

Hyresavtal avseende restaurang i  
mangårdsbyggnaden på Råda Säteri

22

2022KS588

Kommunstyrelsen

Datum  
2023-04-27

Diarienummer  
2022KS588 023

## **Hyesavtal avseende restaurang i mangårdsbyggnaden på Råda Säteri**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen uppdrar till fastighetschef att teckna hyresavtal med Compass Group AB avseende restaurang i mangårdsbyggnaden på Råda Säteri.

### **Sammanfattning av ärendet**

Härryda kommun har sedan 1970 ägt området runt Råda Säteri och huvudbyggnaden (mangårdsbyggnaden) med tillhörande byggnader. Området har i sin helhet varit utarrenderat till olika aktörer men sedan 2018 har kommunen haft full rådighet över Råda Säteri. 2019 beslutade kommunfullmäktige om en inriktning för Råda Säteri med det övergripande målet att öka områdets attraktionskraft och att stärka Råda Säteri som besöksmål. Råda Säteri ska så långt det är möjligt bära sina egna kostnader, varför intäkter från uthyrning av lokaler och byggnader inom området är av största vikt. Dessutom tydliggör inriktningen att säteriets mangårdsbyggnad ska upplåtas för restaurangverksamhet.

Kommunstyrelsen beslutade den 23 september 2021, § 320, att avsätta 23 mnkr i investeringsbudgeten för att renovera mangårdsbyggnaden på Råda Säteri i syfte att möjliggöra för restaurangverksamhet. Arbetet med renovering startade i augusti 2022 och bedöms vara klart i september 2023.

Förvaltningen har arbetat med att finna en lämplig aktör för att driva restaurangverksamheten på Råda Säteri och har fört förhandlingar om ett hyresavtal med företaget Compass Group AB.

Hyesavtal föreslås tecknas för en fyraårsperiod med möjlighet till förlängning med tre år i taget. Compass Group AB ska erlagga en omsättningsbaserad hyra som motsvarar sju procent av den totala omsättningen för restaurangen i mangårdsbyggnaden, dock med en lägsta garantihyra om 1,3 mnkr. Första året ges en hyresrabatt om 50 procent, andra året 25 procent.

Förvaltningen bedömer att Compass Group AB har presenterat ett affärsförslag och ett koncept som väl stämmer överens med inriktningen för Råda Säteri. Det bedöms ge ökad kvalitet till området och tillföra ett utbud som idag saknas. Det föreslagna hyresavtalet bedöms ge goda möjligheter till företagets etablering på området de första åren och samtidigt säkra långsiktighet och intäkter för kommunen.

## **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse 27 april 2023
- Hyresavtal inklusive bilagor
- Inriktning för utveckling Råda Säteri, fastställt i kommunfullmäktige 19 september 2019, § 121

## **Ärendet**

### *Bakgrund*

Härryda kommun har sedan 1965 ägt området runt Råda Säteri och sedan 1970 även huvudbyggnaden (mangårdsbyggnaden) med tillhörande byggnader. Området har i sin helhet varit utarrenderat till olika aktörer. 2017 beslutade kommunstyrelsen att kommunen skulle överta ansvaret för att utveckla Råda Säteri.

Från 2018 har kommunen full rådighet över Råda Säteri, vilket innebar att kommunen då kunde påbörja ett mer långsiktigt strategiskt arbete med viljeinriktning för Råda Säteri. 2019 beslutade kommunfullmäktige om en inriktning för Råda Säteri med det övergripande målet att öka områdets attraktionskraft och att stärka Råda Säteri som besöksmål. Visionen för Råda Säteri är att det ska vara en levande och modern säterimiljö samt kommuninvånarnas självklara mötesplats oavsett generation, bakgrund eller tid på året. En grundläggande del i inriktningen är att Råda Säteri så långt det är möjligt ska bära sina egna kostnader. Därför är intäkter, t ex från uthyrning av lokaler och byggnader inom området, av största vikt.

En viktig del i den beslutade inriktningen för Råda Säteri är att upplåta säteriets mangårdsbyggnad för restaurangverksamhet.

