

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

## 1. Hyresvärd

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Namn                       | Personnr/orgnr |
| AB Enköpings Hyresbostäder | 556054-7050    |

## 2. Hyresgäst

|  |                |
|--|----------------|
| Namn   | Personnr/orgnr |
| Föräldrakooperativet BLIXTEN, ekonomisk förening | 716422-5828    |
| Aviseringsadress                                 |                |

3. Lokalens adress  
m.m

|                |                      |             |
|----------------|----------------------|-------------|
| Kommun         | Fastighetsbeteckning |             |
| Enköping       | Galgvreten 27:10     |             |
| Gata           | Trappor/hus          | Lokalens nr |
| Kraftgatan 14A |                      |             |

4. Lokalens  
användning

Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till  
Förskola med tillhörande gemensamhets- och personalytor

☐ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga

## 5. Hyrestid

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| Från och med den | Till och med den |
| 2026-08-01       | 2031-07-31       |

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 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. Bilaga

8. Lokalens storlek  
och omfattning

| Areatyp  | Plan | ca m <sup>2</sup> | Areatyp | Plan | ca m <sup>2</sup> | Total area |
|----------|------|-------------------|---------|------|-------------------|------------|
| Förskola | 0    | 289               |         |      |                   | 445kvm     |
| Förskola | 1    | 156               |         |      |                   |            |

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

☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga 2

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

## 9. Inredning

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

## 10. Hyra

Kronor 885000 per år exklusive nedan markerade tillägg

## 11. Index

☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga 1

## 12. Fastighetsskatt

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

## 13. Driftskostnader

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

## Betaling

|             | 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 checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>                     | Bilaga |
| Varmvatten  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>                     | Bilaga |
| 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 3

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

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

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

## 19. Hyrans betalning

Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje

☒ kalendermånads början ☐ kalenderkvartals början genom insättning på

PlusGiro nr

BankGiro nr

## 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 5
- Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.

## Allmänna och gemensamma utrymmen

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

- ☐ Annan överenskommelse enligt bilaga Bilaga

## 23. Ledningar för telefoni och data-kommunikation

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

## 24. Skyltar, markiser m.m.

Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har bifogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avfytning 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 4

## 30. Myndighetskrav m.m.

- ☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

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

## 31. Ombyggnads- och ändringsarbete

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

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

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

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

- ☐ Annan överenskommelse enligt bilaga. Bilaga

## Byggvarudeklaration

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

## 32. Säkerhet

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

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

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

## 33. Försäkringar

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

☐ Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga.

Bilaga

## 34. Yttre överkan

☒ Hyresvärden ☐ Hyresgästen

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

## 35. Låsanordningar

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

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

## 36. Återställande vid avflyttning

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

☐ Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.

Bilaga

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

## 37. Force majeure

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

## 38. Hantering av personuppgifter

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

Bilaga

## 39. Särskilda bestämmelser

Särskilda bestämmelser

Bilaga

3

|  |        |  |
|--|--------|--|
|  | Bilaga |  |
|  | Bilaga |  |
|  | Bilaga |  |
|  | Bilaga |  |
|  | Bilaga |  |
|  | Bilaga |  |
|  | Bilaga |  |
|  | Bilaga |  |

## 40. Underskrift

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

|   |   |
|---|---|
| Ort/datum                                       | Ort/datum   |
| Hyresvärdens namn<br>AB Enköpings Hyresbostäder | Hyresgästens namn<br>Föräldrakooperativet BLIXTEN, ek. förening |
| Namnteckning (firmatecknare/ombud)              | Namnteckning (firmatecknare/ombud)                              |
| <input type="checkbox"/> Firmatecknare          | <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare               |
| <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt  | <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt                  |
| Namnförtydligande<br>Martin Gepertz             | 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.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Hyreskontrakt nr | Fastighetsbeteckning |
| 7111-3-0002      | Galgvreten 27:10     |

Hyresvärd

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Namn                       | Personnr/orgnr |
| AB Enköpings Hyresbostäder | 556054-7050    |

Hyresgäst

|  |                |
|--|----------------|
| Namn   | Personnr/orgnr |
| Föräldrakooperativet BLIXTEN, ekonomisk förening | 716422-5828    |

Klausul

Bashyra enligt denna klausul utgörs av

- ☒ 100 % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. 885000 kronor.
- ☐ % av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga ),  
dvs. kronor.

Summa bashyra kronor per år.

Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 2020 som basår) tillägg till hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg utgå med en viss procent av bashyran enligt de grunder som anges i det följande.

- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.
- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 – 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid.
- Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år 2026 .

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

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

Tillägget kan bli såväl högre som lägre mellan olika år. Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg enligt ovan.

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

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för denna indexklausul.

