

Datum 2022-07-05	Kontraksnummer H0410-001
Objektsnummer 140410	Diarienummer

**Hyresvärd**

Nacka kommun, kommunstyrelsen genom enheten för fastighetsförvaltning	Org-/Personnr 212000-0167
---	------------------------------

**Hyresgäst(er)**

Nacka Ridhus AB	Org-/Personnr 556407-6262
E-postadress	Telefonnummer
	Org-/Personnr
E-postadress	Telefonnummer

**Hyresobjektets adress**

Gata Velamsunds Gård, 132 36 Saltsjö-Boo	Trappor/hus	Lägenhetsnr
Kommun Nacka	Fastighetsbeteckning Del av Velamsund 1:1	
Aviseringsadress		

**Ändamålet med förhyrningen**

Hyresobjektet ska användas till <input checked="" type="checkbox"/> Stall och Ridhus	Bilaga nr 1
<input type="checkbox"/> Enligt beskrivning i bilaga.	

**Hyresobjektets skick**

Hyresobjektet hyrs ut i <input type="checkbox"/> befintligt skick.	Bilaga nr
<input checked="" type="checkbox"/> avtalat skick enligt bilaga.	1, 4, 5
<input type="checkbox"/> mellan parterna avtalat skick där vardera parten ska ombesörja och bekosta åtgärder i hyresobjektet för att tillse att hyresobjektet på tillträdesdagen är i avtalat skick enligt bilaga.	Bilaga nr

**Hyresobjektets omfattning**

<input checked="" type="checkbox"/> Enligt följande								
Butiksyta				Kontorsyta				Summa ca
Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Butiksyta
								Kontorsyta
Lageryta		Övrig yta				Summa ca		Total yta i kvm ca
Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca			Lageryta	3656 BRA	
						Övrig yta		
Hyresgästen har inte rätt till sänkning eller återbetalning av hyra och hyresvärden har inte rätt till höjning av hyran om ytan som anges i detta hyresavtal avviker från den faktiska ytan.								Bilaga nr 4
<input checked="" type="checkbox"/> Framgår av bifogade ritning(ar).								

**Till hyresobjektet hör**

<input type="checkbox"/> Tillfart för i och urlastning med fordon	<input type="checkbox"/> Skyltplats	<input type="checkbox"/> Plats för skåp eller automat
<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för bil(ar)	<input type="checkbox"/>

**Hyrestid/Uppsägning/Förlängning**

Från och med den Se bilaga 1 till och med den  
 Uppsägning ska ske skriftligen och för att hyresavtalet ska upphöra att gälla ska det sägas upp senast månad(er) före hyrestidens utgång.  
 Om inte hyresavtalet sägs upp i tid är hyresavtalet för varje gång förlängt med  år  månad(er)

**Hyra**

Se bilaga 1 kr per år utgörande  total hyra  hyra exklusive nedan markerade tillägg.

**Hyresbetalning m.m.**

Hyran ska betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje  kalendermånads början  kalenderkvartals början  
 genom insättning på  
 plusgiro nr 487 77 01-5  bankgiro nr

Om hyresgästen inte betalar hyra i tid är hyresgästen skyldig att utge ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

**Indexjustering av hyran**

Justering av hyran ska ske enligt bilaga

Bilaga nr  
1

**Fastighetsskatt**

Ingår i hyran  Ersätts av hyresgästen enligt bilaga

Bilaga nr

**EI, VA, värme, varmvatten, kyla och ventilation**

Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer

el  VA  värme  varmvatten  kyla  ventilation

Betalning

	Ingår i hyran	Hyresgästen har eget abonnemang	Hyresgästen ska ersätta hyresvärden enligt bilaga	Bilaga nr
EI	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
VA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Värme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Varmvatten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kyla	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**Mätare**

Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas ombesörjer och bekostar följande part installation av sådan mätare.

Hyresvärden  Hyresgästen

**Förvaring av avfall**

I den mån hyresvärden är skyldig att tillhandahålla utrymmen för förvaring av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall på avsedd plats i avsedd behållare och följa vid var tid gällande regler om källsortering som beslutas av hyresvärden utan att erhålla ersättning härför.

**Bortforsling av avfall**

Hyresgästen ombesörjer och bekostar lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjektet.  
 Hyresgästen förbinder sig att ingå och att under hyrestiden vidmakthålla avtal med tredje part om borttransport av avfall.

Hyresvärden ombesörjer lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet hyresgästen bedriver i hyresobjektet. Hyresgästen ska ersätta hyresvärden härför. Ersättningen ska utgå för den på hyresobjektet belöpande andelen av den totala årliga kostnaden för borttransport av avfall från fastigheten. Hyresobjektets andel utgör  procent. Ersättningsbeloppet uppgår vid detta hyresavtals undertecknande till  kronor per år.

Hyresvärden ombesörjer lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjektet och kostnaderna härför ingår i hyran.

Hyresvärden ombesörjer och bekostar lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjektet i den utsträckning det inte är hyresgästens ansvar enligt bilaga.

Bilaga nr

**Trappstädning**

Ingår i hyran  Ombesörjs och bekostas av hyresgästen  Regleras i bilaga

Bilaga nr

**Snöröjning och sandning**

Ingår i hyran  Ombesörjs och bekostas av hyresgästen  Regleras i bilaga

Bilaga nr  
1

## Oförutsedda kostnader

Hyresgästen ska erlagga ersättning till hyresvärden för eventuella oförutsedda kostnadsökningar enligt nedan som uppkommer för fastigheten efter detta hyresavtals ingående. Ersättningen ska utgå för den på hyresobjektet belöpande andelen av den årliga totala kostnadsökningen för fastigheten för tiden från det att kostnadsökningen uppstår.

Hyresgästen ska erlagga ersättning för oförutsedda kostnader på grund av

- införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet beslutar om efter undertecknande av detta hyresavtal, och
- generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser hyresobjektet och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut meddelat efter undertecknandet av detta hyresavtal av riksdag, regering, kommun eller myndighet.

Hyresobjektets andel utgör \_\_\_\_\_ procent.

(Om inte andelen har angetts ovan utgör andelen hyresgästens hyra (exklusive moms) i förhållande till samtliga hyror (exklusive moms) i fastigheten vid tidpunkten för den oförutsedda kostnadsökningen. Är ett hyresobjekt i fastigheten inte uthyrt ska dess uppskattade marknadshyra tas med i andelsberäkningen.)

Ersättning för oförutsedda kostnadsökningar ska betalas på samma sätt som hyran.

## Hyresgästens momsplikt

Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i hyresobjektet.

Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i hyresobjektet.

## Hyresvärdens momsplikt

Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av hyresobjektet och hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid var tid gällande moms.

För det fall fastighetsägaren/hyresvärden blir skattskyldig till moms för uthyrning av hyresobjektet ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid var tid gällande moms.

## Beräkning av moms

Momsen ska beräknas på hyran enligt vid var tid gällande regler för moms på hyra jämte utgående tillägg och andra ersättningar enligt hyresavtalet. Momsen ska betalas samtidigt med och på samma sätt som hyran.

Om hyresvärden blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen på grund av hyresgästens självständiga agerande ; såsom att hyresgästen överlåter hyresrätten eller i andra hand helt eller delvis hyr ut hyresobjektet (även om det sker till ett eget bolag) ; ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Om hyresgästens agerande får till följd att hyresvärden förlorar avdragsrätt för ingående moms på driftkostnader ska hyresgästen även erlagga ersättning till hyresvärden för den kostnadsökning som följer härav.

## Miljö

Innan hyresgästen tillträder hyresobjektet ska denne inhämta nödvändiga tillstånd för den enligt detta hyresavtal bedrivna verksamheten i hyresobjektet. Verksamheten i hyresobjektet ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid var tid gällande miljölagstiftning samt övriga miljöföreskrifter. Även efter detta hyresavtals upphörande har hyresgästen ansvar för verksamhetens miljöpåverkan och ansvaret preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § Jordabalken.

Parterna har härutöver avtalat om de villkor som framgår av bilaga.

Bilaga nr

## Byggvarudeklarationer

Om hyresgästen utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende hyresobjektet ska hyresgästen i god tid före arbetets utförande meddela hyresvärden härom och för denne uppvisa byggvarudeklarationer för de produkter och det material som ska tillföras hyresobjektet om sådana har upprättats.

## Revisionsbesiktningar

Om det vid en revisionsbesiktning av installationer som är påkallad av en myndighet konstateras fel eller brister i en av hyresgästen tillhörig installation ska hyresgästen utföra och bekosta begärda åtgärder inom den tid som föreskrivits av aktuell myndighet. Har hyresgästen inte åtgärdat fel eller brister inom den aktuella tiden har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder.

## Tillgång till hyresobjektet

Hyresgästen ska tillse att hyresobjektet är tillgängligt för skötsel och drift av hyresvärden, företrädare för hyresvärden eller bolag som på uppdrag av hyresvärden utför åtgärder på hyresobjektet/fastigheten.