### *Beslut om investering för renovering av mangårdsbyggnaden*

Kommunstyrelsen beslutade den 23 september 2021, § 320, att avsätta 23 mnkr i investeringsbudgeten för att renovera mangårdsbyggnaden på Råda Säteri i syfte att möjliggöra för restaurangverksamhet. Den 5 maj 2022 beslutades om tilldelning av kontrakt till Vitre Bygg AB för att genomföra renoveringen.

Renoveringsarbetet pågår och beräknas vara klart i september 2023.

Kommunstyrelsen beslutade den 4 maj 2023, § 191, att godkänna överskridande av investeringsbudgeten med 1,8 mnkr för att inkludera köksinventarier i renoveringen.

### *Processen för rekrytering av restaurangoperatör*

Parallellt med arbetet med renovering av mangårdsbyggnaden har förvaltningen arbetat med att finna en lämplig aktör för att driva restaurangverksamheten på Råda Säteri.

Förvaltningen genomförde under våren 2022 en undersökning av marknaden genom att kontakta fem aktörer av olika slag för att efterhöra intresse och syn på förutsättningar för att vilja driva restaurang på Råda Säteri. Det gav värdefull kunskap om marknaden och branschen.

Eftersom upplåtelsen förutsätter investeringar från operatörens sida gör förvaltningen bedömningen att mangårdsbyggnaden ska upplåtas till en restaurangaktör genom ett hyresavtal. Det kommer därför inte att uppställas särskilda och detaljerade krav på hur själva restaurangverksamheten ska bedrivas. Det föreligger därmed ingen upphandlingsplikt enligt lag (2016:1147) om upphandling av tjänstekoncessioner. Alternativet att genomföra en sådan upphandling bedöms inte heller vara ändamålsenligt.

Förvaltningen har därefter anlitat konsultföretaget PreOpening, ett oberoende konsultbolag med uppdrag inom hotell-, restaurang- och mötesindustrin för att finna lämpliga aktörer. PreOpening har haft kontakt med ett flertal aktörer för att efterhöra intresse, några aktörer har genomfört besök på plats och visat fördjupat intresse. Det kan konstateras att situationen på marknaden har påverkats starkt av följderna av pandemin, konjunkturen och det osäkra världsläget. Detta har gjort att flertalet aktörer har valt att tacka nej till att gå vidare i dialogen om Råda Säteri.

### *Compass Group AB*

Företaget Compass Group AB visade intresse av att driva restaurang på Råda Säteri och förvaltningen har därefter fört förhandlingar med Compass Group.

Compass Group AB driver idag ca 450 enheter i Sverige och finns i ytterligare 45 länder runt om i världen. Bland kunderna i Sverige finns företag, industrier, skolor, omsorg, sjukhus samt försvaret. Företaget har en tydlig hållbarhetsprofil med visionen att erbjuda världens mest hållbara måltider och service.

Compass Group AB har för avsikt att på Råda Säteri bygga upp ett koncept som man kallar för Lokal, som ska kännetecknas av närodlat och närproducerat och utgöra en naturlig mötesplats för lokalbefolkningen. Råda Säteri ska stå som modell för detta koncept som planeras att införas på flera av företagets enheter. Huvudansvarig för konceptet är Krister Dahl, kock och Culinary Director på Compass Group AB.

### *Hyresavtalet*

Hyresavtalet tecknas för en fyraårsperiod med möjlighet till förlängning med tre år i taget.

Compass Group AB ska erlægga en omsättningsbaserad hyra som motsvarar sju procent av den totala omsättningen för restaurangen i mangårdsbyggnaden, dock med en lägsta garantihyra om 1,3 mnkr. Garantihyran ska indexjusteras av kommunen. Utöver detta ska Compass Group AB svara för driftkostnader så som el, vatten, avfall samt serviceavtal för köksinventarier. Compass Group AB ansvarar även för investeringar inventarier, AV-utrustning med mera.

Första året ges en hyresrabatt om 50 procent, andra året 25 procent, i syfte att ge förutsättningar att bygga upp verksamheten och etablera sig på området.

