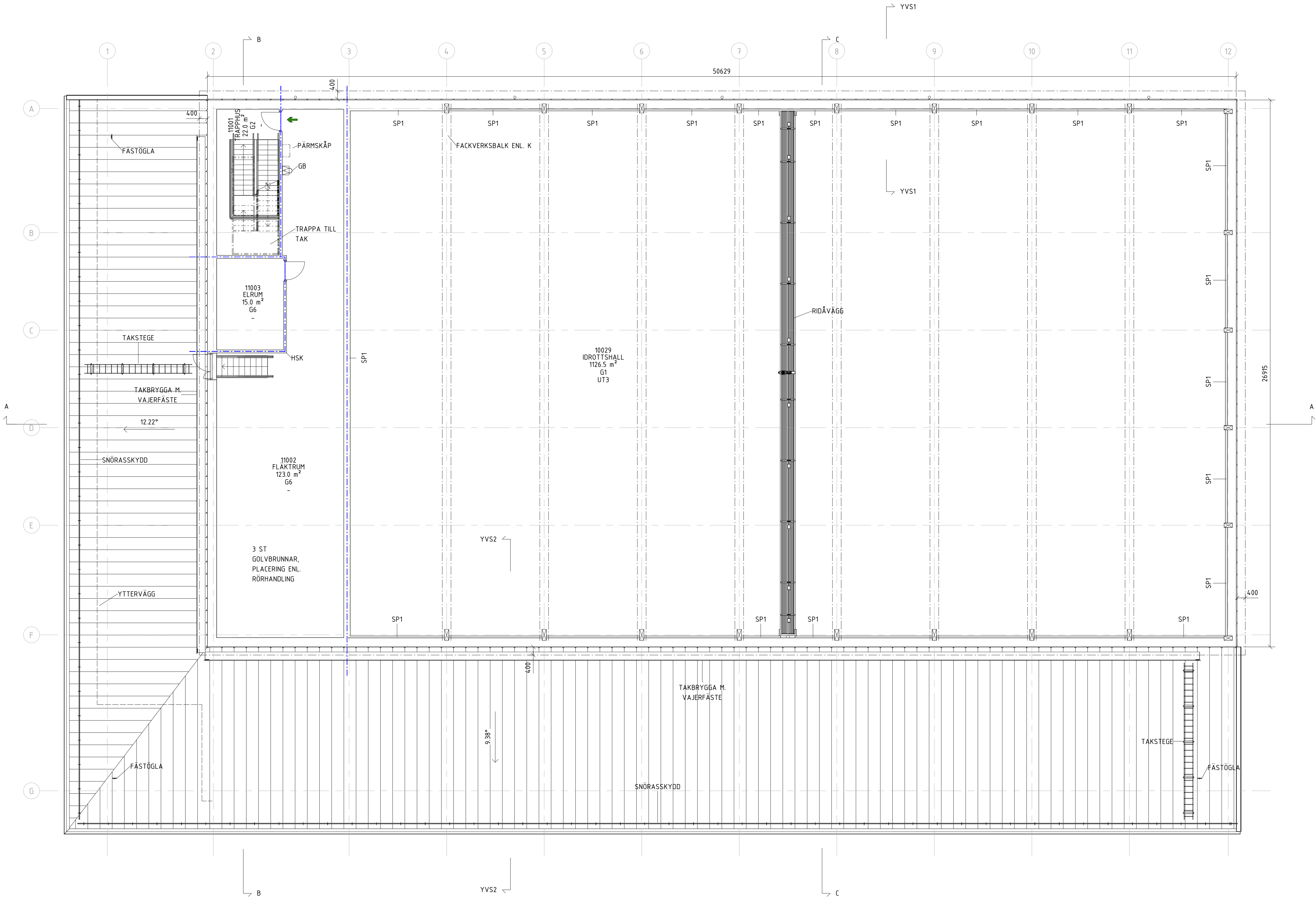
KOORDINATSYSTEM
SWEREF 99 18 00 / RH2000

SKALA (A1)
1:100

NUMMER
A-40-1-96102-1000

BET





- FÖRKLARINGAR**
ALLA MÅTT I MILLIMETER (mm)
PLUSHÖJDER I METER (m)
- SAMTLIGA PLUSHÖJDER SOM UPPGES PÅ RITNING ÄR
ENDAST SCHEMATISKA OCH MÅSTE ANPASSAS OCH
DETALJPROJEKTERAS AV ENTREPRENÖREN.
- ENTRÉPIL
- BRANDELLSGRÄNS EI30
- UTRYMNINGSVÄG
- MÖJLIG VÄNDRADIE RULLSTOL
- LÖS INREDNING
- AK AVSER ARMBÄGSKONTAKT
AT1, AT2 AVSER ANSLAGSTAVLA
BFT AVSER BRANDFÖRSVARSTABLA
DA AVSER DÖRRAUTOMATIK
DM AVSER DISKMASKIN
FC1 AVSER FIBERCEMENTBRÖSTNING
G1, G2 OSV. AVSER GOLVTYP ENL.
RUMSFUNKTIONSPROGRAM IDROTTHALL
GB AVSER GOLVBRUNN
GP1 AVSER GLASPARTI I STÅL
GP2 AVSER GLASPARTI I ALUMINIUM
GP11 AVSER INVÄNDIGT GLASPARTI I TRÄ
HV AVSER VÄGGSKENOR FÖR HYLLOR
HP AVSER HYLLPLAN INKL. VÄGGSKENOR
HSK AVSER HÖRNSKYDD
K/F AVSER KYL/FRYS
KG1 AVSER KOMFORTGARDIN
KPH/SKH1 AVSER KAPPHYLLA OCH SKOHYLLA
M AVSER MICROVÅGSUGN
MTM AVSER MOPPTVÄTTMASKIN
SG1 AVSER SÖLSKYDDSGARDIN
SKH2 AVSER SKOHYLLA I 5 NIVÅER
SP1 AVSER SPALTPANEL
SS AVSER SKYLTSKÅP
ST AVSER SKRIVTAFLA
STPR AVSER STUPRÖR
UT1, UT2 OSV. AVSER UNDERSTAKSTYP ENL.
RUMSFUNKTIONSPROGRAM IDROTTHALL
VB AVSER VÄTBÄNK
VUK AVSER VATTENUTKASTARE
YVS AVSER YTTERVÄGGSNITT ENL. GESTALTNINGSPROGRAM

- FÖRESKRIFTER**
MATERIAL OCH KULÖRER ENL. GESTALTNINGSPROGRAM.
- GOLVTYPER, UNDERSTAK OCH FAST INREDNING ENL.
RUMSFUNKTIONSPROGRAM IDROTTHALL.
- LJUD OCH BRANDKRAV ENL. RESPEKTIVE DISCIPLINS
HANDLING.
- HÄNVISNINGAR**
SEKTIONER A-40-2-96102-0001
FASADER A-40-3-96102-0001
FÄRGLAGDA FASADER A-40-3-96102-0002

