



2022 10 09

Hyresavtal kommunhus Ånge

Bilagat finns förslag till nytt hyresavtal för kommunhuset i Ånge.

Hyresavtalet ersätter befintliga hyresavtal nr 320901.9003-4 (4 711 m²) och 320901.9002-2 (91 m²). Skälet till att kommunens förhyrning består av två avtal är att den mindre ytan tidigare hyrdes av statliga Lantmäteriet och kommunen övertog avtalet med dåvarande villkor. Det nya hyresavtalet omfattar båda ytorna och finansierar ombyggnation av entréplanet enligt handlingar som tagits fram tillsammans med representanter för kommunen under sommaren/hösten 2022. Alla kostnader som berör entréplanets ombyggnation är inkluderade, dock inte inredning, möbler etc. Ombyggnationen innebär att ytorna anpassas för mötesverksamhet med mötesrum i olika storlek för kommunens verksamhet, olika typer av utbildning och allmänhetens behov. Entréplanet kommer även att innehålla kommunens reception, den punkt där medborgarna kan möta kommunens verksamheter. I entréplanet kommer Statens Servicecenter att ha sina lokaler i nära anslutning till kommunens reception. Statens Servicecenter har eget hyresavtal.

När det gäller de övre planen vilka innehåller kontorsarbetsplatser, har inga invändiga åtgärder som byte av ytskikt, förändring av planlösning eller annat tagits med i hyresavtalet, men avsikten är att ÅFA inom ramen för detta vid behov göra nödvändiga utbyten försöjningssystem; ventilation, elinstallationer som berör byggnaden som helhet och genom detta förbereda framtida för åtgärder även på de övre planen. De specifika inre åtgärderna för kontorsarbetsplatserna får, om detta blir aktuellt, hanteras i hyrestillägg till det nu aktuella avtalet.

Hyresavtalet har en hyrestid om 20 år. 100% av hyresbeloppet kommer att indexuppräknas med KPI. Hyran avser varmhyra. Hela investeringen för entréplanet skrivs av under hyrestiden. Förutom investeringen omfattar hyran samtliga ytor i fastigheten som kommunen disponerar. Parkeringsplatser i kommunhusets källare hyrs dock separat. Övriga hyresgäster i fastigheten är Folk tandvården/Region Västernorrland, Mittlandia Hotell AB och Statens Servicecenter.

ÅFA kommer att tillhandahålla tillfälliga lokaler under byggtiden för kommunens reception, kontorsvaktmästeri, posthantering mm i Spångbrogårdens entréplan. Kommunen kommer själva att tillhandahålla ersättningslokaler för de arbetsplatser som inryms i entréplanet och som berörs av ombyggnaden.

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: ÅNGE FASTIGHETS & INDUSTRI AB		Personnr/orgnr: 5560404971			
Hyresgäst	Namn: ÅNGE KOMMUN, KOMMUNHUS		Personnr/orgnr: 2120002387			
	Aviseringsadress:					
Lokalens adress m.m	Kommun: ÅNGE KOMMUN, KOMMUNHUS		Fastighetsbeteckning: ÅNGE 74:5			
	Gata: TORGGATAN 10		Trappor/hus:	Lokalens nr: 320901.9003		
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Kontor, Mötes- och besök					
	<input type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.			Bilaga:		
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick.					
	<input type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontraktets tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll.			Bilaga:		
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²
			4 711			
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.					
	<input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).			Bilaga: 1		
	<input type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning	<input type="checkbox"/> Plats för skylt	<input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/ automat	<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/>
Hyrestid	Från och med den: 2023-01-01		Till och med den: 2042-12-31			
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>9</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input checked="" type="checkbox"/> <u>9</u> år <input type="checkbox"/> _____ månader					
Hyra	Kronor 5 873 944 per år exklusive nedan markerade tillägg					
Indexklausul	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.			Bilaga: 2		
Fastighetsskatt	<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.		<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.		Bilaga:	
Tillhandahållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer					
	<input checked="" type="checkbox"/> El	<input checked="" type="checkbox"/> va	<input checked="" type="checkbox"/> Värme	<input checked="" type="checkbox"/> Varmvatten	<input checked="" type="checkbox"/> Kyla	<input checked="" type="checkbox"/> Ventilation
	Betalning:					
	El	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:
	va	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:
	Värme	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:
Varmvatten	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:	
Kyla	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:	
Ventilation	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga:	
Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av <input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen					

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<p>Avfalls- hantering</p>	<p>I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande:</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontraktets tecknande till _____ kronor per år.</p> <p><input type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Annan reglering enligt bilaga</p>			<p>Bilaga: 3</p>
<p>Trappstädning</p>	<p><input type="checkbox"/> ingår i hyran</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen</p>	<p><input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga</p>	<p>Bilaga:</p>
<p>Snöröjning och sandning</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran</p>	<p><input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen</p>	<p><input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga</p>	<p>Bilaga:</p>
<p>Oförutsedda kostnader</p>	<p>Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av</p> <p>a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller påлага som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller</p> <p>b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet</p> <p>ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.</p> <p>Lokalens andel ska 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 lokalhyrorna (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen.</p> <p>Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.</p>			
<p>Mervärdesskatt (moms)</p> <p>Hyresgästens momsplikt</p> <p>Hyresvärdens momsplikt</p>	<p><input type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.</p> <p><input type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.</p> <p><input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.</p> <p>Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.</p> <p>Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.</p>			
<p>Hyrans betalning</p>	<p>Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> kalendermånads början <input type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på</p>	<p>PlusGiro nr:</p>	<p>BankGiro nr: 5519-7537</p>	
<p>Ränta, betalningspåminnelse</p>	<p>Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.</p>			
<p>Miljöpåverkan</p>	<p>Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.</p> <p><input type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul.</p> <p><input type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.</p>			<p>Bilaga: Bilaga:</p>
<p>Byggsvarudeklarationer</p>	<p>Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggsvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.</p>			
<p>Revisionsbesiktningar</p>	<p>Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.</p>			
<p>Tillgänglighet till vissa utrymmen</p>	<p>Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.</p>			
<p>PBL-avgifter</p>	<p>Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.</p>			

