FASTIGHETSÄGARNA

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Utkast 2026-10-07

Nr 1842-3-0001

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
Enköpings kommun	212000-0282

Aviseringsadress

3. Lokalens adress m.m

Kommun	Fastighetsbeteckning	
Enköping	Galgvreten 35:1	
Gata	**Trappor/hus**	**Lokalens nr**
Ornvråksgränd 7	BV + vån 1	

4. Lokalens användning

Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till
Lokal för daglig verksamhet

☐ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga

5. Hyrestid

Från och med den	Till och med den
Se bilaga 3.	

6. Uppsägningstid/ Förlängningstid

Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 12 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 bifogat besiktnings- och åtgärdsprotokoll. Bilaga 6

8. Lokalens storlek och omfattning

Areatyp	Plan	ca m²	Areatyp	Plan	ca m²	Total area
Lokal	BV + 1	1373				
Areatyp	Plan	ca m²	Areatyp	Plan	ca m²	

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 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 6

10. Hyra

Kronor 2 746 000 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 ☒ El ☒ VA ☒ Värme ☒ Varmvatten ☐ Kyla ☒ Ventilation

Betalning

	Hyresgästen har eget abonnemang	Ingår i hyran	Ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul	
El	☒	☐	☐	Bilaga
VA	☐	☐	☒	Bilaga 3
Värme	☐	☒	☐	Bilaga
Varmvatten	☐	☐	☒	Bilaga 3
Kyla	☐	☐	☐	Bilaga
Ventilation		☒	☐	Bilaga

Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.3 upprättat 2018 och reviderat 2022 i samråd med Sveriges Allmännytta, Svensk Handel och Visita. Eftertryck förbjuds.

Sign

Sign

UTKAST

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 bruksvärdeshyran.

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

18. Mervärdesskatt (moms)

Hyresgästens momsplikt

☐ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.

☒ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.

Hyresvärdens momsplikt

☐ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms.

☒ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlägga 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 _____ 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 _____

UTKAST

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 anslutnings-punkt 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 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 åter uppmontera 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 bifogat 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. Revisions-besiktningar

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 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.

Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.3 upprättat 2018 och reviderat 2022 i samråd med Sveriges Allmännytta, Svensk Handel och Visita. Eftertryck förbjuds.

Sign

Sign

UTKAST

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 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 överenskommits att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.

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	

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 AB Enköpings Hyresbostäder	Hyresgästens namn Enköpings kommun
Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande Martin Gepertz	Namnförtydligande Kenneth Kanckos

☐ 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.

UTKAST

FASTIGHETSÄGARNA

INDEXKLAUSUL
FÖR LOKAL

Bilaga nr 1

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser

Hyreskontrakt nr	Fastighetsbeteckning
1842-3-0001	Galgvreten 35:1

Hyresvärd

Namn	Personnr/orgnr
AB Enköpings Hyresbostäder	556054-7050

Hyresgäst

Namn	Personnr/orgnr
Enköpings kommun	212000-0282

Klausul

Bashyra enligt denna klausul utgörs av

☒ 100 % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. 2746000 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 2027 .

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 fastställt 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 AB Enköpings Hyresbostäder	Hyresgästens namn Enköpings kommun
Namnteckning(firmatecknare/ombud)	Namnteckning(firmatecknare/ombud)
☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande Martin Gepertz	Namnförtydligande Kenneth Kanckos

☐ 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

UTKAST

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*100 = 123,69

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

UTKAST

FÖRKLARINGAR

ALLA MÅTT ÄR ANGIVNA I MILLIMETER.
MÅTT KONTROLLERAS PÅ PLATS.