## PBL-avgifter

Vidtar hyresgästen ändringar i hyresobjektet utan nödvändigt bygglov eller annat tillstånd och hyresvärden till följd härav tvingas utge byggnadsavgift, tilläggsavgift, annan avgift eller vite enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) ska hyresgästen ersätta hyresvärden med motsvarande belopp.

## Brandskydd

Parternas fördelning av ansvaret för att hyresobjektet innehar nödvändigt brandskydd framgår av bilaga.

Bilaga nr  
3

## Myndighetskrav

Hyresvärden  Hyresgästen

ska fr.o.m. tillträdesdagen ansvara för och bekosta åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag, med stöd av lagstiftning eller avtal kan komma att kräva för användande av hyresobjektet enligt detta hyresavtal. Parterna ska samråda med varandra innan åtgärder vidtas i anledning härav.

## Inredning

Hyresobjektet hyrs ut <input type="checkbox"/> utan för verksamheten särskild avsedd inredning. <input type="checkbox"/> med för verksamheten särskild avsedd inredning enligt bilaga.	Bilaga nr
---	-----------

## Underhåll

<input type="checkbox"/> Hyresvärden ombesörjer och bekostar erforderligt underhåll av hyresobjektet och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning.	<input type="checkbox"/> Om tillämpligt ska hyresgästen ändå svara för	Bilaga nr
<input type="checkbox"/> Hyresgästen ombesörjer och bekostar erforderligt underhåll av dels ytskikt på golv, väggar och tak, dels inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten.	<input type="checkbox"/> Om tillämpligt ska hyresgästen därtill svara för	Bilaga nr
<input checked="" type="checkbox"/> Parterna ska fördela ansvaret för underhåll på sätt som framgår av bilaga.		Bilaga nr 2
Åsidosätter hyresgästen sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid efter skriftlig uppmaning vidtar rättelse har hyresvärden rätt att vidta dessa åtgärder på hyresgästens bekostnad.		

## Skötsel och drift av allmänna och gemensamma utrymmen

<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.	
<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska gemensamt med andra hyresgäster ombesörja och bekosta skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.	
<input checked="" type="checkbox"/> Parterna ska ombesörja och bekosta skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen på sätt som framgår av bilaga.	Bilaga nr 2

## Ändringsarbeten

Hyresgästen får inte utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten i hyresobjektet eller inom fastigheten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer utan hyresvärdens skriftliga samtycke.

Hyresgästen får inte bygga in installationer som exempelvis sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation medförande att effekten av sådana anordningar försämras.

Hyresgästen ska vid utförande av ändringsarbeten se till att funktionen hos uppvärmningsanordningar i allt väsentligt bibehålls.

## Ledningar för telefoni och datakommunikation

<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska bekosta nödvändig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i hyresobjektet som parterna kommer överens om.	Bilaga nr
<input type="checkbox"/> Parterna ska sinsemellan fördela ovan nämnda ansvar på sätt som framgår av bilaga.	

## Skyltar, markiser m.m.

Hyresgästen har rätt att sätta upp en skylt för den i hyresobjektet bedrivna verksamheten under förutsättning att hyresgästen dessförinnan har samrått med hyresvärden och hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke samt att hyresgästen har erhållit nödvändiga tillstånd från berörda myndigheter att sätta upp en sådan skylt. För uppförande av andra anordningar krävs hyresvärdens tillstånd.

Hyresvärdens samtycke till uppsättande av skylt ska vara skriftligt.

Hyresgästen ska på egen bekostnad och utan att erhålla ersättning härför ta ned och återuppsätta skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp om hyresvärden utför ett omfattande underhåll av fastigheten, exempelvis fasadrenovering.

Hyresvärden har inte utan hyresgästens medgivande rätt att sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till det av hyresgästen förhyrda hyresobjektet. Hyresgästen har dock företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på sådana väggar.

<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska placera eventuell skylt i enlighet med av hyresvärden upprättad ritning.	Bilaga nr
Vid avflyttning ska hyresgästen ta bort uppsatta skyltar och andra anordningar samt återställa husfasaden	

## Försäkringar

Det är hyresvärdens ansvar att teckna sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken det förhyrda hyresobjektet är beläget. Hyresgästen ska teckna företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i hyresobjektet. Både hyresvärdens och hyresgästens försäkring ska omfatta skada som orsakats av tredje man.

## Skador p.g.a. yttre åverkan

<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen svarar och står kostnaderna för skador på grund av åverkan på till hyresobjektet tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från hyresobjektet. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder m.m.
---

## Låsanordningar

<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen är skyldig att utrusta hyresobjektet med de lås- och stöldskyddsanordningar som är en förutsättning för att hyresgästens företagsförsäkring ska gälla.
---

## Nedsättning av hyra

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden utför arbete på hyresobjektet för att sätta hyresobjektet i avtalat skick eller utför annat avtalat arbete på hyresobjektet.	
<input checked="" type="checkbox"/>	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden utför sedvanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten. Hyresvärden ska dock i god tid underrätta hyresgästen om det planerade arbetets art och omfattning samt under vilken tidsperiod arbetet ska utföras.
<input type="checkbox"/>	Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten enligt lag.
<input type="checkbox"/>	Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten på sätt som framgår av bilaga.
	Bilaga nr

## Hyresobjektets skick vid avflyttning

Hyresgästen ska senast vid hyresförhållandets upphörande ha fört bort sin egendom och återställt hyresobjektet i ursprungligt eller i av hyresvärden godkänt skick.

Parterna ska gemensamt genomföra en besiktning av hyresobjektet senast sista dagen av hyresförhållandet. Innehåller hyresobjektet vid avflyttning egendom som hyresgästen har tillfört hyresobjektet, med eller utan hyresvärdens godkännande, ska hyresgästen avlägsna egendomen, om parterna inte kommer överens om annat. Om hyresgästen inte uppfyller sina skyldigheter ska hyresgästen ersätta hyresvärden för samtliga dennes kostnader med anledning av borttransport av hyresgästens egendom innefattande bl.a. arbetskostnader, transportkostnader, avfallsskatt, avgift för deponering m.m.

## Force majeure

Om hyresvärden är förhindrad eller endast till en onormal hög kostnad kan fullgöra sina skyldigheter enligt detta hyresavtal på grund av exempelvis krig, upplopp, omfattande arbetskonflikt, blockad, eldsvåda, miljökatastrof, allvarlig smittspridning eller annan omständighet som hyresvärden inte råder över eller kunnat förutse är hyresvärden befriad från att fullgöra sina skyldigheter enligt detta hyresavtal och från skyldighet att erlagga skadestånd.

## Säkerhet

Hyresgästen ska till hyresvärden senast den		ställa säkerhet för sina förpliktelser enligt detta hyresavtal genom		
<input type="checkbox"/>	borgen ställd av	<input type="checkbox"/>	bankgaranti intill ett belopp om	<input type="checkbox"/>
				annan säkerhet i form av
				Bilaga nr
<input type="checkbox"/>	deposition med ett belopp om	insatt på bankkonto nr		
Om hyresgästen inte har ställt ovan angiven säkerhet för sina förpliktelser senast vid ovan angiven tidpunkt, åger hyresvärden ensidigt avgöra huruvida hyresavtalet då fortfarande skall vara giltigt eller inte.				

## Behandling av personuppgifter

<input checked="" type="checkbox"/>	Hyresgästen samtycker till att hyresvärden behandlar dennes personuppgifter enligt bilaga (ej tillämpligt när hyresgästen är en juridisk person).	Bilaga nr
-------------------------------------	---	-----------

## Särskilda bestämmelser

Bilaga 1, Särskilda bestämmelser  
 Bilaga 2, Gränsdragningslista, drift och underhåll  
 Bilaga 3, Brandskyddsbilaga  
 Bilaga 4, Preliminära planritningar  
 Bilaga 5A, Gränsdragningslista genomförande projekt, Stall  
 Bilaga 5B, Gränsdragningslista genomförande projekt, Ridhus

Bilaga nr

## Övrigt

De särskilda bestämmelserna ovan samt de till hyresavtalet bifogade bilagorna utgör del av hyresavtalet.

Hyresavtalet får inte inskrivas utan samtycke från hyresvärden.

Hyresavtalet får inte överlåtas utan samtycke från hyresvärden eller hyresnämndens tillstånd.

Detta hyresavtal ersätter av parterna tidigare ingånget hyresavtal fr.o.m. dagen för detta hyresavtals ikraftträdande.