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Brandskydd	<input checked="" type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga: 4
Myndighetskrav m.m.	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen	
Inredning	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga	Bilaga:
Underhåll	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning	Hyresgästen svarar dock för _____ <input type="checkbox"/> enl bilaga
	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver _____ <input type="checkbox"/> enl bilaga
	<input type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.	Bilaga:
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.		
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen	Bilaga:
Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va och ventilation. Installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.		
Ledningar för telefoni och data-kommunikation	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragnings av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. <input type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.	Bilaga:
Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har bifogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera 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 ifrågakvarande väggar. <input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.	Bilaga:
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.	
Yttre åverkan	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> 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.	
Låsanordningar	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
Nedsättning av hyra	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.	
Avtalat skick m.m	<input type="checkbox"/> Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler.	
Sedvanligt underhåll	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.	
	<input type="checkbox"/> Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.	Bilaga:

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

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. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga. Bilaga:									
	Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.									
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.									
Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom <input type="checkbox"/> borgen ställd av _____ <input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om _____ <input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av _____ Bilaga:									
	Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.									
Hantering av personuppgifter	<input type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgift, se bilag. Bilaga:									
Särskilda bestämmelser	Ritning Bilaga: 1									
	Index Bilaga: 2									
	Avfall Bilaga: 3									
	Brandskydd Bilaga: 4									
	Gränsdragningslista Bilaga: 5									
	<i>Projekts genomförande / Särskilda bestämmelser</i> Bilaga: 6									
	Bilaga:									
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.									
	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Ort/datum:</td> <td style="width: 50%;">Ort/datum:</td> </tr> <tr> <td>Hyresvärdens namn: ÅNGE FASTIGHETS & INDUSTRI AB</td> <td>Hyresgästens namn: ÅNGE KOMMUN</td> </tr> <tr> <td>Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</td> <td>Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</td> </tr> <tr> <td>Namnförtydligande: PATRIK JONASSON</td> <td>Namnförtydligande: MATTIAS ROBERTSSON BLY</td> </tr> </table>	Ort/datum:	Ort/datum:	Hyresvärdens namn: ÅNGE FASTIGHETS & INDUSTRI AB	Hyresgästens namn: ÅNGE KOMMUN	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnförtydligande: PATRIK JONASSON	Namnförtydligande: MATTIAS ROBERTSSON BLY	
Ort/datum:	Ort/datum:									
Hyresvärdens namn: ÅNGE FASTIGHETS & INDUSTRI AB	Hyresgästens namn: ÅNGE KOMMUN									
Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt									
Namnförtydligande: PATRIK JONASSON	Namnförtydligande: MATTIAS ROBERTSSON BLY									
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.									
Underskrift	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Frånträdande hyresgäst (namn):</td> <td style="width: 25%;">Tillträdande hyresgäst (namn):</td> <td style="width: 25%;">Personnr/orgnr</td> </tr> <tr> <td>Namnteckning (frånträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</td> <td>Namnteckning (tillträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):</td> <td colspan="2">Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):</td> </tr> </table>	Frånträdande hyresgäst (namn):	Tillträdande hyresgäst (namn):	Personnr/orgnr	Namnteckning (frånträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (tillträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt		Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):	Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):	
	Frånträdande hyresgäst (namn):	Tillträdande hyresgäst (namn):	Personnr/orgnr							
	Namnteckning (frånträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (tillträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt								
Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):	Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):									
Hyresvärdens godkännande	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Hyresvärden godkänner överlåtelsen Ort/datum:</td> <td style="width: 50%;">Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</td> </tr> <tr> <td>Hyresvärdens namn:</td> <td>Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):</td> </tr> </table>	Hyresvärden godkänner överlåtelsen Ort/datum:	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Hyresvärdens namn:	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):					
	Hyresvärden godkänner överlåtelsen Ort/datum:	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt								
Hyresvärdens namn:	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):									

Avser	Hyreskontrakt nr: 320901.9003-05	Fastighetsbeteckning: ANGE 74:5
Hyresvärd	Namn: ANGE FASTIGHETS & INDUSTRI AB	
		Personnr/orgnr: 5560404971
Hyresgäst	Namn: ANGE KOMMUN, KOMMUNHUS	
		Personnr/orgnr: 2120002387
Klausul	<p>Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor <u>5 873 944</u> ska <u>100</u> % eller _____ kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder.</p> <ul style="list-style-type: none"> - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 - 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. - För hyresavtalet som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 - 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid. - 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 _____ <p>Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.</p> <p>Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet.</p> <p>Hyresändringen sker alltid fr o m den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>	
Underskrift	Ort/datum:	Ort/datum:
	Hyresvärd: ANGE FASTIGHETS & INDUSTRI AB	Hyresgäst: ANGE KOMMUN
	Namnsteckning(firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnsteckning(firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: PATRIK JONASSON	Namnförtydligande: MATTIAS ROBERTSSON BLY

Hyresvärdens egna noteringar om bastal:

Anvisningar till Indexklausul för lokal

Bashyra

Om hela eller viss andel av det i avtalet angivna hyresbeloppet ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans i kr/m² och år samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen mm).