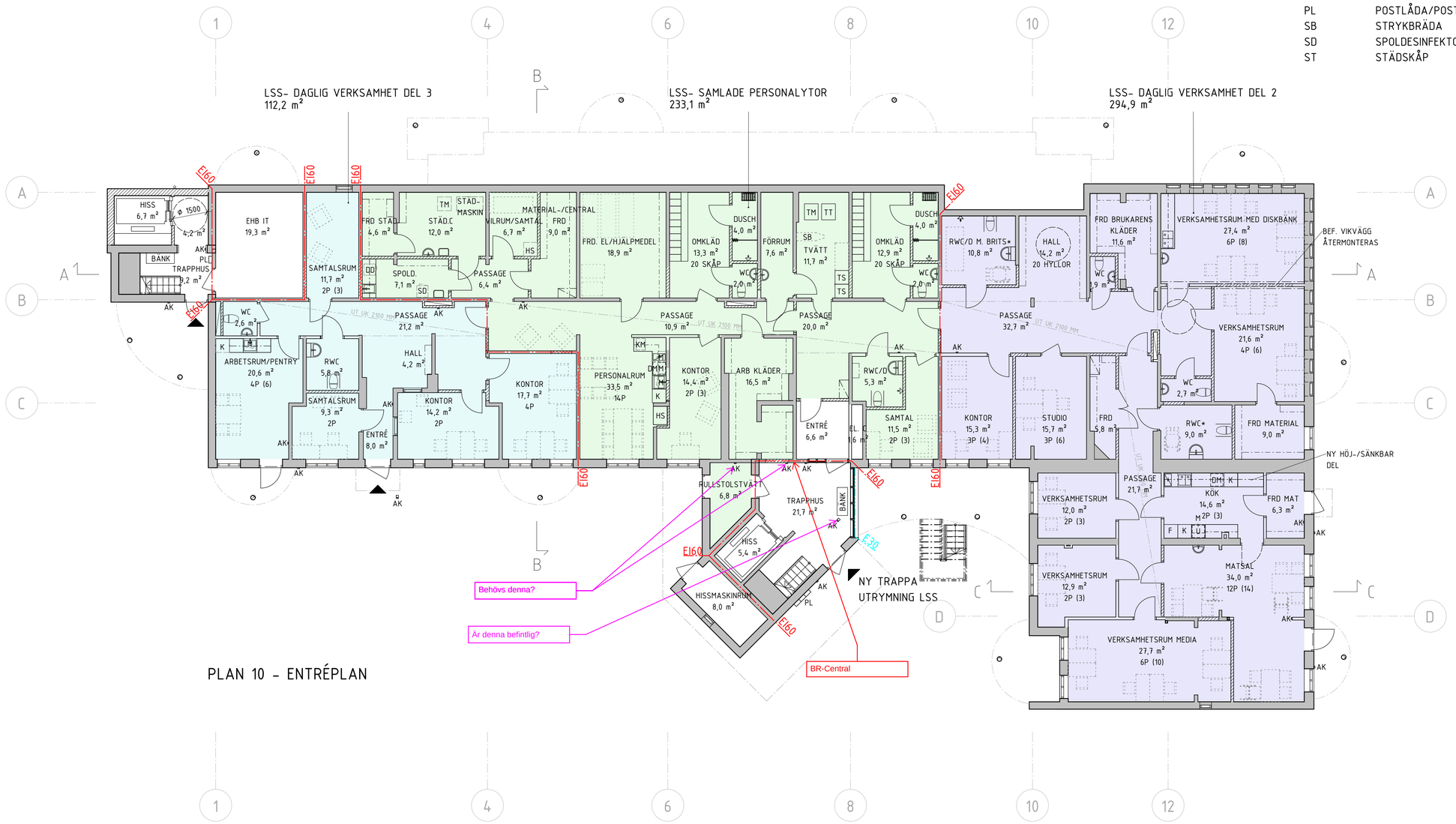
AK	ARMBÅGSKONTAKT
DD	DISKDESINFEKTOR
DM	DISKMASKIN
F	FRYS
G	GARDEROB
HS	HÖGSKÅP
K	KYL
KM	KAFFEMASKIN
M	MIKRO
PL	POSTLÅDA/POSTLÅDOR
SB	STRYKBRÄDA
SD	SPOLDESINFEKTOR
ST	STÄDSKÅP
TP	TVÄTTPELARE
TM	TVÄTTMASKIN
TS	TORKSKÅP
TT	TORKTUMLARE
U	UGN
UT	UNDERTAK
*	RUM MED TAKLYFT

SPIS/SPISHÄLL
LÖS INREDNING
PLATS FÖR
BEF. DÖRR "LOCKAS" /ANVÄNDS EJ
BEF. DÖRR
NY DÖRR
OPTION NY DÖRR
NYTT SCHAKT
BEF. BÄRANDE VÄGG
BEF. ICKE BÄRANDE VÄGG
BEF. BALK I TAK
NY VÄGG
OPTION NY VÄGG
ENTRÉ
UV UTRYMNINGSVÄG

ST OCH ANTAL G I LGH ENLIGT SS, RITAS IN I BH-SKEDE.

