

## § 172

### Hyresavtal för ny familjecentral i Gottsunda centrum

#### KSN-2018-1183

##### Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** godkänna bifogat hyresavtal mellan Uppsala kommun, Kommunstyrelsen och Uppsala Kommuns Fastighets AB (UKFAB) för inhyrning av en ny gemensam lokal för öppen förskola Kristallen, Råd och Stöd och Svenska för invandrare (SFI) i Gottsunda centrum för närmare lokalisering till vårdcentralen med mödravårdscentralen och barnavårdscentralen.

##### Yrkande

Erik Pelling (S) yrkar att föreslå kommunstyrelsen besluta:

*att godkänna bifogat hyresavtal mellan Uppsala kommun, Kommunstyrelsen och Uppsala Kommuns Fastighets AB (UKFAB) för inhyrning av en ny gemensam lokal för öppen förskola Kristallen, Råd och Stöd och Svenska för invandrare (SFI) i Gottsunda centrum för närmare lokalisering till vårdcentralen med mödravårdscentralen och barnavårdscentralen.*

##### Beslutsgång

Ordförande ställer Erik Pellings (S) yrkande mot avslag och finner att arbetsutskottet bifaller detsamma.

##### Sammanfattning

Ärendet gäller inhyrning av nya lokal för öppen förskola Kristallen, Råd och Stöd och svenska för invandrare (SFI) i Gottsunda centrum för närmare lokalisering till vårdcentralen med mödravårdscentralen och barnavårdscentralen som finns där. I Handlingsplan för Gottsunda/Valsätra gavs uppdraget att utreda lokalisering och undersöka möjligheterna att utveckla och samlokalisera familjecentralen (aktivitet nr 60). Familjecentralerna är ett samarbete mellan Uppsala kommuns öppna förskolor, Region Uppsalas mödra- och barnhälsovård samt socialtjänstens råd och

Kommunstyrelsens arbetsutskott  
**Protokollsutdrag**

Datum:  
2020-04-28

stödverksamhet. I detta fall inkluderas även arbetsmarknadsförvaltningens SFI verksamhet.

Verksamheterna har tidigare samlokaliseras tillsammans i Treklängen, men där vårdcentralen inte längre är i lokalerna. Omlokalisering föreslås därför för de kommunala verksamheterna till nya lokaler i anslutning till vårdcentralens lokaler i Gottsunda Centrum.

### **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse daterad 17 april 2020
- Bilaga 1, Hyresavtal
- Bilaga 2, Beräkningsunderlag

---

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Kommunledningskontoret  
**Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsens  
arbetsutskott**

Datum:  
2020-04-17

Diarienummer:  
KSN-2018-1183

Handläggare:  
Henrik Löthgren, Olof Petrusson

## Godkännande av hyresavtal för ny familjecentral i Gottsunda centrum

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslås besluta

1. **att** godkänna bifogat hyresavtal mellan Uppsala kommun, Kommunstyrelsen och Uppsala Kommuns Fastighets AB (UKFAB) för inhyrning av en ny gemensam lokal för öppen förskola Kristallen, Råd och Stöd och Svenska för invandrare (SFI) i Gottsunda centrum för närmare lokalisering till vårdcentralen med mödravårdscentralen och barnavårdscentralen.

### Ärendet

Ärendet gäller inhyrning av nya lokal för öppen förskola Kristallen, Råd och Stöd och svenska för invandrare (SFI) i Gottsunda centrum för närmare lokalisering till vårdcentralen med mödravårdscentralen och barnavårdscentralen som finns där. I Handlingsplan för Gottsunda/Valsätra gavs uppdraget att utreda lokalisering och undersöka möjligheterna att utveckla och samlokalisera familjecentralen (aktivitet nr 60). Familjecentralerna är ett samarbete mellan Uppsala kommuns öppna förskolor, Region Uppsalas mödra- och barnhälsovård samt socialtjänstens råd och stödverksamhet. I detta fall inkluderas även arbetsmarknadsförvaltningens SFI verksamhet.

Verksamheterna har tidigare samlokaliserats tillsammans i Treklängen, men där vårdcentralen inte längre är i lokalerna. Omlokalisering föreslås därför för de kommunala verksamheterna till nya lokaler i anslutning till vårdcentralens lokaler i Gottsunda Centrum.

Beslutet fattas med stöd av punkt 6.5, nr 8, i Delegationsordning för kommunstyrelsen.

## Beredning

Ärendet har beretts av utbildningsförvaltningen, kommunledningskontorets fastighetsstab. Samlokalisering av familjecentralen bedöms som bra ur ett barn- och jämställdhetsperspektiv. Ärendet har inte bedömts ha konsekvenser sett ur perspektiv för näringslivet.

## Föredragning

Inhyrningen avser en ny lokal för öppen förskola Kristallen, Råd och Stöd och Svenska för invandrare (SFI) i Gottsunda centrum för närmare lokalisering till vårdcentralen med mödravårdscentralen (MVC) och barnavårdscentralen (BVC) som finns där. Lokalen är belägen inne i Gottsunda köpcentrum, en trappa upp. Total hyrd lokal area är 689 kvadratmeter. Arean är fördelad med tre egna hemvister för respektive verksamhet. Samt gemensamma ytor för entré, kapprum och personalrum. Med en ny anpassad lokal belägen mitt i Gottsunda köpcentrum beräknas den totala hyreskostnaden öka cirka 280 000 kronor totalt år 1. Bedömningen är att nämnderna har budget för det.

Bakgrunden till inhyrningen är att det i Mål- och budget 2019–2021 lyfts fram vikten av familjecentrerat arbete. I handlingsplanen för Gottsunda centrum har också utredningsuppdraget att ”Utreda lokalisering och undersöka möjligheterna att utveckla och samlokalisera familjecentralen”. Flytt av vårdcentralen från Treklängen till Gottsunda centrum medför att övriga verksamheter önskar flytta närmare. På sikt planeras även allt utrymme på Treklängen att nyttjas till skola.

Med detta uppdrag om önskemål om flytt har utredning skett för flytt till Gottsunda Centrum för de båda öppna förskolorna (utbildningsförvaltningen), SFI svenska för invandrare (arbetsmarknadsförvaltningen) och Råd och Stöd (socialförvaltningen).

Det har skett genom möten vilket resulterat i att det tagits fram skissförslag och gjorts arbeten för att kunna lämna fram ett förslag till Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag (UKFAB), som har skrivit det bifogade hyresavtalsförslaget.

Hyresavtalet sträcker sig från ett preliminärt startdatum som är den 2021-09-01 och nästpåkommande tio år. Uppsägningstid är 12 månader med möjlighet till förlängning om 5 år.

## Ekonomiska konsekvenser

Inhyrningen av lokalen från Uppsala Kommuns Fastighets AB förutsätter att alla berörda nämnder skriver på och godkänner de interna hyresavtalen mellan dem och Kommunstyrelsen. Inhyrningsavtalet är 10 år och innebär att alla tre nämnder förbinder sig med ett kommuninternt hyresavtal med kommunstyrelsen att ha budget för att kunna betala sin andel av hyra under hela hyrestiden. Den totala hyreskostnaden beräknas öka något men vår bedömning är att nämnderna har budget för det. Lokalen är en enda lokal vilket innebär att en enskild förvaltning under hyrestiden inte själv kan välja att säga upp sin andel av hyrd lokal. Bashyran i avtalet med hyresvärden är 1 584 700 kronor. Utöver bashyran tillkommer kostnader för kyla i lokalen, fastighetsskatt mm. Total årshyra blir 1 778 855 kronor utan rabatt. Under de 5 första åren utgår en hyresrabatt om 124 020 kronor per år. Med hyresrabatten de första fem åren blir hyran 1 654 836 kronor.



**Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse daterad 17 april 2020
- Bilaga 1, Hyresavtal
- Bilaga 2, Beräkningsunderlag

Kommunledningskontoret

Joachim Danielsson  
Stadsdirektör

Ola Hägglund  
Stabsdirektör

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd	Namn: Uppsala Kommuns Fastighets AB		Personnr/orgnr: 556099-5077			
2. Hyresgäst	Namn: Uppsala Kommun, Kommunstyrelsen		Personnr/orgnr: 212000-3005			
	Aviseringsadress:					
3. Lokalens adress m.m	Kommun: Uppsala	Fastighetsbeteckning: Gottsunda 34:2				
	Gata: Valthomsvägen 7	Trappor/hus: Plan 3	Lokalens nr: 3105 mfl.			
4. Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till "Familjecentrum" - Öppna förskolan, Råd & Stöd, SFI och samlingslokaler i kommunal regi. <input type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.					
				Bilaga:		
5. Hyrestid	Från och med den: Se Bilaga 3		Till och med den: Se Bilaga 3			
6. Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>12</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input checked="" type="checkbox"/> <u>5</u> år <input type="checkbox"/> _____ månader					
7. Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. <input type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll.					
				Bilaga:		
8. Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>	Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>
	Lokal	3	689			
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra. <input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).					
	<input type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning	<input type="checkbox"/> Plats för skylt	<input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/ automat	<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/>
9. Inredning	Lokalen uthyrs <input type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input checked="" type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga					
	Bilaga: 5					
10. Underhåll	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.					
	<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.					
	<input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.					
	Bilaga: 6					
Allmänna och gemensamma utrymmen	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.					
	Om inte annat överenskommits mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. <input checked="" type="checkbox"/> Annan överenskommelse enligt bilaga					
	Bilaga: 3 & 6					
11. Ledningar för telefoni och data- kommunikation	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen					
	bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. <input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.					
	Bilaga: 6					

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

12. Skyltar, markiser m.m.	<p>Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick.</p> <p>Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden.</p> <p>Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram.</p>	Bilaga:
13. Hyra	Kronor <b>1 584 700</b> per år exklusive nedan markerade tillägg	
14. Index	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.	Bilaga: 1
15. Fastighetsskatt	<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. <input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.	Bilaga: 2
16. Driftskostnader	<p>Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> El                    <input checked="" type="checkbox"/> VA                    <input checked="" type="checkbox"/> Värme                    <input checked="" type="checkbox"/> Varmvatten                    <input checked="" type="checkbox"/> Kyla                    <input checked="" type="checkbox"/> Ventilation</p> <p>Betalning:</p> <p>El                    <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.                    <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.                    <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>VA                    <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.                    <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.                    <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>Värme                    <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.                    <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.                    <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>Varmvatten                    <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.                    <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.                    <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>Kyla                    <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.                    <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.                    <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>Ventilation                    <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.                    <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p>	<p>Bilaga: 3</p> <p>Bilaga: 3</p> <p>Bilaga: 3</p> <p>Bilaga:</p> <p>Bilaga: 3 &amp; 6</p> <p>Bilaga: 3</p>
17. Mätare	<p>Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av</p> <p><input type="checkbox"/> hyresvärden                    <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen</p>	
18. Avfalls-hantering	<p>I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande:</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år.</p> <p><input type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Särskild reglering enligt bilaga</p>	Bilaga: 3
19. Snöröjning och sandning	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran <input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen <input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga	Bilaga:
20. Oförutsedda kostnader	<p>Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av</p> <p>a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller</p> <p>b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet</p> <p>ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.</p> <p>Lokalens andel ska under hyrestiden anses vara <u>3,51</u> procent.</p> <p>Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående hyrorna (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter. För lokaler och bostadslägenheter som inte är uthyrda görs därvid en uppskattning av marknadshyran respektive bruksvärdeshyran.</p> <p>Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för dessa ska erläggas. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.</p>	



Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<p><b>21. Mervärdesskatt (moms)</b></p> <p><b>Hyresgästens momsplikt</b></p> <p><b>Hyresvärdens momsplikt</b></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. <input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.</p> <p>Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.</p> <p>Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftkostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.</p>
<p><b>22. Hyrans betalning</b></p>	<p>Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje</p> <p><input type="checkbox"/> kalendermånads början    <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på</p> <p>PlusGiro nr: _____ BankGiro nr: 5342-2515</p>
<p><b>23. Ränta, betalningspåminnelse</b></p>	<p>Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.</p>
<p><b>24. Nedsättning av hyra</b></p> <p><b>Avtalat skick m.m</b></p> <p><b>Sedvanligt underhåll</b></p>	<p>Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.</p> <p><input type="checkbox"/> Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. <input type="checkbox"/> Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.</p> <p>Bilaga: _____</p>
<p><b>25. Miljöpåverkan</b></p>	<p>Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. <input type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.</p> <p>Bilaga: 3 Bilaga: _____</p>
<p><b>26. Revisionsbesiktningar</b></p>	<p>Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.</p>
<p><b>27. Tillgänglighet till vissa utrymmen</b></p>	<p>Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.</p>
<p><b>28. PBL-avgifter</b></p>	<p>Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar avseende lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.</p>
<p><b>29. Brandskydd</b></p>	<p><input type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul.</p> <p>Bilaga: _____</p>
<p><b>30. Myndighetskrav m.m.</b></p>	<p><input type="checkbox"/> Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen</p>
<p><b>31. Ombyggnads- och ändringsarbete</b></p> <p><b>Byggvarudeklaration</b></p>	<p>Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt.</p> <p>Om inte annat framgår av hyresvärdens skriftliga tillstånd ska hyresgästen ansvara för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör.</p> <p>Hyresgästen ska bereda hyresvärden insyn i ombyggnadsprojektet, bjuda in hyresvärden till byggmöten och när hyresvärden begär det, ge hyresvärden tillträde till lokalen under ombyggnadstiden. Hyresgästen svarar för att hyresgästens arbeten i lokalen inte skadar byggnaden eller stör den verksamhet som andra hyresgäster i byggnaden bedriver och är skyldig att i skäligen omfattning ersätta hyresvärden om krav på nedsättning av hyra riktas mot denne med anledning av hinder eller men i annans nyttjanderätt.</p> <p>Om parterna kommer överens om och genomför en ombyggnation eller omdisponering av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen.</p> <p><input type="checkbox"/> Annan överenskommelse enligt bilaga.</p> <p>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.</p> <p>Bilaga: _____</p>



Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

32. Säkerhet	Hyresvärdens ska till hyresvärdens senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom <input type="checkbox"/> borgen ställd av <input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om <input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av _____ Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärdens före tillträdet så påfordrar.	Bilaga:
33. Försäkringar	Hyresvärdens är skyldig att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen ligger. Hyresvärdens är skyldig att teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring som innehåller egendomsskydd, avbrottskydd och ansvar för den egna verksamheten. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga.	Bilaga:
34. Yttre åverkan	<input type="checkbox"/> Hyresvärdens <input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärdens ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.	
35. Låsanordningar	<input type="checkbox"/> Hyresvärdens <input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärdens ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresvärdens företagsförsäkring.	
36. Återställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresvärdens, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick. <input checked="" type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.	Bilaga: 3
37. Force majeure	Hyresvärdens 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 hyresvärdens inte råder över och inte heller kunnat förutse.	
38. Hantering av personuppgifter	<input type="checkbox"/> Information till hyresvärdens om behandling av personuppgifter, se bilaga.	Bilaga:
39. Särskilda bestämmelser	Indexklausul Fastighetsskatteklausul Särskilda Bestämmelser Ritning Lokalanpassningsbeskrivning Gränsdragningslista	Bilaga: 1 Bilaga: 2 Bilaga: 3 Bilaga: 4 Bilaga: 5 Bilaga: 6 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 2020-		Ort/datum: Uppsala 2020-
Hyresvärdens namn: Uppsala Kommuns Fastighets AB		Hyresvärdens namn: Uppsala Kommun, Kommunstyrelsen
Namnteckning(firmatecknare/ombud):	<input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande: Anders B Lundh		Namnförtydligande:

Avser	Hyreskontrakt nr: 2021078	Fastighetsbeteckning: Gottsunda 34:2		
Hyresvärd	Namn: Uppsala Kommuns Fastighets AB	Personnr/orgnr: 556099-5077		
Hyresgäst	Namn: Uppsala Kommun, Kommunstyrelsen	Personnr/orgnr: 212000-3005		
Klausul	<p>Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor <u>1 584 700</u> ska <u>100</u> % eller <u>1 584 700</u> kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 - 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.</li> <li>- För hyresavtalet som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 - 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid.</li> <li>- Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år _____.</li> </ul> <p>Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.</p> <p>Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet.</p> <p>Hyresändringen sker alltid fr o m den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>			
Underskrift	Ort/datum: Uppsala 2020-	Ort/datum: Uppsala 2020-		
	Hyresvärd: Uppsala Kommuns Fastighets AB	Hyresgäst: Uppsala Kommun, Kommunstyrelsen		
	Namn-teckning(firmatecknare/ombud):	<input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namn-teckning(firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namn-förtydligande: Anders B Lundh	Namn-förtydligande:		

Hyresvärdens egna noteringar om bastal:

## Anvisningar till Indexklausul för lokal

### Bashyra

Om hela eller viss andel av det i avtalet angivna hyresbeloppet ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans i kr/m<sup>2</sup> och år samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen mm).