Underskrift

|   |   |
|---|---|
| Ort/datum   | Ort/datum   |
| Hyresvärdens namn<br>AB Enköpings Hyresbostäder   | Hyresgästens namn<br>Föräldrakooperativet BLIXTEN, ek. förening   |
| Namnteckning (firmatecknare/ombud)<br><input type="checkbox"/> Firmatecknare<br><input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt  | Namnteckning (firmatecknare/ombud)<br><input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare<br><input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt |
| Namnförtydligande<br>Martin Gepertz   | Namnförtydligande   |
| <input type="checkbox"/> 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 FÖR INDEXUPPRÄKNING AV HYRA FÖR LOKAL

### Bashyran

Hur stor del av det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg 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 ska ske så snart årets oktoberindex har blivit känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

### Beräkning av indextillägget

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

#### Exempel

Beräkning av hyrestillägg för år 2023

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

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

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

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

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

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

### Omräkning av indextal vid byte av basår

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

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

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

#### Exempel

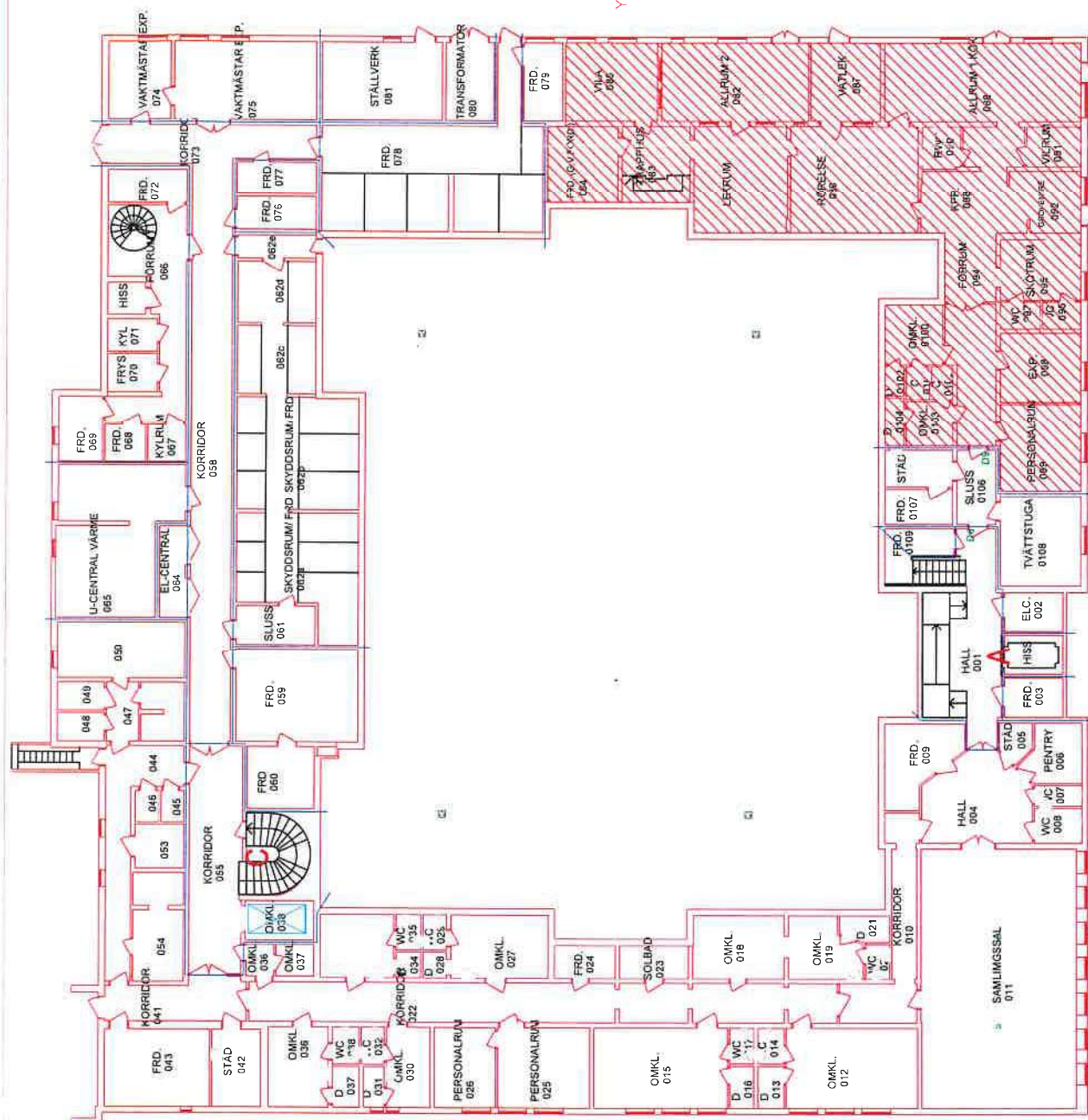
Om bastalet utgörs av indextal för oktober 2024 (415,51 med basår 1980) görs följande beräkning:

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

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



Yhteensä: 288,9 kV

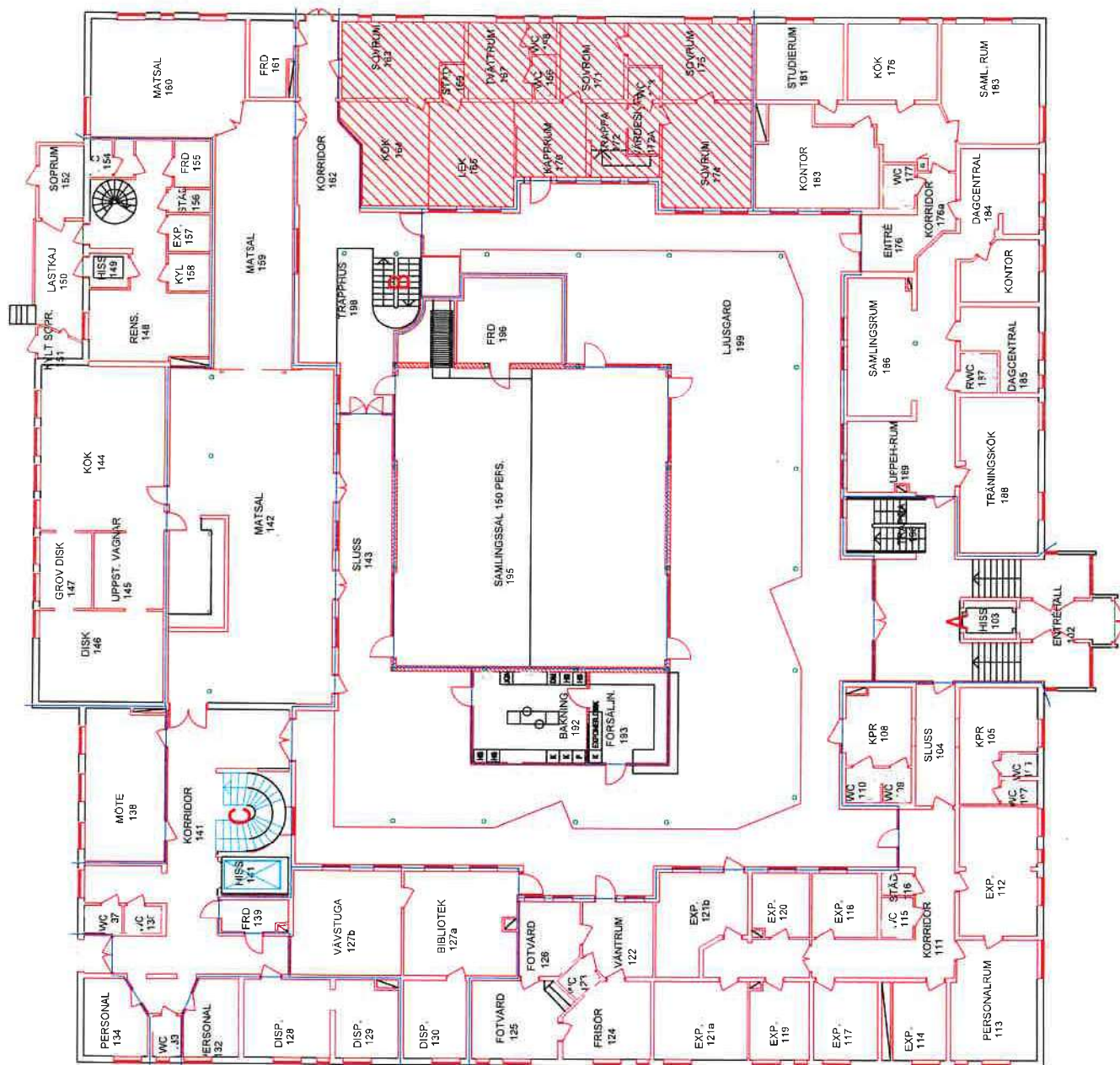


DWG-UTSKICK  
LJUNGGÅRDEN  
A40P-100  
PLAN 0  
2018-01-29

OK

W

Ytai: 155.9 kvm



GF  
CW



## Bilaga 3 - UTKAST

Bilaga till hyresavtal nr 7111-3-0002 avseende lokal i fastigheten Galgvreten 27:10, i Enköping mellan AB Enköpings Hyresbostäder (org.nr 556054-7050 ) såsom hyresvärd och Föräldrakooperativet BLIXTEN, ekonomisk förening (org.nr 716422-5828) såsom hyresgäst

### 1. Skick, storlek, omfattning och användning

#### 1.1 Lokalens utformning och skick

Lokalen hyrs ut i befintligt skick.

#### 1.2 Lokalens omfattning och användning

Lokalen uthyres för att användas som förskola med tillhörande gemensamhets- och personalutrymmen. Ingen annan användning är godkänd utan hyresvärdens skriftliga medgivande.

#### 1.3 Ledningar för datakommunikation

Hyresgästen svarar och bekostar erforderlig dragning av ledningar för datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.

#### 1.4 Underhåll

Regleras enligt gränsdragningslistan i bilaga 5.

### 2. Hyra och tillägg till hyra

#### 2.1 Hyra och Index

Bashyran enligt detta hyresavtal är 885 000 (åttahundraåttiofem tusen kronor) per år.

Bashyran ska regleras enligt vad som anges i bilaga 1. *Indexklausul för lokal.*

#### 2.2 Värme och ventilation

Uppvärmning och ventilation ingår i hyran.

#### 2.3 VA

Varm-och kallvattenförbrukning i lokal ingår i hyran

#### 2.4 El

Hyresgästen tecknar eget el-abonnemang.

#### 2.5 Avfall

Hyresvärden tillhandahåller erforderliga avfallsutrymmen och kärl för sedvanlig kommunal avfallshantering i enlighet med gällande lagstiftning och kommunala föreskrifter.

Hyresgästen ansvarar för att sortera sitt avfall enligt vid var tid gällande regler samt ombesörja och bekosta borttransport av större emballage, verksamhetsavfall samt annat avfall som inte ryms inom eller omfattas av fastighetens ordinarie avfallshantering.

Hyresgästen ska säkerställa att avfallshanteringen inte orsakar skada, hinder eller olägenhet för fastigheten eller övriga hyresgäster. Hyresvärden äger rätt att debitera hyresgästen för merkostnader som uppkommer till följd av felsortering, överfyllnad eller annan bristande avfallshantering hänförlig till hyresgästen.

## **2.6 Snöröjning och halkbekämpning**

Snöröjning och sandning av fastighetens gemensamma ytor ingår i hyran och ombesörjs av hyresvärden.

Hyresgästen ansvarar dock för snöröjning och halkbekämpning i direkt anslutning till entréer till den förhyrda lokalen.