- RUMSFUNKTIONSPROGRAM IDROTTHALL
BYGGNADSBEKRIVNING IDROTTHALL
GESTALTNINGSPROGRAM
BRANDSKYDDSBESKRIVNING IDROTTHALL
LJUDSKYDDSBESKRIVNING IDROTTHALL

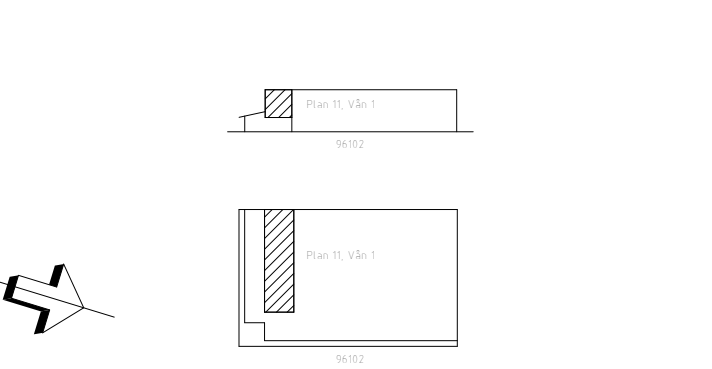
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
-----	-----	-----------------	-------	------

FÖRFÖRÄGNAINGSUNDERLAG

BÄLINGE-EKEBY 1:3

BÄLINGE NYA SKOLA - IDROTTHALL

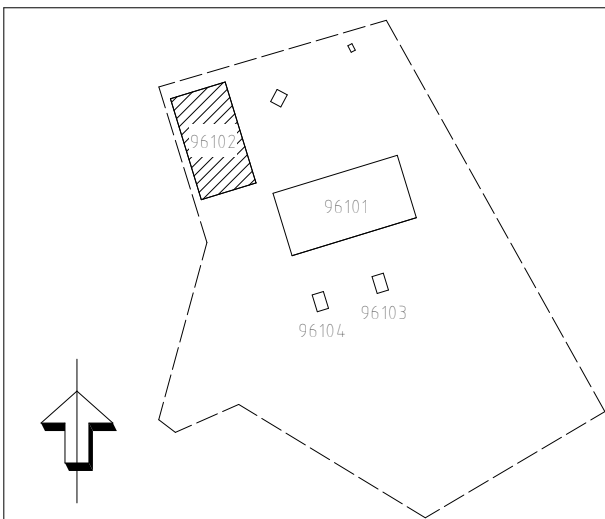
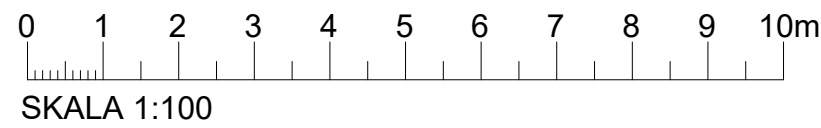
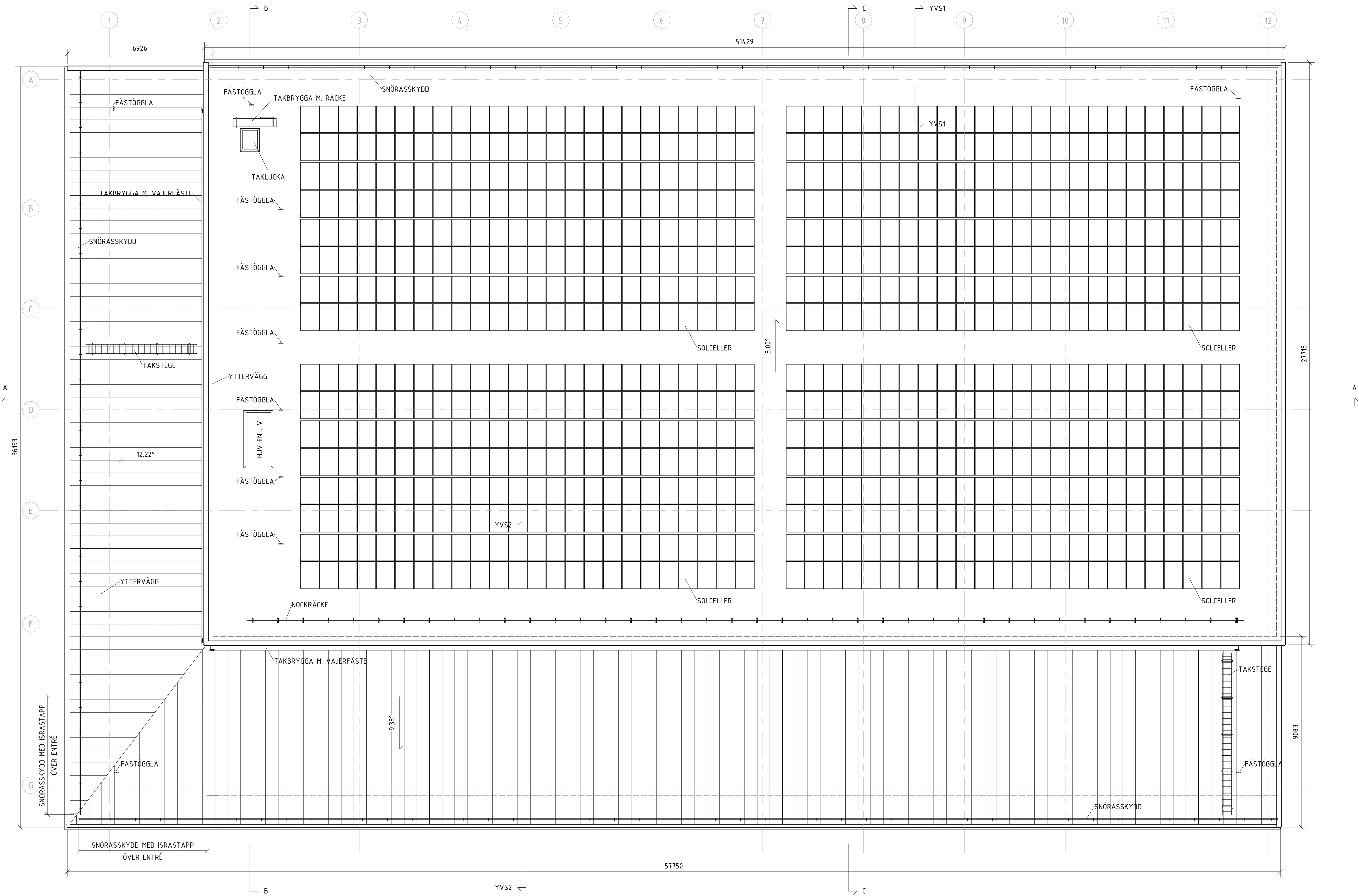
ORIENTERINGSFIGUR OCH SEKTION