### Bastalet

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

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

### Beräkning av tillägget

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

#### Exempel

Beräkning av hyrestillägg för år 2002

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

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

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

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

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

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



Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 2021078	Fastighetsbeteckning: Gottsunda 34:2
Hyresvärd	Namn: Uppsala Kommuns Fastighets AB	Personnr/orgnr: 556099-5077
Hyresgäst	Namn: Uppsala Kommun, Kommunstyrelsen	Personnr/orgnr: 212000-3005
Klausul	<p><b>Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter.</b></p> <p>I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärderna betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 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 <u>3,51</u> procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början <u>66 690</u> kronor per år.</p> <p><input type="checkbox"/> Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets tecknande _____ 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.</p> <p>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.</p> <p>Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande:</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>	
Underskrift	Ort/datum: Uppsala 2020-	Ort/datum: Uppsala 2020-
	Hyresvärdens namn: Uppsala Kommuns Fastighets AB	Hyresgästens namn: Uppsala Kommun, Kommunstyrelsen
	Namn-teckning (firmatecknare/ombud): <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namn-teckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namn-förtydligande: Anders B Lundh	Namn-förtydligande:



## 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 alltjämt betala andra förekommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.

### 5.

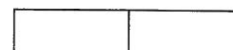
I den mån hyresgästen ska betala tillägg för fastighetsskatt bör tillägget redovisas separat på hyresavin.

### 6.

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

**SÄRSKILDA BESTÄMMELSER**  
 Bilaga till hyreskontrakt 2021078 mellan  
 Uppsala Kommuns Fastighets AB och Uppsala Kommun,  
 Kommunstyrelsen

1.	Bakgrund och definitioner.....	2
1.1.	Prioritetsordning.....	2
2.	Lokalens skick och användning .....	3
2.1.	Lokalyta.....	3
2.2.	Lokalens standard.....	3
2.3.	Användningsområde.....	3
2.4.	Öppethållande.....	4
3.	Hyrestid .....	4
4.	Hyra.....	4
4.1.	Driftkostnads klausul.....	4
4.2.	Avfallshantering .....	5
5.	Gemensamma utrymmen och kostnader .....	5
5.1.	Omfattning av gemensamma utrymmen .....	5
5.2.	Kostnader för gemensamma utrymmen .....	6
5.3.	Villkor för brukande.....	6
5.4.	Öppethållande av gemensamma utrymmen .....	7
6.	Uthyrning i andra hand och överlåtelse.....	7
6.1.	Uthyrning i andra hand.....	7
6.2.	Överlåtelse av hyresrätten eller rörelse .....	7
7.	Återställande vid avflyttning.....	7
8.	Centrumsamarbete.....	8
8.1.	Hyresgästens reklam, affärsnamn och adress.....	8
8.2.	Profilhandbok .....	8
9.	Försäkringar .....	8
10.	Brandskyddsklausul .....	9
10.1.	Ansvar för tekniska brandskyddsåtgärder .....	9
10.2.	Systematiskt brandskyddsarbete .....	10
11.	Övriga bestämmelser.....	11
11.1.	Skadliga produkter .....	11
11.2.	Avbrott, utrymning etc. ....	11
11.3.	Pantsättning .....	12
11.4.	Överbelastning .....	12
11.5.	Handlingsplan för miljöpåverkan.....	12
11.6.	Myndighetskrav m.m. ....	12
11.7.	Uppgiftsskyldighet för investeringsmoms .....	12
11.8.	Särskilda förutsättningar .....	12



# SÄRSKILDA BESTÄMMELSER FÖR LOKAL I GOTTSUNDA CENTRUM I UPPSALA

## 1. Bakgrund och definitioner

Gottsunda Centrum är ett stadsdelscentrum för Uppsalas sydöstra stadsdelar.

Centrumet innehåller ett stort utbud av service och rekreationsmöjligheter. Såväl samhällelig som kommersiell service finns etablerad i området. Här finns förskola, skola, vårdcentral och äldreboende, liksom ett stort affärsutbud som inkluderar apotek och systembolag. Närhet till kultur och motion finns i form av bibliotek, teater och sport-anläggning med bad.

Med utgångspunkt från fastighetsägarens, vision, affärsidé, långa och kortsiktiga mål för Gottsunda Centrum, är det av synnerlig vikt att hyresgästen följer bifogat koncept.

### Definitioner:

Centrumet: betecknar den fastighet som ägs av Uppsala Kommuns Fastighets AB och som utgör Gottsunda Centrum.

Lokalarea: betecknar den del (uttryckt i kvadratmeter) av förhyrd lokal, som utgörs av verksamhetsyta, tillhörande förråd och teknikutrymmen, kommunikationsyta och personalutrymmen.

Hyresgäst i Gottsunda Centrum:

Lokalhyresgäst som bedriver verksamhet inom markerat område på ritning sist i detta dokument.

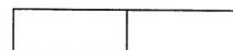
**Inga muntliga överenskommelser gäller utan parterna är överens om att överenskommelser skall göras skriftligt som tillägg till detta avtal vederbörligt påskrivna av båda parter.**

**Samtliga överenskommelser som gäller vid kontraktstidens början finns redovisade i detta avtal.**

### 1.1. *Prioritetsordning*

Vid motstridiga uppgifter i kontraktshandlingarna gäller de i nedanstående ordning, om inte omständigheterna uppenbarligen föranleder annat:

1. Särskilda bestämmelser, bilaga 3
2. Gränsdragningslista, bilaga 6
3. Huvudkontrakt
4. Lokalanpassningsbeskrivning, bilaga 5
5. Ritning, Bilaga 4
6. Övriga bilagor.



## 2. Lokalens skick och användning

### 2.1. Lokalyta

Parterna är ense om att lokalens utformning är enligt ritning Bilaga 4 och är ca 689 kvm.

Hyresvärden äger rätt att med hänvisning till konstruktionstekniska eller kommersiella skäl ändra lokalens storlek med ca +/- 5%.

### 2.2. Lokalens standard

Lokalen hyrs ut utan särskild för verksamheten avsedd utrustning.

Lokalen kommer att anpassas i enlighet med bilaga 4, "Ritning", bilaga 5, "Lokalanpassningsbeskrivning" och Bilaga 6, "Gränsdragningslista".

Parterna är medvetna om att vissa ändringar på ovanstående bilagor kan komma att förekomma under projekterings- och byggnadsfasen. Samtliga eventuella ändringar sker i samråd mellan berörda parter och ska godkännas skriftligen. Eventuella ändrings- och tilläggsarbeten som är fördyrande bekostas av hyresgästen.

Hyresgästen bekostar och ansvarar för reparation och underhåll (bilaga 6, "Gränsdragningslista").

Hyresgästen svarar för godkännande av lokallayouten från respektive fackförbund och operatör. Hyresgästen bekostar eventuella åtgärder som föreskrivs och överenskommes mellan hyresgäst och fackförbund.

Hyresgästen förbinder sig att godta de eventuella provisoriska anordningar, injusteringsarbeten etc., som anses normala i samband med inflyttning och även sedan lokalen tagits i bruk.

### 2.3. Användningsområde

Lokalerna uthyres endast för bedrivande av verksamhet med nedanstående koncept och sortiment.

Koncept: "Familjecentrum". Med Utbildnings-, Social- samt Arbetsmarknadsnämnderna

Huvudverksamhet är Öppna Förskolan, Råd & Stöd, visst utbud av SFI samt samlingslokaler för nämnda verksamheter.

Varje förändring av sortiment, koncept, eller inriktning skall i förväg skriftligen ha godkänts av hyresvärden. Utan hyresvärdens skriftliga tillstånd får i de förhyrda lokalerna inte bedrivas andra verksamheter eller försäljas och bedrivas annan verksamhet med annan inriktning än de ovan uppräknade eller som framgår av koncept-beskrivning enligt ovan.

Spel- eller varuautomater får ej utan hyresvärdens skriftliga tillstånd användas i eller i anslutning till lokalen.

Hyresgästen får ej heller, utan hyresvärdens skriftliga tillstånd, använda någon del av de i Gottsunda Centrum gemensamma utrymmena för försäljning, exponering eller lagring av varor eller för annat ändamål.

Hyresgästen förbinder sig vidare att bedriva och marknadsföra sin verksamhet under namnet enligt pkt 8.1 och får ej utan hyresvärdens medgivande ändra detta namn.

## 2.4. Öppethållande

Hyresgästen förbinder sig att, så länge detta hyresavtal är i kraft, aktivt bedriva verksamhet i full omfattning enligt 2.3 ovan i de förhyrda lokalerna.

## 3. Hyrestid

Lokalen skall tillträdas av hyresgästen preliminärt 2021-09-01 ("tillträdesdagen").

Hyrestiden är således preliminärt från och med 2021-09-01 till och med 2031-08-31.

Parterna är överens om att ändring av tillträdesdagen kan förekomma, och att det inte skall medföra annan påföljd än att tillträdesdagen och hyresgästens skyldighet att erlagga hyra flyttas till tid efter sagda dag.

Hyresvärden äger rätt att genom skriftligt meddelande till hyresgästen senarelägga tillträdesdagen. Senareläggs tillträdesdagen skall hyresgästen meddelas om definitiv tillträdesdag senast 2021-03-01. Vid förskjutet tillträde upprättas ett tilläggsavtal med den korrekta löptiden för hyresavtalet, med i övrigt oförändrade villkor.