Bastalet

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

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

Beräkning av tillägget

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

Exempel

Beräkning av hyrestillägg för år 2002

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

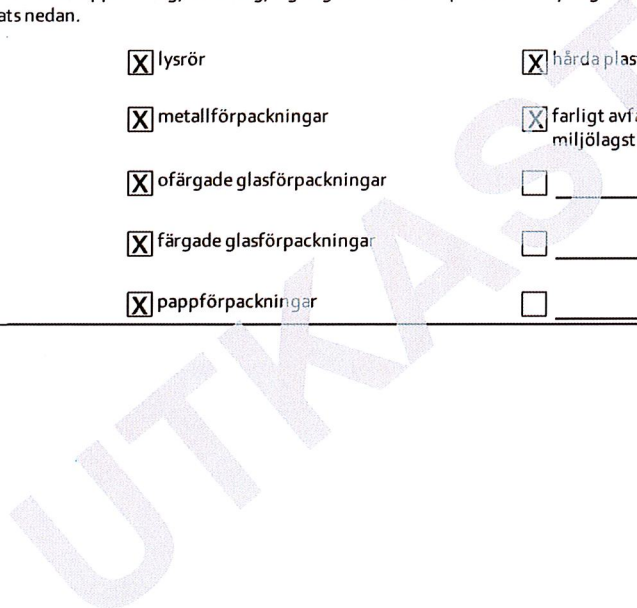
1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 269,1 och 259,7. Skillnaden är positiv och uppgår 9,4.
2. Dividera 9,4 med 259,7 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 3 619,56 kr och utgör hyrestillägget för år 2002 enligt klausulen.

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

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

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

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

Avser	Hyreskontrakt nr: 320901.9003-05	Fastighetsbeteckning: ANGE 74:5
Hyresvärd	Namn: ANGE FASTIGHETS & INDUSTRI AB	Personnr/orgnr: 5560404971
Hyresgäst	Namn: ANGE KOMMUN, KOMMUNHUS	Personnr/orgnr: 2120002387
Klausul	Hyresgästen ska själv svara för och bekosta uppsamling, sortering, lagring och borttransport av hos hyresgästen förekommande avfallsfraktioner som har markerats nedan.	
	<input type="checkbox"/> hushållsavfall <input checked="" type="checkbox"/> lysrör <input checked="" type="checkbox"/> hårda plastförpackningar	
	<input checked="" type="checkbox"/> grovsopor <input checked="" type="checkbox"/> metallförpackningar <input checked="" type="checkbox"/> farligt avfall enligt vid varje tid gällande miljölagstiftning	
	<input checked="" type="checkbox"/> komposterbart avfall <input checked="" type="checkbox"/> ofärgade glasförpackningar <input type="checkbox"/> _____	
	<input checked="" type="checkbox"/> tidningspapper <input checked="" type="checkbox"/> färgade glasförpackningar <input type="checkbox"/> _____	
	<input checked="" type="checkbox"/> batterier <input checked="" type="checkbox"/> pappförpackningar <input type="checkbox"/> _____	
Särskilda bestämmelser		
Underskrift	Ort/datum:	Ort/datum:
	Hyresvärdens namn: ANGE FASTIGHETS & INDUSTRI AB	Hyresgästens namn: ANGE KOMMUN
	Namn-teckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namn-teckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namn-förtydligande: PATRIK JONASSON	Namn-förtydligande: MATTIAS ROBERTSSON BLY

Avser	Hyreskontrakt nr: 320901.9003-05	Fastighetsbeteckning: ANGE 74:5
Hyresvärd	Namn: ANGE FASTIGHETS & INDUSTRI AB	Personnr/orgnr: 5560404971
Hyresgäst	Namn: ANGE KOMMUN, KOMMUNHUS	Personnr/orgnr: 2120002387
Klausul	<p>Om denna klausul strider mot bestämmelse i huvudavtalet, gäller i första hand denna klausul.</p> <p>Enligt lagen om skydd mot olyckor ska fastighetsägare eller nyttjanderättshavare i skäligen 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.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresvärden ansvarar för att lokalen vid tillträdet uppfyller kraven på brandskydd som krävs för det avtalade användningsändamålet med förhyrningen.</p> <p><input type="checkbox"/> Parterna har kommit överens om fördelningen av ansvaret för brandskydd inför tillträdet. Parternas ansvar för att ordna brandskydd inför tillträdet regleras i bilaga. Bilaga:</p> <p>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.</p> <p>Hyresgästen ansvarar för och bekostar därutöver sådant brandskydd som efter tillträdet kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning.</p> <p>Hyresgästen ska utan dröjsmål anmäla brister som denne upptäcker eller borde upptäcka, i det brandskydd som hyresvärden tillhandahåller och svarar för.</p> <p><u>Systematiskt brandskyddsarbete</u></p> <p>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.</p> <p>Hyresgästen förbinder sig att se till</p> <ul style="list-style-type: none"> 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: ANGE FASTIGHETS & INDUSTRI AB	Hyresgästens namn: ANGE KOMMUN
	Namnsteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnsteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: PATRIK JONASSON	Namnförtydligande: MATTIAS ROBERTSSON BLY

Bilaga 6, SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

PROJEKTGENOMFÖRANDE – BERÄKNING AV HYRESTILLÄGG

1. Förutsättningar

Ånge Fastighets- och Industri AB (ÅFA), org. nr 556040-4971, och Ånge kommun 212000-2387 har genom tecknande av detta hyresavtal träffat överenskommelse om anpassning av den aktuella lokalen enligt lokalprogram, rumsbeskrivning och övriga dokument bilagda hyresavtalet.