### **Förvaltningens bedömning**

En bärande del i den beslutade inriktning för kommunens arbete med Råda Säteri är att det ska finnas restaurangverksamhet i mangårdsbyggnaden. Det kompletterar utbudet på området och ökar attraktiviteten för besökare. Det möjliggör också hyresintäkter för kommunen, vilket bidrar till inriktningen om att Råda Säteri så långt det är möjligt ska bära sina egna kostnader.

Compass Group AB har presenterat ett affärsförslag och ett koncept som väl stämmer överens med inriktningen för Råda Säteri. Det bedöms ge ökad kvalitet till området och tillföra ett utbud som idag saknas. Det föreslagna hyresavtalet bedöms ge goda möjligheter till företagets etablering på området de första åren och samtidigt säkra långsiktighet och intäkter för kommunen.

Pia Alhäll  
Kommundirektör

Birgitta Flärd  
Utvecklingschef

Per-Arne Larsson  
Sektorchef

# HYRESAVTAL - avseende lokal

1(6)

Datum 2023-04-26	Kontraksnummer 1
Objektsnummer C3800	Diarienummer

## Hyresvärd

Härryda Kommun	Org-/Personnr 212000-1264
----------------	------------------------------

## Hyresgäst(er)

Compass Group AB	Org-/Personnr 556258-1461
E-postadress	Telefonnummer
	Org-/Personnr
E-postadress	Telefonnummer

## Hyresobjektets adress

Gata Mangårdsbyggnaden Råda Säteri Säteriallén 5, 435 32 Mölnlycke	Trappor/hus	Lägenhetsnr
Kommun Härryda Kommun	Fastighetsbeteckning Del av Råda 1:6	
Aviseringsadress Box 1183, 171 23 Solna		

## Ändamålet med förhyrningen

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

## Hyresobjektets skick

Hyresobjektet hyrs ut i	
<input type="checkbox"/> befintligt skick.	Bilaga nr
<input type="checkbox"/> avtalat skick enligt bilaga.	
<input checked="" 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 2

## 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		706		
						Övrig yta 706				
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.										
<input checked="" type="checkbox"/> Framgår av bifogade ritning(ar).									Bilaga nr 1	

## 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)	

**Hyrestid/Uppsägning/Förlängning**

Från och med den 2023-10-01 till och med den 2027-09-30

Uppsägning ska ske skriftligen och för att hyresavtalet ska upphöra att gälla ska det sägas upp senast 9 månad(er) före hyrestidens utgång.

Om inte hyresavtalet sägs upp i tid är hyresavtalet för varje gång förlängt med  år  36 månad(er)

**Hyra**

1 300 000 kr per år utgörande  total hyra  hyra exklusive nedan markerade tillägg.

Se bilaga 2 särskilda bestämmelser för bashyra och omsättningshyra

**Hyresbetalning m.m.**

Hyran ska betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje  kalendermånads början  kalenderkvartals början genom insättning på  plusgiro nr 77284-8  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 3

**Fastighetsskatt**

Ingår i hyran  Ersätts av hyresgästen enligt bilaga Bilaga nr 4

**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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	2
VA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	2
Värme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	2
Varmvatten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	2
Kyla	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ventilation	<input checked="" 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 2

**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

## Oförutsedda kostnader

Hyresgästen ska erlägga 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 erlägga ersättning för oförutsedda kostnader på grund av

- införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller påлага 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 erlägga vid var tid gällande moms.

För det fall fastighetsägaren/hyresvärden blir skattskyldig till moms för uthyrning av hyresobjektet ska hyresgästen utöver hyran erlägga 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 i såsom att hyresgästen överlåter hyresrätten eller i andra hand helt eller delvis hyr ut hyresobjektet (även om det sker till ett eget bolag) i ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Om hyresgästens agerande får till följd att hyresvärden förlorar avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader ska hyresgästen även erlägga 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.