## 4. Hyra

Bashyra 1 584 700 kr/år exkl. moms.

Hyran erläggs kvartalsvis i förskott fr.o.m hyrestidens början.

Utöver hyran tillkommer angivna tillägg enligt detta avtal och bilagor.

För hyrestidens 5 första kalenderår utgår en hyresrabatt med 124.020Kr per år exkl.moms (180Kr/kvm/år) Index Okt 2020

### 4.1. Driftkostnadsklausul

Hyresgästen ska genom årliga fasta hyrestillägg betala för kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärden. Tilläggen utgår med följande belopp:

komfortkyla  
65 kr per m<sup>2</sup> och år

ventilation

35 kr per m<sup>2</sup> och år—Ingår i hyran.

Summa årligt fast hyrestillägg: 65 kronor per kvm och år.

Ändring av de fasta hyrestilläggen sker i enlighet med bifogad indexklausul

V/a och varmvatten debiteras enligt självkostnadsprincipen. Kostnaderna för nästkommande år fastställs under december månad varje år.

Hyresgästen har eget abonnemang för elförbrukning.

Värme ingår i hyran.

## 4.2. ***Avfallshantering***

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.

Hyresvärden tillhandahåller kylt soputrymme, kostnaden för tömning och drift debiteras hyresgästen

Kostnaden för sophantering enligt ovan är **20 kr/kvm** och år vid hyrestidens början.

Kostnaden för sopor som kräver hämtning av större sopor, t.ex. grövre emballage, vitvaror, inredning, el-avfall, möbler mm beställs och bekostas av hyresgästen, innan beställning skall dock hyresvärden informeras.

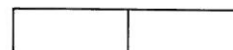
## 5. **Gemensamma utrymmen och kostnader**

### 5.1. ***Omfattning av gemensamma utrymmen***

De gemensamma utrymmena omfattar samtliga, för gemensamt brukande avsedda områden.

De gemensamma utrymmena inkluderar, utan att uppräkningsen är uttömmande, följande ytor inklusive inredning och utrustning:

- Lastgator för truckar och bilar
- Lastbryggor och transportkorridor samt transporthissar i den mån de ej uthyrts
- Inomhustorg och invändiga kundgångar
- Rulltrappor, hissar
- Allmänna bekvämligheter såsom toaletter, vilrum





- Fontäner, vilobänkar, sittgrupper, växter, papperskorgar, dekorationer, anvisningsskyltar, armaturer, lysrör, glödlampor, högtalaranläggningar, skyltar, kundtoaletter, snöröjning, sandning, portar och entrépartier till gemensamma ytor.

## 5.2. **Kostnader för gemensamma utrymmen**

Det åligger hyresvärden att ombesörja drift och underhåll av de gemensamma utrymmena och tekniska anordningar. Kostnaderna härför skall betalas av hyresgästerna i centrumet. Varje hyresgästs andel av de totala kostnaderna beräknas som en relation mellan respektive hyresgästens yta och den totala uthyrningsbara ytan i centrumet.

Hyresgästen har att erlægga sin andel av kostnaderna som en avgift utöver den överenskomna hyran. Ersättningen beräknas på 689 m<sup>2</sup> och uppgår preliminärt till 225 kr/m<sup>2</sup> och år. **Ersättningen begränsas dock till 100 kr/ m<sup>2</sup> och år i detta avtal.**

De gemensamma kostnaderna skall vara de kostnader som erfordras för att väl underhålla och driva de gemensamma utrymmena och tekniska anordningarna på sätt som hyresvärden finner ändamålsenligt med hänsyn till verksamheten i centrumet som helhet.

De gemensamma kostnaderna omfattar följande:

- a) Energi:  
Värme, kyla, vatten, ventilation, el o dyl.
- b) Säkerhet:  
Vakthållning inklusive skötsel och underhåll av larmskydd, öppning och stängning av centrumet.
- c) Renhållning:  
Städning, sophämtning, fönsterputs av entréer samt fönsterputs av lokalers glasytor mot gemensamma utrymmen eller i fasad.
- d) Tillsyn, underhåll och reparation:  
Av gemensamma utrymmen inkl inredning och utrustning.

Hyresgästen skall i förskott betala ett à conto-belopp för de beräknade gemensamma kostnaderna. Efter kalenderårets slut skall mellanskillnaden mellan de faktiska kostnaderna och à conto-beloppen regleras mellan parterna efter det att hyresvärden redovisat dessa kostnader. Påföljden av utebliven betalning är densamma som utebliven hyresbetalning. Det åligger hyresvärden att bestrida gemensamma kostnader för outhyrda lokaler.

## 5.3. **Villkor för brukande**

Brukande av de gemensamma utrymmena är underkastat följande villkor:

- a) Gemensamma utrymmen skall hållas fria från hinder. Det åligger därför hyresgästen att snarast möjligt bortföra levererade varor och material från dessa utrymmen och att inte nyttja dem som uppställningsplats.

- b) Exponering eller uppställning av varor, skyltställ eller dylikt samt utdelande av flygblad i de gemensamma utrymmena är inte tillåtet utan hyresvärdens skriftliga tillstånd. Samma gäller beträffande uppställande av byggnads-material eller inredning. Sopor och avfall är inte tillåtna i kundutrymmen.
- c) Sopor och avfall skall av hyresgästen transporteras till därför avsedd plats för sophämtning.
- d) Hyresvärden förbehåller sig rätten att av säkerhets- eller ordningsskäl tillfälligt stänga centrumet. Hyresgästen äger därvid inte rätt till nedsättning av hyran eller annan ersättning.

Bestämmelser rörande de gemensamma utrymmenas utnyttjande kan av hyresvärden ändras, utvidgas eller inskränkas. Hyresgästen förbinder sig uttryckligen att följa samtliga vid varje tidpunkt gällande regler och bestämmelser för de gemensamma utrymmena. Detta gäller även hyresgästens anställda och leverantörer.

Skulle hyresgästen överträda dessa bestämmelser och ej efter anmaning vidta rättelse, äger hyresvärden rätt att vidta rättelse på hyresgästens bekostnad.

#### **5.4. Öppethållande av gemensamma utrymmen**

De gemensamma utrymmena hålls öppna och tillgängliga för allmänhet och hyresgäster under tider som fastställs av hyresvärden.

### **6. Uthyrning i andra hand och överlåtelse**

#### **6.1. Uthyrning i andra hand**

Vid avtalets tecknande är Hyresvärden medveten om att hyresgästen kommer att hyra ut lokalen i andra hand till Arbetsmarknadsförvaltningen för verksamhet i enlighet med punkt 2.3 i denna bilaga.

Hyresgästen äger inte rätt att utan hyresvärdens skriftliga tillstånd hyra ut del av eller hela lokalen i andra hand och ej heller låta sig ersättas av annan person eller firma än ovan angivna.

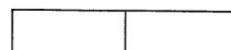
#### **6.2. Överlåtelse av hyresrätten eller rörelse**

Hyresgästen äger inte rätt att utan hyresvärdens skriftliga tillstånd överlåta del av eller hela hyresrätten.

### **7. Återställande vid avflyttning**

Utöver vad som framgår av punkten "Återställande vid avflyttning" sid 4 hyreskontrakt lokal gäller:

På eller före sista dagen av hyrestiden, eller vid tidigare upphörande, skall hyresgästen på egen bekostnad avlägsna sin egendom - varor, affärsinventarier, lös inredning, skyltar etc. Egendom som ej avlägsnats senast avflyttningsdagen





skall anses övergiven och tillfaller hyresvärden, dock äger hyresvärden rätt att bortforsla sopor och dylikt på hyresgästens bekostnad.

Ingen ersättning utgår för förändringar, tillägg och förbättringar av de förhyrda lokalerna, som utförts av hyresgästen om inte annat överenskommit.

## 8. Centrumsamarbete

### 8.1. *Hyresgästens reklam, affärsnamn och adress*

Hyresgästen förbinder sig att driva sin rörelse i de förhyrda lokalerna under namnet:

**FAMILJECENTRAL**

och att inte ändra detta utan hyresvärdens skriftliga medgivande.

Det åligger också hyresgästen att i sin marknadsföring och vid angivande av rörelsens adress använda centrumets namn och/eller logotyp se även vid var tid gällande profilhandbok för Gottsunda Centrum.

I det fall hyresgästens skyltar i centret eller i anslutning till centret kan bli föremål för punktskatt (reklamskatt enligt skatteverkets riktlinjer), skall hyresgästen erlægga den del av skatten som är kopplad till hyresgästens skyltar samt hyresvärdens kostnad för att hantera nödvändiga administrativa åtgärder för att upprätta punktskattedeklaration.