## Underskrift

Detta hyresavtal är upprättat i två (2) likalydande exemplar varav parterna har tagit var sitt.	
Ort och datum	Ort och datum
Hyresvärd	Hyresgäst
	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)
	Hyresgäst
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)

## Överenskommelse om avflyttning

Parterna har denna dag kommit överens om att detta hyresavtal upphör att gälla den _____ och hyresgästen förbinder sig att avflytta från hyresobjektet senast den dagen.	
Ort och datum	Ort och datum
Hyresvärd	Hyresgäst
	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)
	Hyresgäst
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)

## Överlåtelse

Detta hyresavtal överläts fr.o.m.	
Frånträdande hyresgäst	Frånträdande hyresgäst
Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare)	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare)
Ny hyresgäst	
Namn	Org-/Personnr
Gatuadress	Postnr Postort
E-postadress	Telefonnr
Aviseringsadress	
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande (ny hyresgäst/firmatecknare)	Namnförtydligande (ny hyresgäst/firmatecknare)
Hyresvärden godkänner överlåtelsen	
Ort och datum	Hyresvärd
	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)

## SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

Avser avtal H0410-001 mellan hyresvärd Nacka kommun, 212000-0167, nedan kallad "kommunen" och hyresgäst Nacka Ridhus AB, 556407-6262, nedan kallad "hyresgästen" för del av fastighet Velamsund 1:1.

### 1. Bakgrund

Mellan parterna har tidigare funnits ett avtal om arrende av del av fastigheten Velsamsund 1:1 för ändamålet ridskoleverksamhet. Med anledning av att den befintliga ridanläggningen i Velamsund har ett eftersatt underhåll har beslut fattats om att uppföra en ny ridanläggning avsedd för ridskoleverksamhet med cirka 50 hästar med tillhörande ridhus. För att bättre motsvara ansvarsområden för de olika områdena har parterna vid tecknande av detta avtal valt att dela upp förhyrningen avseende anläggningen respektive nyttjanderätten till marken i separata avtal. Detta avtal avser förhyrningen av anläggningen. Nyttjanderätten till de angränsande markområdena regleras i separat arrendeavtal.

Detta avtal ersätter tillsammans med arrendeavtalet det tidigare avtalet för anläggningen.

### 2. Lokalens ändamål och användning

Ridanläggningen (nedan Lokalen) uthyrs för ridskoleverksamhet och därmed förenlig förenings- och kursverksamhet.

Hyresgästen ska i största möjliga utsträckning främja barn- och ungdomsverksamhet, till vilka Nacka ungdom ska ha företräde. Avgifterna för ridskolans barn- och ungdomsverksamhet får inte väsentligt överstiga dem vid andra jämförbara ridskolor inom storstockholmsområdet.

En förutsättning är att ridskoleverksamheten bedrivs i nära samarbete med den på Velamsund belägna ridklubben, idag Nacka Ridklubb, eller efterföljande motsvarande verksamheter som kan komma att bedrivas där i framtiden. Hyresgästen ska träffa separat överenskommelse med vid var tid befintlig ridklubb om omfattning och upplägg om klubbens verksamhet och om övrigt samarbete inom Velamsunds ridanläggning.

I kommunens intresse ligger att tillhandahålla ridskoleverksamhet för kommunens invånare och då särskild riktad mot barn och ungdom som är en viktig målgrupp. Hyresgästen får också bedriva ridskoleverksamhet för vuxna dock inte i större omfattning än att hyresgästen kan tillgodose efterfrågan på barn- och ungdomsverksamhet.

Huvuddelen av hästarna ska vara ridskolehästar/ponnyer och antalet privata hästar/ponnyer får uppgå till maximalt 10 procent av det totala antalet hästar/ponnyer. Antalet privata ridskolehästar/ponnyer får inte ökas utan kommunens medgivande. Kommunen ska ge sådant medgivande om det visar sig vara ett allmänt minskande intresse från barn- och ungdomars sida för att gå i ridskola.

Annan verksamhet är inte tillåten utan att kommunens skriftliga medgivande har inhämtats i förväg.

Det är av synnerlig vikt för hyresvärderna att hyresgästen bedriver verksamheten i enlighet med vad som anges ovan i denna punkt.

### **3. Lokalens omfattning och skick**

Med Lokalen avses de delar av Velamsunds ridanläggning som inom del av fastigheten Velamsund 1:1 i Nacka kommun omfattar följande byggnader (se även ritningar bilaga 4):

- Stallbyggnad med entré och reception, stallgångar, sadelkammaren, foderkammare, gödselstack, städförråd, förråd persedelvård, tvättstuga, spol-/veterinär-/hovslagerspilta, personalrum med pentry och omklädningsrum samt kontor
- Ridhusbyggnad med tillhörande läktare, domartorn och hinderförråd samt teorisal och cafeteria
- Förrådsutrymme/garage om ca 100 kvm i byggnad benämnd "Lidret"

Lokalen är vid detta avtals tecknande ännu inte uppförd. Lokalens omfattning är dock preliminär och kan komma att ändras. När lokalen är färdigställd ska de preliminära handlingarna bytas ut mot de slutliga.

Hyresgästen är medveten om och accepterar att vissa kompletterande arbeten, åtgärder för avhjälpande av eventuella besiktningsanmärkningar, injusteringsarbeten och liknande även efter tillträdesdagen. Sådana arbeten ska utföras skyndsamt. Hyresgästen har inte rätt till hyresnedsättning eller annan kompensation till följd av sådana arbeten.

I verksamheten ingår rättighet och skyldighet att nyttja hag- och betesmark i enligt med separat tecknade arrendeavtal.

### **4. Hyran**

Hyran för Lokalen baseras på hyresgästens omsättning för år 2021 som uppgår till 6 miljoner kronor. Omsättningen om 6 miljoner kronor är fast under hela hyrestiden oavsett om hyresgästens omsättning ändras under tiden. Hyra under hyrestiden utgår enligt följande:

- År 1-3 med 4% vilket innebär en hyra om 240 000 kr/år
- År 4-6 med 5% vilket innebär en hyra om 300 000 kr/år
- År 7-10 med 6% vilket innebär en hyra om 360 000 kr/år

Hyran ska till 100% indexregleras enligt följande: Hyran ska från och med andra hyresåret justeras varje år med hänsyn till förändringen Statistiska centralbyråns Konsumentprisindex (KPI), varvid hyran justeras på grundval av förändringen mellan oktober månads indextal året för upplåtelsens början och oktober månads indextal före respektive avtalsår.

Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än den avgift jämte index och tillägg enligt detta avtal som utgått året innan.



## 5. Hyrestid, uppsägningstid och förlängningstid

Hyrestiden uppgår till 10 år och löper från och med 2025-01-01 till och med 2034-12-31 med en ömsesidig uppsägningstid om 18 månader. I händelse av utebliven uppsägning är hyresavtalet förlängt med tre (3) år för varje gång.

Tillträdesdagen är preliminär och kan komma att ändras. Detta ska inte medföra annan påföljd än att hyresgästens skyldighet att betala hyra flyttas till den definitiva tillträdesdagen. Hyrestiden ska dock under alla förhållanden vara 10 år. Hyresvärden ska lämna hyresgästen meddelande om definitiv tillträdesdag senast tre (3) månader före den definitiva tillträdesdagen. Tillträdesdagen kan inte infalla innan entreprenaden har genomgått godkänd slutbesiktning och slutbesked har meddelats.

När lokalen är färdigställd ska ett tillägg till hyresavtalet tecknas där den definitiva tillträdesdagen ska anges.

## 6. Tillstånd

Det åligger hyresgästen att vid varje tidpunkt inneha nödvändiga tillstånd från behöriga myndigheter avseende den i Lokalen bedrivna verksamheten. Hyresgästen ska anpassa djurhållningen efter de djurskyddsföreskrifter som gäller. Krav och förelägganden från myndigheter angående ridskoleverksamhetens bedrivande som innebär att åtgärder måste vidtas i Lokalen åtgärdas efter kommunens bedömning i samarbete med hyresgästen. För eventuella kostnader står hyresgästen.

## 7. Allmänna ordningsföreskrifter

Hyresgästen är skyldig att följa av kommunen vid varje tid lämnade allmänna ordningsföreskrifter rörande fastigheten och området samt att i övrigt iaktta vad som erfordras för ordning och gott skick inom fastigheten och området. Hyresgästen är även skyldig att följa föreskrifter som utfärdas av myndighet eller kommun. Hyresgästens ansvar omfattar personal, elever, föreningar, besökande, entreprenörer och andra som inrymms i Lokalen med hyresgästens godkännande.

## 8. Hyresgästens arbeten under hyrestiden

Hyresgästen har inte rätt att utföra några installations-, ombyggnads- eller andra ändringsarbeten i Lokalen utan hyresvärdens skriftliga tillstånd. Arbetena får endast utföras enligt av hyresvärden skriftligen godkända ritningar och av entreprenör som kommunen skriftligen godkänt. Tillståndet ska dokumenteras i ett tillägg till hyresavtalet. Om kommunen lämnar tillstånd åligger det hyresgästen att anskaffa bygglov och andra erforderliga tillstånd.

## 9. Snöröjning och halkbekämpning

Kommunen ansvarar för snöröjning av tak i den mån det erfordras. Hyresgästen ansvarar för snöröjning utanför entréer och nödutgångar. Hyresgästen ansvarar för halkbekämpning.