Detta dokument reglerar hyresvärdens och hyresgästens roller samt deras respektive rättigheter och skyldigheter under program-, projekterings-, och utförandefasen samt hur eventuella förändringar i projektet ska hanteras.

2. Beräkning av hyra

I hyresberäkningen för lokalen ingår ombyggnation enligt ritningar, lokalprogram om rumsbeskrivning. Den del av hyran som avser ombyggnad/hyresgäst Anpassning är beräknad på investeringen 12,5 mkr med en annuitet om 20 år och en kalkylränta om 7%.

Ombyggnadsåtgärderna kommer att upphandlas. Om det på grund omvärldsfaktorer visar sig att a) inga anbud inkommer eller b) anbud som inkommer avviker väsentligt i pris jämfört med vad som legat till grund för investeringsbedömningen eller c) leveranstider avviker väsentligt jämfört med vad som antagits, äger hyresvärden rätt att uppta diskussion med hyresgästen om förändring av de planerade åtgärderna för att nå ett möjligt genomförande inom ramen för hyresavtalet.

3. Projektplan

Hyresgästen avser flytta in oktober 2023. Projektplan och tillträdesdag har utlagts efter detta. Tidplanen förutsätter att hyresgästen tecknar hyresavtal senast november 2022. Om hyresgästen efter hyresavtalets tecknande önskar göra ändringar kan tidplanen komma att förändras.

4. Projektering

Hyresvärden projekterar och ansvarar för samtliga funktioner samt tekniska handlingar som krävs för att utföra lokalanpassningen, förutom de arbeten som Hyresgästen själv kommer att utföra.

Hyresvärden inhämtar krav från myndigheter, kommun, räddningstjänst etc. Vidare ansvarar hyresvärden för att de av hyresgästen hyrda lokalerna vid hyresgästens tillträde uppfyller gällande myndighetskrav för att nyttjas med det i hyresavtalet angivna ändamålet.

Åtgärderna omfattar inga arbeten utanför byggnadens fasad/husliv. Dvs inga markarbeten.

5. Programdetaljering

Hyresvärden har utformat lokalen utifrån de handlingar som tillhandahållits av hyresgästen. Den valda lösningen har presenterats för hyresgästen som godkänt denna. Från dagen för undertecknande av hyresavtal kan hyresgästen fram till och med en månad (1) därefter förändra planlösning utan tilläggskostnad förutsatt att ändringarna inte är av sådan art att de inte medför väsentliga förändringar eller väsentligt påverkar byggnadens konstruktion och/eller tekniska installationer.

6. Arbetsformer

Ombud för hyresvärden är Anneli Frid

Ombud för hyresgästen är Emilia Rapp

Vid byte av ombud ska detta skriftligen meddelas den andra parten. Ovan angivna ombud befullmäktigas att företräda hyresvärden respektive hyresgästen i samtliga frågor som avser iordningställande av lokalen.

Hyresgästen ska löpande hållas informerad under projektets gång.

7. Ändrings- och/eller tilläggsarbeten före tillträdesdagen

Hyresgästen har möjlighet att efter programdetaljering under pkt 4 ovan begära ändringar av lokalens utformning genom ändringar och tillägg under förutsättning att hyresvärden accepterar detta. Hyresvärden får inte utan sakliga skäl neka sådana arbeten.

Med ändring, tillägg och avgående arbeten (Äta-arbeten) avses av hyresgästen beställt alternativt utförande eller funktion i förhållande till tidigare överenskommet utförande.

8. Kostnadsreglering av ändringar och tillägg

Den sammanställda kostnaden för anpassning av lokalerna redovisas enligt pkt 2 och utgör underlag för hyrestilläggets beräkning. Om hyresgästen efter kontraktets tecknande önskar förändringar av utförandet som påverkar projektets kostnader ska tillägg eller avdrag beräknas på samma sätt som anges under pkt 2 ovan.

9. Samordning av hyresgästens arbeten

Hyresgästen äger tillträde till lokalen samt rätt att påbörja eget arbete även före tillträdesdagen. Innan arbete påbörjas ska hyresgästen informera hyresvärden om omfattning och beräknad utförandetid för dessa arbeten. Arbeten ska bedrivas med hänsyn till hyresvärdens arbeten. Information om hyresgästens egna arbeten ska tillföras produktionstidplanen. Hyresvärden svarar för att samordna Hyresvärdens och Hyresgästens arbeten.

Hyresgästen och av denne upphandlade entreprenörer ska förbinda sig acceptera de förutsättningar som hyresvärden och hyresvärdens entreprenör uppställer avseende arbetsplatsens arbetarskydd, legitimationsplikt, tillträdestid mm.

10. Tillträdessyn

Den del av byggnaden där lokalen är belägen är vid hyresavtalets tecknande ännu inte uppförd. Slutbesiktning avseende den entreprenad som hyresvärden avser upphandla kommer att ske före hyrestidens början.

För att fastställa att hyresvärden uppfyllt sina skyldigheter mot hyresgästen vid hyrestidens start ska hyresvärden och hyresgästen gemensamt utföra en tillträdessyn av de arbeten hyresvärden utfört. Denna syn ska protokollföras av hyresvärden och protokollet undertecknas av båda parter innan hyresgästen tillträder lokalen.

Hysesvärden ska utan dröjsmål efter tillträdessyn redovisa plan för när och hur eventuella anmärkningar kommer att åtgärdas.