HÄNVISNINGAR

SE HANDLINGSFÖRTECKNING



PLAN 10 - ENTRÉPLAN

SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER

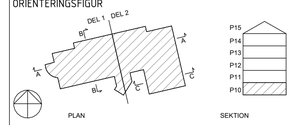
BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

PRELIMINÄR

SYSTEMHANDLING/0-HANDLING

ORMVRÅKSGRÄND 7
ENKÖPING

ORIENTERINGSFIGUR



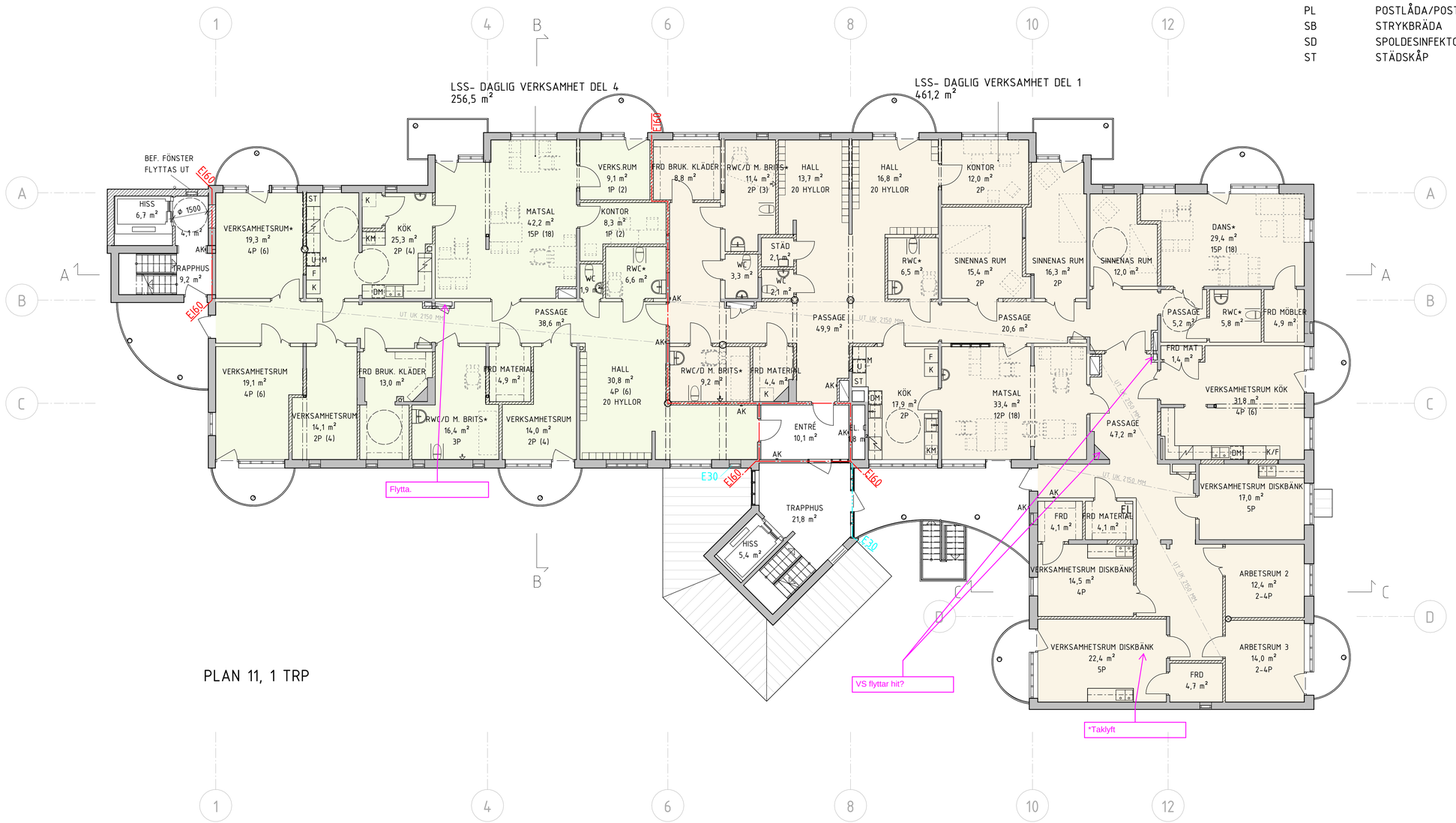
ENKÖPINGS HYRESBOSTÄDER

A	& CETERA ARKITEKTER AB
K	K3 BYGGTEKNIK AB
BR	FIRE AB
V	PQR AB
W	PQR AB
E	PQR AB
LA	MÅLARK AB
AK	PQR AB
A	ÅKERLÖF HALLIN AKUSTIKKONSULT AB

UPPDRAG.NR	RITAD/KONSTR. AV	HANDLÄGGARE
A2540	V.J	V.JOHANSSON
DATUM	ANSVARIG	GRANSKAD
2026-05-04	C.L	C.LINDELÖV
PROJEKT.NR	OBJEKT.NR	FASTIGHETSBET.
569	1842b	GALGVRETEN 35:1

ORMVRÅKSGRÄND 7 OMBYGGNATION
PLAN 10, ENTRÉPLAN
PLANRITNING

SKALA	NUMMER	BET
A1 1:100 A3 1:200	A-400-1-041000	



PLAN 11, 1 TRP

FÖRKLARINGAR

ALLA MÅTT ÄR ANGIVNA I MILLIMETER.
MÅTT KONTROLLERAS PÅ PLATS.

AK	ARMBÅGSKONTAKT
DD	DISKDESINFEKTOR
DM	DISKMASKIN