DISCIPLIN	FÖRETAG	TELEFON
A	LLP ARKITEKTKONTOR	08 644 76 95
PROJEKTNUMMER	RITADKONSTR AV	HANDLÄGGARE
96130001	MS	MS
DATUM	ANSVARIG	HUS
2025-09-18	M PALME	96102
PLAN	VÄNING	DEL
11	11	-

INNEHÅLL ÖVERSIKTSPLAN - PLAN 11

KOORDINATSYSTEM	NUMMER	BET
SWEREF 99 18 00 / RH2000	A-40-1-96102-1100	
SKALA (A1)		
1:100		



FÖRKLARINGAR
ALLA MÅTT I MILLIMETER (mm)
PLUSHÖJDER I METER (m)

FÖRESKRIFTER
MATERIAL OCH KULÖRER ENL. RITNING A-40-3-96102-0001

SOLCELLER AVSER MÖJLIG YTA FÖR SOLCELLER

HÄNVISNINGAR
SEKTIONER A-40-2-96102-0001
FASADER A-40-3-96102-0001
FASADER I FÄRG A-40-3-96102-0002

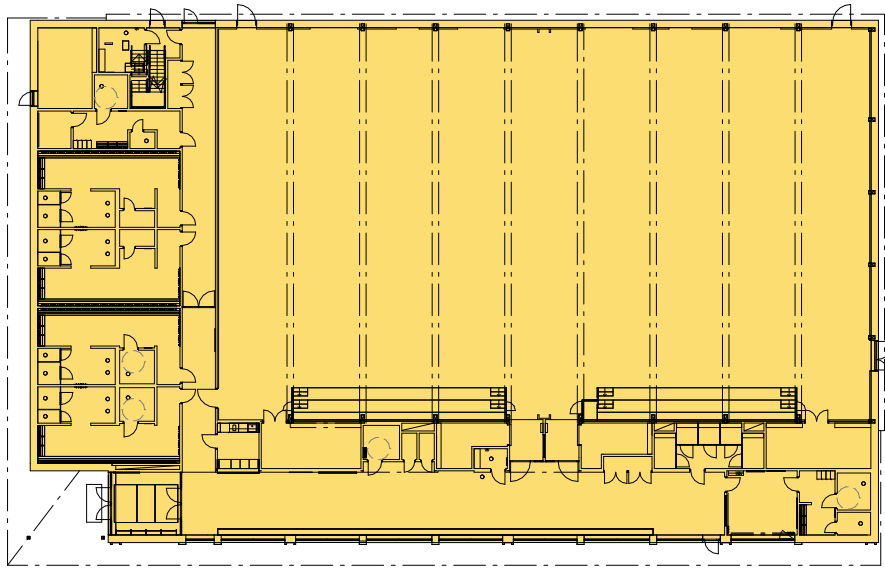
RUMSFUNKTIONSPROGRAM IDROTTSBALL
BYGGNADSBESKRIVNING IDROTTSBALL
GESTALTNINGSPROGRAM

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG				
BÄLINGE-EKEBY 1:3				
BÄLINGE NYA SKOLA - IDROTTSBOLL				
ORIENTERINGSFIGUR OCH SEKTION				
Plan 01 - Taggar 96101 Plan 02 - Taggar 96102				
SKOLFÄSTIGHETER HETER Uppsala kommun Skolfastigheter AB Strandbodagatan 1 753 23 Uppsala				
DISCIPLIN		FÖRETAG		TELEFON
A		LLP ARKITEKTKONTOR		08 644 76 95
PROJEKTNUMMER		RITADKONSTR AV		HANDLÄGGARE
96130001		MS/EE		MS
DATUM		ANSVARIG		HUS
2025-09-18		M PALME		96102
PLAN		VÄNING		DEL
		12		-
INNEHÅLL				
ÖVERSIKTSPLAN - TAKPLAN				
KOORDINATSYSTEM				
SWEREF 99 18 00 / RH2000				
SKALA (A1)		NUMMER		BET
1:100		A-40-1-96102-1200		

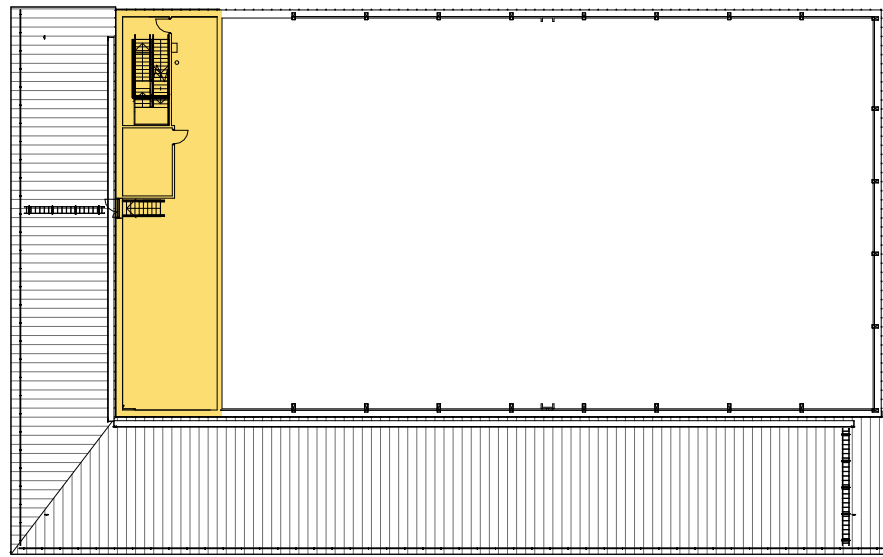
2025-09-18 14:34:50 C:\Users\ebba\OneDrive - Larsson Lindstrand Palme Arkitektkontor AB\Documents\A-40-V-96102_ebba\pr.vrt