## **10. Ansvar för skador**

Hyresgästen ansvarar för alla skador i lokalen, även innefattande skador som kan ha uppstått till följd av inredning och utrustning som hyresgästen låtit tillföra Lokalen. Ersättningsskyldigheten inkluderar, men är inte begränsad till, skada som uppkommer på grund av anställda, besökande, leverantörer, av hyresgästen anlidade entreprenörer.

## **11. Tillgång till utrymningsvägar, tekniska installationer mm**

Hyresgästen ska alltid tillse att utrymningsvägar inte blockeras. Hyresgästen svarar för och bekostar inbrottslarm till Lokalen och har att ombesörja och bekosta drift och underhåll av brandredskap, utrymningsskyltar m.m. i Lokalen.

Radiatorer, uppvärmnings- och ventilationsanordningar får inte byggas in eller blockeras så att effekten försämras eller åtkomligheten vid service försvåras. Av kommunen angiven maximal bjälklagsbelastning ska respekteras. Hyresgästen äger inte tillträde till driftutrymmen.

## **12. Försäkring**

Hyresgästen ska teckna erforderliga försäkringar för sin verksamhet. Om hyresgästen bedriver verksamhet med särskild risk för skadedjur åligger det hyresgästen att vidmakthålla skadedjursförsäkring. Fastighetsförsäkring tecknas och bekostas av kommunen. Hyresgästen svarar för kommunens självrisk i det fall skada vållats av hyresgästen.

## **13. Brandskydd**

Hyresgästen ansvarar för systematiskt brandskyddsarbete. Se gränsdragningslista brandskydd för lokal, bilaga 3.

## **14. Överlåtelse**

Hyresgästen har inte rätt att utan kommunens skriftliga samtycke överlåta hyresrätten.

## **15. Andrahandsupplåtelse**

Hyresgästen har inte rätt att upplåta hela eller delar av Lokalen i andra hand utan kommunens skriftliga medgivande. För det fall kommunen lämnar hyresgästen tillstånd till upplåtelse av Lokalen i andra hand ska skriftligt tillägg till hyresavtalet upprättas.

## **16. Pantsättning/inskrivning**

Hyresrätten enligt detta hyresavtal får inte av hyresgästen pantsättas eller användas som säkerhet i någon annan form och inte heller inskrivas i fastigheten.

## **17. Riktlinjer**

Om det i något avseende förekommer motstridiga uppgifter bilagorna emellan eller i förhållande till huvudavtalet ska de särskilda bestämmelserna i denna bilaga äga företräde.

## 18. Övrigt

I den mån hyresgästen underlåter att utföra åtgärder som åligger hyresgästen enligt detta avtal har kommunen rätt att utföra dessa åtgärder på hyresgästens bekostnad.

Kommunen äger rätt att bereda sig tillträde till hyresobjektet med huvudnyckeln.

## 19. Villkor för hyresavtalets giltighet

Detta hyresavtal är för sin giltighet villkorat av att;

- (i) Kommunstyrelsen, Nacka kommun, beslutar att ingå avtalet
- (ii) Nödvändiga myndighetstillstånd gällande dispens för nyttjande av befintlig ridanläggning erhålls.

## 20. Skriftlighetskrav

Detta hyresavtal med dess bilagor utgör parternas fullständiga reglering av alla frågor som hyresavtalet berör. Alla eventuella skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser som föregått hyresavtalet ersätts av innehållet i detta hyresavtal med bilagor.

Alla ändringar eller tillägg av detta avtal ska för att vara giltiga ske skriftligen.

För Nacka kommun:

För Nacka Ridhus AB

\_\_\_\_\_  
Underskrift

\_\_\_\_\_  
Underskrift

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande



Avser	Hysesavtal nr H0410-001	Fastighet Del av Nacka Velamsund 1:1
Hyresvärd	Nacka kommun, kommunstyrelsen genom fastighetsenheten	Org.nr. 212000-0167
Hyresgäst	Nacka Ridhus AB	Org.nr. 556407-6262

## Allmänt

Gränsdragningslistan avser ägande samt arbets- och kostnadsfördelning för drift och underhåll m.m. under hyresförhållandet.

### Generellt

Hyresgästen ansvarar alltid för drift, underhåll och utbyte avseende egna installationer, egen inredning och egen utrustning om inget annat anges nedan i denna bilaga.

Hyresvärdens ansvarar för drift, underhåll och utbyte av Hyresvärdens genomförda installationer av utrustning m.m. samt avseende fastighets- och byggnadstillbehör såvida inte annat anges nedan i denna bilaga.

### Drift

Åtgärder som omfattar observation av funktionen hos ett objekt samt rapportering av eventuella avvikelser från normal funktion ("Tillsyn"). Justering (lättare åtgärder på ett objekt som inte kräver specialverktyg eller specialkunskap) eller vård, av objekt samt byte eller tillförsel av förbrukningsmaterial ("Skötsel"). Exempel på åtgärder som definieras som drift är följande; fästa åtkomliga lösa skruvar, efterdragningar infästningar/fästelement, rengöring av åtkomliga silar och filter.

### Underhåll

Åtgärder som omfattar en eller flera av arbetena justering (utöver ovanstående lättare åtgärder), felavhjälpare och planerat underhåll, tillförsel eller byte av material, engångsartiklar eller förslitningsdetaljer avseende ett objekt, allt i syfte att säkerställa och återställa funktionen hos ett objekt. Vid Underhåll återställs vanligen funktionen till den ursprungliga nivån. Underhåll omfattar arbetsprestation, hjälpmedel och utbyte av material, vara eller komponent.

### Utbyte

Med utbyte avses åtgärd där ett objekt byts ut mot ett annat objekt när Underhåll inte längre kan utföras till skäligen kostnad. Det nya objektet ska motsvara nyskick hos det objekt som byts ut avseende funktion, standard och kvalitet.

### Ägare

Anger vilken av parterna som har äganderätten till ett visst objekt. Om inte annat avtalas separat eller reglerats nedan ska fast inredning, fastighets- eller byggnadstillbehör, och annat varmed bygganden blivit försedd med, och som är ägnat för stadigvarande bruk, utgöra Hyresvärdens egendom.

Sign	
Hyresvärd	Hyresgäst

## GRÄNSDRAGNINGSLISTA

## Bilaga 2

	Ägare	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
<b>VA, TOMT, UTEMILJÖ</b>					
Ledningssystem (vatten, värme, kyla etc)	HV	HV	HV	HV	
Brunnar	HV	HG	HV	HV	Spolning av brunnar sker 1gång/år
Hårdgjorda ytor (t ex sten, tegel, betongplattor, asfalt)	HV	HG	HV	HV	
Grusade ytor	HV	HG	HV	HV	
P-platser tillgänglighet inkl. markeringar	HV	HG	HG	HV	
Belysningsarmaturer på tomt	HV	HG	HG	HV	
Ljuskällor, lysrör och dyligt	HG	HG	HG	HG	
Återvinningsstation, kärl	HG	HG	HG	HG	Avfallsbehållare
Anläggningar för avfallshantering	HV	HV	HV	HV	
Trädgårdsmöbler lösa	HG	HG	HG	HG	
Skyltar på tomtmark och fasader, verksamhetsrelaterade	HG	HG	HG	HG	
Skyltar på tomt och fasader fastighetsrelaterade	HV	HV	HV	HV	
Lösa odlingslådor, blomlådor	HG	HG	HG	HG	
Urintank	HV	HG	HG	HV	
Gödselplats	HV	HG	HG	HV	
Fodersilo	HG	HG	HG	HG	
<b>BYGGNAD UTVÄNDIGT</b>					
<b>Tak</b>					
Takbeläggning och tätskikt	HV	HV	HV	HV	
Solceller	HV	HV	HV	HV	
Takavvattning	HV	HV	HV	HV	
Stegar, gångbryggor, säkerhetsutrustning, brandgasventilatorer	HV	HV	HV	HV	
Takfönster, takluckor, lanterniner, ljuskupoler, rökluckor	HV	HV	HV	HV	
Övrigt yttertak	HV	HV	HV	HV	Ex. entrétak, skorstenar, ventilationshuvar
Åskledare	HV	HV	HV	HV	
<b>Fasader</b>					
Fasadytor	HV	HV	HV	HV	Klottersanering åvilar HG.
Allmän belysning utvändigt, fasadbelysning, skrämselbelysning	HV	HG	HG	HV	Upp till 3 meter
Vattenutkastare	HV	HG	HG	HV	
Vattenslang	HG	HG	HG	HG	
Uttag för utvärdig el	HV	HG	HG	HV	
Fönsterkarm, fönsterfoder, fönsterdörrar utvändigt	HV	HV	HV	HV	