F	FRYS
G	GARDEROB
HS	HÖGSKÅP
K	KYL
KM	KAFFEMASKIN
M	MIKRO
PL	POSTLÅDA/POSTLÅDOR
SB	STRYKBRÄDA
SD	SPOLDESINFEKTOR
ST	STÄDSKÅP
TP	TVÄTTPELARE
TM	TVÄTTMASKIN
TS	TORKSKÅP
TT	TORKTUMLARE
U	UGN
UT	UNDERTAK
*	RUM MED TAKLYFT
	SPIS/SPISHÄLL
	LÖS INREDNING
	PLATS FÖR
	BEF. DÖRR "LOCKAS" /ANVÄNDS EJ
	BEF. DÖRR
	NY DÖRR
	OPTION NY DÖRR
	NYTT SCHAKT
	BEF. BÄRANDE VÄGG
	BEF. ICKE BÄRANDE VÄGG
	BEF. BALK I TAK
	NY VÄGG
	OPTION NY VÄGG
	ENTRÉ
UV	UTRYMNINGSVÄG

ST OCH ANTAL G I LGH ENLIGT SS, RITAS IN I BH-SKEDE.

HÄNVISNINGAR

SE HANDLINGSFÖRTECKNING

SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER

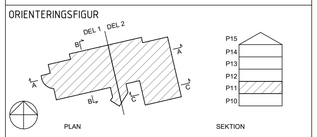
BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

PRELIMINÄR

SYSTEMHANDLING/0-HANDLING

ORMVRÅKSGRÄND 7
ENKÖPING

ORIENTERINGSFIGUR



ENKÖPINGS HYRESBOSTÄDER

A	& CETERA ARKITEKTER AB
K	K3 BYGGTEKNIK AB
BR	FIRE AB
V	PQR AB
W	PQR AB
E	PQR AB
LA	MÄLARK AB
AK	PQR AB
A	ÅKERLÖF HALLIN AKUSTIKKONSULT AB