BTA

PLAN 10 1914.0 m²
PLAN 11 190.0 m²
BTA TOTALT CA: 2104.0 m²



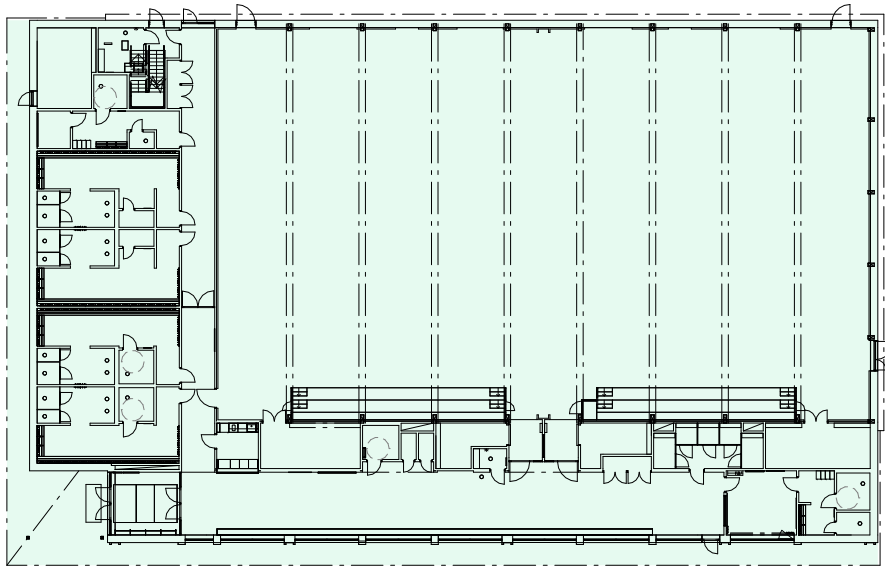
PLAN 10



PLAN 11

BYA

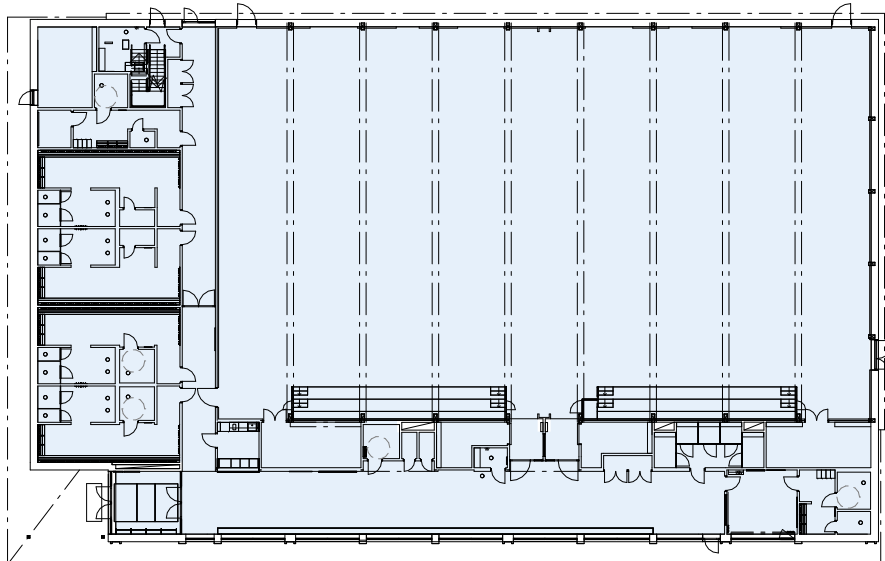
PLAN 10 2076.0 m²
BYA TOTALT CA: 2076.0 m²