Hysesgästen förbinder sig godta eventuella provisoriska anordningar, injusteringsarbeten, målningskompletteringar etc. som får anses normala i samband med inflyttning och under fyra veckor efter hyrestidens början.

Årstidsberoende injustering av värme och ventilation; sommar- och vinterdriftsfall får dock ske under en period om ett år efter tillträdesdagen.

Ånge kommunhus

SKISS ENTRÉPLAN / FÖRHANDSKOPIA 2022 06 30



Entréplanet – "en plats för alla"

"En plats för alla"

Önskemålet är att skapa ett entréplan som manifesterar kommunens vision om "en plats för alla". En levande och öppen mötespunkt för olika verksamheter och för medborgarna.

Målet är att skapa ett öppet och tydligt entrérum som blir kommunhusets nya vardagsrum. Härifrån ska det vara lätt att orientera sig vidare i huset, att snabbt få hjälp via receptionen eller en plats att stanna upp i en stund.

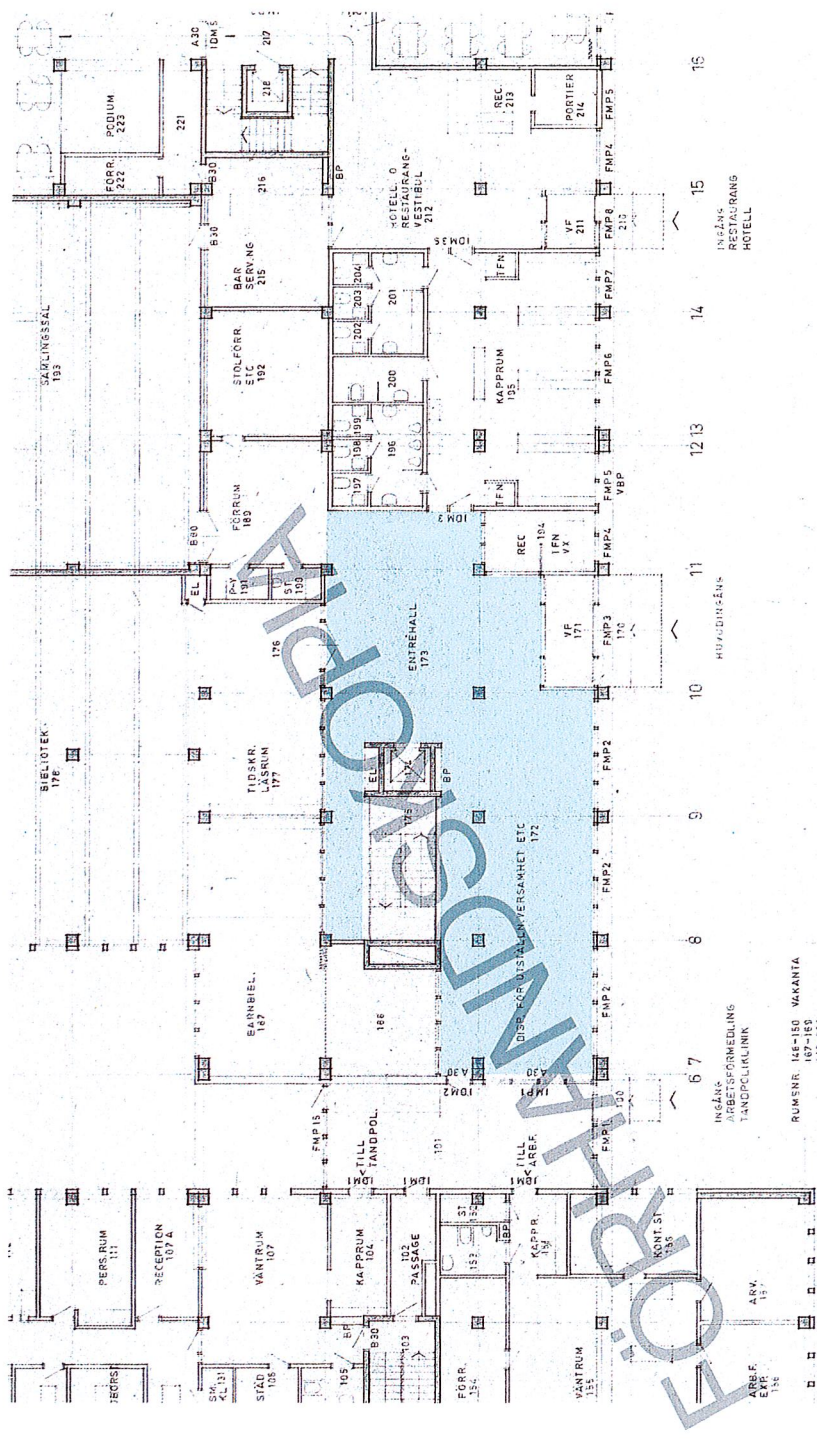
Lyfta fram byggnadens inreboende potential

Det här skissförslaget tar sin utgångspunkt i den potential och de resurser som redan finns i kommunhuset som byggnad, med tanken att tillföra, förfinna och omstrukturera där det behövs för att uppdatera kommunhuset till en samtida funktionell version av sig själv.

För entréhallen handlar det om att ta fram det ursprungliga öppna rummet, där nu nya verksamheter och funktioner kan få verka.

Exteriört kan detta röra sig om att ge entrén ett ansiktslyft med nya glaspartier som samspejar med husets ursprungliga utformning.

Interiört handlar det om att fånga upp husets ursprungliga karaktär och bygga vidare på detta med välbalanserade tillägg.



