

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd

Namn	Personnr/orgnr
AB Familjebostäder	556035-0067

2. Hyresgäst

Namn	Personnr/orgnr
Stockholm stad genom Idrottsnämnden	212000-0142

Aviseringsadress
Box 8313, 104 20 Stockholm

3. Lokalens adress m.m

Kommun	Fastighetsbeteckning	
Stockholm	Putsbruket 4	
Gata	Trappor/hus	Lokalens nr
Önskehemsgatan 34		6049

4. Lokalens användning

Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till	
Träffstuga, Fritids- och ungdomsgård avsedd att användas av personer med funktionsnedsättning	
<input type="checkbox"/>	Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.
	Bilaga

5. Hyrestid

Från och med den	Till och med den
Prel. 2027-01-01	Prel. 2046-12-31

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 ☐ år ☐ 36 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.

8. Lokalens storlek och omfattning

Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²	Total area
Lokal	BV + 1 Tr	678				
Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²	

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

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

☐ Tillfart för bil för i- ☐ Plats för ☐ Plats för skyltskåp/ ☐ Parkeringsplats(er) ☐ Garageplats(er) ☐
och urlastning skylt automat för bil(ar) 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 1 220 400 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 3

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	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bilaga
VA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bilaga
Värme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bilaga 4
Varmvatten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bilaga 4
Kyla	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bilaga
Ventilation	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	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 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 är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.
- ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till 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 agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.

19. Hyrans betalning

Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje

☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på

PlusGiro nr

961901-6

BankGiro nr

20. Ränta, betalningspåminnelse

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

21. Nedsättning av hyra

Avtalat skick m.m

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

Sedvanligt underhåll

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

Bilaga

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 6
- 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 6

24. Skyltar, markiser m.m.

- Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick.
- Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och 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 ifrågavarande 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 miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.
- ☐ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. Bilaga
- ☐ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga. Bilaga

26. 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 5

30. Myndighetskrav m.m.

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

31. Ombyggnads- och ändringsarbete

- Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt.
- Om inte annat framgår av hyresvärdens skriftliga tillstånd ska hyresgästen ansvara för allt som denne skaffar 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, avbrottsskydd och ansvar för den egna verksamheten.

☐ Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga.

Bilaga

34. Yttre åverkan

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

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

35. Låsanordningar

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

ska utrusta lokalerna med sådana lås- och 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

4

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 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

Ritningsbilaga (Behöver uppdateras)

Bilaga

1

Indexklausul

Bilaga

2

Fastighetsskatteklausul

Bilaga

3

Särskilda bestämmelser

Bilaga

4

Brandskyddsklausul

Bilaga

5

Gränsdragningslista

Bilaga

6

Ombyggnadstillägg Bilaga 7+8, Gränsdragningslista anpassningar Bilaga 9, Kravspec bilaga 10

Bilaga

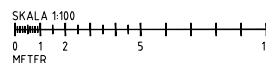
7,8,9

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 Stockholm	Ort/datum Stockholm
Hyresvärdens namn AB Familjebostäder	Hyresgästens namn Stockholm stad genom Idrottsnämnden
Namnteckning(firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande Marie Alderhorn / Chris Österlund	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.

[illegible]

Brandcellsgräns EI60



Planer se rifning A-40-1-01 - A-40-1-03
Rifning se rifning A-40-1-02R - A-40-1-03F

Rivning se rivning A-40-1-02R - A-40-1-03R
Se bilaga Funktionsprogram

Se bilaga Funktionsprogram
Se Akustikbeskrivning för uppbyggnad väggar i Musik- och
filmstudio samt inspelningsrum.

NYA YTSKIKT

MSling:

Befintliga väggar målas om
Nya väggar målas

Nya väggar målas

Vätutrymmen

RWC personal helkaklas

Höganäs serie Arkitekt

Plastmatta, golv IQ Optima

Övriga våtutrymmen såsom STÄD, WC, RWC

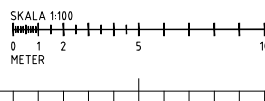
föreses med plastmatta, och stänkskydd

av kakel vid handfat

ÖVRIGA GOLV:

Naturstensgolv på plan 2 rengörs (djuprengöring)

Övriga golv förses med 2,5 mm Linoleum Marmoleum

[illegible]

Avser

Hyreskontrakt nr

4048 6049

Fastighetsbeteckning

Putsbruket 4

Hyresvärd

Namn

AB Familjebostäder

Personnr/orgnr

556035-0067

Hyresgäst

Namn

Stockholm stad genom Idrottsnämnden

Personnr/orgnr

212000-0142

Klausul

Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor1 220 400ska90%

eller kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder.

- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 - 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.
- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 - 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid.
- Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år2026.

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.

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

<div>Ort/datum</div> <div>Stockholm</div>	<div>Ort/datum</div> <div>Stockholm</div>
<div>Hyresvärd</div> <div>AB Familjebostäder</div>	<div>Hyresgäst</div> <div>Stockholm stad genom Idrottsnämnden</div>
<div>Namnteckning (firmatecknare/ombud)</div> <div><input type="checkbox"/> Firmatecknare</div> <div><input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</div>	<div>Namnteckning (firmatecknare/ombud)</div> <div><input type="checkbox"/> Firmatecknare</div> <div><input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</div>
<div>Namnförtydligande</div> <div>Marie Alderhorn / Chris Österlund</div>	<div>Namnförtydligande</div>

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

Hyresvärdens egna noteringar om bastal

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 framtänkade 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.