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

## GRÄNSDRAGNINGSLISTA

## Bilaga 2

	Ägare	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
Fönsterkarm, fönsterfoder, fönsterdörrar invändigt	HV	HV	HV	HV	
Fönsterglas	HV	HG	HG	HV	Drift avser fönsterputs. Skadegörelse/ glaskross åvilar HG
<b>Entréer</b>					
Entrépartier, dörröppnare, dörrstängare inkl. automatik, glaspartier, beslagning (inkl. tillbehör)	HV	HG	HG	HV	
Övriga ytterdörrar, t ex dörrar i fasad för tillträde till källare och driftutrymmen.	HV	HG	HV	HV	
Manuella portar	HV	HG	HG	HV	
Maskindrivna portar	HV	HG	HG	HV	
Låscylinder och nycklar	HV	HG	HG	HV	
Rullstolsramp	HV	HG	HG	HV	Ev. återbruk av bef.
<b>BYGGNAD INVÄNDIGT - GENERELLT</b>					
<b>Ytskikt generellt</b>					
Golv	HV	HG	HG	HV	
Tak inkl. innertaksbeklädnad	HV	HG	HG	HV	
Väggar	HV	HG	HG	HV	
<b>VVS och ventilation</b>					
Golvbrunnar	HV	HG	HG	HV	
Vattenlås	HV	HG	HG	HV	Drift omfattar rengöring och tömning fram till och med vattenlås.
Sanitetsgods (WC, tvättställ, blandare, handikapptöd)	HV	HG	HV	HV	
Vattenledningar/avloppsledningar	HV	HV	HV	HV	
Tappkranar och termostatblandare	HV	HG	HV	HV	
Diskho foderkammare	HV	HG	HG	HV	
Utslagsbackar	HV	HG	HG	HV	
Dusch, duschbås, duscharmatur	HV	HG	HG	HV	
Kanalsystem för luftbehandling	HV	HV	HV	HV	
Fläktaggregat	HV	HV	HV	HV	
Ventilationsdon	HV	HV	HV	HV	Utvändig städning och rengöring åvilar HG.
Filter (för luftbehandling)	HV	HV	HV	HV	
Värmesystem, värmeledningssystem	HV	HV	HV	HV	
Värmeväxlare	HV	HV	HV	HV	

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

# GRÄNSDRAGNINGSLISTA

## Bilaga 2

	Ägare	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
<b>Elinstallationer</b>					
System för eldistribution	HV	HV	HV	HV	
Elvärmesystem	HV	HV	HV	HV	
El centraler	HV	HV	HV	HV	
Armaturer allmänbelysning (inkl. HF-don)	HV	HG	HV	HV	
Armaturer platsbelysning (inkl. HF-don)	HG	HG	HG	HG	
Ljuskällor, lysrör, glimtändare, säkringar	HG	HG	HG	HG	
Eluttag invändiga/utvändiga	HV	HV	HV	HV	HG har ansvar att rapporter brister till HV skyndsamt med tanke på elsäkerhet.
Reserv – och nödkraftssystem	HV	HV	HV	HV	Vid fast installation
<b>Larm</b>					
Driftlarm för fastighetens tekniska system	HV	HV	HV	HV	
Passersystem, skalskydd	HG	HG	HG	HG	
Passersystem inom byggnaden	HG	HG	HG	HG	
Inbrottslarm	HG	HG	HG	HG	
Nödsignalsystem WC/RWC	HV	HG	HV	HV	Enligt myndighetskrav
Signal- och kallelsesystem, entrésignal	HG	HG	HG	HG	Verksamhetsspecifikt
<b>Brand</b>					
<b>Se separat gränsdragningslista systematiskt brandskyddsarbete</b>					
<b>Tele, radio/TV, data</b>					
Kanalisation, tele/data/bredband/TV	HV	HG	HG	HV	
Ledningsnät, tele/ data/bredband/TV	HG	HG	HG	HG	
<b>Övrigt</b>					
Invändig solavskärmning	HG	HG	HG	HG	
Verksamhetsanknutna skyltar	HG	HG	HG	HG	
Rumsnumrering, kapacitet skyltning, skyltning övrigt	HV	HV	HV	HV	Kapacitet avser max antal personer för brand, ventilation etc. Övrig skyltning avser t.ex. WC.
Dörrar	HV	HG	HG	HV	
Låscylinder och nycklar	HV	HG	HG	HV	
<b>Städning och renhållning</b>					

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------



## GRÄNSDRAGNINGSLISTA

## Bilaga 2

	Ägare	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
Städning invändigt	-	HG	-	-	
Rengöring av teknikutrymme	-	HV	-	-	
<b>BYGGNAD INVÄNDIGT – SPECIFIKA RUM</b>					
<b>Ridhus</b>					
Ridbanebotten	HV	HG	HG	HG	
Fast utrustning, t ex sarg	HV	HG	HV	HG	
Speglar	HG	HG	HG	HG	
Löshoppningsutrustning	HG	HG	HG	HG	
Hindermaterial	HG	HG	HG	HG	
Bevattningssystem	HV	HG	HV	HV	Ebb/flodsystem
Ljudanläggning	HG	HG	HG	HG	
Klocka	HG	HG	HG	HG	
Digital, trådlös resultattavla	HG	HG	HG	HG	
Tillgänglighetsutrustning för ridning	HV	HG	HG	HV	
Bomhållare	HG	HG	HG	HG	
Förstahjälpenskåp, väska, nackkrage, bårupphängning och bår	HG	HG	HG	HG	
Inredning och utrustning i domarrum	HG	HG	HG	HG	
Inredning och utrustning i pausrum	HG	HG	HG	HG	
Inredning och utrustning i teorisal	HG	HG	HG	HG	
<b>Stall</b>					
Boxinredning	HV	HG	HG	HV	
Vattenkoppar	HG	HG	HG	HG	Ev återbruk
Rör nedstick till vattenkoppar/slang	HV	HG	HV	HV	
Krubbor	HG	HG	HG	HG	
Täckeshängare/krokar	HG	HG	HG	HG	
Galler för fönster i box	HV	HG	HG	HV	
Box/gångmattor	HG	HG	HG	HG	
Uppbindningsanordningar	HG	HG	HG	HG	
Spolarm med slang	HG	HG	HG	HG	
Avlopp för spolspilta	HV	HG	HG	HV	
Fodersystem (koppling till silo)	HV	HG	HG	HV	
Fodersilo	HG	HG	HG	HG	Återbruk
Klocka	HG	HG	HG	HG	
Anslutning för högtrycksaggregat	HV	HG	HG	HV	
Belysning i veterinär/hovslagarspilta	HV	HG	HG	HV	Specialbelysning
Golv med gummimatta i veterinär/hovslagarspilta	HG	HG	HG	HG	

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

## GRÄNSDRAGNINGSLISTA

## Bilaga 2

	Ägare	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
Inredning sadelkammare (sadelhängare, tränhängare, puts krok, putsbock, diskho etc.)	HG	HG	HG	HG	
<b>Pentry ( OBS pentry med inredning ej färdigt)</b>					
Spis och kolfilterfläkt	HV	HG	HG	HV	
Kyl och frys	HV	HG	HG	HG	
Micro	HG	HG	HG	HG	
Diskmaskin	HV	HG	HG	HG	
Skåpinredning (fast)	HV	HG	HG	HV	
Lös inredning och utrustning	HG	HG	HG	HG	
<b>Tvättstuga</b>					
Fast monterad utrustning	HV	HG	HG	HV	
Lös utrustning tex tvättkorgar, arbetsbänk etc.	HG	HG	HG	HG	
Vitvaror tex tvättmaskin, torktumlare, torkskåp mm.	HG	HG	HG	HG	
Tvätttho med vattenutkast	HV	HG	HG	HV	
Avlopp med luddlåda	HV	HG	HG	HV	
<b>Städtrum</b>					
Fast monterad utrustning	HV	HG	HG	HV	
Lös utrustning, inredning och städmaterial	HG	HG	HG	HG	
<b>Övrig utrustning och inredning</b>					
Förrådsinredning	HG	HG	HG	HG	
Inredning i omklädningsrum	HG	HG	HG	HG	
Inredning i personalrum	HG	HG	HG	HG	
Spegel ovan tvättställ i WC/RWC	HV	HG	HG	HV	
Inredning bad- och duschrutrum (krokar, papperskorg, tvåldispenser, handdukshållare, toalettpappershållare etc.)	HG	HG	HG	HG	
Förvaringsskåp	HG	HG	HG	HG	
Värdeskåp/Kassaskåp/Brandskåp/Medicinskåp	HG	HG	HG	HG	

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------



## GRÄNSDRAGNINGSLISTA BRANDSKYDD FÖR LOKAL

### Syfte

Gränsdragningslistan syftar i första hand till att på ett överskådligt sätt påvisa alla brandskyddstekniska installationer i fastigheten samt att tydliggöra vem av Hyresvärderna Nacka kommun och Hyresgästen som har ansvaret för hantering, skötsel och underhåll av installationer samt utbildning av personalen för förståelsen av eventuella varningssystem signaler.