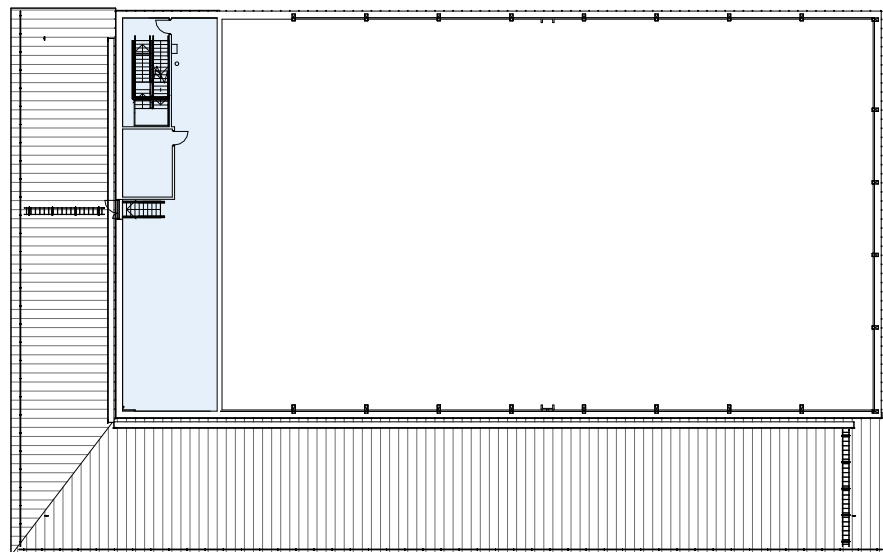
PLAN 10

BRA

PLAN 10 1809.0 m²
PLAN 11 162.5 m²
BRA TOTALT CA: 1971.5 m²



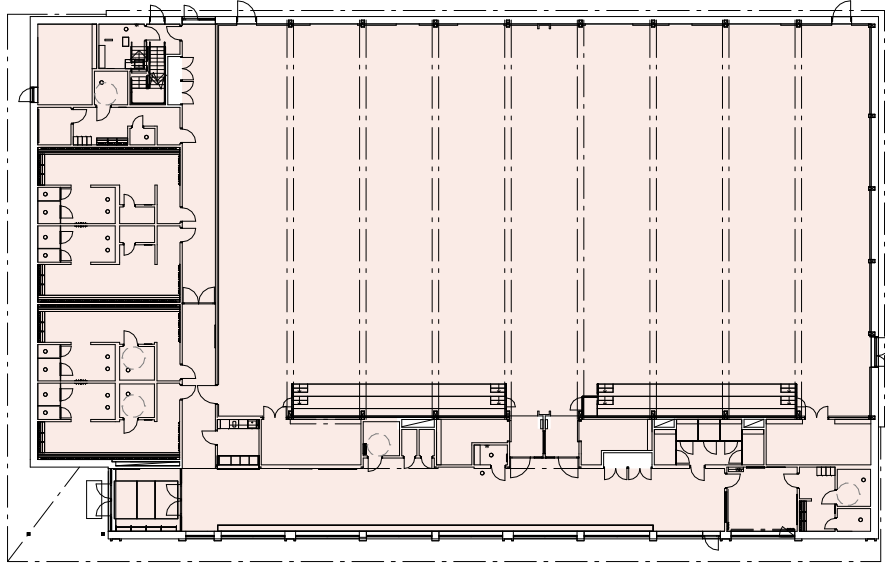
PLAN 10



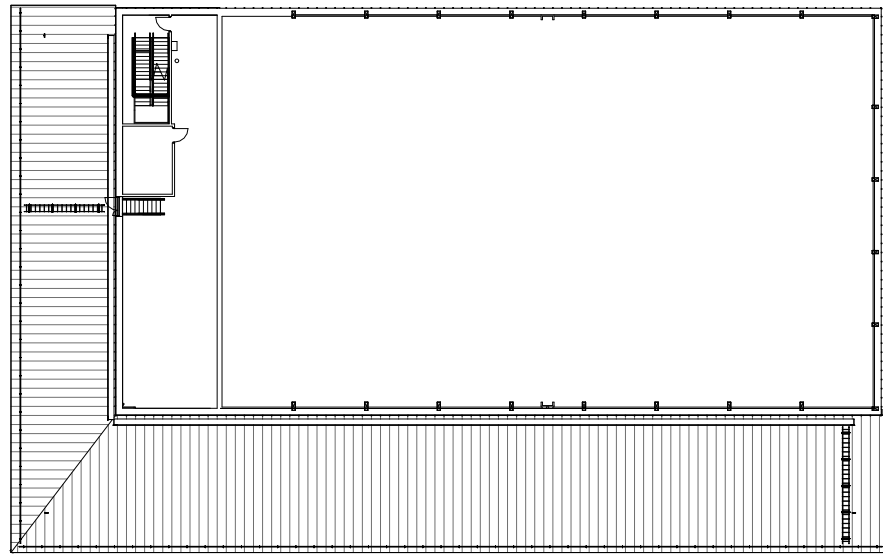
PLAN 11

LOA

PLAN 10 1801.0 m²
LOA TOTALT CA: 1801.0 m²



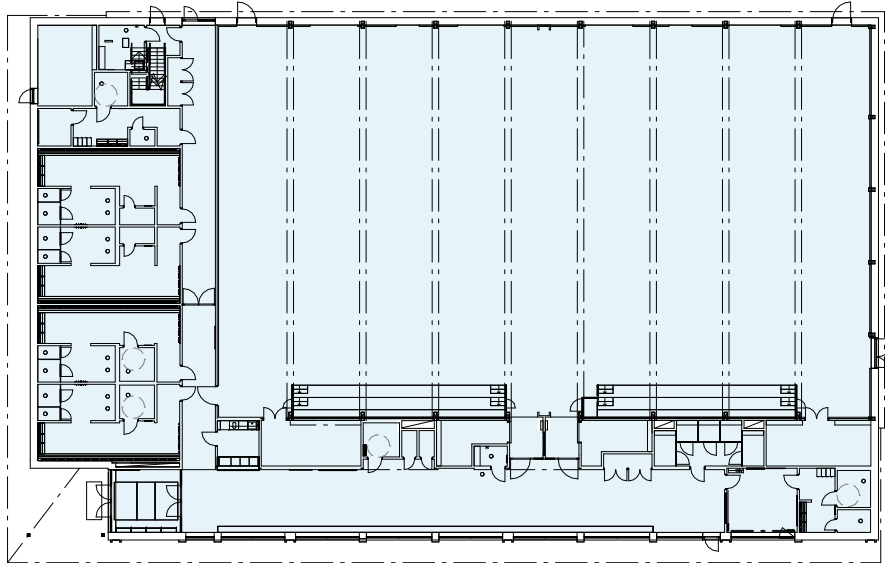
PLAN 10



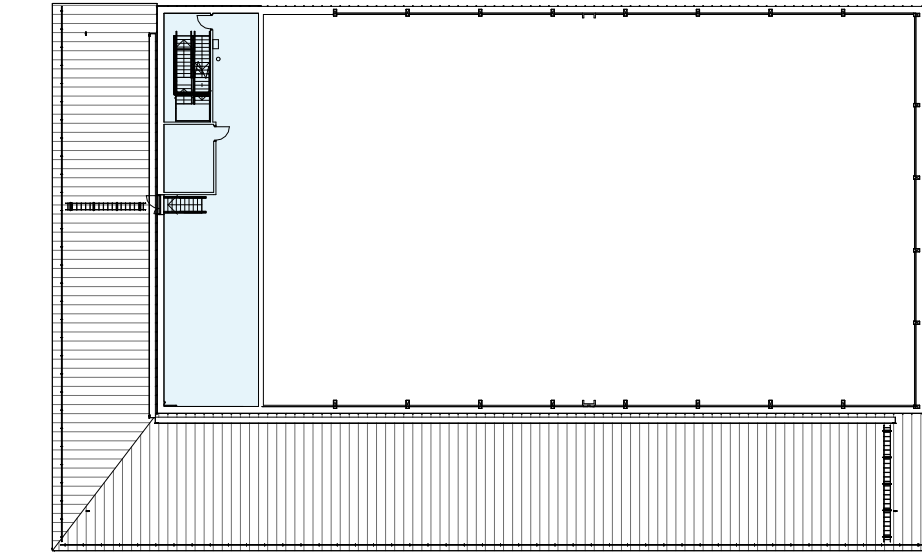
PLAN 11

A-TEMP

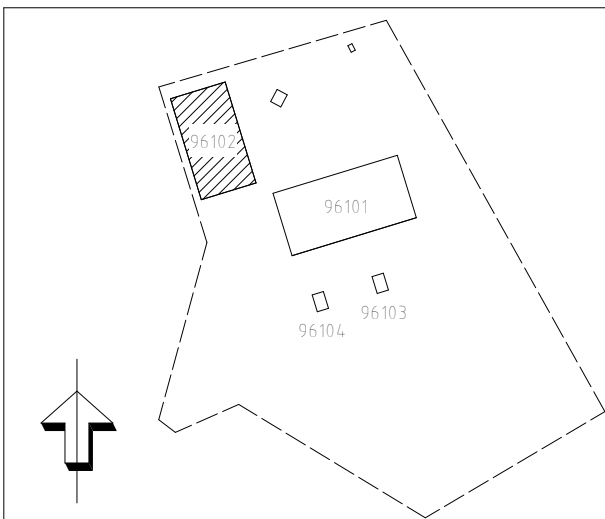
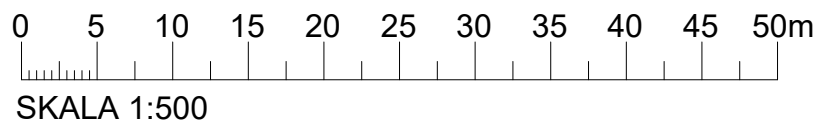
PLAN 10 1809.5 m²
PLAN 11 162.5 m²
A-TEMP TOTALT CA: 1972.0 m²



PLAN 10



PLAN 11

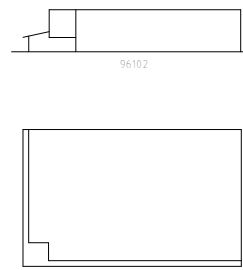


FÖRKLARINGAR
ALLA MÄTT I MILLIMETER (mm)
PLUSHÖJDER I METER (m)

■ BTA AVSER BRUTTOAREA
■ BYA AVSER BYGGNADSAREA
■ BRA AVSER BRUKSAREA
■ LOA AVSER LOKALAREA
■ A-TEMP AVSER TEMPERERADAREA

FÖRESKRIFTER
YTOR ENL. FÄRGAT OMRÅDE INGÅR I YTAN.
BTA BERÄKNAS MED 500 MM TJOCK YTTERVÄGG.