UPPDRAG.NR	RITAD/KONSTR. AV	HANDLÄGGARE
A2540	V.J	V.JOHANSSON
DATUM	ANSVARIG	GRANSKAD
2026-05-04	C.L	C.LINDELÖV
PROJEKT.NR	OBJEKT.NR	FASTIGHETSBET:
569	1842b	GALGVRETEN 35:1

ORMVRÅKSGRÄND 7 OMBYGGNATION
PLAN 11, 1 TRP
PLANRITNING

SKALA	NUMMER	BET
A1 1:100 A3 1:200	A-400-1-041100	

AB ENKÖPINGS HYRESBOSTÄDER

Bilaga 3 – UTKAST

Bilaga till hyresavtal nr 1842-3-0001 avseende lokal i fastigheten Galgvreten 35:1, i Enköping mellan AB Enköpings Hyresbostäder (org.nr 556054-7050) såsom hyresvärd och Fastighetskontoret, Enköpings kommun (org.nr 212000-0282) såsom hyresgäst

1. Skick, storlek, omfattning och användning

1.1 Lokalens utformning och skick

Lokalen ska vid tillträdet vara färdigställd i enlighet med mellan parterna överenskommet funktionsprogram 2026-06-26, ritningar och rumsbeskrivning, vilka biläggs detta avtal.

Lokalen ska vid tillträdesdagen uppfylla de krav enligt lag, förordning och myndighetsföreskrifter som vid denna tidpunkt gäller för den avsedda användningen.

1.2 Lokalens omfattning och användning

Lokalen uthyres för att användas som lokal för Daglig verksamhet enligt LSS. Hyresgästen får upplåta hela eller delar av lokalen till annan kommunal verksamhet utan hyresvärdens godkännande.

Eventuella ombyggnationer, installationer eller anpassningar av lokalen som denna ändrade verksamhet kräver ska i förväg skriftligen godkännas av hyresvärden. Samtliga kostnader för sådana åtgärder ska bekostas av hyresgästen. Åtgärderna ska utföras i enlighet med gällande detaljplan, bygglov, myndighetskrav samt övriga tillämpliga lagar och regelverk.

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.

Parterna ska gemensamt genomföra och protokollföra besiktning av lokalens skick vart femte (5) år. Besiktningen ska vara vägledande för planering av underhåll och utbyte.

2. Hyra och tillägg till hyra

2.1 Hyra och Index

Bashyran enligt detta hyresavtal är 2 746 000kronor (två miljoner sjuhundrafyrtiosextusen kronor) per år.

Parterna är överens om att hyresavtalet och hyran baseras på systemhandlingskalkyl samt underlag framtaget i ett relativt tidigt skede av projekteringen.

Om slutliga projektkostnader visar på avvikelser från systemhandlingskalkylen och de förutsättningar som legat till grund för hyran, ska hyran kunna justeras med +/- 10%.

Slutlig avstämning av lokalens area samt projektets slutliga kostnader ska genomföras senast tre (3) månader efter tillträdet. Kontrollmätning av area ska utföras enligt vid tidpunkten gällande standard.

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 lokalen ska bekostas av hyresgästen enligt individuell mätning och debitering (IMD). Hyresvärden ansvarar för installation och tillhandahållande av erforderliga mätare.

Hyresgästen debiteras månadsvis i efterskott utifrån faktisk förbrukning. Ersättningsnivåerna ska justeras årsvis utifrån hyresvärdens faktiska kostnader för vatten och uppvärmning av varmvatten. 2026 års kostnad är 123,36 kronor per m^3 varmvatten respektive 46,57 kronor per m^3 kallvatten.

2.4 El

Hyresgästen ansvarar för att teckna och bekosta eget abonnemang för el till lokalen. Hyresvärden ansvarar för installation av erforderlig elmätare.

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 inte rätt att överlåta hyresrätten utan hyresvärdens skriftliga godkännande.