### Ansvarsfördelning

Dokumentet har till uppgift att tydliggöra parternas kontrollansvar, åtaganden, arbetsuppgifter och rapporteringsansvar för de brandskyddstekniska installationerna. Detta i syfte att kunna upprätta hela fastighetens skyddsstatus över tiden i enlighet med de krav som ställs i Lag om skydd mot olyckor, SFS 2003:778.

### Systematiskt brandskyddsarbete- SBA

Gränsdragningslistan ligger till grund för upprättande av parternas dokumenterade systematiskt brandskyddsarbete (SBA) med därtill hörande checklistor i enlighet med kraven i Lag om skydd mot olyckor, SFS 2003:778.

### Räddningstjänstens tillsyn

Vid räddningstjänstens tillsyn tydliggör denna gränsdragningslista omfattningen av parternas systematiska brandskyddsarbete. Gränsdragningslistan kan även användas som grund för den skriftliga redogörelsen till kommunens tillsynsmyndighet (räddningstjänsten).

### Gränsdragningslista

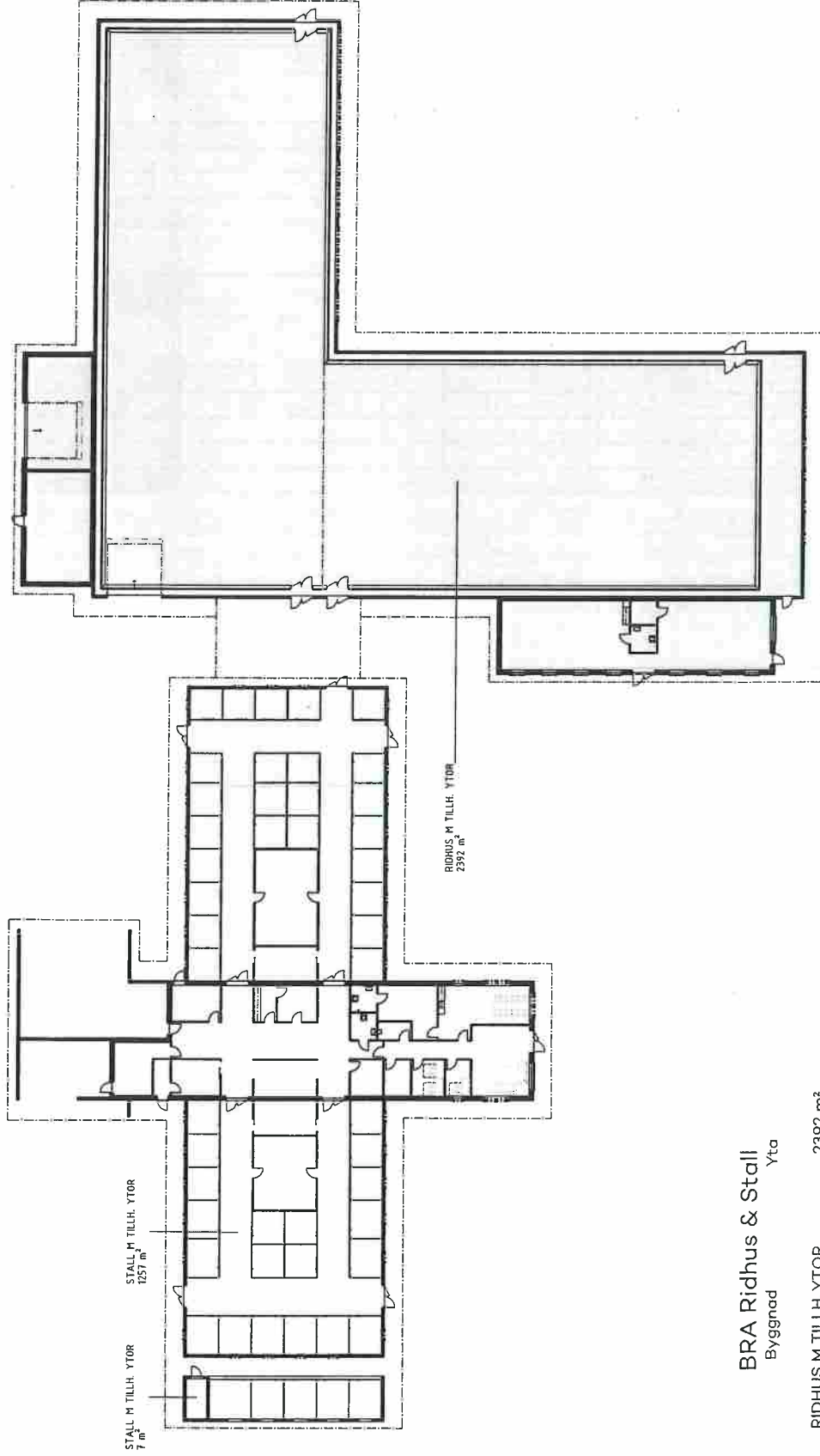
Efterföljande tabeller innehåller de vanligast förekommande brandskyddstekniska installationerna och viss information av organisatorisk karaktär.

Installation	Hyresvärd (HV)		Hyresgäst (HG)		Kommentar
	Ansvarar för	Kontrolleras av	Ansvarar för	Kontrolleras av	
<b>Organisation</b>					
Personalens utb. avseende brand och riskhantering			X	X	
Personalens utb. avseende brandtekn. installationer.			X	X	
Organisation vid utrymning (nödläge)			X	X	
Organisation för nödläge			X	X	
Tillståndsansvarig Heta Arbeten	X	X			Vid HG egna arbeten krävs tillstånd från fastighetsägare
<b>Automatiskt brandlarm (vidarekopplat till brandförsvaret)</b>					
Underhåll/ revisions- besiktning	X	X			
Larmtryckknappar	X	X			
Larmdon	X	X			
Nödström för drift	X	X			
Orienteringsritningar för brandlarmet	X	X			
Överföring till räddningstjänsten	X	X			
Detektor	X	X			
Centralapparat/ UC	X	X			
Larmlagring	X	X			
<b>Utrymningslarm / Kombilarm</b>					
Underhåll			X	X	
Besiktning			X	X	
Larmtryckknappar			X	X	
Larmdon			X	X	
Nödström för drift			X	X	
Orienteringsritningar för utrymningslarmet			X	X	

Detektor			X	X	
Centralapparat			X	X	
<b>Installation</b>	<b>Hyresvärd (HV)</b>		<b>Hyresgäst (HG)</b>		<b>Kommentar</b>
	<b>Ansvarar för</b>	<b>Kontrolleras av</b>	<b>Ansvarar för</b>	<b>Kontrolleras av</b>	
<b>Utrymningsskyltar</b>					
Genomlysta/ belysta utrymningsskyltar			X	X	
Nödströmsförsörjning utrymningsskyltar			X	X	
Efterlysande utrymningsskyltar			X	X	
<b>Utrymningsplaner</b>					
Upprättande			X	X	
Revidering			X	X	
<b>Nödbelysning (vid strömbortfall)</b>					
Underhåll/ kontroll			X	X	
<b>Sprinklerinstallation</b>					
Underhåll/ revisions- besiktning	X	X			
Orienteringsritningar sprinklerinstallationen	X	X			
<b>Andra släcksystem</b>					
CO <sub>2</sub> sprinkler (koldioxid)			X	X	
Ansulex köksbrandsläckning			X	X	
Släcksystem serverrum			X	X	
<b>Brandsläckningsutrustning</b>					
Stigarledning	X	X			
Brandposter	X	X			
Föribgångsventiler	X	X			
Inomhusbrandposter	X	X			
Handbrandsläckare			X	X	
Brandfiltar			X	X	
<b>Brandcellsgränser</b>					
Branddörrar	X			X	
Dörrhållarmagneter	X			X	
Automatiska dörrstängare	X			X	
Genomföringar	X			X	
<b>Utrymning</b>					
Tryckknapp upplåsning dörr i utrymningsväg			X	X	
Utrymningsbeslag			X	X	
Utrymningsväg (fri framkomlighet)			X	X	
<b>Ventilationsanläggning</b>					
Brand/ brandgasspjäll	X	X			
Brandgasspjäll	X	X			
Imkanaler	X	X			
<b>Sotning</b>					
Sotning	X	X			
<b>Brandventilation</b>					
Luckor/ fönster för brandventilation	X	X			
Manöver för brandventilation	X	X			
Ritningar över brandventilationen	X	X			
Brandgasfläktar	X	X			
Styrningar för brandventilation	X	X			
Nödkraft för brandventilation	X	X			
By pass-styrning	X	X			
<b>Brandfarlig vara</b>					
Tillstånd			X	X	
Utsedd ansvarig Föreståndare			X	X	
Förvaring t, ex skåp, rum			X	X	
Utmärkning, skyltar			X	X	
<b>Om och tillbyggnad</b>					
Brandskydd under byggtid	X	X			
Inköp brandmaterial	X	X			
Containeruppställning	X	X			
Byggnadsmaterial	X	X			
Gasflaskor	X	X			
<b>Reservkraftaggregat</b>					
Funktion			X	X	