## **2.7 Fastighetsskatt**

Fastighetsskatt ingår i hyran

## **2.8 Mervärdesskatt på hyra**

Hyresgästen bedriver ej momspliktig verksamhet i lokalen. Om hyresgästens verksamhet förändras så att momspliktig verksamhet bedrivs i lokalen ska hyresgästen omgående meddela hyresvärden.

## **2.9 Överlåtelse och andrahandsupplåtelse av hyresrätten**

Hyresgästen äger ej rätt att överlåta hyresrätten utan hyresvärdens skriftliga godkännande.

Hyresgästen äger ej rätt att hyra ut hela eller delar av lokalen i andrahand utan hyresvärdens skriftliga godkännande.

## **2.10 Mervärdesskatt på andrahandsupplåtelse**

Om hyresvärden blir återbetalningsskyldig för moms till följd av att hyresgästen överlåtit hyresrätten eller upplåtit hela eller delar av lokalen i andrahand utan skriftligt godkännande av hyresvärden ska hyresgästen ersätta hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen ska även ersätta hyresvärden för den driftmoms som blir en följd av hyresgästens agerande.

# **3 Särskilda bestämmelser**

## **3.1 Hyrestid**

Tillträdesdagen är 2026-08-01 eller enligt överenskommelse. Hyrestid är 5 år från tillträdesdagen.

Om avtalet inte sägs upp skriftligen av någondera parten senast nio (9) månader före hyrestidens utgång, förlängs avtalet automatiskt med tre (3) år i taget med oförändrade villkor.

## **3.2 Ombyggnader mm under hyrestiden**

Hyresgästen ska inför förändringar i lokalen inhämta hyresvärdens skriftliga godkännande. Ett tillägg till hyresavtalet ska upprättas. Om hyresvärden inte gett skriftligt godkännande till förändring i lokal ansvarar hyresgästen för kostnader för återställande, viten, uppkomna skador, tekniska installationer m.m.

I samband med förändringar svarar hyresgästen för att inhämta de tillstånd från myndigheter som kan komma att krävas.

### 3.3 Åtgärder vid avflyttning

Hyresgästen ska vid avflyttning återställa lokalen i fullgott skick med beaktande av normalt slitage. Hyresvärden äger rätt att fakturera hyresgästen kostnader för återställande.

Lokalen ska vara väl avstädad och hyresgästen ska, om inte annat överenskommits, ta med egendom och installationer som tillhör hyresgästen.

Vid avflyttning ska hyresgästen återlämna samtliga nycklar och passertaggar som tillhör fastigheten.

### 3.4 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.

### 3.5 Registreringsbevis

Hyresgästen ska meddela hyresvärden om förändringar i bolaget vad beträffar:

- Ändring av styrelseledamot
- Namnändring
- Ändring av firmatecknare
- Ändrad adress för bolaget

Meddelande ska ske skriftligen och utan anmodan genom att hyresgästen översänder nytt registreringsbevis där förändringen framgår.

### Hyreskontraktets giltighet

Detta hyresavtals giltighet är villkorat av att hyresgästen erhåller tillstånd från Enköpings kommun att bedriva förskoleverksamhet i lokalen.

Ort och datum

---

AB Enköpings Hyresbostäder

---

Martin Gepertz

Ort och datum

---

Enköpings kommun

---

Namnförtydligande

Avser

Hyreskontrakt nr  
7111-3-0002

Fastighetsbeteckning  
Galgvreten 27:10

Hyresvärd

Namn  
AB Enköpings Hyresbostäder

Personnr/orgnr  
556054-7050

Hyresgäst

Namn  
Föräldrakooperativet BLIXTEN, ekonomisk förening

Personnr/orgnr  
716422-5828

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.

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

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

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

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

Hyresgästen ska utan dröjsmål anmäla brister som denne upptäcker eller borde upptäcka, i det brandskydd som hyresvärdens 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

Ort/datum

Hyresvärdens namn

AB Enköpings Hyresbostäder

Hyresgästens namn

Föräldrakooperativet BLIXTEN, ek. förening

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐

Firmatecknare

☐

Ombud enligt  
fullmakt

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☒

Firmatecknare

☐

Ombud enligt  
fullmakt

Namnförtydligande

Martin Gepertz

Namnförtydligande

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

***Gränsdragningslista mellan Hyresvärd  
och Hyresgäst för lokaler inom  
Enköpings Hyresbostäder***

**Objektsnr:** 7111-3-0002

*UTKAST*



## ALLMÄNT

Gränsdragningen i detta dokument utgår från att Enköpings Hyresbostäder (EHB), i egenskap av fastighetsägare, äger, bekostar och ansvarar för byggnad och mark samt sådana byggnadsdelar, installationer och system som är att hänföra till fastigheten. Hyresgästen äger, bekostar och ansvarar för utrustning, installationer och åtgärder som är hänförliga till hyresgästens verksamhet.

Angiven ansvarsfördelning gäller i den utsträckning inte annat särskilt anges i denna gränsdragningslista eller följer av särskild överenskommelse mellan parterna.

**Gränsdragningslistan är generell och inte en förteckning av föremål som skall finnas i ett visst objekt.**

## DEFINITIONER

|    |                           |
|----|---------------------------|
| HV | Hyresvärdens ansvar (EHB) |
| HG | Hyresgästens ansvar       |

Hyresgästen ansvarar för och bekostar utbyte, reparation och återställande av byggnadsdelar, installationer, ytskikt och utrustning i lokalen där åtgärden föranleds av skada, onormalt slitage eller skadegörelse som orsakats av hyresgästens verksamhet.