## Revisionsbesiktnings

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  
5

## 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 checked="" type="checkbox"/> med för verksamheten särskild avsedd inredning enligt bilaga.	Bilaga nr 8
--	----------------

## 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 6
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 6

## 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 dragnings 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.	
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. För skyltning se bilaga 2	
<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska placera eventuell skylt i enlighet med av hyresvärden upprättad ritning.	Bilaga nr 2
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 stölskyddsanordningar 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 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 checked="" 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 2

## 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. Bilaga 2
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 hyresvärden 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 2023-09-30 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 checked="" type="checkbox"/> deposition med ett belopp om 325000 insatt på bankkonto nr 5278-0871
Om hyresgästen inte har ställt ovan angiven säkerhet för sina förpliktelser senast vid ovan angiven tidpunkt, äger hyresvärden ensidigt avgöra huruvida hyresavtalet då fortfarande skall vara giltigt eller inte.

## Behandling av personuppgifter

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

## Särskilda bestämmelser

Bilageförteckning: Bilaga 1 ritning Bilaga 1.2 översiktskarta Bilaga 2 särskilda bestämmelser Bilaga 3 index Bilaga 4 fastighetsskatt Bilaga 5 brandskydd Bilaga 6 gränsdragningslista Bilaga 7 projekteringsförutsättningar Bilaga 8 storköksskiss Bilaga 9 inriktningsdokument för Råda Säteri Bilaga 10 avstående från besittningsskydd	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 avseende samma hyresobjekt 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
E-postadress	Postort
Telefonnr	
Aviseringsadress	
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande (ny hyresgäst/firmatecknare)	Namnförtydligande (ny hyresgäst/firmatecknare)
Hyresvärden godkänner överlåtelsen	
Ort och datum	Hyresvärd
	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)

FÖRKLARINGAR

Alla mått anges i millimeter där ej annat anges.