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.



SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

Värme och varmvatten

Som ersättning för av hyresvärden tillhandahållen värme och varmvatten utgår bränsleavgift som baseras på 678 kvm. Bränsleavgiften är 100 kr/kvm och år.

Brandskydd

Hyresvärden ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av allt tekniskt brandskydd som är hänförligt till fastighetens allmänna funktion.

Hyresgästen ansvarar för att lokalen vid hyrestidens början uppfyller det krav på brandskydd som kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning.

Återställande vid avflyttning

Lokalen har anpassats till fritidsgård. Hyresgästen ska inte återställa lokalen i ursprungligt skick, som var kontor innan anpassningen. Lokalen ska återlämnas i godtagbart skick.

Övrigt

Förutsättningar – överlåtelse av hyresavtal för lokal

Tillstånd till överlåtelse ges om förutsättningarna enligt Jordabalken, 12 kapitlet, § 36 uppfylls enligt följande:

- 1) Lokalen helt eller till väsentlig del används för *handel, hantverk, industri eller annan förvärvsverksamhet*.
- 2) Hyresvärden inte har *befogad anledning* att motsätta sig överlåtelse.
- 3) Hyresgästen måste ha hyrt lokalen i *minst tre år*. Har hyresgästen hyrt lokalen i *mindre än tre år* krävs att denna har *synnerliga skäl* för överlåtelsen för att tillstånd ska erhållas.

Pantförskrivning

Detta hyresavtal får inte pantförskrivas eller inskrivas

Hyresvärd:

Hyresgäst:

Stockholm 2025-

Stockholm 2025-

AB Familjebostäder

Stockholm Stad genom Idrottsnämnden

Marie Alderhorn/ Chris Österlund

N N

Avser

Hyreskontrakt nr
4048 6049

Fastighetsbeteckning
Putsbruket 4

Hyresvärd

Namn
AB Familjebostäder

Personnr/orgnr
556035-0067

Hyresgäst

Namn
Stockholm stad genom Idrottsnämnden

Personnr/orgnr
212000-0142

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 4

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
Stockholm

Ort/datum
Stockholm

Hyresvärdens namn
AB Familjebostäder

Hyresgästens namn
Stockholm stad genom Idrottsnämnden

Namnteckning(firmatecknare/ombud)

☐

Firmatecknare

Namnteckning(firmatecknare/ombud)

☐

Firmatecknare

☒

Ombud enligt
fullmakt

☒

Ombud enligt
fullmakt

Namnförtydligande

Marie Alderhorn / Chris Österlund

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.

Avser	Hyreskontrakt nr 4048 6049	Fastighetsbeteckning Putsbruket 4
Hyresvärd	Namn AB Familjebostäder	Personnr/orgnr 556035-0067
Hyresgäst	Namn Stockholm stad genom Idrottsnämnden	Personnr/orgnr 212000-0142

Framgår det inte av gränsdragningslistan eller annan överenskommelse vem som har underhålls- eller utbytesansvar gäller följande.

1. Fastighetsägaren/hyresvärden ansvarar för allt som enligt jordabalkens bestämmelser kan hänföras till fastighets- eller byggnadstillbehör.
2. Hyresgästen ansvarar för all lös egendom. Hyresgästen ansvarar också för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna under pågående kontraktstid, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör.

Hur gränsdragningslistan ska fyllas i

1. Gränsdragningslistan rör bara objekt som ingår i upplåtelsen enligt hyresavtalet.
2. Markera underhålls- och utbytesansvar med X vid varje punkt nedan. Var noggrann med att gå igenom hela gränsdragningslistan. Markera även om utrustning saknas, genom anteckning eller strykning av punkten. Detta är viktigt för att undvika framtida tvister mellan parterna.
3. Parterna kan, till ledning för ett ställningstagande när en viss utrustning bör bytas, göra en anmärkning om den förväntade återstående användningstiden med hänsyn till t.ex. teknisk eller ekonomisk livslängd.
4. Om ett särskilt underhållsansvar krävs för viss utrustning, exempelvis att serviceavtal ska tecknas, bör en anmärkning göras om detta.
5. Om en part har underhållsansvar men kostnaden ska bäras av den andra parten, bör en anmärkning göras om detta.

Definitioner

1. Underhåll

Åtgärder vilka syftar till att löpande upprätthålla funktionen hos ett objekt så att objektet uppnår normal livslängd. Den funktion som ska upprätthållas är den för objektet avsedda med hänsyn till objektets skick vid hyresförhållandets början, objektets ålder och prestanda. Åtagandet omfattar planerad skötsel av objektet såväl som reparation och byte av engångsartiklar och förslitningsdetaljer. Åtgärder ska utföras fackmässigt.

2. Utbyte

Med utbyte avses att byta ut ett nedan markerat objekt i sin helhet. Utbyte ska ske när livslängden uppnåtts, när underhåll inte längre kan utföras eller inte längre kan utföras till en skäligen kostnad.