Andrahandsupplåtelse får inte ske utan hyresvärdens skriftliga godkännande. Hyresgästen äger dock rätt att upplåta hela eller delar av lokalen till annan kommunal verksamhet inom ramen för lokalens avtalade användning utan sådant 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

Preliminär tillträdesdag är 3 april 2028. Tillträdesdagen ska fastställas genom skriftligt tilläggsavtal mellan parterna 30 september 2027. Hyrestiden är 20 år från tillträdesdagen.

Om avtalet inte sägs upp skriftligen av någondera parten senast tolv (12) 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 hänförligt till lokalens användning för Daglig verksamhet enligt LSS. Hyresvärden äger rätt att debitera hyresgästen kostnader för återställande i den mån åtgärderna föranleds av skada, onormalt slitage eller förändringar utförda av hyresgästen.

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 Felanmälan och åtgärder

Hyresgästen ska utan oskäligt dröjsmål anmäla fel eller brister i lokalen till hyresvärden enligt de kontaktvägar som hyresvärden anvisar.

Hyresvärden ska hantera inkomna felanmälningar skyndsamt och vidta erforderliga åtgärder inom rimlig tid med hänsyn till felets art och omfattning. Fel som innebär omedelbar risk för personskada, betydande egendomsskada eller allvarligt hinder för lokalens användning ska prioriteras och hanteras omgående.

Hyresvärden ska löpande återkoppla till hyresgästen om felanmälans handläggning och planerad åtgärd. Om åtgärden förutsätter tillgång till reservdelar, externa entreprenörer eller påverkas av andra omständigheter utanför hyresvärdens kontroll kan tidpunkten för åtgärd komma att påverkas.

3.6 Hyreskontraktets giltighet

Detta hyresavtals giltighet är villkorat av att erforderliga beslut för genomförande fattas av Kommunstyrelsen samt Enköpings Hyresbostäders styrelse.

Om sådana beslut inte fattas inom angiven tid upphör hyresavtalet att gälla utan rätt till ersättning för någondera parten.

Ort och datum	Ort och datum
_____	_____
AB Enköpings Hyresbostäder	Enköpings kommun
_____	_____
Martin Gepertz	Kenneth Kanckos

FASTIGHETSÄGARNA

BRANDSKYDDSKLAUSUL
FÖR LOKALHYRESAVTAL

Bilaga nr 4

Avser

Hyreskontrakt nr	Fastighetsbeteckning
1842-3-0001	Galgvreten 35:1

Hyresvärd

Namn	Personnr/orgnr
AB Enköpings Hyresbostäder	556054-7050

Hyresgäst

Namn	Personnr/orgnr
Enköpings kommun	212000-0282

Klausul

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

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

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

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

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

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

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

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

Hyresgästen förbinder sig att se till

- att räddnings- och utrymningsvägar alltid hålls öppna och inte vare sig helt eller delvis blockeras
- att funktionen av sprinkler- och andra brandskyddsanordningar aldrig försämras genom t.ex. förbyggnad eller uppställning av föremål,
- att branddörrar hålls stängda och brandceller är intakta
- att plomberingar av handtag aldrig bryts annat än i händelse av brand eller brandövning.

Underskrift

Ort/datum	Ort/datum
Hyresvärdens namn	Hyresgästens namn
AB Enköpings Hyresbostäder	Enköpings kommun
Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande
Martin Gepertz	Kenneth Kanckos

☐ 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.

UTKAST

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 68 upprättat i juni 2005 och reviderat 2005 i samråd med Svensk Handel och Visita, samt 2018, 2021 och 2022 även i samråd med Sveriges Allmännytta. Eftertryck förbjuds.

AB ENKÖPINGS HYRESBOSTÄDER

Gränsdragningslista mellan Hyresvärd och Hyresgäst avseende objektsnr 1842-3-0001

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. Hyresvärden ansvarar även för underhåll och utbyte av byggnadsdelar, installationer, ytskikt och fast utrustning i lokalen.

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 reparation, återställande samt erforderligt utbyte av byggnadsdelar, installationer, ytskikt och utrustning i lokalen i den mån behovet uppkommit till följd av skada, skadegörelse eller slitage som överstiger vad som normalt kan förväntas med hänsyn till lokalens avtalade användning.