Hyresgästen svarar för samtliga kostnader som uppkommer till följd av verksamhetsförändring hos hyresgästen, om förändringen har initierats av hyresgästen eller skett på hyresgästens begäran. Sådan åtgärd ska alltid godkännas skriftligen av EHB. Om åtgärd har genomförts utan EHB:s godkännande, ansvarar hyresgästen fullt ut för underhåll, eventuella viten samt ersättning för samtliga skador och kostnader som uppkommer med anledning därav.

För nya myndighetskrav som inte finns den dag avtalet ingås kommer kostnader att justeras på då utgående hyran.

Med **underhåll** menas enligt AFF:s definition:

Åtgärder som syftar till att återställa funktionen hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning

Vid underhåll återställs vanligen funktionen till den ursprungliga nivån. Underhåll omfattar arbetsprestation, hjälpmedel och byte av material, vara eller komponent. Enbart byte av förbrukningsmaterial som innebär att funktionen återställs till ursprunglig nivå räknas dock som drift.

Gränsdragningslista lokalavtal AB Enköpings Hyresbostäder rev. 2026-01-28

## SYSTEMATISK FÖRTECKNING FASTIGHET

|             |  | Fördelning av underhålls-och<br>utbytesansvar |              |
|-------------|--|---|--------------|
|             |  | Kostnad                                       | Genomförande |
| <b>T1</b>   | <b>UTEMILJÖ</b>  |   |              |
| <b>T1.1</b> | <b>Vegetationsytor</b>   |   |              |
| T1.11       | Gräsytor   | HV  | HV           |
| T1.12       | Träd, buskar, häckar och rabatter  | HV  | HV           |
| T1.13       | Naturmark  | HV  | HV           |
| T1.14       | Övriga vegetationsytor   | HV  | HV           |
| T1.15       | Köksträdgård ,prydnadsplantering   | HG  | HG           |
| <b>T1.2</b> | <b>Markbeläggningar</b>  |   |              |
| T1.21       | Ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt  | HV  | HV           |
| T1.22       | Grusade ytor   | HV  | HV           |
| T1.23       | Ytor med träbeläggning, inklusive kantstöd såsom terrasser, altaner och uteplatser som anlagts av fastighetsägaren | HV  | HV           |
| T1.24       | Övriga hårdgjorda ytor   | HV  | HV           |
| <b>T1.3</b> | <b>Fast utrustning på tomtmark</b>   |   |              |
| T1.31       | Inhägnader och inpasseringsanordningar, staket, plank, räcken och grindar  | HV  | HV           |
| T1.32       | Fast lek- och idrottsutrustning, ex. bollplank, fasta fotbollsmål, basketkorgar                                    | HV  | HV           |
| T1.32<br>1  | Nät till mål och korgar samt all lös lekutrustning   | HG  | HG           |
| T1.33       | Utrustning av bilparkeringsplatser, ex. skyltning, linjer, elmotorvärmare och elbilsaddare                         | HV  | HV           |
| T1.34       | Övrig fast utrustning på tomtmark  | HV  | HV           |
| T1.35       | Stolpar för belysning  | HV  | HV           |
| T1.36       | Skyltar på tomt och fasader, ej verksamhetsanknutna  | HV  | HV           |
| T1.36<br>1  | Skyltar på tomt och fasader, verksamhetsanknutna   | HG  | HG           |
| T1.37       | Papperskorgar (fasta) på tomt och fasader  | HV  | HV           |
| T1.38       | Flaggstänger och linor till flaggstänger, ej verksamhetsanknutna   | HV  | HV           |
| T1.39       | Utrustning för cykelparkering på tomt  | HV  | HV           |
| T1.39<br>1  | Utemöbler tillhörande hyresvärden  | HV  | HV           |
| T1.39<br>2  | Vattenutkastare  | HV  | HV           |
| T1.39<br>3  | Sand till sandlådor för halkbekämpning   | HV  | HV           |
| T1.39<br>4  | Skötsel av dagvattenbrunnar  | HV  | HV           |
| T1.39       | Anordning för placering av julgran   | HV  | HV           |