ALLMÄNT

Lokalen, utvändigt

	Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
	Hv	Hg	Hv	Hg	
Entré- och andra dörrar som leder till eller från lokalen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dörröppnare och dörrstängare	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Skyltar, skyltskåp	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Saknas vid tillträde
Fönster och karmar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Markiser	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Saknas vid tillträde.
Lastintag/-kaj	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Belysningsarmaturer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fasadbelysning
Skyltbelysning	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Brevlåda	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Tätninglistor, vred och beslag	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Lokalen, invändigt

Ytskikt väggar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	HV utbyte om normalt slitage
Ytskikt tak	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	HV utbyte om normalt slitage
Ytskikt golv	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Innerdörr, inklusive beslag, dörrstängare	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dörröppnare och dörrstängare	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Fönster och karmar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL

FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

2 (4)

Bilaga nr 6

ALLMÄNT forts.

Lokalen, invändigt forts.

	Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
	Hv	Hg	Hv	Hg	
Glaspartier i lokalen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vid åverkan hyresgäst
Skyltar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Rulljalousier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Fast belysning	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Allmän.belys. Byte ljuskällor HG
Särskilt anpassad belysning för verksamheten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Persienner	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Våtrum					
Sanitetsporcelain	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vid åverkan hyresgäst
Duschar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ytskikt golv	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ytskikt väggar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ytskikt tak	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Vattenlås handfat golvbrunn	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rensning vattenlås hyresgäst
Blandare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Toalett					
Sanitetsporcelain	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vid åverkan hyresgäst
Ytskikt golv	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ytskikt väggar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ytskikt tak	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Vattenlås handfat	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rensning vattenlås hyresgäst
Blandare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Pentry					
Maskiner i kök och pentry	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Trinett	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten					
Kyl/Frys	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Diskmaskin	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Micro	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
INSTALLATIONER					
Värme					
Luftvärme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Värmecentraler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Värmeväxlare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Värmeåtervinningssystem	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Övriga värmeanläggningar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Sign

Sign

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL

FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

3 (4)

Bilaga nr 6

INSTALLATIONER forts.

Värme forts.

	Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
	Hv	Hg	Hv	Hg	
Mätare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ridåfläktsvärmare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Vatten, avlopp

Varmvattenberedare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Utslagsbackar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Mätare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Golvbrunnar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rensning hyresgäst
Rensning av vattenlås	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

El

Elmätare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Elcentraler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eluttag och dosor	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Utbyte säkringar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Kyla och ventilation

Särskilt kylaggregat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Finns ej
Till- och frånluftsdon	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hyresgäst rengör don på ytan
Kylaggregat till data- och/eller serverrum	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kylaggregat till förvarings- och avfallsrum	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Andra fläktanordningar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Ex. takfläkt
Mätare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Lås och säkerhet, i lokalen

Lås	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Larm	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Monitorer och detektorer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Övervakningskameror	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Passagesystem	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Lås och säkerhet, skalskydd

Dörrlås till entréer och andra dörrar som leder till eller från lokalen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Övervakningskameror	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Monitorer och detektorer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Passagesystem	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Sign

Sign

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL

FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

4 (4)

Bilaga nr 6

INSTALLATIONER forts.

Hissar och rulltrappor

	Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
	Hv	Hg	Hv	Hg	
Personhissar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Gods-/varuhissar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Finns ej
Rulltrappor	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Finns ej
Andra flyttanordningar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Finns ej
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Tele- och datakom- munikation

Ledning för telefoni	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ledning för data	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ledning för bredband	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	HV fram till anslutningspunkt
Ledning för kabeltv	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Anordningar för trådlös tv	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Särskilda underhållsavtal

Underhållsavtal med extern leverantör fordras för följande utrustning/installation:	Avtal tecknas av		Anmärkning
	Hv	Hg	
Rulltrappor	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Finns ej
Personhiss	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Varuhiss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Finns ej
Kylaggregat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Finns ej
Fjärrkyla	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Finns ej
Ventilation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Underskrift

Ort/datum Stockholm	Ort/datum Stockholm
Hyresvärdens namn AB Familjebostäder	Hyresgästens namn Stockholm stad genom Idrottsnämnden
Namnteckning (firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande Marie Alderhorn / Chris Österlund	Namnförtydligande

☒ Gränsdragningslistan har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av gränsdragningslistan med tillhörande signaturcertifikat.



Ombyggnadstillägg

Hyresgäst: Stockholms Stad, Idrottsförvaltningen

Tillägg till avtal nr: 4048 6049

Hyresgästen ska utöver det i hyreskontraktet angivna hyran erlægga kostnader för ombyggnad genom en rak amortering i enlighet med bifogad tabell. Räntan som utgår är stadens internränta plus påslag som för närvarande är 3,16%. Eventuell förändrad ränta ska gälla från och med den 1 januari. Ombyggnadstillägget ska inte index-uppräknas.

Ombyggnadstillägget är 7 000 000 kr exkl. moms.

Beloppet ska justeras till faktiskt belopp när anpassningen är klar och hyresavtalet börjar gälla. Detta ska regleras i efterhand i ett separat tilläggsavtal.

Ombyggnadstillägget börjar debiteras från och med hyresavin för kvartal 1 2027. Enligt bifogad avbetalningsplan bilaga 8 sker sista betalning av tillägget 2046-12-31. I det fall tillträde dröjer till efter 2027-01-01 ska ombyggnadstillägget debiteras enligt ny fastställd avbetalningsplan. Avbetalning ska fortsatt ske kvartalsvis. Avbetalningsplanen regleras i ett separat tilläggsavtal.

Kostnaden skall återbetalas kvartalsvis i förskott genom tillägg till hyran, se bifogad tabell.