Hyresgästen ansvarar även för förbrukningsdelar i verksamheten, såsom ljuskällor, batterier och motsvarande, samt för åtgärder kopplade till den egna verksamheten.

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.

SYSTEMATISK FÖRTECKNING FASTIGHET

		Fördelning av underhålls-och utbytesansvar	
		Kostnad	Genomförande
T1	**UTEMILJÖ**		
T1.1	**Vegetationsytor**		
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	Kökträdgård ,prydnadsplantering	HG	HG
T1.2	**Markbeläggningar**		
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
T1.3	**Fast utrustning på tomtmark**		
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
T1.321	Nät till mål och korgar samt all lös lekutrustning	HG	HG
T1.33	Utrustning av bilparkeringsplatser, ex. skyltning, linjer, elmotorvärmare och elbilsladdare	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
T1.361	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
T1.391	Utemöbler tillhörande hyresvärden	HV	HV
T1.392	Vattenutkastare	HV	HV
T1.393	Sand till sandlådor för halkbekämpning	HV	HV
T1.394	Skötsel av dagvattenbrunnar	HV	HV
T1.395	Anordning för placering av julgran	HV	HV

		Fördelning av underhålls-och utbytesansvar	
		Underhållsansvar	Utbytesansvar
T1.4	**Lös utrustning på tomtmark**		
T1.41	Utemöbler tillhörande hyresgästen	HG	HG
T1.42	Vattenslangar tillhörande hyresgästen	HG	HG
T1.43	Julgran tillhörande hyresvärden	HV	HV
T1.8	**Diverse på tomtmark**		
T1.81	Utrymme för avfallshantering inkl. städning	HV	HV
T1.82	Målning av verksamhetsanknutna linjer	HG	HG
T1.9	**Övrigt på tomt**		
T1.91	Snöröjning av markytor	HV	HV
T1.911	Handskottning och halkbekämpning av dörrsvep, vilplan och trappa	HG	HG
T1.92	Halkbekämpning av markytor	HV	HV
T1.93	Sandsopning av markytor	HV	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
T2	**BYGGNAD UTVÄNDIGT**		
T2.1	**Yttertak, skärmtak od**		
T2.11	Takbeläggning och tätskikt	HV	HV
T2.12	Takavvattning	HV	HV
T2.13	Brandstegar, gångar, säkerhetsutrustning, rasskydd	HV	HV
T2.14	Skorstenar och ventilationshuvar	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 hängrännor och stuprör	HV	HV
T2.19	Snöröjning och borttagning av istappar på tak	HV	HV
T2.2	**Fasader**		
T2.21	Fasadytor	HV	HV
T2.22	Enskilda balkonger	HV	HV
T2.23	Fönster, fönsterdörrar, fönsterkarm och fönsterbågar	HV	HV
T2.24	Utvändig solskyddsutrustning	HV	HV
T2.25	Entrépartier, -dörrar och motordriven öppnare	HV	HV

		Fördelning av underhålls-och utbytesansvar	
		Underhållsansvar	Utbytersansvar
T2.251	Övriga ytterdörrar	HV	HV
T2.26	Manuella portar	HV	HV
T2.261	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
T2.291	Städning av lastbryggor	HG	HG
T2.9	**Övrigt byggnad utvändigt**		
T2.91	Krossade rutor (från insidan)	HG	HG
T2.911	Krossade rutor (från utsidan)	HV	HV
T2.92	Handikappanpassning (fast) runt byggnad t.ex. ramp	HV	HV
T2.93	Skadegörelse och klotter	HV	HV
T2.94	Fasadmonterad belysningsarmatur inkl. lampor och lysrör	HV	HV
T2.951	Belysningsarmatur utvändigt inkl. lampor och lysrör	HV	HV
T3	**BYGGNAD INVÄNDIGT**		
T3.1	**Driftutrymmen**		
T3.11	Utrymmen för fastighetsförvaltning	HV	HV
T3.12	Driftrum för installationssystem	HV	HV
T3.13	Miljörum	HV	HV
T3.131	Städning av hyrda utrymmen för avfallshantering	HG	HG
T3.132	Städning av gemensamma utrymmen för avfallshantering	HV	HV
T3.14	Avhärdningsfilter inkl avhärdningssalt	HV	HV
T3.15	Övriga driftutrymmen	HV	HV
T3.151	Städning av driftutrymmen	HV	HV
T3.2	**Gemensamma utrymmen med övriga hg**		
T3.21	Kommunikationsutrymmen	HV	HV
T3.211	Entréer invändigt	HV	HV
T3.212	Trapphus	HV	HV
T3.213	Korridorer	HV	HV
T3.22	Tvättstugor	HV	HV
T3.23	Fritidsutrymmen	HV	HV
T3.231	Bastuutrymmen	HV	HV