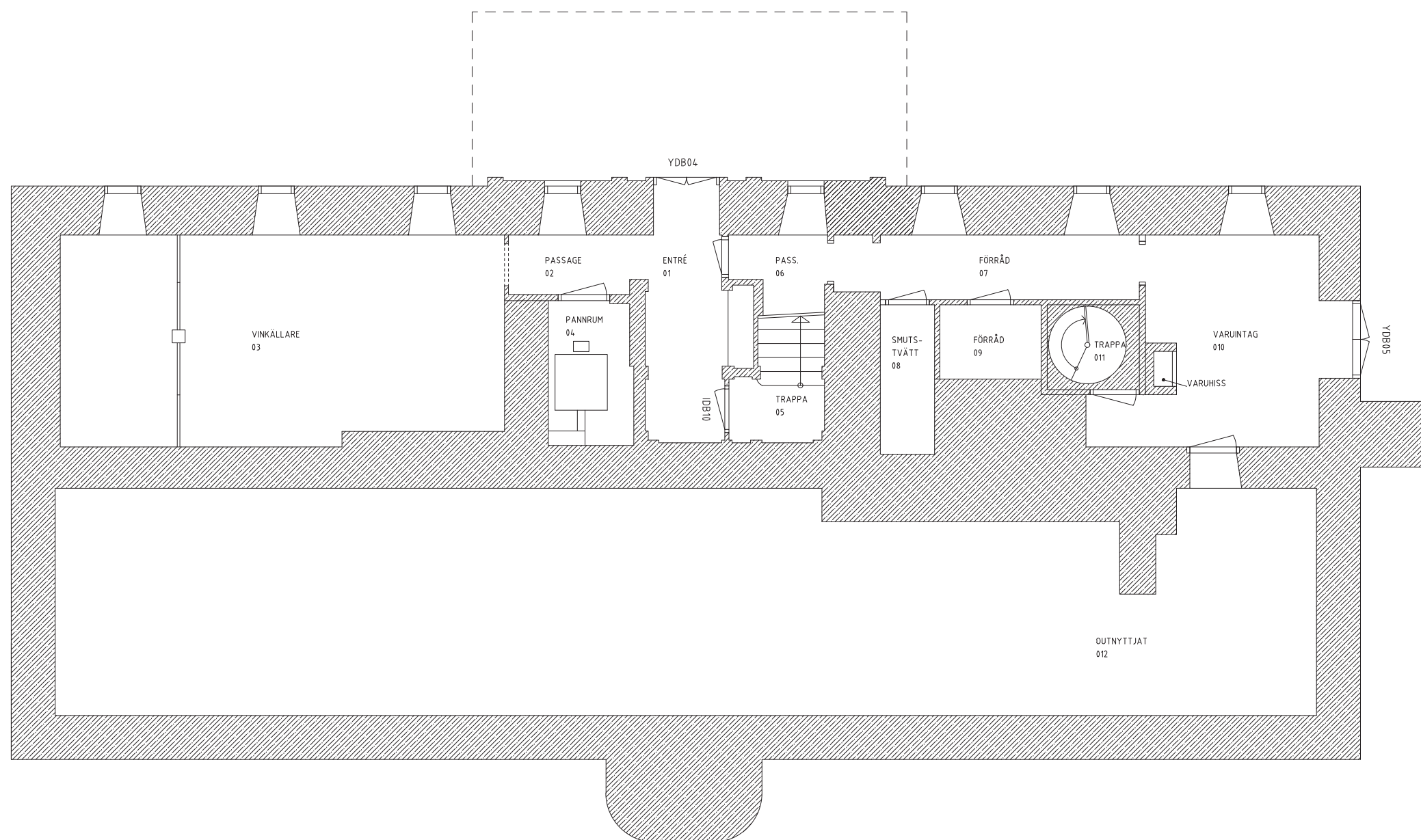
FÖRESKRIFTER

Alla mått kontrolleras på plats av entreprenör före tillverkning. För felaktigheter i tillhandahållna ritningsunderlag ansvarar ej.

KU: Bef. Kakelugn

HÄNVISNINGAR

Beskrivningar: I-46.1-001



BET.	ANT.	ÅVENDE	DATUM	PBD.
STATUS				
<b>FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG</b>				
<b>BORNSTEIN LYCKEFORS</b>				
A	BORNSTEIN LYCKEFORS ARKITEKTER AB			
K	HÄRVEDGATAN 38, 171 33, ÖSTERBOM, FÖR-2020-02 MAIL: INFO@BORNSTEINLYCKEFORS.SE			
V				
E				
UPPDRAGS NR.	RITAD AV:	ANSVARIG:		
	JO/AET	JOL		
DATUM / SIGNATUR:				
2020.06.29				
RÅDA SÄTERI, MANGÅRDSBYGGNAD				
HÄRRYDA KOMMUN				
RENOVERING INTERIÖR				
MÖBLERINGSPLAN KÄLLARE				
SKALA:	RITN. NR.			
1:50 [A1]	1-46.1-101			
1:100 [A3]				

FÖRKLARINGAR

Alla mått anges i millimeter där ej annat anges.