HÄNVISNINGAR
-

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG				
BÄLINGE-EKEBY 1:3				
BÄLINGE NYA SKOLA - IDROTTHALL				
ORIENTERINGSFIGUR OCH SEKTION				
				
 Uppsala kommun Skolfastigheter AB Strandbodagatan 1 753 23 Uppsala				
DISCIPLIN	FÖRETAG	TELEFON		
A	LLP ARKITEKTKONTOR	08 644 76 95		
PROJEKTNUMMER	RITADKONSTR AV	HANDLÄGGARE		
96130001	EE	MS		
DATUM	ANSVARIG	HUS		
2025-09-18	M PALME	96102		
PLAN	VÄNING	DEL		
		-		
INNEHÅLL				
AREAPLANER				
KOORDINATSYSTEM				
SWEREF 99 18 00 / RH2000				
SKALA (A1)	NUMMER			BET
1:500	A-99-1-96102-0001			

Uppsala 2026-07-02

Projekt:

Bälinge nya skola (BNS)

Projektnummer:	96130001
Beställarens referens:	KSN-2023-00492
Skolfastigheters referens:	SFB-2023-00761
Fastighetsbeteckning:	Bälinge-Ekeby 1:3

BILAGA 2 - Tidplan

- Detaljplan 2023 Q3- 2026 Q2 (KLART)
- Utredning 2023 Q4-2024 Q1 (KLART)
- Beställning och tecknade av Planeringsavtal 2024 Q2 (KLART)
- Förstudie, programhandling och entreprenörsupphandling 2024 Q2 – 2025 Q4 (KLART)
- Detaljprojektering 2026 Q1 – 2026 Q3
- Detaljplan vinner laga kraft 2026 Q3
- Arkeologisk undersökning 2026 Q3
- Beställning och tecknade av Genomförandeavtal 2026 Q3
- Produktion 2026 Q4 – 2029 Q2
- Inflyttning 2029 HT

Athanasios Kargiotis

Projektansvarig

Telefon: 018-727 38 28

E- post: athanasios.kargiotis@skolfastigheter.se

Genomförandeavtal för ny skola och idrottshall på Bälinge-Ekeby 1:3

1. Bakgrund

- 1.1. Uppsala kommun skol- och omsorgsfastigheter AB, org.nr 556911-0751 ("Hyresvärden"), ska planera och uppföra en Skola (630 elever) och en idrottshall (fullstor) ("Projektet") på fastigheten BälingeEkeby 1:3 ("Fastigheten"). Projektet delas upp i två skeden Planeringsskedet (se definition i 1.4) och Genomförandeskedet (se definition i 1.7).
- 1.2. Genomförande av Projektet sker på beställning av Uppsala kommun, kommunstyrelsen org.nr. 212000-3005 ("Hyresgästen").
- 1.3. Hyresvärd och Hyresgäst benämns var för sig som Part och tillsammans som Parterna,
- 1.4. Detta genomförandeavtal ("Genomförandeavtalet") reglerar Projektets projektering och uppförande (tillsammans "Genomförandefasen") samt den avtalade hyreskostnaden för hyresgästen.
- 1.5. Genomförandeavtalet har tagits fram i samråd och Parterna är överens om att Genomförandeskedet ska genomföras i enlighet med vad som framgår av Genomförandeavtalet med bilagor.
- 1.6. Parterna har i samverkan under planeringsskedet tecknat ett planeringsavtal ("Planeringsavtalet") och arbetat fram Projektets utformning.
- 1.7. Hyresvärden ska efter färdigställande av Projektet genom hyresavtal upplåta de lokaler och utomhusytor som Projektet resulterar i ("Hyresobjektet") till Hyresgästen.
- 1.8. Ett preliminärt hyresavtal, **bilaga 2** har upprättats mellan parterna. Det preliminära hyresavtalet är bestämmande avseende ansvarsfördelningen mellan Hyresvärd och Hyresgäst samt deras respektive rättigheter och skyldigheter under det framtida hyresförhållandet. Det preliminära hyresavtalet är även bestämmande för den första hyrestidens längd.

2. Omfattning

- 2.1. Genomförandeavtalet reglerar Hyresvärdens och Hyresgästens roller, hur samarbetet ska fungera samt deras respektive rättigheter och skyldigheter under Genomförandefasen.
- 2.2. Genomförandeavtalet reglerar Hyresobjektets utformning och egenskaper.

- 2.3. Genomförandefasen pågår från och med Genomförandeaftalets tecknande till och med det att Hyresgästen kan tillträda Hyresobjektet i enlighet med bestämmelserna i Genomförandeaftalet.

3. Hyresobjektets utformning

- 3.1. Med Hyresobjektet avses den Lokal (se definition i punkt [3.2]) och tillhörande markyta (se definition i punkt [3.2]) som Hyresgästen ska förhyra.
- 3.2. Med "Lokalen" avses den inomhusyta inklusive komplementbyggnader som Hyresgästen ska hyra enligt Hyresavtalet. Den förhyrda inomhusytan framgår av punkt och **bilaga 1** till Genomförandeaftalet. Med "Markytan" avses den utomhusyta som ingår i upplåtelsen. I samband med Definitiv tillträdesdag ska Parterna komplettera Hyresavtalet med en slutlig ritningsbilaga fastställa Hyresobjektets verkliga omfattning.
- 3.3. Genomförandeaftalet har tecknats efter det att Parterna har slutfört planeringsskedet. Under planeringsskedet har handlingar avseende Hyresobjektets utformning tagits fram. Vid tillträdesdagen ska Hyresobjektet vara uppfört och utrustat i enlighet med handlingarna som anges nedan, gällande myndighetskrav och vad som i övrigt följer av bilagd hyresavtalsmall. Handlingarna ska vid motstridighet gälla i fallande ordning, om inte omständigheterna uppenbarligen föranleder annat.
1. Planhandlingar med sammanställning av ytor.
 2. Hyresavtal för detta genomförandeaftal
 3. Situationsplan inklusive trafik.
 4. Detaljplan
- 3.4. Hyresvärden ansvarar för att Hyresobjektet kan nyttjas för avsedd verksamhet på tillträdesdagen utan inskränkningar eller krav på åtgärder från myndighet eller domstol på grund av på tillträdesdagen gällande författningar eller avtal.
- 3.5. Hyresvärden har möjlighet att göra sådana ändringar eller tillägg i förhållande till vad som anges i 3.3 som beror på mark- och byggnadsrelaterade krav från myndighet eller domstol, krav från försäkringsbolag respektive byggnadskonstruktiva eller liknande skäl. Ändringar enligt denna punkt medför inte rätt till kostnadsersättning eller tidreglering. Innan en ändring enligt denna punkt vidtas ska Hyresvärden samråda med Hyresgästen avseende Hyresobjektets utformning och egenskaper efter genomförd ändring eller tillägg. Hyresgästen ska vid behov avge svar kopplat till ändringen eller tillägg inom överenskommen tid.
- 3.6. Hyresgästen ansvarar för fördyrningar på grund av önskade ändringar i förhållande till planeringsrapporten.