		Fördelning av underhålls-och utbytesansvar	
		Underhållsansvar	Utbytersansvar
T3.232	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
T3.3	**Enskilda utrymmen**		
T3.4	**Husgrunder**	HV	HV
T3.5	**Kallvindar**	HV	HV
T3.6	**Övrigt byggnad invändigt**		
T3.61	Klottersanering och skadegörelse, invändigt (orsakat av verksamheten)	HG	HG
T3.62	Invändig solskyddsutrustning, tex. Persienner, rullgardiner, mörkläggningsanordningar	HV	HV
T3.63	Underhåll av ytskikt på golv, väggar, tak	HV	HV
T3.64	Köksutrustning diskmaskin, spis/spiskåpa, kyl/frys/sval	HV	HV
T3.65	Fast monterade byggnadsdelar, t.ex köksinredning, garderober m.m	HV	HV
T3.66	Lös inredning tillhörande hyresgästen	HG	HG
T3.67	Utrustning i tvättstuga för HGs enskilda bruk	HV	HV
T3.68	Städning invändigt trapphus (ej gemensamt med andra hyresgäster)	HG	HG
T3.69	Städning invändigt lokaler inkl synliga ventilationsspjäll	HG	HG
T4	**VA-, VVS-, KYL- OCH PROCESSMEDIESYSTEM**		
T4.1	**VA-, fjärrvärme-, fjärrkylnät m m i mark**		
T4.11	Vattenledningsnät	HV	HV
T4.12	Spillvattennät	HV	HV
T4.13	Fettavskiljare för hyresgästens verksamhet och 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
T4.2	**Försörjningssystem för flytande och gasformiga medier i byggnad**		
T4.21	Tappvattensystem i byggnad	HV	HV
T4.211	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

		Fördelning av underhålls-och utbytesansvar	
		Underhållsansvar	Utbytersansvar
T4.3	**Avloppsvattensystem i byggnad**	HV	HV
T4.4	**Brandsläckningssystem/ansvar**		
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
T4.5	**Kylsystem i byggnad**		
T4.51	Kylkompressoraggregat	HV	HV
T4.51:1	Installerad kyla	HV	HV
T4.6	**Värmesystem i byggnad**		
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
T4.7	**Luftbehandlingssystem / ansvar**		
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
T5	**ELSYSTEM**		
T5.1	**Elkraftsystem / ansvar**		

		Fördelning av underhålls-och utbytesansvar	
		Underhållsansvar	Utbytersansvar
T5.11	System för eldistribution fram till vägguttag/kraftuttag	HV	HV
T5.121	Belysningssystem 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
T5.2	**System för spänningsutjämning**		
T5.21	Åskskyddssystem	HV	HV
T5.22	System för potentialutjämnad närmiljö (spänningsutjämnare)	HV	HV
T5.23	Speciellt för fastigheten anordnad spänningsutjämnare	HV	HV
T6	**TELE- OCH DATASYSTEM**		
T6.1	**Teletekniska säkerhetssystem**		
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 (låskista 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 frysrum	HV	HV
T6.3	**Kommunikationssystem**		
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

AB ENKÖPINGS HYRESBOSTÄDER

Gränsdragningslista lokalavtal AB Enköpings Hyresbostäder rev. 2026-05-08

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

Ort och datum

_____

AB Enköpings Hyresbostäder

_____

Martin Gepertz

Ort och datum

_____

Enköpings kommun

_____

Namnförtydligande