### 8.2. *Profilhandbok*

Hyresgästen är medveten om att den av hyresvärden vid var tid gällande profilhandboken är av synnerlig vikt för centrumet, för att implementera fastighetsägarens vision, affärsidé samt långa och kortsiktiga mål. Profilhandboken innehåller dels riktlinjer för hur de fristående lokalhyresgästerna skall agera inom ramen för centrumet, dels regler för hur de fristående lokalhyresgästerna får använda av hyresvärden ägda varumärken i olika avseenden. Hyresvärden företar från tid till annan revision av profilhandboken. Vad avser förändringar i profilhandboken förbehåller sig hyresvärden rätten att förändra i samtliga avseenden rörande fastighetsägaren tillhöriga varumärken. Hyresgästen åtar sig att följa de delar av vid varje tidpunkt gällande handbok som kan tillämpas på verksamheten.

## 9. Försäkringar

Hyresgästen skall på egen bekostnad teckna och vidmakthålla sak- och ansvarsförsäkring beträffande produkterna, sin inredning, sina inventarier, skyltfönster, personal och annat som är erforderligt för verksamhetens bedrivande. Om hyresgästens verksamhet omfattar livsmedelshandling och djurhållning inom fastigheten är hyresgästen skyldig att teckna och vidmakthålla saneringsavtal för lokalen.

Det åligger hyresgästen att på hyresvärdens begäran förete gällande försäkringsbrev. Om hyresgästen avviker härifrån och icke inom skälig tid efter

anmaning vidtar rättelse, har hyresgästen att till hyresvärden utge vite å ett basbelopp för varje påbörjad vecka (sjudagarsperiod) avvikelser varar.

## 10. Brandskyddsklausul

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

### 10.1. Ansvar för tekniska brandskyddsåtgärder

Parterna har mellan varandra fördelat ansvaret för olika åtgärder på sätt som framgår av följande ansvarsfördelningslista. Utgångspunkten för fördelningen av ansvaret är att hyresvärden ansvarar för åtgärder som är fastighetsanknutna och därmed oberoende av vilken verksamhet som bedrivs i lokalen medan hyresgästen ansvarar för åtgärder som är verksamhetsanknutna, dvs. åtgärder som föranleds av den verksamhet för vilken lokalen är upplåten.

#### Fördelning av ansvar för tekniska brandskyddsåtgärder

Hyresvärden ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av allt tekniskt brandskydd som är hänförligt till fastighetens allmänna funktion. Hyresvärden ansvarar vidare för att lokalen vid hyrestidens början uppfyller det krav på brandskydd som för avsedd användning av lokalen följer av gällande regler.

Hyresgästen ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av det tekniska brandskydd som efter hyrestidens början kan komma att krävas för den verksamhet för vilken lokalen är upplåten. Hyresgästen är skyldig att fortlöpande kontrollera funktionen av allt i lokalen befintligt tekniskt brandskydd och på egen bekostnad vidta nödvändiga service- och underhållsåtgärder, oavsett vem som försett lokalen med en anordning eller utrustning. Hyresgästens service- och underhållsskyldighet omfattar dock inte sprinkleranordningar som hyresvärden har installerat i lokalen.

Parterna förbinder sig, var och en för sin del, att se till att räddningsvägar, utrymningsvägar, sprinkleranordningar och andra brandskyddsanordningar vid varje tidpunkt hålls fria från hindrande föremål samt att genomföringar som görs i brandcell förses med varaktiga brandtätningar.

Part är skyldig att ersätta all skada som är en följd av brister i utrustning eller anordning som parten installerat eller som i annat fall inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av parten eller som uppkommit till följd av att parten inte utfört en åtgärd som han varit skyldig att vidta.

Part skall utföra och bekosta de anordningar som enligt fördelningslistan omfattas av dennes ansvar. Parterna skall samråda med varandra innan åtgärder vidtas. Part skall vidare regelbundet utföra och bekosta service och underhåll av och vid behov byta utrustning och även i övrigt fortlöpande vidta de åtgärder som behövs för att få bort eller minska risken för brand. Part är skyldig att

ersätta skador som är en följd av brister i utrustningen eller bristfälligt utförd åtgärd.

Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffats, ta bort honom tillhörig utrustning och återställa lokalen i godtagbart skick med avseende på såväl borttagen utrustning som övriga vidtagna brandförebyggande och skadebegränsande åtgärder.

Annan reglering av ansvaret för brandskyddsåtgärder än ovanstående gäller endast om detta särskilt överenskommit.

## 10.2. **Systematiskt brandskyddsarbete**

### Systematiskt brandskyddsarbete m.m.

Parterna är medvetna om sitt ansvar för att ett tillfredsställande brandskydd upprätthålls i fastigheten och i lokalen och förbinder sig att fortlöpande vidta, förutom de tekniska åtgärder som reglerats i det föregående, även de organisatoriska åtgärder som behövs för att minska risken för brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Parterna skall samråda med varandra innan mer omfattande åtgärder vidtas. Part skall vidare på begäran av den andre parten lämna den information om fastigheten respektive verksamheten som parten behöver för att kunna fullgöra sitt åtagande enligt denna klausul och sina skyldigheter enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. 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.

### Redogörelse för brandskyddet

#### **Lokalen**

**omfattas** av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Hyresgästen respektive hyresvärden förbinder sig härmed att på begäran av den andre lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.

**omfattas inte** av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Ändringar avseende fastigheten eller i hyresgästens verksamhet som innebär att lokalen kommer att omfattas av redogörelseskyldigheten skall genast anmälas till hyresgästen respektive hyresvärden.

Part skall därefter på begäran av den andre parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.

### Ansvarsfördelning av brandskyddsåtgärder

(Obs: Nedanstående skyldigheter avser respektive parts skyldighet vid tillträde av lokalen. Initial investering av brandskyddsåtgärder fördelas enligt bilaga 6, gränsdragningslista.)

	Hyresgäst	Hyresvärd
Utrymningsvägar och branddörrar i lokalen	X	
Nödbelysning i lokalen	X	
Lösa brandskyddsinstallationer i lokalen (ex utrymningsskyltar, handbrandsläckare, vägledande markering, utrymningsplan)	X	
Sprinkler i lokalen		X
Sprinkler i Spiskåpa	X	
Övriga tekniska brandskyddsåtgärder i lokalen		X
Tekniska brandskyddsåtgärder i fastigheten		X
Systematiskt brandskyddsarbete (svensk lag SFS 2003:778 och Statens räddningsverks allmänna råd och kommentarer om systematiskt brandskyddsarbete; SRVFS 2004:3) avseende hyresgästens verksamhet	X	
Systematiskt brandskyddsarbete (svensk lag SFS 2003:778 och Statens räddningsverks allmänna råd och kommentarer om systematiskt brandskyddsarbete; SRVFS 2004:3) avseende fastigheten		X

## 11. Övriga bestämmelser

### 11.1. Skadliga produkter

Hyresgästen äger inte rätt att i lokalen förvara produkter eller material, som kan vålla fastigheten skada eller hyresvärdens ökade försäkringskostnader.

Hyresgästen är medveten om att det råder rökförbud i centrumet. Detta gäller även i hyresgästens förhyrda lokaler.

### 11.2. Avbrott, utrymning etc.

Hyresgästen äger inte rätt till nedsättning av hyra p g a avbrott i kylanläggning, värme, ventilation, hissar och andra anordningar. Detta gäller även med

anledning av att centrumet till följd av bombhot, brand eller annat säkerhets- eller ordningsskäl måste utrymmas eller stängas.

Hyresvärden friskriver sig vidare från allt ansvar för hyresgästens eventuella kostnader till följd av sådant avbrott, utrymning eller stängning.

### **11.3. Pantsättning**

Hyresgästens rättigheter enligt detta hyreskontrakt får ej pantsättas.

### **11.4. Överbelastning**

Det åligger hyresgästen att tillse att byggnadskonstruktioner och elektriska ledningar inte överbelastas. Hyresgästen svarar till fullo för skada som uppkommer till följd av överbelastning. Hyresgästen skall ersätta hyresvärden dennes kostnader för skadornas reparerande och för skada på fastigheten eller inredning i övrigt.

### **11.5. Handlingsplan för miljöpåverkan**

Parterna ska gemensamt ta fram och minst en gång per år se över och uppdatera en handlingsplan för minskning av lokalens och fastighetens miljöpåverkan.