Gränsdragningslista lokalavtal AB Enköpings Hyresbostäder rev. 2026-01-28

| 5           |  |   |               |
|-------------|--|---|---------------|
|             |  | Fördelning av underhålls- och utbytesansvar |               |
|             |  | Underhållsansvar                            | Utbytesansvar |
| <b>T1.4</b> | <b>Lös utrustning på tomtmark</b>  |   |               |
| T1.41       | Utemöbler tillhörande hyresgästen  | HG  | HG            |
| T1.42       | Vattenslangar tillhörande hyresgästen  | HG  | HG            |
| T1.43       | Julgran tillhörande hyresvärden  | HV  | HV            |
| T1.44       | Utsmyckning av utemiljö t.ex. julgranar, midsommarstänger, odlingslådor tillhörande hyresgästen. | HG  | HG            |
| <b>T1.8</b> | <b>Diverse på tomtmark</b>   |   |               |
| T1.81       | Utrymme för avfallshantering inkl. städning  | HV  | HV            |
| T1.82       | Målning av verksamhetsanknutna linjer  | HG  | HG            |
| <b>T1.9</b> | <b>Övrigt på tomt</b>  |   |               |
| T1.91       | Snöröjning av markytor   | HV  |               |
| T1.91<br>1  | Handskottning och halkbekämpning av dörrsvep, vilplan och trappa vid gemensamma entréer          | HV  |               |
| T1.91<br>2  | Handskottning och halkbekämpning till lokalens egna entréer                                      | HG  |               |
| T1.92       | Halkbekämpning av markytor   | HV  |               |
| T1.93       | Sandsopning av markytor  | HV  |               |
| T1.94       | Gräsklippning  | HV  | HV            |
| T1.95       | Städning av markytor   | HV  | HV            |
| T1.96       | Konst, smide som är fast   | HV  | HV            |
| T1.97       | Vatten, avlopp, dräneringar i/ovan mark inkl. avstängningsventiler och brunnar inkl slamsugning  | HV  | HV            |
| <b>T2</b>   | <b>BYGGNAD UTVÄNDIGT</b>   |   |               |
| <b>T2.1</b> | <b>Yttertak, skärmtak od</b>   |   |               |
| T2.11       | Takbeläggning och tätskikt   | HV  | HV            |
| T2.12       | Takavvattning  | HV  | HV            |
| T2.13       | Brandstegar, gångar, säkerhetsutrustning, rasskydd   | HV  | HV            |
| T2.14       | Skorstenar och ventilationshuvor   | HV  | HV            |
| T2.15       | Takfönster, takluckor, lanterniner och kupoler   | HV  | HV            |
| T2.16       | Brandgasventilatorer   | HV  | HV            |
| T2.17       | Övrigt yttertak  | HV  | HV            |
| T2.18       | Rensning av hänggrännor och stuprör  | HV  | HV            |
| T2.19       | Snöröjning och borttagning av istappar på tak  | HV  | HV            |
| <b>T2.2</b> | <b>Fasader</b>   |   |               |
| T2.21       | Fasadytor  | HV  | HV            |
| T2.22       | Enskilda balkonger   | HV  | HV            |
| T2.23       | Fönster, fönsterdörrar, fönsterkarm och fönsterbågar   | HV  | HV            |
| T2.24       | Utvändig solskyddsutrustning (om sådan finns vid tillträde)                                      | HV  | HV            |

Gränsdragningslista lokalavtal AB Enköpings Hyresbostäder rev. 2026-01-28

|             |   |  |               |
|-------------|---|--|---------------|
| T2.25       | Entrépartier, -dörrar och motordriven öppnare                   | HV   | HV            |
|             |   | Fördelning av underhålls-och utbytesansvar |               |
|             |   | Underhållsansvar                           | Utbytesansvar |
| T2.25<br>1  | Övriga ytterdörrar  | HV   | HV            |
| T2.26       | Manuella portar   | HV   | HV            |
| T2.26<br>1  | Maskindrivna portar   | HV   | HV            |
| T2.27       | Entréplan och -trappor, ramper inkl. ledstänger och skrapgaller | HV   | HV            |
| T2.28       | Källartrappor   | HV   | HV            |
| T2.29       | Lastbryggor   | HV   | HV            |
| T2.<br>291  | Städning av lastbryggor   | HG   | HG            |
| <b>T2.9</b> | <b>Övrigt byggnad utvändigt</b>                                 |  |               |
| T2.91       | Krossade rutor (från insidan)                                   | HG   | HG            |
| T2.91<br>1  | Krossade rutor (från utsidan)                                   | HV   | HV            |
| T2.92       | Handikappanpassning (fast) runt byggnad t.ex. ramp              | HV   | HV            |
| T2.93       | Skadegörelse och klotter (invändig)                             | HG   | HG            |
| T2.93<br>1  | Skadegörelse och klotter (utvändigt)                            | HV   | HV            |
| T2.94       | Fasadmonterad belysningsarmatur inkl. lampor och lysrör         | HV   | HV            |
| T2.95<br>1  | Belysningsarmatur utvändigt inkl. lampor och lysrör             | HV   | HV            |
| <b>T3</b>   | <b>BYGGNAD INVÄNDIGT</b>  |  |               |
| <b>T3.1</b> | <b>Driftutrymmen</b>  |  |               |
| T3.11       | Utrymmen för fastighetsförvaltning                              | HV   | HV            |
| T3.12       | Driftrum för installationssystem                                | HV   | HV            |
| T3.13       | Miljörum  | HV   | HV            |
| T3.13<br>1  | Städning av hyrda utrymmen för avfallshantering                 | HG   | HG            |
| T3.13<br>2  | Städning av gemensamma utrymmen för avfallshantering            | HV   | HV            |
| T3.14       | Avhärtningsfilter inkl avhärtningssalt                          | HV   | HV            |
| T3.15       | Övriga driftutrymmen  | HV   | HV            |
| T3.15<br>1  | Städning av driftutrymmen                                       | HV   | HV            |
| <b>T3.2</b> | <b>Gemensamma utrymmen med övriga hg</b>                        |  |               |
| T3.21       | Kommunikationsutrymmen  | HV   | HV            |
| T3.21<br>1  | Entréer invändig  | HV   | HV            |
| T3.21<br>2  | Trapphus  | HV   | HV            |
| T3.21<br>3  | Korridorer  | HV   | HV            |