Upphör hyreskontraktet före detta tilläggsavtal utgång skall återstående ej återbetalat belopp inbetalas som engångsbelopp under förutsättning att hyresvärden ej kan tillgodogöra sig på annat sätt.

Stockholm 2025-

Stockholm 2025-

AB Familjebostäder

Stockholms Stad genom Idrottsnämnden

Marie Alderhorn/ Chris Österlund

OMBYGGNADSTILLÄGG 20 år

Tillhörande hyreskontrakt:	4048 6049

Ränta	År/kvart/mån	Antal år	Antal betalnin tillfällen	Investering	Totalt inkl ränta
3,16%	0,25	20	80	7 000 000	9 213 589

AVBETALNINGSPPLAN

Period	Återstående belopp	Ränta	Amortering	Summa Kap.kostnad
2027-01-01	7 000 000	54 657	87 500	142 157
2027-04-01	6 912 500	53 973	87 500	141 473
2027-07-01	6 825 000	53 290	87 500	140 790
2027-10-01	6 737 500	52 607	87 500	140 107
2028-01-01	6 650 000	51 924	87 500	139 424
2028-04-01	6 562 500	51 240	87 500	138 740
2028-07-01	6 475 000	50 557	87 500	138 057
2028-10-01	6 387 500	49 874	87 500	137 374
2029-01-01	6 300 000	49 191	87 500	136 691
2029-04-01	6 212 500	48 508	87 500	136 008
2029-07-01	6 125 000	47 824	87 500	135 324
2029-10-01	6 037 500	47 141	87 500	134 641
2030-01-01	5 950 000	46 458	87 500	133 958
2030-04-01	5 862 500	45 775	87 500	133 275
2030-07-01	5 775 000	45 092	87 500	132 592
2030-10-01	5 687 500	44 408	87 500	131 908
2031-01-01	5 600 000	43 725	87 500	131 225
2031-04-01	5 512 500	43 042	87 500	130 542
2031-07-01	5 425 000	42 359	87 500	129 859
2031-10-01	5 337 500	41 676	87 500	129 176
2032-01-01	5 250 000	40 992	87 500	128 492
2032-04-01	5 162 500	40 309	87 500	127 809
2032-07-01	5 075 000	39 626	87 500	127 126
2032-10-01	4 987 500	38 943	87 500	126 443
2033-01-01	4 900 000	38 260	87 500	125 760
2033-04-01	4 812 500	37 576	87 500	125 076
2033-07-01	4 725 000	36 893	87 500	124 393
2033-10-01	4 637 500	36 210	87 500	123 710
2034-01-01	4 550 000	35 527	87 500	123 027
2034-04-01	4 462 500	34 844	87 500	122 344
2034-07-01	4 375 000	34 160	87 500	121 660
2034-10-01	4 287 500	33 477	87 500	120 977
2035-01-01	4 200 000	32 794	87 500	120 294
2035-04-01	4 112 500	32 111	87 500	119 611
2035-07-01	4 025 000	31 427	87 500	118 927
2035-10-01	3 937 500	30 744	87 500	118 244
2036-01-01	3 850 000	30 061	87 500	117 561
2036-04-01	3 762 500	29 378	87 500	116 878
2036-07-01	3 675 000	28 695	87 500	116 195
2036-10-01	3 587 500	28 011	87 500	115 511
2037-01-01	3 500 000	27 328	87 500	114 828
2037-04-01	3 412 500	26 645	87 500	114 145
2037-07-01	3 325 000	25 962	87 500	113 462
2037-10-01	3 237 500	25 279	87 500	112 779

2038-01-01	3 150 000	24 595	87 500	112 095
2038-04-01	3 062 500	23 912	87 500	111 412
2038-07-01	2 975 000	23 229	87 500	110 729
2038-10-01	2 887 500	22 546	87 500	110 046
2039-01-01	2 800 000	21 863	87 500	109 363
2039-04-01	2 712 500	21 179	87 500	108 679
2039-07-01	2 625 000	20 496	87 500	107 996
2039-10-01	2 537 500	19 813	87 500	107 313
2040-01-01	2 450 000	19 130	87 500	106 630
2040-04-01	2 362 500	18 447	87 500	105 947
2040-07-01	2 275 000	17 763	87 500	105 263
2040-10-01	2 187 500	17 080	87 500	104 580
2041-01-01	2 100 000	16 397	87 500	103 897
2041-04-01	2 012 500	15 714	87 500	103 214
2041-07-01	1 925 000	15 031	87 500	102 531
2041-10-01	1 837 500	14 347	87 500	101 847
2042-01-01	1 750 000	13 664	87 500	101 164
2042-04-01	1 662 500	12 981	87 500	100 481
2042-07-01	1 575 000	12 298	87 500	99 798
2042-10-01	1 487 500	11 615	87 500	99 115
2043-01-01	1 400 000	10 931	87 500	98 431
2043-04-01	1 312 500	10 248	87 500	97 748
2043-07-01	1 225 000	9 565	87 500	97 065
2043-10-01	1 137 500	8 882	87 500	96 382
2044-01-01	1 050 000	8 198	87 500	95 698
2044-04-01	962 500	7 515	87 500	95 015
2044-07-01	875 000	6 832	87 500	94 332
2044-10-01	787 500	6 149	87 500	93 649
2045-01-01	700 000	5 466	87 500	92 966
2045-04-01	612 500	4 782	87 500	92 282
2045-07-01	525 000	4 099	87 500	91 599
2045-10-01	437 500	3 416	87 500	90 916
2046-01-01	350 000	2 733	87 500	90 233
2046-04-01	262 500	2 050	87 500	89 550
2046-07-01	175 000	1 366	87 500	88 866
2046-10-01	87 500	683	87 500	88 183