### **11.6. Myndighetskrav m.m.**

I den händelse krav från myndighet, hyresgästens eller operatörens anställda eller deras organisationer medför förändringar i fastigheten, skall kostnaderna för dessa ersättas av hyresgästen. *Inom Lokalen skall t.ex. Personalrum förses med "dagsljus" (se bil 5) I det fall Myndighet som t.ex. Arbetsmiljöverk eller liknande under hyresavtalets löptid åläggs hyresgästen att förändra dessa ljusförhållanden, skall denna åtgärd utföras och bekostas av Hyresvärden (Se även Myndighetskrav m.m. i huvudkontraktet).*

### **11.7. Uppgiftsskyldighet för investeringsmoms**

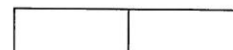
Hyresgästen är skyldig att på begäran av hyresvärden lämna meddelande om ny-, till- eller ombyggnad i lokalen där kostnaden för åtgärden kan komma att omfattas av mervärdeskattelagens bestämmelser om s.k. investeringsmoms och som utförts av hyresgäst under den senaste tolv månadersperioden före hyresvärdens begäran eller som hyresgästen planerar att utföra under den närmaste tolv månadersperioden efter en sådan begäran. För redan utförda åtgärder skall meddelandet innehålla uppgift om tidpunkten för gjort avdrag för moms och om avdragets storlek.

### **11.8. Särskilda förutsättningar**

Detta hyresavtal villkoras av:

- att erforderliga myndigheters beslut erhålles.
- att UKFAB:s styrelse godkänner avtalet och tillhörande investering.

Brister något av dessa villkor förlorar detta hyresavtal sin giltighet och ingen av parterna äger rätt att rikta anspråk mot den andre av vad slag det vara må.



Uppsala den /

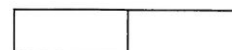
Uppsala den /

Uppsala Kommuns Fastighets AB

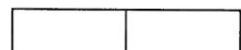
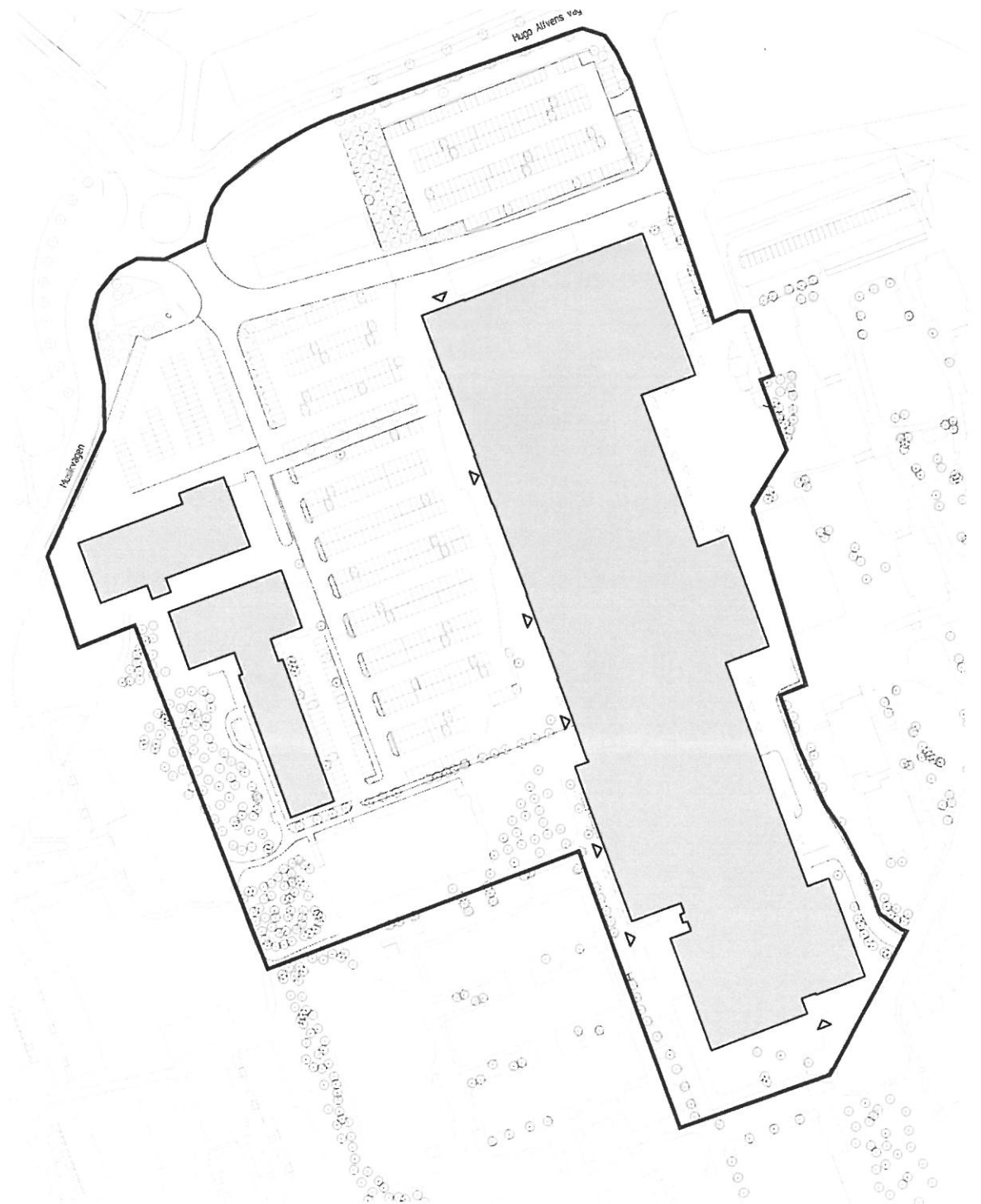
Uppsala Kommun, Kommunstyrelsen

\_\_\_\_\_  
Anders B Lundh

\_\_\_\_\_  
Firmatecknare



”Hyresgäst i Gottsunda Centrum” bedriver verksamhet inom gråmarkerad byggnad eller i ny byggnad inom svarta linjen.







## LOKALANPASSNINGSBESKRIVNING

<b>Projektnamn:</b>	HGA Gottsunda familjecentrum, plan 3, Gottsunda Centrum	
<b>Projektnummer:</b>	201913	
<b>Diarienummer:</b>	2019-0050	
<b>Upprättad av:</b>	Göran Junhager	
<b>Upprättad:</b>	2020-02-19	
<b>ALLMÄNT</b>		
Följande gäller för lokalanpassningen om inte annat anges i rumsbeskrivningen längre ner:		
<b>Ritningar</b>	Godkänd planlösning	2020-02-19
<b>Golv</b>	Plastmatta Klinker	Fabrikat och kulör enligt senare besked Fabrikat och kulör enligt senare besked
<b>Socklar</b>	Trä Klinker	Fabriksmålad, färdigmålad vit Kulör och fabrikat lika golv
<b>Väggar</b>	Gipsskiva + OSB-skiva som inre skiva för montage av inredning mm. Målas Kakel	kulör NCS S 0502-Y 150x150 mm, Höganäs eller likvärdig
<b>Tak</b>	Undertak	600x600 mm pendlat demonterbart akustiktak
<b>Dörrar</b>	Ska vara massiva trädörrar, fabrikat SSC Skellefteå eller likvärdig	
<b>Glaspartier</b>	Fasta glaspartier av massivt trä Partier av metall i skalskydd	
<b>Fönster</b>	Nya fönster för indirekt dagsljus mot matorget av trä	
<b>Ljudkrav</b>	Enligt svensk standard	
<b>Lås- och säkerhetskrav</b>	Alla rumsdörrar förses med låskista. HG ansvarar för cylindrar i sitt låssystem WC/RWC förses med sedvanlig beslagning för ändamålet	
<b>Brandkrav:</b>	Enligt brandskyddsdocumentation som avser Gottsunda centrum Utrymningslarm enligt myndighetskrav Brandlarm enligt myndighetskrav Utrymningsskyltar enligt myndighetskrav Sprinkler enligt myndighetskrav	
<b>El:</b>	Infällda LED-armaturer i undertak Förberett för belysning vid varje sal där Whiteboard planeras Eluttag enligt svensk standard	





Uppsala Kommuns  
fastighetsaktiebolag

<b>Ventilation:</b>	FTX-system med tilluft och frånluft via ventilationsdon i tak Större salar och samlingsrum är luftflödet behovsstyrt
<b>Värme:</b>	Via ventilationssystemet
<b>Kyla:</b>	Via ventilationssystemet
<b>Vatten/avlopp:</b>	Nya ledningar till avlopps- och tappvatten installationer
<b>Internet/Fiberanslutning:</b>	Installeras fram till angiven punkt i lokalen. Vidare installation inom lokalerna utförs och bekostas av hyresgästen
<b>Datanätverk:</b>	Installeras och bekostas av hyresgästen vid behov
<b>Inredning/utrustning</b>	Verksamhetsspecifik utrustning och inredning med erforderlig installation ingår inte och bekostas av hyresgästen.
<b>Skalskydd/passagesystem</b>	Installeras och bekostas av hyresgästen
<b>RUMSBESKRIVNING</b>	
<b>Groventré och kapprum</b>	
<b>Golv</b>	Befintlig klinker
<b>Sockel</b>	Sockel av trä vit
<b>Vägg</b>	Målas
<b>Tak</b>	Demonterbart undertak
<b>Övrigt</b>	-
<b>Barnvagnsrum och förråd</b>	
<b>Golv</b>	Klinker
<b>Sockel</b>	Klinker
<b>Vägg</b>	Målas
<b>Tak</b>	Demonterbart undertak
<b>Övrigt</b>	-
<b>Allrum, Lugna rummet, Riktade grupper</b>	
<b>Golv</b>	Plastmatta
<b>Sockel</b>	Uppvikt plastmatta 100 mm
<b>Vägg</b>	Målas
<b>Tak</b>	Demonterbart undertak
<b>Övrigt</b>	-
<b>Kontor, Rörelserum</b>	
<b>Golv</b>	Linoleummatta
<b>Sockel</b>	Sockel av trä
<b>Vägg</b>	Målas
<b>Tak</b>	Demonterbart undertak
<b>Övrigt</b>	-