Originalritning från 1974 som visar entréhallens ursprungliga öppna karaktär.

Program för entréplanet

Lokalprogram sammanfattar inkomsten information

Det här skissförslaget baseras på behov framkomna genom processen via workshops, intervjuer och information från verksamheter.

Den information som kommit in har börjat sammanfattas i ett lokalprogram för önskade funktioner och ytor.

Behovsanalys arbetas in i nästa steg

Ett utkast till behovsanalys för entréplanet har även tagits fram av kommunen daterat 2022-06-20. Detta dokument är ännu under utveckling och frågor kvarstår där i som den här skissen inte har förhållit sig till. Kommentarer och frågeställningar på behovsanalysen bifogas separat till den här utredningen.

Rekommendationer framöver

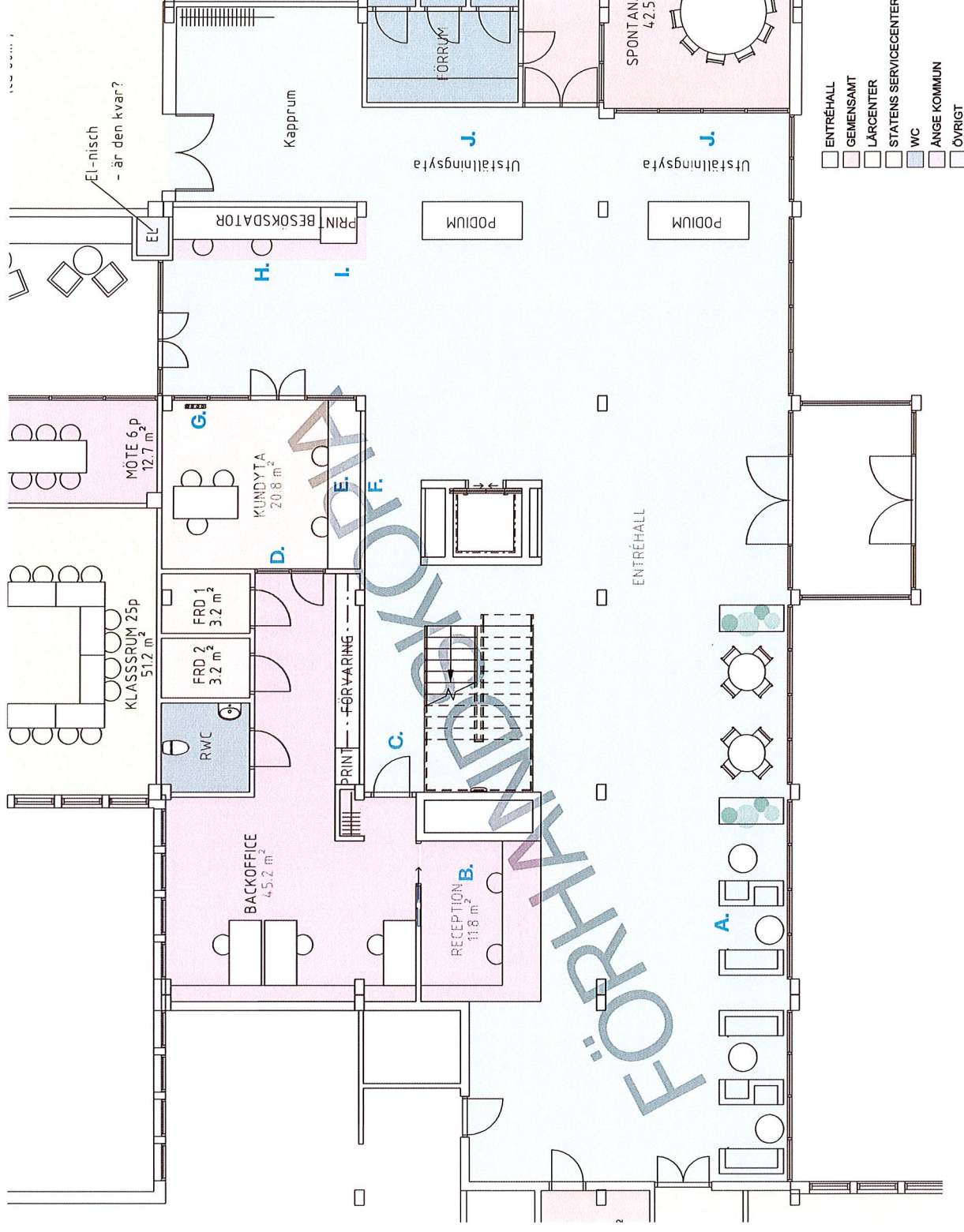
Rekommendationer för processen framöver är att sammanställa och samordna informationen från behovsanalys och lokalprogram i ett enda komplett dokument som kan utgöra grunden för projektet.