GRÄNSDRAGNINGSLISTA INVESTERINGAR

BILAGA 8

till hyreskontrakt 4048 6049

Hyresvärd	AB Familjebostäder	Org nr	556035-0067
Hyresgäst	Stockholms Stad, Idrottsförvaltningen	Org nr	212000-0142
Fastighet	Kv Putsbruket 4		Stockholms kommun
Allmänt	Avseende investeringar		
Omfattning	<p>Denna gränsdragningslista omfattar ansvar för investeringar innefattande projektering, samordning, upphandling, utförande, installation, provdrift, avsyning mm till fullt färdig anläggning. Ansvaret Utför innebär att respektive part svarar för utförandet samt, för det fall inte annat framgår av detta hyresavtal, även för samordning med Hyresvärdens anläggningar i övrigt. Ansvaret Bekostar innebär att respektive part ansvarar för samtliga kostnader för Investeringen.</p> <p>Följande förkortningar har använts: HV = Fastighetsägare/Hyresvärd HG = Hyresgäst</p>		

Produkt	Utför	Bekostar	Kommentar
Hus yttre			
Fasadskyltar, fastighetens	HV	HV	
Fasadskyltar, hyresgästen	HG	HG	Även skyltlov
Dörrstängare/öppnare, enligt myndighetskrav	HV	HG	
Fönsterpartier till lokalen	HV	HV	
Solavskärmning	HV	HG	Utförs efter behov och beställning av HG. I dagsläget inte säkert det är nödvändigt med solavskärmning.
Cykelställ	HV	HV	
Kärlskåp avfall	HV	HV	
Avfallskärl	HG	HG	
Hus Inre			
Hyresgästens hänvisningsskyltning	HG	HG	
Golvbyte vid behov	HV	HV	Om befintligt golv behöver underhåll
Övrig invändig solavskärmning	HG	HG	
WC, Sanitetsporslin och beslag	HV	HV	
Hiss	HV	HV	
Liftar RWC	HG	HG	
Dagsljusavskärmning	HG	HG	
Branddörrstängare, enligt myndighetskrav	HV	HV	
Dörruppställning magneter	HV	HG	
Dörröppnare,	HV	HG	

armbågskontakter			
Beslag och låskistor på dörrar, el & mekaniska	HV	HG	
Magnetuppställning dörrar	HV	HG	
Fast inredning enligt typrumsbeskrivning	HV	HG	HG inväntar besked om slutgiltigt funktionsprogram från HV för typrumsbeskrivning
Kök, höj- och sänkbart	HV	HG	HV står för elanslutningar
Akustik	HV	HG	
Lös inredning	HG	HG	
Kemikalieskåp	HG	HG	
Laddställ cykel	HV	HG	
Hängare för kläder	HV	HG	
Klädskåp låsbara	HG	HG	
Pausrum/Pentry; kyl/frys	HV	HG	
Lokalvårdsutrymmen, väggfasta & golvstående hyllor	HV	HG	
Kök. Diskmaskin, spis, ugn, kyl, frys	HV	HG	Anslutningar till respektive vitvara tillhandahålls av HV
Tvättmaskin	HG	HG	Anslutningar tillhandahålls av HV
AV-utrustning, Hörselslinga	HG	HG	
Brandsläckare & utrymningsplaner	HG	HG	
Skyltning brand och utrymning	HV	HV	
Utrymningsplaner	HV	HV	
Väggar ytskikt	HV	HV	
Golv ytskikt	HV	HG	HG bekostar anpassning för specialgolv (matta). Om underhåll av ordinarie ytskikt, som inte är anpassning, krävs bekostas det av HV.
Undertak	HV	HV	
Gardinskenor fönster, fästbeslag	HV	HG	
Mikrovågsugnar	HV	HG	
Cafés arbetsbänk, diskho	HV	HV	
Scen, tross	HV	HG	HV montage i tak
Sanering ev. asbest	HV	HV	
Skalskydd Dörrar, lås	HV	HV	Cylindrar HG
Brandskyddsdokumentation	HV	HV	
VVS			
Kylanläggning för komfortkyla	HV	HG	Beställs av HG i det fall det är nödvändigt. Inget som ska utföras och bekostas i detta skede.
Vattenanslutning till kaffe-/vattenautomat, diskmaskin	HV	HV	
Ventilationsaggregat till lokalen	HV	HV	
Radiatorer och termostater	HV	HV	