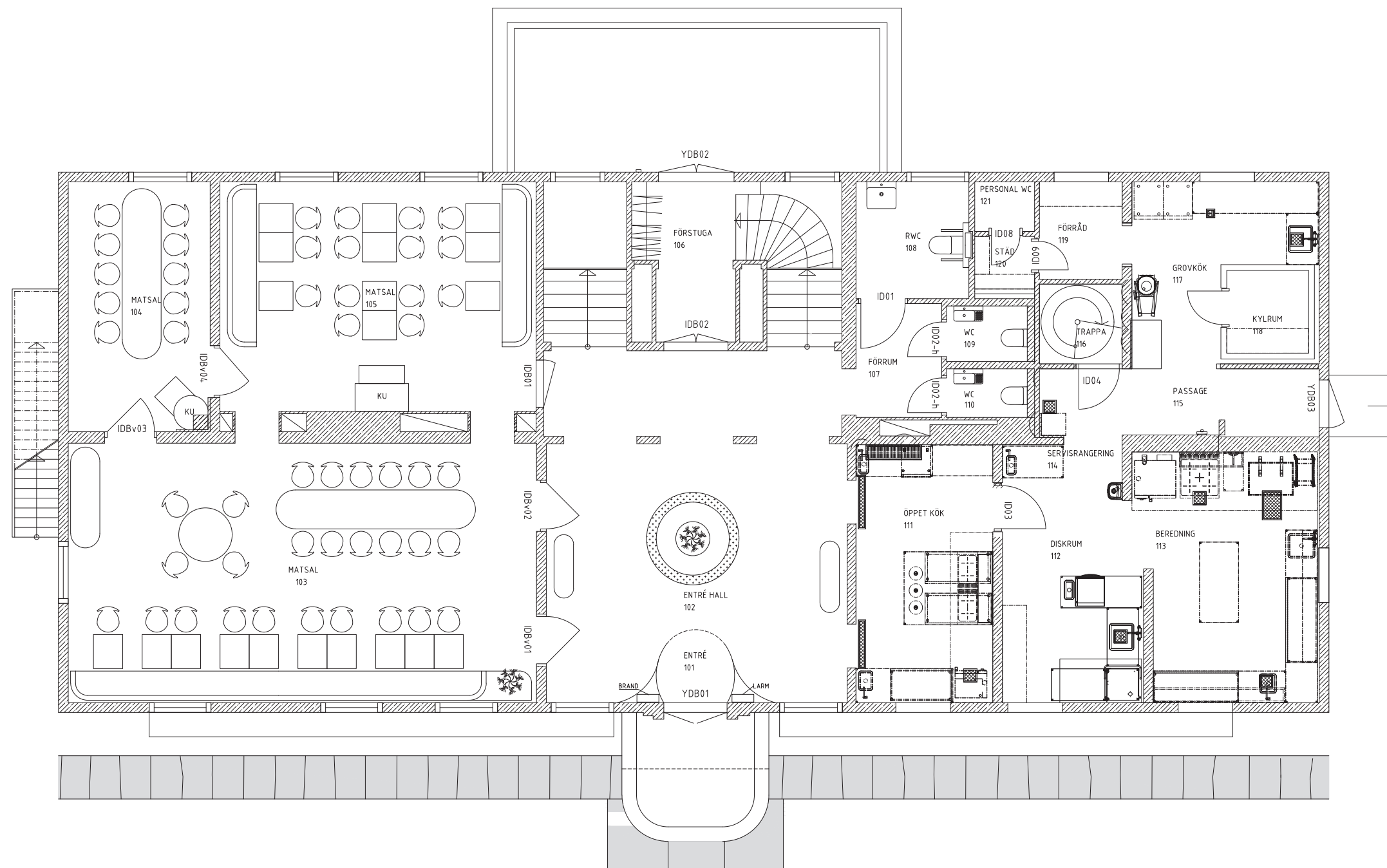
FÖRESKRIFTER

Alla mått kontrolleras på plats av entreprenör före tillverkning. För felaktigheter i tillhandahållna ritningsunderlag ansvarar ej.

KU: Bef. KakeLugn

HÄNVISNINGAR

Beskrivningar: I-46.1-001



A	PM-01	2022.01.14	FDA
BET:	ANT:	ÅVEENDE:	DATUM: PBD:
STATUS: FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG			
<b>BORNSTEIN LYCKEFORS</b>			
A	BORNSTEIN LYCKEFORS ARKITEKTER AB		
K	HÖRNGÅTAN 39, 417 81, GÖTTERÖD, SE-23080, MAIL: INFO@BORNSTEINLYCKEFORS.SE		
V			
E			
UPPDRAGENR:	RITAD AV:	ANSVARIG:	
	JO/ AET	JOL	
DATUM / SIGNATUR: 2020.06.29			
RÅDA SÄTERI, MANGÅRDSBYGGNAD			
HÄRRYDA KOMMUN			
RENOVERING INTERIÖR			
MÖBLERINGSPLAN PLAN 1, ENTRÉPLAN			
SKALA:	RITN. NR:		
1:50 [A1]	I-46.1-111		A
1:100 [A3]			

FÖRKLARINGAR

Alla mått anges i millimeter där ej annat anges.