Lokalprogram som skissen utgått ifrån

RUM	KEAV	ANTAL	KVM	TOTAL	KOMMENTAR
Ånge_Kommun					
Backoffice				12	
Arbetsplatser		3	4	12	
Skrivarstation				0	Förvaring av datorer och telefoner f
Porttelefon					
Reception/Kundyta				0	Även handikappanpassad.
Receptionsdesk					
Plan 1				0	
Mötesrum 4-6p				0	
Telefonrum				0	
Skrivarstation				0	
Posthantering				0	Gemensam för elever och besökare
Godshantering					
Städ					
Förråd					
IT					
Summa		0		12	
Statens_servicecenter					
Kundyta				15	Viktigt med ögonkontakt mellan SCC och kommun
Kundarbetsplats		1	4	4	
Ståbord		1	2	2	
Handläggardisk		1	6	6	
Skrivare		1	2	2	
Nöjd kund-monitor		1	1	1	
Besökstoalett					Gemensam
Backoffice				8	
Förråd 1		1	4	4	Låsbart. Förvaring av arbe
Förråd 2		1	4	4	Skyddsklass 3. Li
Pentry					Gemensam, pla
Städ					Gemensam
Summa		7		23	
Lärcentrum					
Klassrum 25 p		3	50	150	
Klassrum 10 p		2	25	50	
Datarum 10 p		1		0	
Studium				0	Gemensam studie
Grupprum				0	
Konferens				0	
Arbetsplatser				0	Kan förläggas på
Elevpentry				0	
Summa				200	

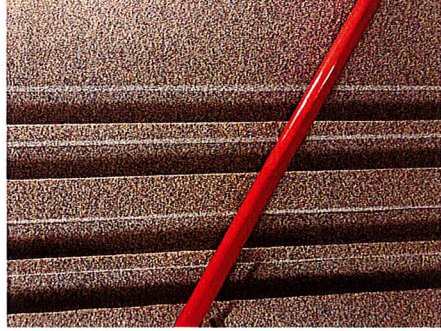
Entréhallen

- A.** Sittplatser längst med fasaden för informella möten, paus i skolarbetet studier mm.
- B.** Öppen receptionsdisk med skjutglasparti mot backoffice.
- C.** Ingång för personal till reception och SSC.
- D.** Glasparti för kontakt mellan personal SSC och backoffice.
- E.** Kundarbetsplatser
- F.** Tät vägg ca 1100 mm över golv, glasvägg ovanför.
- G.** Nöjd kund-terminal
- H.** Möjlighet till gemensamma kundarbetsplatser mellan kommunen, lärocentrum och SSC
- I.** Gemensam printer mellan kommunen, lärocentrum och SSC
- J.** Yta för utställningar med podium och möjlighet till hängning på vägg och från tak.



Koncept för inredning/material i entréhallen

Befintliga material och detaljer som utgångspunkt:



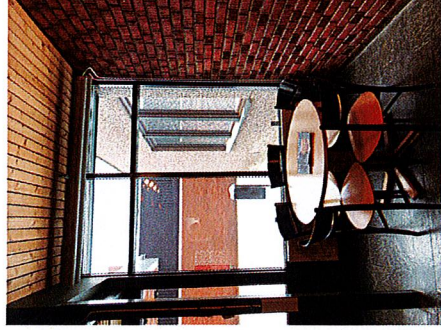
Röd lackat träräcke - behålls och kan som uttryck återkomma på fler ställen i entré som accentfärg och kontrasterande struktur.



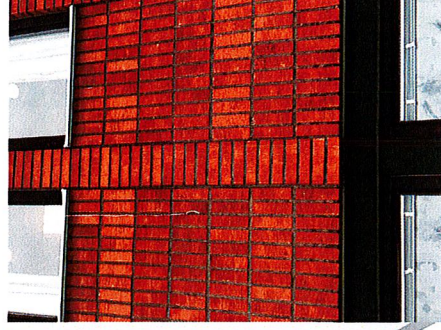
Golv i Offerdalskiffer - behålls och kompletteras vid behov i den öppna delen av entréhallen.



Huvudtrappa i smide - behålls i originalutförande

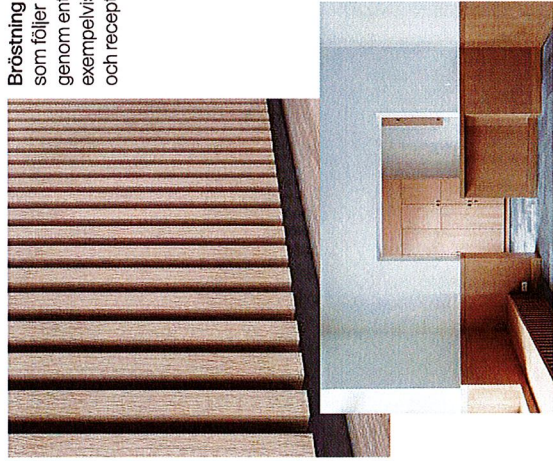


Undertak i träribbor - nytt undertak i trä med akustiska egenskaper läggs kontinuerligt i hela den öppna delen av entréhallen.

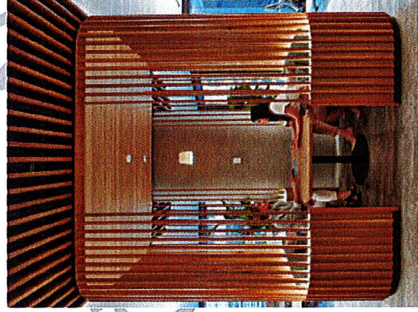


Blågråfärg, en kulör som samspelar med stålpartiern, målat på delar kring fönster - återkommer interiört kring fönsterpartier och på pelare i entréhallen.

Tillägg i material och detaljer:

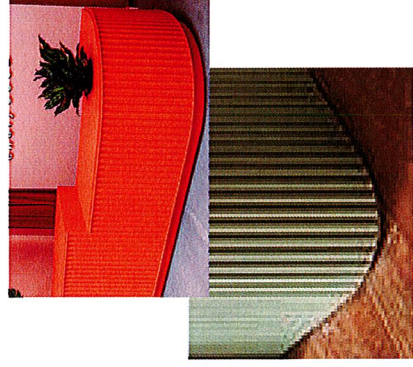


Bröstning av träribbor som följer genomgående genom entréhallen på exempelvis väggar, podium och receptionsdisk.