Uppsala Kommuns  
fastighetsaktiebolag






<b>Förrum</b>	
Golv	Plastmatta
Sockel	Uppvikt plastmatta 100 mm
Vägg	Målas
Tak	Demonterbart undertak
Övrigt	Skötbord
<b>WC 4 st och RWC 2 st</b>	
Golv	Plastmatta
Sockel	Uppvikt plastmatta 100 mm
Vägg	Målas Frimärke av kakel bakom tvättställ
Tak	Demonterbart undertak
Övrigt	Skötbord endast i RWC
<b>Samlingsrum/Café</b>	
Golv	Plastmatta
Sockel	Uppvikt plastmatta 100 mm
Vägg	Målas
Tak	Demonterbart undertak
Övrigt	Köksinredning enligt ritning
<b>Förråd</b>	
Golv	Plastmatta
Sockel	Uppvikt plastmatta 100 mm
Vägg	Målas
Tak	Demonterbart undertak
Övrigt	-
<b>Förrum</b>	
Golv	Plastmatta
Sockel	Uppvikt plastmatta
Vägg	Målas
Tak	Demonterbart undertak
Övrigt	Utslagsback Förberett för tvättmaskin
<b>Ateljé</b>	
Golv	Plastmatta
Sockel	Uppvikt plastmatta
Vägg	Målas
Tak	Demonterbart undertak
Övrigt	Golvbrunn Bänkinredning med diskho enligt ritning

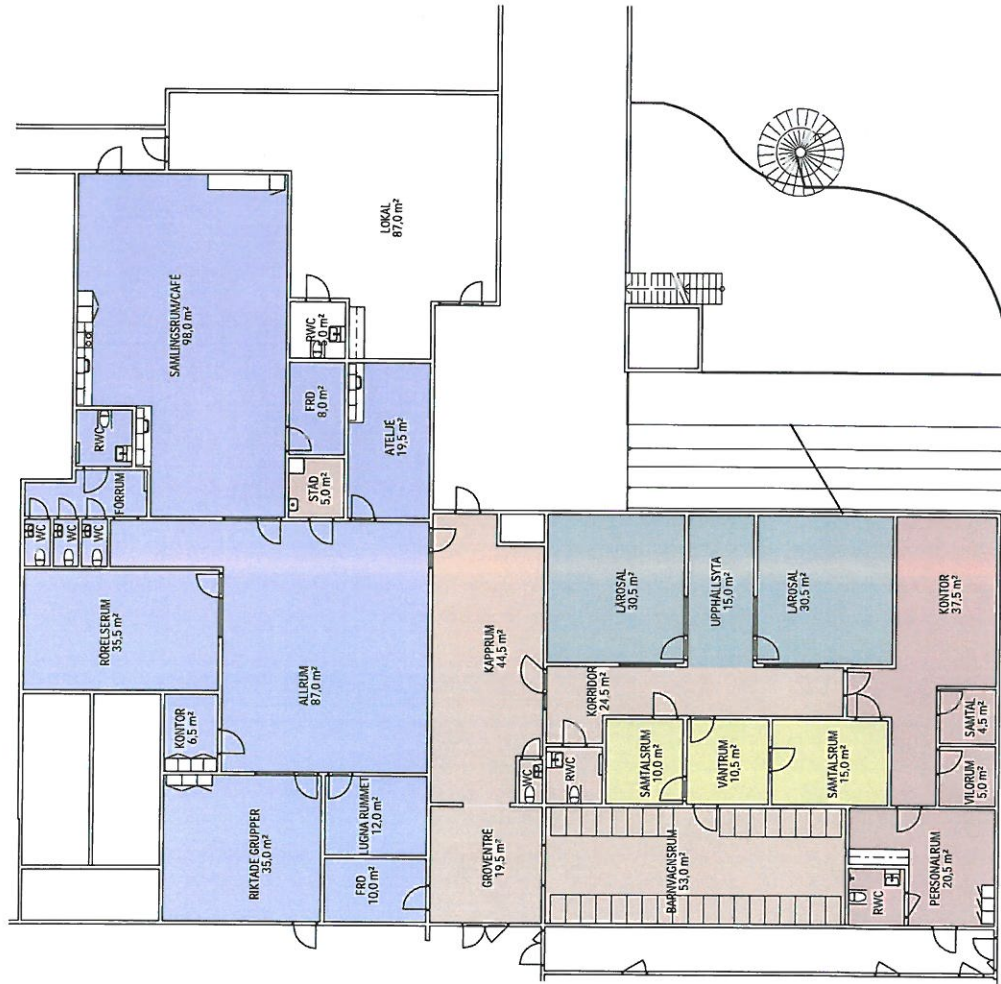


Uppsala Kommuns  
fastighetsaktiebolag

<b>Korridor, uppehållsyta, 2 st lärosalar</b>	
Golv	Plastmatta
Sockel	Uppvikt plastmatta 100 mm
Vägg	Målas
Tak	Demonterbart undertak
Övrigt	-
<b>Väntrum och 2 st samtalsrum (SFI)</b>	
Golv	Plastmatta
Sockel	Sockel av trä
Vägg	Målas
Tak	Demonterbart undertak
Övrigt	-
<b>Kontor, samtal och vilorum</b>	
Golv	Platsmatta
Sockel	Sockel av trä
Vägg	Målas
Tak	Demonterbart undertak
Övrigt	-
<b>Personalrum och RWC</b>	
Golv	Befintligt
Sockel	Befintligt
Vägg	Målas
Tak	Demonterbart undertak
Övrigt	-

VERKSAMHETER

	GEMENSAM YTA
	PERSONAL
	RÅD OCH STÖD
	SFI
	OPPNA FÖRSKOLAN



## Gränsdragningslista aveende tillsyn, drift/underhåll och utbyte

<b>Hyresgäst</b>	<b>Fastighet</b>
Uppsala Kommun, Kommunstyrelsen 212000-3005	Gottsunda 34:2
<b>Hyresvärd</b>	<b>Adress</b>
Uppsala Kommuns Fastighets AB 556099-5077	Valthornsvägen 7

### 1. Omfattning

Denna gränsdragningslista reglerar arbets- samt kostnadsfördelning för lokalanpassning, tillsyn, drift, underhåll och utbyte av installationer för bygg, ventilation, kyla, värme, sanitet, el, tele, hiss, styr- och regler och övervakning inom lokalen.

*Kommentar: Detta är en generell lista, varför det kan finnas utrustning som inte finns i aktuell lokal eller behöver läggas till.*

### 2. Ansvarsfördelning

Ansvarsfördelningen mellan Hyresvärden och Hyresgästen regleras närmare i gränsdragningslistan nedan. Generellt gäller att Hyresgästen svarar för av Hyresgästen installerad och/eller bekostad utrustning inklusive tillsyn, drift och underhåll samt utbyte. Hyresgästen är införstådd med att Hyresvärden, dennes konsulter och entreprenörer måste äga tillträde till lokalen för att Hyresvärden skall kunna uppfylla sina skyldigheter. Vid fel/brister/skador orsakade av inbrott, skadegörelse, försummelse eller felaktigt handhavande svarar Hyresgästen för underhålls och/eller utbyteskostnader för återställning.

### 3. Ersättningsprinciper

Kostnader för tillsyn, drift och underhåll samt utbyte ska betalas av respektive ansvarig part. Hyresgästens ansvar för utbyte av utrustning gäller endast likvärdig funktion. Ansvaret för utökad kapacitet, förbättrad funktion etc. skall avtalas mellan parterna.

### 4. Definitioner och förkortningar

Nedanstående definitioner gäller.