Provkörning			X	X	
-------------	--	--	---	---	--

Installation	Hyresvärd (HV)		Hyresgäst (HG)		Kommentar
	Ansvarar för	Kontrolleras av	Ansvarar för	Kontrolleras av	
<b>Brandvägar</b>					
Brandvägar	X			X	
<b>Insatsplan</b>					
Upprättande	X	X			
Revidering	X	X			
<b>Evenemang</b>					
Utrymningstrygghet			X	X	
Skriftliga instruktioner			X	X	
<b>Övrigt</b>					
Första hjälpen stationer			X	X	
Brännbart material i utrymningsvägar, trapphus			X	X	
Brännbart material i driftutrymmen.	X	X			HG har inte tillgång till driftutrymmen
Brännbart material i närhet av byggnad. t.ex. utemöbler, lastpallar, sopkärl.			X	X	
Brandvarnare			X	X	
Skalskydd			X	X	
Gasflaskor			X	X	
Elrevisionsbesiktning	X	X			HG anmärkningar HG ansvar.
Containeruppställning	X	X			Placering ska godkännas av HV



STALL M TILLH. YTOR  
7 m²

1257 m²

RIDHUS M TILLH. YTOR  
2392 m²

**BRA Ridhus & Stall**  
Byggnad Yta

RIDHUS M TILLH. YTOR	2392 m²
STALL M TILLH. YTOR	1264 m²
SUMMA BRA	3656 m²



**AFRY**  
AF PÖYRY

SKALA 1:200



## Gränsdragningslista - genomförande projekt STALL

Denna gränsdragningslista reglerar ansvar för utförande (=leverans och montage) vid genomförande i projekt

Denna gränsdragningslista ersätts av gränsdragningslista förvaltning efter genomfört projekt.

Denna gränsdragningslista reglerar också ansvar för betalning/finansiering vid genomförande i projekt

P avser Projekt, Byggherre, Fastighetsägare

B avser Brukare, Verksamhet, Hyresgäst

Rubrik	Utförs/ Betalas		Kommentar	Finansiering - tilläggshyra/ kontantbetalning	Kommentar
	Utförs	Betalas			
<b>Tomtmark utvändigt</b>					
<b>Fast utrustning på tomtmark</b>					
Urintank	P	P	Utreds i projektet		Ev återbruk av bef
Gödselplats	P	P			
Fodersilo	P	B	Förankras på gjuten platta		
Stolpar för belysning, belysningsmaster	P	P			
Fasadskylt inkl. ev. belysning	P	B	Med hallnamn	Särredovisas	Avser endast 1 st huvudskylt
Verksamhetens skyltar	B	B	Verksamhetsanknuten skyltning		
<b>Lös utrustning på tomtmark</b>					
Lösa utemöbler	B	B			
Blomlådor	B	B			
<b>Diverse på tomtmark</b>					
Utrymme för miljöstation	P	P	Avser rum/ byggnadsutrymme		
Kärl/ utrustning för miljöstationer	B	B	Avser inredning kärl/ avfallsbehållare		
<b>Byggnad utvändigt</b>					
<b>Fasader</b>					
Entrépartier, dörröppnare, dörrstängare inkl automatik, inkl beslagning, glasning.	P	P	Dörröppnare ingår endast enligt myndighetskrav, dörröppnare utöver ersätts av B. L		
Övriga ytterdörrar, T ex dörrar i fasad för tillträde till källare, soprum och driftutrymmen inklusive beslagning, glasning och motordrivna dörröppnare.	P	P	Dörröppnare ingår endast enligt myndighetskrav, dörröppnare utöver ersätts av B.		
Manuella portar	P	P			
Maskindrivna portar	P	P			
Lås (läscylindrar inkl. nycklar)	P	P	Låsschema tas fram av P och godkänns av B		
<b>Diverse på fasad</b>					
Skrämselbelysning	P	B	Krav/ program tas fram av B	Särredovisas	
Vattenutkastare	P	P	En per byggnad för bevattningsändamål		
Vattenslang	B	B			
Uttag för utvändigt el	P	P			
<b>Byggnad invändigt</b>					
<b>Rumskomplettering</b>					
Invändig solavskärmning	P	B	Projektet har endast med eventuellt solskydd för att kravet för BBR ska uppnås.	Särredovisas	
Verksamhetsanknutna skyltar	P	B	Boxskylt, foderkammare, sadelkammare etc	Särredovisas	
Rumsnumrering	P	P	Numreringar som krävs för fastighetens förvaltning ingår		
Kapacitet skyltning	P	P	Skyltning med angivande av max antal personer (brand, ventilation etc).		
Skyltning övrigt	P	P	Hänvisningar för WC, RWC, städ, UC etc. Fastighetsanknutna skyltar		Gäller även skyltning på omklädningsrum. Enl Nackas skyltprogram Piktogram för ridsport
<b>VA-VVS-, Kyl och processmediesystem</b>					
Fast släckutrustning	P	P	Enligt Branddokumentation		
Brandskåp för gramma, grimmskaft etc	P	B	För utrymning av hästarna		
Handbrandsläckare etc.	P	P			
<b>Tele-och datasystem</b>					

System för branddetektering och brandlarm	P	P	Generellt utförs ej brandlarm, vid ev myndighetskrav		Gäller myndighetslarm
Utrymningslarm - myndighetskrav	P	P			
Utrymningslarm - utöver myndighetskrav	P	B	Krav tas fram av B program tas fram av P	Särredovisas	
Inbrottslarmssystem	P	B	Krav tas fram av B program tas fram av P	Särredovisas	
System för entré- och passagekontroll	P	B	Krav tas fram av B program tas fram av P	Särredovisas	
Nycklar/blippar till låssystemet	P	B	Krav tas fram av B program tas fram av P	Särredovisas	
Myndighetslarm	P	P	Avser samtliga myndighetslarm t.ex hiss, larmtelefon etc		
Verksamhetens egna larm	P	B	Krav/program tas fram av B	Särredovisas	
<b>Tele- och datakommunikationssystem</b>					
IT och teleanslutning till fastighet	P	B	P utför beställning av It-anslutning (fiber) Krav tas fram av B i samråd med fastighetsägaren	Särredovisas	
Datakommunikationssystem	P	B	Krav tas fram av B. Avser ej aktiv utrustning.	Särredovisas	
Datakommunikationssystem, fastighetsautomation.	P	P			
Kanalisation för datakablage	P	P			
Datakablage och uttag	P	B	Krav/program tas fram av B	Särredovisas	
Aktiv datautrustning inkl. WLAN-förstärkare	B	B	Viktigt med samordning B:s ansvarig leder detta arbete		
<b>Styr- och övervakningssystem</b>					
Styr- och övervakning för fastighetsdrift	P	P			
<b>Byggnad invändigt - specifika rum</b>					
<b>Entré (Samling/Reception)</b>					
Larmtablå	P	P			Om det är myndighetskrav
Brandtablå	P	P			Om det är myndighetskrav
Möblering	B	B			
<b>Stallgång generellt</b>					
Boxinredning	P	P			
Vattenkoppar	P/B	P			Om möjligt återmontera befintliga
Rör nedstick till vattenkoppar/slang	P	P			Nedstick från stamledning i tak
Krubbor	P/B	P			Om möjligt återmonterar befintliga
Täckeshängare/Krok	P	B		Särredovisas	Som monteras på box
Galler för fönster i box	P	P			
Uppbindning i box	B	B			
Box/Gångmattor	B	B			
Klocka	B	B			
Anslutning för högtrycksaggregat	P	P			
<b>Spolspilta</b>					
Uppbindningsanordning	P	P	Krav tas fram av B program tas fram av P		
Spolarm med slang	P	B	Krav tas fram av B program tas fram av P	Särredovisas	
Avlopp för spolspilta	P	P	Krav tas fram av B program tas fram av P		
<b>Veterinär/hovslagarspilta</b>					
Uppbindningsanordning	P	P	Krav tas fram av B program tas fram av P		
Belysning special	P	P	Krav tas fram av B program tas fram av P		
Golv med gummitatta	P	P	Krav tas fram av B program tas fram av P		
<b>Foderkammare</b>					
Fodersystem (koppling till silo)	P	P	Krav tas fram av B program tas fram av P		Ej silon
Port till foderkammare för inkörning av truck	P	P	Krav tas fram av B program tas fram av P		
Diskho (vattenansluten)	P	P	Krav tas fram av B program tas fram av P		
Avlopp med partikelfälla	P	P	Krav tas fram av B program tas fram av P		
<b>Sadelkammare generell</b>					
Sadelhängare	P	B	Krav tas fram av B program tas fram av P	Särredovisas	Om möjligt återmontera befintliga
Tränshängare	P	B	Krav tas fram av B program tas fram av P	Särredovisas	Om möjligt återmontera befintliga
Putskrok	B	B			
Putsock	B	B			
Diskho (vattenansluten)	P	P	Krav tas fram av B program tas fram av P		Ev återbruk
<b>Förråd</b>					
Inredning	B	B			
<b>Omklädningsrum</b>					