Gränsdragningslista lokalavtal AB Enköpings Hyresbostäder rev. 2026-01-28

|             |   |   |               |
|-------------|---|---|---------------|
| T3.22       | Tvättstugor   | HV  | HV            |
| T3.23       | Fritidsutrymmen   | HV  | HV            |
| T3.23<br>1  | Bastuutrymmen   | HV  | HV            |
|             |   | Fördelning av underhålls-och<br>utbytesansvar |               |
|             |   | Underhållsansvar                              | Utbytesansvar |
| T3.23<br>2  | Aktivitetsutrymmen  | HV  | HV            |
| T3.24       | Förvaringsutrymmen  | HV  | HV            |
| T3.25       | Garage och parkeringshus  | HV  | HV            |
| T3.26       | Skyddsrum   | HV  | HV            |
| T3.29       | Övriga allmänna utrymmen  | HV  | HV            |
| <b>T3.3</b> | <b>Enskilda utrymmen</b>  |   |               |
| <b>T3.4</b> | <b>Husgrunder</b>   | HV  | HV            |
| <b>T3.5</b> | <b>Kallvindar</b>   | HV  | HV            |
| <b>T3.6</b> | <b>Övrigt byggnad invändigt</b>   |   |               |
| T3.61       | Invändig solskyddsutrustning, tex. Persienner, rullgardiner, mörkläggningsanordningar | HG  | HG            |
| T3.62       | Underhåll av ytskikt på golv, väggar, tak   | HG  | HG            |
| T3.63       | Köksutrustning diskmaskin, spis/spiskåpa, kyl/frys/sval                               | HV  | HV            |
| T3.64       | Städning invändigt trapphus (ej gemensamt med andra hyresgäster)                      | HG  | HG            |
| T3.65       | Städning invändigt lokaler inkl synliga ventilationsspjäll                            | HG  | HG            |
| <b>T4</b>   | <b>VA-, VVS-, KYL- OCH PROCESSMEDIESYSTEM</b>   |   |               |
| <b>T4.1</b> | <b>VA-, fjärrvärme-, fjärrkylnät m m i mark</b>                                       |   |               |
| T4.11       | Vattenledningsnät   | HV  | HV            |
| T4.12       | Spillvattennät inkl fettavskiljare och tömning av denna                               | HV  | HV            |
| T4.13       | Fettavskiljare för hyresgästens verksamhet samt tömning av denna                      | HG  | HG            |
| T4.14       | Dagvattennät  | HV  | HV            |
| T4.15       | Dränvattennät   | HV  | HV            |
| T4.16       | Grundvattennät  | HV  | HV            |
| T4.17       | Fjärrvärmenät   | HV  | HV            |
| T4.18       | VVS-teknisk service   | HV  | HV            |
| <b>T4.2</b> | <b>Försörjningssystem för flytande och gasformiga medier i byggnad</b>                |   |               |
| T4.21       | Tappvattensystem i byggnad  | HV  | HV            |
| T4.21<br>1  | Vattenslangar, vattensifon tillhörande verksamheten                                   | HG  | HG            |
| T4.22       | Processvattensystem och ångsystem i byggnad   | HV  | HV            |
| T4.23       | Tryckluftssystem i byggnad  | HV  | HV            |
| T4.24       | Gassystem i byggnad   | HV  | HV            |



---

Gränsdragningslista lokalavtal AB Enköpings Hyresbostäder rev. 2026-01-28

Gränsdragningslista lokalavtal AB Enköpings Hyresbostäder rev. 2026-01-28

|             |   | Fördelning av underhålls- och utbytesansvar |               |
|-------------|---|---|---------------|
|             |   | Underhållsansvar                            | Utbytesansvar |
| <b>T4.3</b> | <b>Avloppsvattensystem i byggnad</b>  | HV  | HV            |
| <b>T4.4</b> | <b>Brandsläckningssystem/ansvar</b>   |   |               |
| T4.41       | Vattensprinklersystem   | HV  | HV            |
| T4.42       | Vattendimsystem   | HV  | HV            |
| T4.44       | Brandpostsystem i byggnad   | HV  | HV            |
| T4.442      | Handbrandsläckare (vid skadegörelse eller vårdslöshet av brandsläckare ansvarar hyresgästen)  | HV  | HV            |
| T4.443      | Brandvarnare (verksamheten byter själv batteri och står för den kostnaden)  | HV  | HV            |
| T4.45       | Brandskyltning inkl belysta utrymningsskyltar och nödbelysning (hyresgästen ansvarar för byte av lampa och felanmälan ska ske vid trasig armatur) | HV  | HV            |
| T4.451      | Utrymningstavla och utrymningsplan  | HV  | HV            |
| T4.47       | Brandbesiktning, byggnad (SBA)  | HV  | HV            |
| T4.48       | Brandbesiktning, verksamhet (SBA)   | HG  | HG            |
| T4.49       | Brandlarm   | HV  | HV            |
|             | LSO lag (2003:788) Fastighetsägare: anläggningsskötare, beredskap   | -   | HV            |
|             | LSO lag (2003:788) Verksamhet: anläggningsskötare   | -   | HG            |
| <b>T4.5</b> | <b>Kylsystem i byggnad</b>  |   |               |
| T4.51       | Kylkompressoraggregat   | HV  | HV            |
| T4.51:1     | Installerad kyla  | HV  | HV            |
| <b>T4.6</b> | <b>Värmesystem i byggnad</b>  |   |               |
| T4.63       | Värmedistributionsinstallationer  | HV  | HV            |
| T4.64       | Rök- och avgaskanaler   | HV  | HV            |
| T4.65       | Rök- och avgasreningsinstallationer   | HV  | HV            |
| T4.66       | Uppvärmning (normaltemperatur)  | HV  | HV            |
| <b>T4.7</b> | <b>Luftbehandlingssystem / ansvar</b>   |   |               |
| T4.71       | Luftbehandlingsinstallationer inkl. utbyte av filter  | HV  | HV            |
| T4.72       | Luftdistributionsinstallationer   | HV  | HV            |
| T4.722      | Fläktar (stationära)  | HV  | HV            |
| T4.723      | Ventilationskanaler t. ex. tilluftskanaler, frånluftskanaler, imkanaler, storköksimkanaler och OVK-besiktningar                                   | HV  | HV            |
| T4.73       | Luftdon, skyddsgaller och skyddsnät   | HV  | HV            |
| <b>T5</b>   | <b>ELSYSTEM</b>   |   |               |
| <b>T5.1</b> | <b>Elkraftssystem / ansvar</b>  |   |               |