El, data, tele			
Kanalisation data, el & tele	HV	HV	
Spridningsnät data & tele	HV	HG	Inget som ska åtgärdas i nuläget. Enligt funktionsprogram kommer HG använda stadens wi-fi i samtliga rum. Utförs om nödvändigt efter beställning.
Elserviser, elcentraler, kraftmatningar till VU	HV	HV	
Laddning till elbil vid parkeringsplats	HV	HG	Separat tilläggsavtal upprättas vid överenskommelse mellan HG och HV.
Belysning			
Armaturer allmänbelysning, inom lokal	HV	HV	
Arbetsplatsbelysning	HG	HG	
Miljöbelysning	HG	HG	
Dimringsfunktioner allmänbelysning	HV	HV	
Tele, manöver, övervakning och indikering			
Kanalisation passageanläggning	HV	HG	
Passageanläggning installation	HG	HG	
EI-slutbleck	HV	HG	
Tele, Larmanläggningar			
Nödsignalsystem RWC	HV	HG	
Inbrottslarm kanalisation	HV	HG	
Inbrottslarm installation	HG	HG	
Brandlarm / utrymningslarm	HV	HV	Enligt myndighetskrav
Timer fränkoppling rökdetektorer	HV	HG	
Nödljusanläggning, belysta eller genomlysta utrymningsskyltar	HV	HV	
STYR- OCH REGLERUTRUSTNING			
Styr-, regler-, larm- och övervakningsanläggning för fastighetens VVS, kyla och ventilation	HV	HV	
Styr, regler, larm, och övervakning för av hyresgästen ägda anläggningar	HG	HG	

	Ort Stockholm	Datum 2025-	Ort Stockholm	Datum 2025-
	Hyresvärd AB Familjebostäder		Hyresgäst Stockholm Stad genom Idrottsnämnden	
	Namnförtydligande Marie Alderhorn/ Chris Österlund		Namnförtydligande	

KRAVSPECIFIKATION TRÄFFSTUGAN PÅ ÖNSKEHEMSGATAN 34, HÖGDALEN

Träffstugan är en fritidsgårdsverksamhet för personer med funktionsnedsättning. Träffstugan drivs av idrottsförvaltningen på uppdrag av idrottsnämnden. Verksamhet pågår för närvarande året runt med uppehåll i fyra veckor under sommaren. Till träffstugan kommer bland annat personal och besökare som är rullstolsburna inklusive permobil. Ungefär hälften av Träffstugans besökare sitter i rullstol eller permobil. Besökare till träffstugan har i regel assistent med sig och kan anlända med färdtjänst. Verksamheten innehåller aktiviteter såsom musikinspelning, videoinspelning, målning/kreativt skapande, matlagning, fika, sällskapsspel och social samvaro.

Inom ramen för projektet ska ritningar för lokalerna uppdateras och stämmas av i syfte att placera de olika funktionerna.

Del 1: Träffstugans lokaler

Allmänt

Tillgänglighetssakkunnig krävs för att säkerställa att lokalerna är fullt tillgänglighetsanpassade med en hög ambitionsnivå.

Tillgänglighetsanpassning dimensioneras för permobil. Om det inte är möjligt i vissa utrymmen krävs dialog med hyresgäst.

Lokalerna ska uppfylla Stockholm stads krav avseende miljö och tillgänglighet.

Brandutrymning ska göras enkel från samtliga rum.

Brandutrymning ska vara möjligt för rullstolsburna personer, från båda våningar vilket troligen kräver åtgärder på befintlig hiss.

Eventuell gammal och uttjänt utrustning, ledningsdragningar, ytskikt och liknade ersätts av hyresvärden. Denna typ av åtgärder ska inte belasta hyresgäst ekonomiskt.

Den vardagliga verksamheten bedöms uppgå till ca 30 personer. Vid särskilda evenemang kommer det vistas 100 personer i lokalerna. Lokalerna dimensioneras för en maximalbelastning på 100 personer.

Kapprum för besökare ordnas i direkt anslutning till huvudentré. Hängare för jackor anpassas till personer som är gående samt rullstolsbundna.

Särskilt skåp för förvaring av brandfarlig sprayfärg och liknande ska finnas på lämplig plats.

Skyltning utförs inomhus och utomhus enligt stadens skyltprogram.

Delar av möblering och utrustning som beskrivs kommer att tas med från Träffstugans befintliga lokal. Projektet inkluderar att tillsammans med hyresgäst dimensionera för den utrustning som tas med till nya lokalen. Specifik utrustning som planeras att tas med från den befintliga lokalen skrivs med *kursiv* text.

Personal

Avskilt kontor för 2 personer med uppsikt över huvudentré. Kontor ska ha plats för två arbetsplatser, *säkerhetsskåp, skrivare/kopiator*, hängare för jackor.

Låsbara skåp för kläder och personliga tillhörigheter placeras på lämplig plats. Med fördel i direkt närhet till toalett med dusch.

Tvättmaskin av industrityp samt utrymme för att hängtorka tvätt. Placeras med fördel i städrum alternativt toalett med dusch för personal.

Städrum med utrymme för städvagn. Utslagsback och golvbrunn. Valförsett med hyllor för förvaring av städartiklar, toalettpapper och liknande.

Förråd ca 1-2 kvm fördelas jämnt över lokalerna, på plan 1 och 2.

Assistansrum

Avskilt uppehållsrum för assistenter i anslutning till huvudentré. Uppehållsrum möbleras med *bord, stol, soffa, tv*.

Toaletter

På plan 1 ska en fullt tillgänglighetsanpassad toalett med stationär taklyft och plats för *skötbord* för vuxen finnas.

Möjlighet att ordna RWC på plan 2 utreds och skapas om möjligt.

Toalett med duschmöjlighet ordnas för personal.

Samtliga toaletter förses med larm- och återställningsknapp samt upptagetlampa.

Om nya ytskikt behövs förordas kakel på golv och vägg samt sockel med hålkäl.