4. Hyra

- 4.1. Parterna är överens om att hyra för Hyresobjektet ska utgå med:
- **20 189 839** kronor per år ("Avtalad hyra") för **Skolan**
 - **5 722 952** kronor per år ("Avtalad hyra") för **Idrottshallen**

I Avtalad hyra ingår Hyresvärdens åtagande i enlighet med det preliminära hyresavtalet, se **bilaga 2**.

4.2. Avtalad hyra får justeras, i höjande eller sänkande riktning i det fall:

- Fel i handlingar tillhandahållna av Kommunstyrelsen föranleder ökade kostnader för nyproduktionen,
- Ändringar, tillägg eller avgående arbeten som beställts skriftligen,
- Kostnader uppkommer med anledning av tidsutdräkt, hänförlig till Kommunstyrelsen eller som Kommunstyrelsen haft ensam kontroll över, i förhållande till överenskommen tidplan,
- Kostnader uppkommer på grund av annan omständighet vilken Kommunstyrelsen är att lasta för eller som stått enbart under Hyresgästens kontroll

Förändring av Avtalad hyra får inte ske i det fall:

- Bolaget beställt ändrings-, tilläggs- eller avgående arbete som påverkar kostnaden för nyproduktionen utan skriftlig beställning av Kommunstyrelsen
- Fel i handlingar tillhandahållna av Bolaget föranleder ökade kostnader för nyproduktionen,
- Kostnader som uppkommer i anledning av tidsutdräkt, hänförlig till Bolaget eller som Bolaget haft ensam kontroll över, i förhållande till överenskommen tidplan,
- Annan kostnadspåverkande omständighet vilken Bolaget är att lasta för eller som stått enbart under Bolagets kontroll.

4.3. Hyresvärden ska utan dröjsmål rapportera eventuella avvikelser avseende kostnad till Kommunstyrelsen.

4.4. Vid oförutsedda omvärldshändelser eller då projektet drabbas/gynnas av omfattande påverkan som ingen av parterna enskilt kunnat påverka kan Avtalad hyra justeras. Om Parterna inte kan enas om fördelning av merkostnaderna/kostnadsminskningarna ska frågan hänskjutas till Fastighetsgruppen för fördelning.

5. Projektgenomförande

5.1. Vardera Part ska utse en representant för Genomförandeavtalets, och således Projektets, genomförande. Partens representant ska företräda Parten i frågor som rör Projektets genomförande och ansvarar för att Genomförandeavtalet följs. Representanten ska i den utsträckning det är möjligt vara bemyndigade att ta beslut avseende Projektets genomförande. I det fall representanten saknar behörighet att ta visst beslut ska representanten utan dröjsmål meddela den andra Partens representant och hur beslut kan tas.

Hyresvärdens representant: Athanasios Kargiotis

Hyresgästens representant: Magnus Bowall

5.2. Om Parts representant byts ut under Projektet ska Part skriftligen meddela den andra Parten om detta. Byte av Part ska även dokumenteras i protokoll från Beställarmöte.

- 5.3. Parterna har gemensamt upprättat en tidplan för Projektets genomförande under planeringsskedet. Projektet har uppdaterat tidplanen i samband med start av detaljprojekteringen se **bilaga 3**.
- 5.4. Vid Beställarmöten ska genomförandefasen stämmas av mot befintliga underlag avseende Hyresobjektets utformning samt mot Tidplanen. Syftet med Beställarmöten är att dela information om status för genomförandeskedet. Utöver detta ska Beställarmöten hantera frågor om avvikelser och ändringar för att säkerställa att förfarandet enligt avsnitt 8 och 9 följs.
- 5.5. Beställarmöten ska protokollföras av Hyresvärden. Protokollet ska distribueras elektroniskt via e-post så snart det kan ske efter projektmötet men senast inom en vecka till Hyresgästens ombud för justering. Hyresgästen ska komma med eventuella invändningar inom en vecka, i annat fall anses protokollet godkänt. I protokollet ska bland annat anges vilka handlingar som Parterna tillhandahållit varandra samt de frågor som tagits upp och eventuella beslut som fattats.

6. Informationsutbyte

- 6.1. Om inte annat anges ansvarar respektive part själv för riktigheten av den information som lämnas till den andre samt för handlingar som part själv upprättar eller låter upprätta.
- 6.2. Hyresvärden kan tillhandahålla handlingar såsom exempelvis beskrivningar och ritningar för Hyresgästens kännedom, granskning samt, när så erfordras, godkännande. Hyresgästen har då även möjlighet att lämna besked eller önskemål om ändringar eller tillägg. Hyresvärden ansvarar för att tillhandahållandet ger Hyresgästen skälig tid för återkoppling med hänsyn till tidplanen. Hyresgästen ansvarar för att återkoppling sker, i den mån och det sätt det krävs, för att tidplanen ska kunna hållas.
- 6.3. Tillhandahållandet av handlingar från Hyresvärden innebär inte att Hyresgästen är skyldig att granska dessa eller att Hyresgästen tar ansvar för att redovisat utförande kommer att leda till fullgörande av avtalat eller korrekt utförande. Detta ansvar åligger Hyresvärden. Hyresgästen har inte något funktionsansvar och Hyresgästens eventuella skriftliga godkännande befriar inte Hyresvärden från dess funktionsansvar enligt kontraktshandlingar. Hyresgästen ansvarar dock för innehållet i de handlingar som Hyresgästen tillhandahåller.
- 6.4. Om inte annat framgår av Genomförandeavtalet i övrigt ska Parterna utan dröjsmål meddela den andre om Parterna får kännedom om omständighet som kan leda till avvikelser avseende utformning, ekonomi eller tid. Meddelande ska ske skriftligt.

7. Tillträdesdag

- 7.1. Tillträde planeras att äga rum HT 2029.
- 7.2. Hyresvärden får senast åtta (8) månader innan Tillträdesdagen meddela nytt datum för Tillträdesdag om omständighet som anges i 7.5 föreligger. Om Hyresvärden meddelar att tillträde inte kan ske på Tillträdesdagen enligt 7.1 ska Parterna komma

överens om ett nytt datum för tillträde. Hyresgästen har rätt att kräva att Tillträdesdagen flyttas fram med ett läsår men kan godkänna ett tidigare datum för tillträde. I det fall framflyttning sker på grund av en sådan omständighet som anges i 7.5 p. 1 har Hyresgästen inte rätt att kräva Tillträdesdagen flyttas fram ett läsår.