Gränsdragningslista lokalavtal AB Enköpings Hyresbostäder rev. 2026-01-28

|             |   | Fördelning av underhålls- och utbytesansvar |               |
|-------------|---|---|---------------|
|             |   | Underhållsansvar                            | Utbytesansvar |
| T5.11       | System för eldistribution fram till vägguttag/kraftuttag  | HV  | HV            |
| T5.121      | Belysningsystem för allmän belysning t ex lysrörsarmatur, korridorsbelysning och toalettbelysning "fasta" | HV  | HV            |
| T5.123      | Miljöbelysning tillhörande hyresgästen  | HG  | HG            |
| T5.124      | Byte av ljuskälla och glimtändare invändigt i verksamhetens utrymmen                                      | HG  | HG            |
| T5.125      | Byte av ljuskälla och glimtändare i drifttekniska utrymmen t. ex fläktrum                                 | HV  | HV            |
| T5.126      | Fasta armaturer, uttag och brytare  | HV  | HV            |
| T5.13       | Elvärmesystem   | HV  | HV            |
| T5.15       | Reserv- eller nödkraftsystem  | HV  | HV            |
| <b>T5.2</b> | <b>System för spänningsutjämning</b>  |   |               |
| T5.21       | Åskskyddssystem   | HV  | HV            |
| T5.22       | System för potentialutjämning närmiljö (spänningsutjämnare)   | HV  | HV            |
| T5.23       | Speciellt för fastigheten anordnad spänningsutjämnare   | HV  | HV            |
| <b>T6</b>   | <b>TELE- OCH DATASYSTEM</b>   |   |               |
| <b>T6.1</b> | <b>Teletekniska säkerhetssystem</b>   |   |               |
| T6.11       | Fastighetens centrala system för branddetektering, brandlarm och utrymningslarm                           | HV  | HV            |
| T6.111      | System för branddetektering, brandlarm och utrymningslarm som endast betjänar den hyrda lokalen.          | HG  | HG            |
| T6.12       | Inbrottslarmsystem m.m  | HG  | HG            |
| T6.13       | System för entré- och passerkontroll, avser skalskydd   | HV  | HV            |
| T6.14       | Invändigt system för entré- och passerkontroll  | HG  | HG            |
| T6.142      | Stulen och borttappad nyckel  | HG  | HG            |
| T6.143      | Låssystem (låslista och cylinder eller kort) för skalskydd  | HV  | HV            |
| T6.18       | Diverse teletekniska säkerhetssystem, tex personlarm som trygghetslarm och överfallslarm                  | HG  | HG            |
| T6.181      | Säkerhetslarm för RWC, vilrum och frysrums  | HV  | HV            |
| <b>T6.3</b> | <b>Kommunikationssystem</b>   |   |               |
| T6.31       | Datakabelnät, fiberkabel fram till överlämningspunkt  | HV  | HV            |
| T6.32       | Lokala datanätssystem avseende aktiva komponenter som switchar, hubbar, converters m.m.                   | HG  | HG            |
| T6.33       | System för ljud- och bildöverföring, tex system med högtalare, hörselslinga                               | HG  | HG            |
|             |   | Fördelning av underhålls- och utbytesansvar |               |

Gränsdragningslista lokalavtal AB Enköpings Hyresbostäder rev. 2026-01-28

|           |   | Underhållsansvar | Utbytersansvar |
|-----------|---|------------------|----------------|
| T6.34     | Installation för storbildsprojektor               | HG               | HG             |
| T6.35     | System för ringklocka vid entrédörr               | HG               | HG             |
| <b>T7</b> | <b>TRANSPORTSYSTEM</b>                            |                  |                |
| T7.2      | Hissar, inkl besiktning                           | HV               | HV             |
| T7.3      | Lyftanläggningar tillhörande hyresvärd            | HV               | HV             |
| T7.4      | Hyresgästanpassade lyftanläggningar               | HG               | HG             |
| <b>T8</b> | <b>STYR- OCH ÖVERVAKNINGSSYSTEM</b>               |                  |                |
| T8.1      | Anläggningar för styr- och övervakningssystem     | HV               | HV             |
| T8.2      | Driftlarm   | HV               | HV             |
| <b>T9</b> | <b>FAST INREDNING</b>                             |                  |                |
| T9.1      | Fast inredning standard, ej verksamhetsanpassade  | HV               | HV             |
| T9.1      | Fast inredning särskilt anpassat för verksamheten | HG               | HG             |
|           | <b>Bygglov</b>                                    |                  |                |
|           | Ansökningar gällande verksamheten                 | HG               | HG             |
|           |   |                  |                |

Ort och datum

\_\_\_\_\_

AB Enköpings Hyresbostäder

\_\_\_\_\_

Martin Gepertz

Ort och datum

\_\_\_\_\_

Föräldrakooperativet BLIXTEN, ek. förening

\_\_\_\_\_

Namnförtydligande