Kök

Fullt tillgänglighetsanpassat kök på plan 2. Detta inkluderar hög och sänkbar arbetsbänk med vask och överskåp. Ugn i tillgänglig höjd med infällbar ugnslucka. Kök ska utrustas med diskmaskin, mikro, spis, ugn, kyl och frys. Invid kök skapas en serveringsdisk i tillgänglig höjd. Köket ansluts till fettavskiljare om det bedöms nödvändigt.

Allrum och kafé

På plan 1 skapas ett allrum för aktiviteter såsom social samvaro, fika och spel. Rummet ska kunna möbleras flexibelt med bland annat höj- och sänkbara möbler vilka kräver eluttag.

I rummet ska det få plats bland annat *biljardbord* med utrymme för permobil kring bordet, *flipperspel*.

Kafé skapas och utrustas med serveringsdisk, arbetsbänk, vask, varmskåp för mat, mikro, *serveringskyl*, *kassaapparat*.

Musik- och filmstudio med kontrollrum

Rummet ska nyttjas för att spela in musik och film. Rummet utformas som en klassisk studio med kontrollrum och inspelningsrum avskilt med glasparti och kommunikationsmöjlighet.

Mycket god ljudisolering.

Möjlighet att mörklägga och blända av dagsljus.

Ventilation anpassas. Reglerbar värme.

I rummet ska det finnas möblering, upphängning av stränginstrument, plats för bland annat trummor, keyboard, förstärkare, green screen, mikrofoner och högtalare/förstärkare, mixerbord.

Tv-spelsrum

Ett rum utformas som ett tv-spels med *projektor* och högtalare.

Eluttag i anslutning till tv-spelsmaskiner. Uttag placeras strategiskt för att undvika sladdar över golv.

Möjlighet att mörklägga och blända av dagsljus.

Möblering med sittmöbler, förvaringsmöbler, plats för rullstol.

Disko

På plan 1 skapas ett större avskilt och flexibelt rum som kan nyttjas för exempelvis disco, karaoke, scenkonst. Rummet ljudisoleras.

Högtalare för musik placeras i tak. Styrning av musikutrustning ska ske centralt i låst skåp, anslutning via bluetooth och USB-kabel.

Taket förses med tross för att möjliggöra montering av exempelvis effektbelysning, ridå.

Ateljé

På plan 2 skapas ett avskilt rum för aktiviteter såsom målning, lera, pyssel.

Rummet möbleras med bland annat bord och stolar, förvaringsmöbler, stafflier och arbetsbänk.

Ventilation anpassas efter rummets syfte.

Del 2: Exteriör

Lokalens entré placeras mot Önskehemsgatan.

Sophantering placeras på lämplig plats utifrån SVOAs krav samt där det är enkelt för hyresgästen att kasta avfall och källsortera.

Lokalerna skyltas på erforderligt sätt enligt stadens skyltprogram. *Fasadskylt* placeras vid huvudentré.

Färdtjänst ska kunna stanna utanför lokalen för att hämta och lämna.

Parkering för cykel ordnas på lämplig plats med möjlighet till ramlås.

Del 3: Tillgänglighet och arbetsmiljö

Kyla, värme och ventilation

Luftväxling i lokalerna ska ske enligt gällande föreskrifter i enlighet med BBR.

Komfortkyla ska utredas och prissättas, beslut tas i samråd med hyresgäst.

Temperatur dimensioneras i enlighet med BBR.

Solavskärmning

Utvändig och/eller invändig solavskärmning ska vara utformad så att arbete vid alla arbetsplatser kan ske utan problem och utan extra utrustning/inredning.

Ljudmiljö

I rum där musik och ljudutrustning finns skall akustiker konsulteras för optimal ljudisolering och adekvat dämpning.

Belysning

Hyresvärden installerar allmänbelysning med min 300 lux medeltal. LED-belysning förespråkas. Armaturer ska kunna dimmas.

Belysning ska vara rörelsestyrd för tändning och släckning.

Styrning av tändning ska kunna göras i olika zoner.

Belysning i studio och disco anpassas efter lokalens syfte.

Avfallshantering

Avfallskärl placeras på lämplig plats inomhus eller skyddat utomhus. En yta på >6kvm behövs. Plats för grovsopor ska finnas.

Golv

Vid utbyte av golv väljs ett som har lämplig friktion för rullstol samt klarar slitage av rullstol och permobil.

Tak

Ska uppfylla angiven kravnivå för dämpning efter konsultation av akustiker.

Anpassning av tak sker i de rum där ex särskild belysning eller rigg i tak behövs. Detta gäller studio och disco.

Dörrar

Dörrar ska vara tröskelfria, alt körbara för rullstol.

Fritt mått i dörrar ska anpassas för permobil.

Dörrautomatik och armbågskontakt ska finnas på samtliga entrédörrar, RWC dörrar.

Branddörrar kan beroende på placering behöva rökdetektorstyrd uppställning eller armbågskontakt.

Larm

Nytt inbrottslarm, kombinerat med passerkontrollsystemet Tidomat SmartOne ska installeras inom byggnaden enligt SSF 130:9 larmklass 1. Programmering av larm sker i mjukvaran i IDF's tekniknät. Anläggarintyg ska skrivas enligt SSF 130:9

Larmövervakningen ska utföras med magnetkontakter, som invändigt volymskydd med minst 2 stycken volymdetekterande detektorer. Till- och fränkoppling ska ske i centralapparat eller manöverpanel. Dokumentation ska förvaras i ett låsbart A3 skåp placeras vid manöverpanel. Skåpet ska öppnas med kortlås.