Omklädningskåp	P	B	Skåp låses med eget hänglås	Särredovisas	
Spegel	P	B		Särredovisas	
Övrig möblering	B	B			
Dusch	P	P			
Duscharmatur	P	P			
Duschbås	P	P			
Klädkrok	P	P			
<b>WC/ RWC</b>					
Spegel	P	P			
Tvättställsblandare	P	P			
Tvättställ	P	P			
Toalett	P	P			
Handikapptöd	P	P			
Klädkrok	P	P			
Papperskorg	P	B	Krav tas fram av B program tas fram av P	Särredovisas	
Tvåldispenser	P	B	Krav tas fram av B program tas fram av P	Särredovisas	
Handdukhållare	P	B	Krav tas fram av B program tas fram av P	Särredovisas	
Toalettpappershållare	P	B	Krav tas fram av B program tas fram av P	Särredovisas	
<b>Städrum</b>					
Vägghyllor	P	P			
Lösa städmaterial/ materiel	B	B			
Utslagsvask	P	P			
<b>Tvättstuga</b>					
Tvättmaskin 2st	P	B	Industrimaskin	Särredovisas	Om möjligt återmontera 1 st befintlig
Torktumlare 1st	P	B		Särredovisas	Om möjligt återmontera 1 st befintlig
Torkskåp 1st	P	B	Industrimaskin med dubbeldörr	Särredovisas	
Tvätttho med vattenutkast	P	P			
Avlopp med luddlåda	P	P			
Arbetsbänk	P	B		Särredovisas	
<b>Personalrum</b>					
Pentry	P	P			
Lös inredning	B	B			



## Gränsdragningslista - genomförande projekt RIDHUS

Denna gränsdragningslista reglerar ansvar för utförande (=leverans och montage) vid genomförande i projekt

Denna gränsdragningslista ersätts av gränsdragningslista förvaltning efter genomfört projekt.

Denna gränsdragningslista reglerar också ansvar för betalning/finansiering vid genomförande i projekt

P avser Projekt, Byggherre, Fastighetsägare

B avser Brukare, Verksamhet, Hyresgäst

Rubrik	Utförs/ Betalas		Kommentar	Finansiering - tilläggshyra/ kontantbetalning	Kommentar
	Utförs	Betalas			
<b>Tomtmark utvändigt</b>					
<b>Fast utrustning på tomtmark</b>					
Stolpar för belysning, belysningsmaster	P	P			
Fasadskylt inkl. ev. belysning	P	B	Med hallnamn	Särredovisas	Avser endast 1 st huvudskylt
Verksamhetens skyltar	B	B	Verksamhetsanknutna skyltning		
<b>Lös utrustning på tomtmark</b>					
Lösa utemöbler	B	B			
Blomlådor	B	B			
<b>Byggnad utvändigt</b>					
<b>Tack och fasader</b>					
Solceller på tak	P	P			Solceller gestaltas som taktegel
Entrépartier, dörröppnare, dörrstängare inkl automatik, inkl beslagning, gläsning.	P	P	Dörröppnare ingår endast enligt myndighetskrav, dörröppnare utöver ersätts av B. L		
Övriga ytterdörrar. T.ex dörrar i fasad för tillträde till källare, soprum och driftutrymmen inklusive beslagning, gläsning och motordrivna dörröppnare.	P	P	Dörröppnare ingår endast enligt myndighetskrav, dörröppnare utöver ersätts av B.		
Manuella portar	P	P	Lås, porttelefon, tidstyrning etc		
Maskindrivna portar	P	P	Kodlås och passerkortsapparater, porttelefon, tidstyrning etc.		
Lås (läscylindrar inkl. nycklar)	P	P	Låsschema tas fram av P och godkänns av B		
<b>Diverse på fasad</b>					
Skrämselbelysning	P	B	Krav/ program tas fram av B	Särredovisas	
Vattentkastare	P	P	En per fasad för bevattningsändamål		
Vattenslang	B	B			
Uttag för utvändigt el	P	P	Vid lämplig placering		
<b>Byggnad Invändigt</b>					
<b>Rumskomplettering</b>					
Invändig solavskärmning	P	B	Projektet har endast med eventuellt solskydd för att kravet för BBR ska uppnås.	Särredovisas	
Verksamhetsanknutna skyltar	P	B		Särredovisas	
Rumsnumrering	P	P	Numreringar som krävs för fastighetens förvaltning ingår		
Kapacitet skyltning	P	P	Skyltning med angivande av max antal pers (brand, ventilation etc).		
Skyltning övrigt	P	P	Hänvisningar för WC, RWC etc. Fastighetsanknutna skyltar		Gäller även skyltning på omklädningsrum. Enl Nackas skyltprogram Piktogram för ridsport
<b>VA-VVS-, Kyl och processmediesystem</b>					
Fast släckutrustning	P	P	Enligt Branddokumentation		
Handbrandsläckare etc.	P	B		Särredovisas	
<b>Tele-och datasystem</b>					
System för branddetektering och brandlarm	P	P	Generellt utförs ej brandlarm		Gäller myndighetslarm
Utrymningslarm - myndighetskrav	P	P			
Utrymningslarm - utöver myndighetskrav	P	B	Krav tas fram av B program tas fram av P	Särredovisas	
Inbrottslarmssystem	P	B	Krav tas fram av B program tas fram av P	Särredovisas	
System för entré- och passagekontroll	P	B	Krav tas fram av B program tas fram av P	Särredovisas	
Nycklar/blippar till låssystemet	P	B	Krav tas fram av B program tas fram av P	Särredovisas	
Myndighetslarm	P	P	Avser samtliga myndighetslarm t.ex hiss, larmtelefon etc		

Verksamhetens egna larm	P	B	Krav/program tas fram av B	Särredovisas	
<b>Tele- och datakommunikationssystem</b>					
IT och teleanslutning till fastighet	P	B	P utför beställning av It-anslutning (fiber) Krav tas fram av B i samråd med fastighetsägaren	Särredovisas	
Datakommunikationssystem	P	B	Krav tas fram av B. Avser ej aktiv utrustning.	Särredovisas	
Datakommunikationssystem, fastighetsautomation,	P	P			
Kanalisation för datakablage	P	P			
Datakablage och uttag	P	B	Krav/program tas fram av B	Särredovisas	
Aktiv datautrustning inkl. WLAN-förstärkare	B	B	Viktigt med samordning B:s ansvarig leder detta arbete		
<b>Styr- och övervakningssystem</b>					
Styr- och övervakning för fastighetsdrift	P	P			
<b>Specifika rum</b>					
<b>Manege 1 och 2</b>					
Fast utrustning (ex sarg mm)	P	P			
Speglar	P	B		Särredovisas	Om Klubben önskar ytterligare en spegel, kan projektet bistå med inköp och montering men klubben kommer att vidarefaktureras.
Löshoppningsutrustning	B	B			
Hindermaterial	P	B		Särredovisas	Projektet ska demontera ner befintlig ställning och återmontera i nya ridhuset. Automatiskt ebb och flodsystem
Bevattningsystem	P	P			
Dörrautomatik för människan	P	P	Ingår i projektet vid krav, inrymning/utrymning/tillgänglighet		
Ljudanläggning	P	B		Särredovisas	
Klocka	B	B			
Digital, trådlös resultatavläsning	P	B		Särredovisas	
Wifi-puck	B	B			
Tillgänglighetsutrustning för ridning	P	P			
<b>Förråd och hinderförråd</b>					
Bomhållare	P	B	Krav tas fram av B program tas fram av P	Särredovisas	
Förstahjälpensåp, väska, nackkrage, bårupphängning och bår	B	B			
Eluttag I6A	P	P			
<b>Domarrum</b>					
Lös inredning och förvaring	B	B			
Ljudanläggning, mikrofon etc	B	B			
Fast nätverksanslutning	B	B			
<b>WC/RWC</b>					
Spegel	P	P			
Tvättställsblandare	P	P			
Tvättställ	P	P			
Toalett	P	P			
Handikappstöd	P	P			
Klädkrok	P	P			
Papperskorg	P	B	Krav tas fram av B program tas fram av P	Särredovisas	
Tvåldispenser	P	B	Krav tas fram av B program tas fram av P	Särredovisas	
Handdukhållare	P	B	Krav tas fram av B program tas fram av P	Särredovisas	
Toalett-pappershållare	P	B	Krav tas fram av B program tas fram av P	Särredovisas	
<b>Teknikrum</b>					
Dörrnyckel/Kortläsare	P	P			
Uppkoppling/avläsning	P	P			
<b>Pausrum</b>					
Lös inredning	B	B			
Ljudanläggning	B	B			
<b>Teorisal</b>					
Whiteboard	P	B		Särredovisas	
Lås dörr	P	B		Särredovisas	
Lös inredning	B	B			