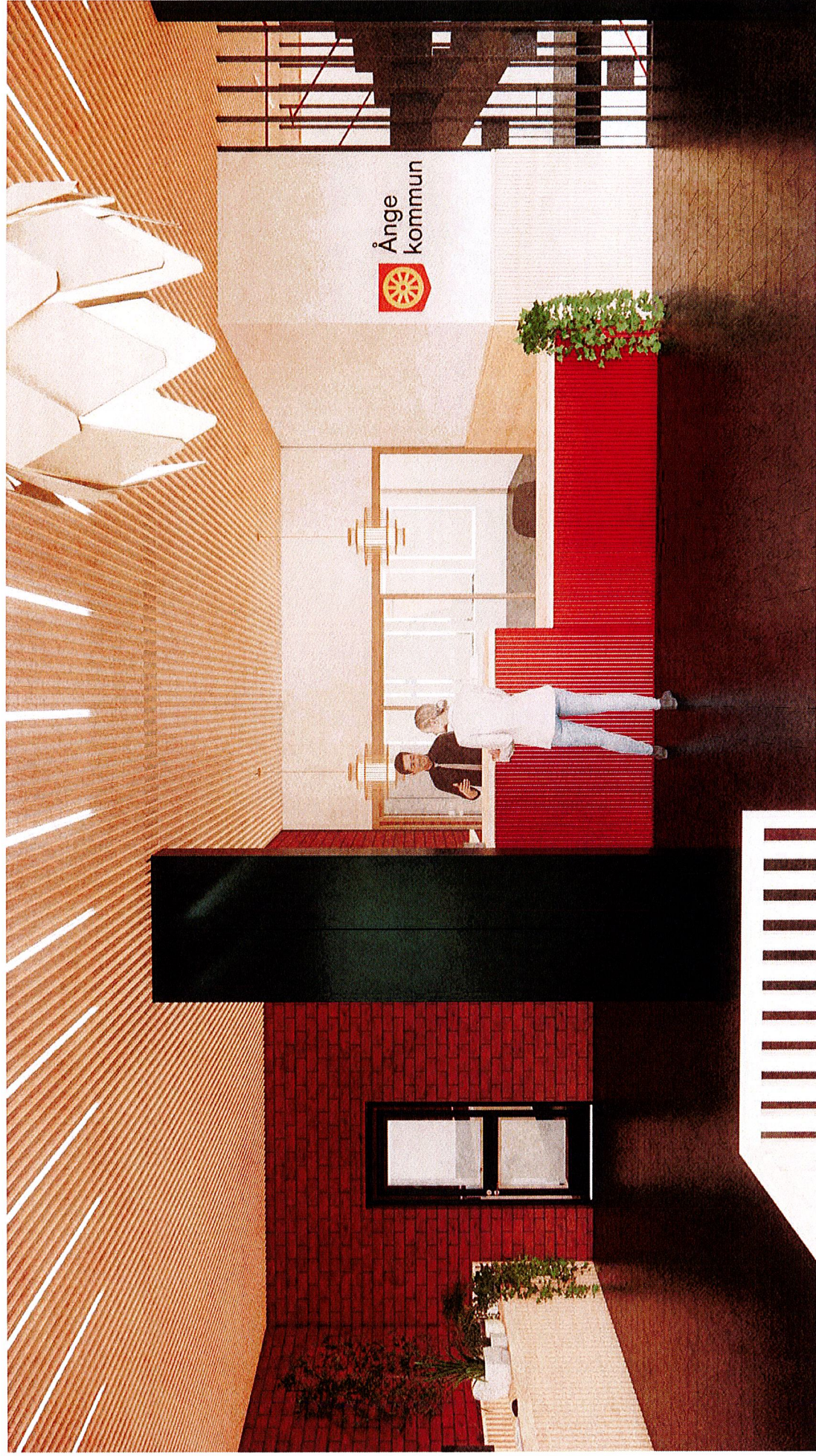
Avskärmande sittgrupper för fokusarbete och möjlighet till halvprivata möten.

Receptionsdisk syns tydligt som ett utropstecken i entréhallen - exempelvis genom att lackas i liknande kulör som trappräcke.



Kompletterande inredningsdetaljer som skapar värme och känsla av "vardagsrum" - hantverk, återbruk, naturmaterial

Entréhallen – vy mot receptionen



Den öppna receptionsdisken framträder tydligt i entréhallen som ett litet utropstecken som det är lätt att orientera sig till. Bakom disken finns kontakt med arbetsplatser genom glaspartier och ingång till backoffice.

Entréhallen - vy mot entrén



Det genomgående rummet i entréhallen med både avskärmande och öppna sittplatser. Nya fönsterpartier längst fassaden i samma utförande som original. Pelare målas till att spegla den blågråa färgen.

Entréhallen – vy från receptionen



Från receptionsdisken finns en god överblick över hela entréhallen. Receptionsdisken utformas i två nivåer för ökad tillgänglighet för såväl besökare som anställda.

Entréhallen – vy mot reception över utställningsyta



Till vänster syns det flyttade entrépartiet med exteriört vindfång. I förgrunden: yta för utställningar och information med podium som även kan användas flexibelt för till exempelvis utställningar, som stäbord och som förvaringsmöbel.

Entréhallen – vy mot SSC



Från entrén syns i fonden entré till delar av Lärcentrum/möteslokaler. Framför detta med besöksgång mot entréhallen syns yta för Statens servicecenter. Till vänster i bild yta möjlig för utställningar och events.