- 7.3. På Tillträdesdagen ska Hyresobjektet uppfylla vad som anges i punkt 3.3 och ha godkänts vid slutbesiktning och permanent eller interimistiskt slutbesked ska ha utfärdats. För de fall nämnda villkor inte är uppfyllda är Hyresgästen inte skyldig att tillträda utan Tillträdesdagen flyttas fram till dess att dessa villkor har uppfyllts.
- 7.4. För att fastställa att Hyresvärden uppfyllt sina skyldigheter gentemot Hyresgästen avseende Hyresobjektets skick på Tillträdesdagen ska Parterna, med handlingarna som specificeras i punkt 3.3, eventuella ändringar och tillägg enligt ÄTA-listan (avsnitt 9) som grund, gemensamt utföra en syn av Hyresobjektet ("**Tillträdessyn**"). Tillträdessynen ska protokollföras ("**Tillträdessynsprotokoll**") av Hyresvärden. Tillträdessynsprotokollet ska undertecknas av Parterna innan Hyresgästen tillträder Hyresobjektet.
- 7.5. Tillträdesdagen får i förhållande till den i punkt 7.1 angivna tidpunkten inte framflyttas såvida inte förseningen beror på:
 1. En omständighet som beror på Hyresgästen eller något förhållande på Hyresgästens sida (vilket alltid ska anses omfatta ÄTA beställt av Hyresgästen),
 2. Myndighetsbeslut som medför allmän brist på hjälpmedel, material eller vara eller begränsning av arbetskraft,
 3. Krig, försvarsberedskap, epidemi, strejk, blockad eller lockout,
 4. Väderleks- eller vattenståndsförhållande som är osedvanliga för orten och inverkar särskilt ogynnsamt på uppförandet av Hyresobjektet.
- 7.6. I det fall tillträde till Hyresobjektet försenas av annan anledning än sådan som anges i punkt 7.5 ska Hyresvärden betala vite om 1,5 % av entreprenadens kontraktssumma per påbörjad vecka till dess att tillträde ska ske i enlighet med Genomförandeaftalet.
- 7.7. Det åligger Hyresvärden att vid varje tillfälle utan dröjsmål meddela Hyresgästen om Hyresvärden får kännedom om omständighet, innefattande omständighet enligt punkt 7.5, som kan föranleda framflyttning av Preliminär tillträdesdag eller Definitiv tillträdesdag. Om Hyresvärden underlåter att uppfylla ovanstående skyldighet ska Hyresvärden ersätta den skada eller merkostnad som Hyresgästen lider på grund av underlåtenheten. Meddelande ska ske skriftligen.
- 7.8. På tillträdesdagen ska Hyresvärden överlämna samtlig dokumentation för att Hyresgästen ska kunna efterleva gränsdragningslistan.
- 7.9. Hyresvärden ska tillhandahålla slutgiltiga handlingar avseende Hyresobjektets egenskaper, exempelvis personbelastningsritningar, senast två månader från Tillträdesdag.

8. Ändringar och tillägg

- 8.1. Hyresgästen kan endast begära ändringar och tillägg till vad som anges i punkt 3.3 i enlighet med vad som anges nedan.

- 8.2. Om Hyresgästen önskar göra ändringar och tillägg ska dessa begäras skriftligen.
- 8.3. Om det krävs att begärd ändring eller tillägg projekteras eller annars utredas, ska sådan utredning utföras först efter att Parterna kommit överens om att en sådan utredning ska utföras. Utredningen initieras genom undertecknande av bifogat beställningsformulär. Hyresvärden ska efter utförd utredning bland annat redovisa tids- och kostnadsmässiga konsekvenser som uppstår till följd av begärd ändring eller tillägg. Genomförande av begärd ändring eller tillägg efter utförd projektering eller annan utredning kräver separat beställning enligt 8.4.
- 8.4. Hyresvärden ska, efter att Hyresgästen begärt en ändring eller ett tillägg, fylla i bifogat beställningsformulär, och översända formuläret till Hyresgästen. Först efter att beställningsformuläret undertecknats av Hyresgästen och Hyresgästen meddelat Hyresvärden om att denne har undertecknat, är beställningen bindande.
- 8.5. Hyresvärden har rätt att neka begärd ändring eller tillägg för det fall att genomförande skulle inverka negativt på projektets genomförande, ekonomi, tid eller kvalitet.
- 8.6. Hyresgästens beställningar ska förtecknas i ÄTA-listan enligt avsnitt 9 nedan.

9. ÄTA-listan

- 9.1. Hyresvärden ansvarar för en förteckning ("**ÄTA-listan**"), i vilken avvikelser, ändringar, tillägg och avgående enligt punkterna 8 och 3.6 ovan antecknas i enlighet med det som redovisas nedan. ÄTA-listan ska kontinuerligt uppdateras med förekommande avvikelser, ändringar, tillägg och avgående inklusive upplupna kostnadsberäkningar eller reviderade tidskonsekvensuppskattningar.
- 9.2. I ÄTA-listan ska följande antecknas:
 - a. En beskrivning av ändringar, tillägg och avgående med en bakgrund till uppkomsten av ändringarna och tilläggen.
 - b. Uppskattad kostnad respektive besparing som i förekommande fall ska betalas av eller tillgodoräknas Hyresgästen för genomförandet av respektive ändring eller tillägg enligt a).
 - c. Den uppskattade tidskonsekvensen som genomförandet av en ändring eller ett tillägg enligt a) medför.
 - d. Om det behöver tydliggöras, om det är Hyresvärden eller Hyresgästen som är ägare till den installerade utrustningen efter dess installation.
 - e. Om det behöver tydliggöras, om det är Hyresvärden eller Hyresgästen som ansvarar för tillsyn och skötsel, underhåll och/eller utbyte.
 - f. Konsekvens på hyran utifrån bestämmelserna i punkt 4.1.

10. Hyresgästens egna arbeten under Projektet

- 10.1. Under projektfasen ska tid finnas för Hyresgästen att själv genomföra arbeten med installationer och fast inredning innan Tillträdesdagen. Hyresgästens installationsarbeten ska ske i takt med och samordnas med Hyresvärdens arbeten. Hyresgästen ska definiera egna arbeten under planeringsfasen och dessa arbeten ska inkluderas i Tidplanen. Hyresvärden ansvarar för att samordna tider för dessa arbeten. Hyresgästens arbeten ska genomföras enligt Hyresvärdens riktlinjer. Hyresgästen ska

stå för eventuell merkostnad eller skada för Hyresvärden som uppstår på grund av Hyresgästens egna arbeten.

11. Bilagor:

Bilaga 1: Ritningar

Bilaga 2: Preliminärt hyresavtal

Bilaga 3: Huvudtidplan

12. Planeringsavtalets godkännande

Ovanstående avtal godkännes härmed

Datum:

Datum:

Uppsala

Uppsala

Claes Enskär, Tf VD
Uppsala kommun skol- och
omsorgsfastigheter AB

Jesper Djupström, Bitr. fastighetsdirektör
Kommunstyrelsen, Uppsala kommun