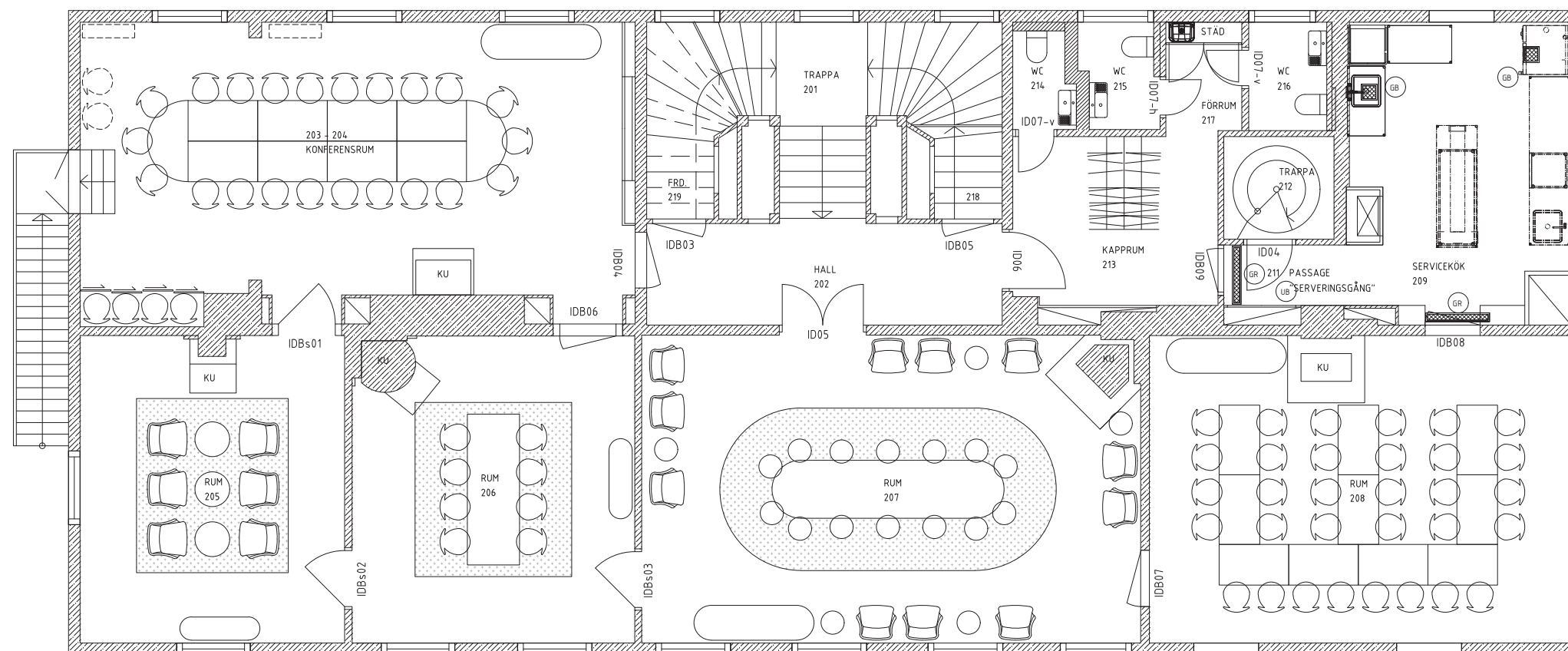
FÖRESKRIFTER

Alla mått kontrolleras på plats av entreprenör före tillverkning. För felaktigheter i tillhandahållna ritningsunderlag ansvarar ej.

KU: Bef. Kachelugn

HÄNVISNINGAR

Beskrivningar: I-46.1-001



A	PM-01	2022.01.14	FDA
BET.	ANT.	ÅVENDE:	DATUM
STATUS			
<b>FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG</b>			
<b>BORNSTEIN LYCKEFORS</b>			
A	BORNSTEIN LYCKEFORS ARKITEKTER AB		
K	HÄRINGSÅNÄR 18 417 01 GÖTTERÖD 575 20802 MAIL: INFO@BORNSTEINLYCKEFORS.SE		
V			
E			
UPPDRAGS NR:	RITAD AV:	ANSVARIG:	
	JO/ AET	JOL	
DATUM / SIGNATUR:			
2020.06.29			
RÅDA SÄTERI, MANGÅRDSBYGGNAD			
HÄRRYDA KOMMUN			
RENOVERING INTERIÖR			
MÖBLERINGSPLAN PLAN 2, ÖVERVÅNING			
SKALA:	RITN. NR:		
1:50 [A1]	I-46.1-121		
1:100 [A3]	A		