<i>Investering</i>	Åtgärder vilka bekostas av markerad part.
<i>Tillsyn</i>	Driftåtgärder som omfattar observation hos ett förvaltningsobjekt och rapportering av eventuella avvikelser.
<i>Drift</i>	Åtgärder med ett förväntat intervall mindre än ett år vilka syftar till att upprätthålla funktionen hos ett förvaltningsobjekt.
<i>Underhåll &amp; utbyte</i>	Åtgärder som syftar till att återställa funktionen hos ett förvaltningsobjekt.
<i>Serviceavtal</i>	Serviceavtal tecknas och bekostas av markerad part
<i>F</i>	Fastighetsägaren/Hyresvärden
<i>H</i>	Hyresgästen

## Byggnad

2020-02-19

	Investering	Ansvarig tillsyn	Ansvarig Drift	Ansvarig underhåll & byte	Kommentar
<b>Utvändigt</b>					
Fasadytor	F	F	F	F	
Klottersanering	F	F	F	F	
Fönster, fönsterdörrar avseende funktion	F	F	F	F	
Fönster, fönsterdörrar avseende glas	F	H	F	F	Skadegörelse ersätts av H
Solavskärmning Invändig	F	H	H	F	Skadegörelse ersätts av H
Entrépartier	F	F	F	F	Avser entrépartier till trapphus/gemensamma ytor
Övriga ytterdörrar	F	H	H	H	Avser till lokal
Låscylindrar och nycklar	H	H	H	H	Avser till lokal
<b>Invändigt</b>					
Golvbeläggning	F	H	H	H	
Socklar	F	H	H	H	
Klinker i badrum WC	F	H	H	H	
Ytskikt väggar	F	H	H	H	
Innerväggar i lokal	F	H	H	H	
Väggförstärkning för inredning	F	H	H	H	
Väggar i WC, kakelsatta	F	H	H	H	
Väggar i WC, målas	F	H	H	H	
Ytskikt innertak	F	H	H	H	
Dörrar och utrymningsvägar inkl. dörrstängare, automatik och beslag	F	H	H	H	Innanför lokal
Låskistor i entrédörrar och innerdörrar	F	H	H	H	
Cylindrar och behör i entrépartier	H	H	H	H	
Cylindrar och behör i invändiga entrépartier och innerdörrar	H	H	H	H	
Glaspartier invändigt	F	H	H	H	
Glas i dörrar och partier	F	H	H	H	
Kapphyllor, bokhyllor	H	H	H	H	
Gardinbeslag och gardiner	H	H	H	H	
Köksutrustning	F	H	H	H	Pentry enl Fs grundstandard
Tvättmaskin	H	H	H	H	
Torktumlare	H	H	H	H	
Möbler	H	H	H	H	
<b>Speciell rumsinredning</b>					
WC, HWC					
Klädkrokar	F	H	H	H	
Speglar	F	H	H	H	
Övrig inredning/utrustning WC och RWC	F	H	H	H	
<b>Skyltar</b>					
Utrymningsskyltar	F	H	H	H	Uppdateras av H
Rums-/Namns skyltar	H	H	H	H	
<b>Städrum</b>					

Utslagsback	F	H	F	F
Hyllor för städutrustning	H	H	H	H
<b>Gemensamhetsytor (ytor utanför förhyrd lokal)</b>				
Entréparti	F	F	F	F
Invändiga entrépartier	F	F	F	F
Trapphus	F	F	F	F
Övriga kommunikationsytor	F	F	F	F
Driftsutrymmen, soprum	F	F	F	F
Branddörrar mot utrymningstrapphus	F	F	F	F

2020-02-19

## INSTALLATIONER

Här kan ytterligare information, villkor eller beskrivning av gränsdragningslistan fyllas i

	Investering	Ansvarig tillsyn	Ansvarig drift	Ansvarig underhåll & byte	Kommentar
<b>Vatten</b>					
Tappvattenledningar	F	F	F	F	
Vattenledningar i mark	F	F	F	F	
Mätutrustning	F	F	F	F	
Avloppsinstallationer	F	H	F	F	H ansvarar för stopp före stam
Avloppsledningar i mark	F	F	F	F	
Tvättställ	F	H	F	F	
Tvättställsblandare	F	H	F	F	
WC-stolar	F	H	F	F	
Duschplats	F	H	F	F	förbereds för duschplats.
Duschblandare	F	H	F	F	
Vattenlås	F	H	F	F	
<b>Kylinstallationer</b>					
Komfortkyla via ventilationssystemet	F	F	F	F	
<b>Värmeinstallationer</b>					
Värmecentral med tillhörande utrustning	F	F	F	F	
Mätutrustning	F	F	F	F	
Värmepumpar	F	F	F	F	
Ledningsinstallationer	F	F	F	F	
Injusteringsventiler	F	F	F	F	
Radiatorer	F	H	F	F	Värme sker via ventilationen
<b>Ventilationsinstallationer</b>					



Aggregat	F	F	F	F	
Styr och regler	F	F	F	F	
Kanalsystem	F	F	F	F	
Don	F	H	F	F	
Filter i ventilationsaggregat	F	F	F	F	
Rök- och avgaskanaler	F	F	F	F	
<b>Elinstallationer</b>					
Huvudcentral	F	F	F	F	
Lågspänningskablar	F	H	H	H	
Gruppcentral	F	H	H	F	
Eluttag	F	H	H	F	
Mätutrustning	F	H	H	F	
Belysningsarmaturer, fast monterade	F	H	H	H	Allmän belysning
Övriga belysningsarmaturer	H	H	H	H	Miljöbelysning
Ljuskällor, glödlampor, lysrör	H	H	H	H	
Brytare och kontakter	F	H	H	H	
<b>Tele, Data, Larm, Styr- och reglerutrustning och Övervakning</b>					
Teleledning fram till förhyrd lokal	F	F	F	F	
Datanätverk i fastighet. Överlämningspunkt i lokal	F	H	H	H	
Datanätverk, kanalisation, inom förhyrd lokal	F	H	H	H	
Datanätverk, kablage, inom förhyrd lokal	H	H	H	H	
Kodlås inom förhyrd lokal	H	H	H	H	
Eventuellt inbrottskydd	H	H	H	H	
Inbrottslarm	H	H	H	H	
Styr- & Reglerutrustning	F	F	F	F	
Övervakning styr- & reglerutrustning	F	F	F	F	
Övervakningsutrustning, kameror etc.	H	H	H	H	
<b>Brandkyddsinstallationer</b>					
Brandvarnare	F	H	H	H	
Brandsläckare	H	H	H	H	
<b>Lyftanordningar</b>					
Hiss i gemensamhetsutrymmen	F	F	F	F	

# Hyresavtal för ny familjecentral i Gottsunda centrum

## Bilaga 2

### BERÄKNINGSUNDERLAG

#### Gottsunda Familjecentrum

Avtalstid 2021-09-01 -- 2031-08-31

<b>Objekt</b>		
Adress	Valthornsvägen 7	
Objektnr		
Objektnamn		
Årtal hus		
Yta, kvm	689	
<b>Hyra</b>		<b>Hyra med rabatt</b>
Årshyra per kvm	2 300 kr	2 120 kr
Årshyra hyresvärd	1 584 700 kr	1 584 700 kr
inkl. p-platser	- kr	- kr
Hyresrabatt per år		124020
<b>Årshyra inkl ev rabatt</b>	<b>1 584 700 kr</b>	<b>1 460 680 kr</b>
<b>Hyrestillägg</b>		
Årskostnad värme		
Kyla	44 785 kr	44 785 kr
VA	- kr	- kr
El,	- kr	- kr
Trappstädning	- kr	- kr
Restprodukthantering	13 780 kr	13 780 kr
Lås, larm	- kr	- kr
SBA		
Snöröjning	- kr	- kr
Kostnader för gem. utrymmen	68 900 kr	68 900 kr
Fastighetskatt	66 690 kr	66 691 kr
<b>Summa hyrestillägg</b>	<b>194 155 kr</b>	<b>194 156 kr</b>
<b>Summa hyra och hyrestillägg</b>	<b>1 778 855 kr</b>	<b>1 654 836 kr</b>

Hyresandelarna är beräknade med den andel av lokal area och hyra som respektive nämnd själva använder. Samt med ett tillägg för den gemensamma arean för personalrum, entré och kapprum. Den area andelen får de betala en tredjedel var för.

Andel av hyran för respektive nämnd;

Utbildningsnämndens andel av hyran är beräknad till 60 %.

Arbetsmarknadsnämndens andel av hyran är beräknad till 17 %.

Socialnämnden andel av hyran är beräknad till 23 %.

<b>Fördelning på 3 verksamheter</b>	<b>Andel av area</b>	<b>Andel delad yta</b>	<b>Totala Area</b>	<b>Andel hyra</b>	<b>Andel hyra med rabatt</b>
<b>Öppenförskolan</b>	341	77	418	1 079 973	1 004 679
<b>Råd &amp; Stöd</b>	38	77	115	297 122	276 407
<b>SFI</b>	78,5	77	156	401 760	373 750
<b>Personalrum</b>	74				
<b>Gemensam yta</b>	157				
<b>Totalt:</b>	689	231	689	<b>1 778 855</b>	1 654 836