Öppningsbara fönster, dörrar, portar och takluckor ska förses med magnetkontakt.

Magnetkontakter ska utföras infälld i dold installation.

Magnetkontakter ska ej vara förspända. Magnetkontakter för portar ska utföras förstärkta och kraftigare.

Larmsändare typ DUALTECH 1000, med två vägars larmöverföring (TCP/IP & GPRS). Sändaren ska överföra larm via IDF's tekniska nätverk (TCP/IP)

Larmområden planeras och programmeras i samråd med beställaren (IDF).

Respektive larmområde ska styras via passerkontrollsystemet.

Systemet ska förses med en strömförsörjning med batteribackup som klarar att försörja anläggningen enligt kraven i SSF 130:9 larmklass 1 vid avbrott i kraftförsörjningen.

Larm ska överföras till av IDF utsedd larmcentral.

Brand

Skåp för brandklassade vätskor placeras på lämplig plats i lokalerna. Skåpet ska vara tillgängligt för Träffstugans personal

Brandlarm ordnas i den utsträckning som hyresvärd och brandkonsult finner lämpligt för lokalerna.

Del 4: Utrymning och säkerhet

Utrymningsvägar och säkerhet

Tillgänglighetskonsult ska anlitas.

Hyresvärden skyltar utrymningsvägar enligt brandkonsultens branddokumentation.

Nödbelysning skall projekteras och försörjas med nödbelysningsaggregat enligt brandskyddsdokumentation för fastigheten.

Utrymning, brandlarm etc planeras av sakkunnig

Utrymningsvägar ska anpassas för besökare med funktionsvariationer.

Befintlig hiss anpassas för att fungera vid brandutrymning.

Passersystem

Nytt passerkontrollsystem ska installeras inom byggnaden av typ Tidomat SmartOne och består av kortläsare, dörrboxar, reläboxar, centralenhet m.m.

Passerkontrollsystemet ska installeras och vara kompatibelt mot IDF's egna server som ligger på IDF's tekniknät.

Passerkontrollsystemet måste även vara kompatibelt mot befintlig databas. Tidomatmjukvara tillhandahålls och administreras av Idrottsförvaltningen.

För att synkroniseringen mellan systemet för bokning av idrottshallar och passerkontrollsystemet skall fungera behöver det finnas en integration däremellan. Detta är en WCF-integration, passerkontrollsystemet behöver vara kompatibelt med denna lösning.

Dörrmiljöer och dörr/reläboxar ska inkopplas i undercentral för upplåsning av el-lås, samt styrning av dörrautomatiker. Centralutrustning för byggnaderna placeras på stativ i el-telerum. Entré- och passerkontrollsystem ska installeras på byggnadens entredörrar, samt till kontor, OR-skåp och omkl rum.

Vandalskyddad kortläsare med kod och kortläsning typ SO3396V ska installeras vid entre/er, med tillhörande väderskydd, monteras underkant 1100 mm ög. Vandalskyddad kortläsare med endast kortläsning typ SO3315V ska installeras vid övriga skaldörrar, monteras underkant 900 mm ög.

Strömförsörjningsaggregat anpassas för att mata anläggningen vid strömavbrott i minimum 6h.

Brandskydd

Brandkonsult ska anlitas.

Idrottsförvaltningen ska ha access till larmadresser som berör Träffstugans lokaler.

Tidsbunden avstängning av rökdetektorer ska finnas i rum för disco.

Brandskyddsdokument innan och under projektering ska omfatta hela förvaltningens verksamhet på adressen.

Relationshandlingar för SBA (Systematiskt Brandskydds Arbete) tas fram och brandskyddskontroller görs utifrån dokument SBA.

Hysesvärden ska tillhandahålla brandskyddsdokumentation för fastigheten/lokalen.

Del 5 Kabeldragningar, el och it

Kraft

Gamla elcentraler, kabeldragningar, radiatorer och liknande som är ur bruk avlägsnas.

Matning ska vara väl tilltaget till Träffstugans lokaler och för de olika rummens användningsområde

I standard ska ingå 4 uttag per arbetsplats. Eluttag placeras på vägg i den mängd som krävs för de olika rummens användningsområde. Rum som kräver särskild anpassning av eluttag är studio och disco. I dessa rum kan elmatning i golv vara aktuellt.

It och tele

Stadens Wifi ska finnas i samtliga rum.

AV-teknik

Studio och disco förses med hörslinga.

Studio utrustas med erforderlig utrustning för att spela in musik och film. Se utrustning under rumsbeskrivning.

Kopiator/skrivare

Placeras i kontor för personal. Nätverksuttag krävs.

Kanalisation

Kanalisation som är ur bruk alternativt inte krävs för Träffstugans verksamhet demonteras och avlägsnas.

Kanalisation som görs för anpassning till Träffstugans lokaler bör vara tilltagen för att möjliggöra kompletteringar framöver. Ex datanätverk, passersystem och avdra svagströmsinstallationer.

Del 6: Övrigt

Gränsdragningar

I hyresavtalet avtalas gränsdragning mellan hyresvärd och hyresgäst vad gäller ansvar för viss inredning, brandcellsgränser, skalskydd, brandlarm ventilation, värme, belysning, hissar, vandalisering, inbrott och annat som påverkar investering, underhåll samt drift.