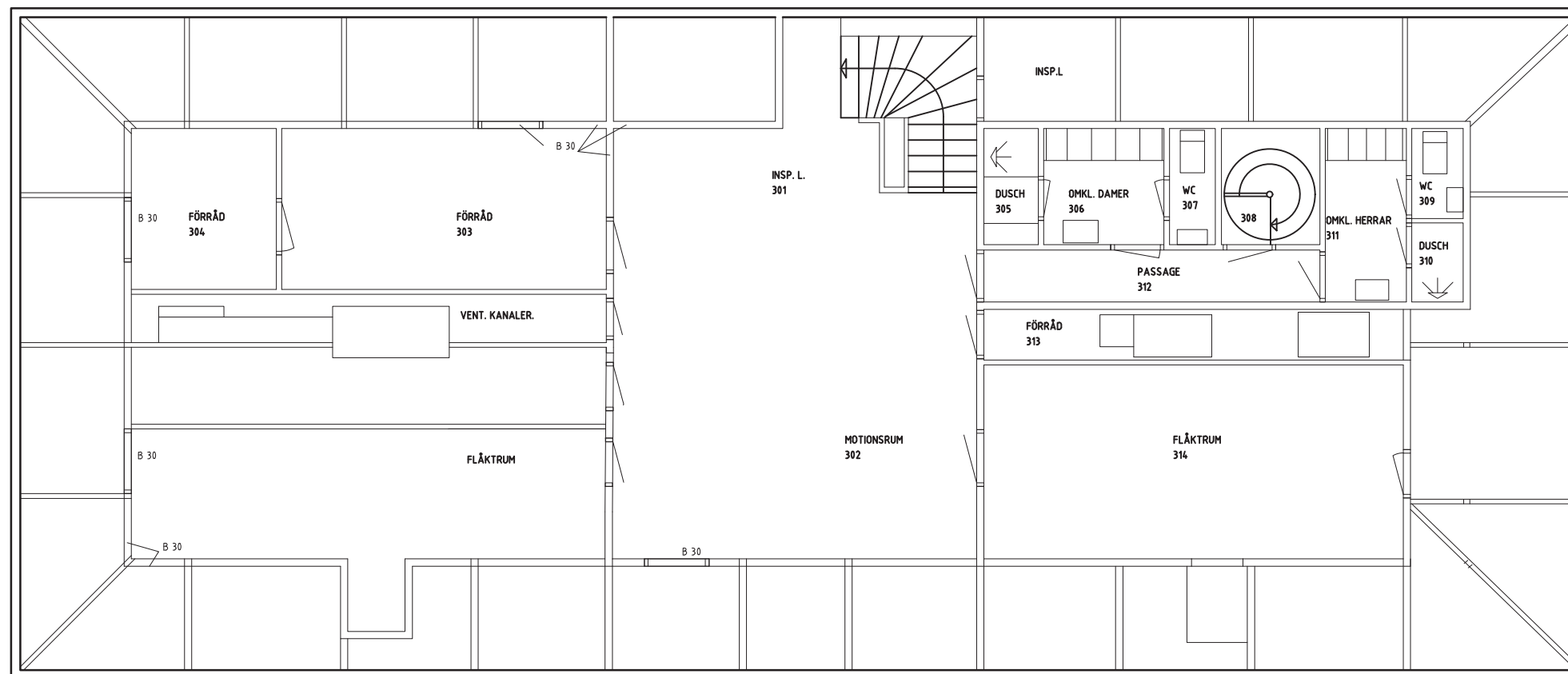
**FÖRKLARINGAR**

Alla mått anges i millimeter där ej annat anges.

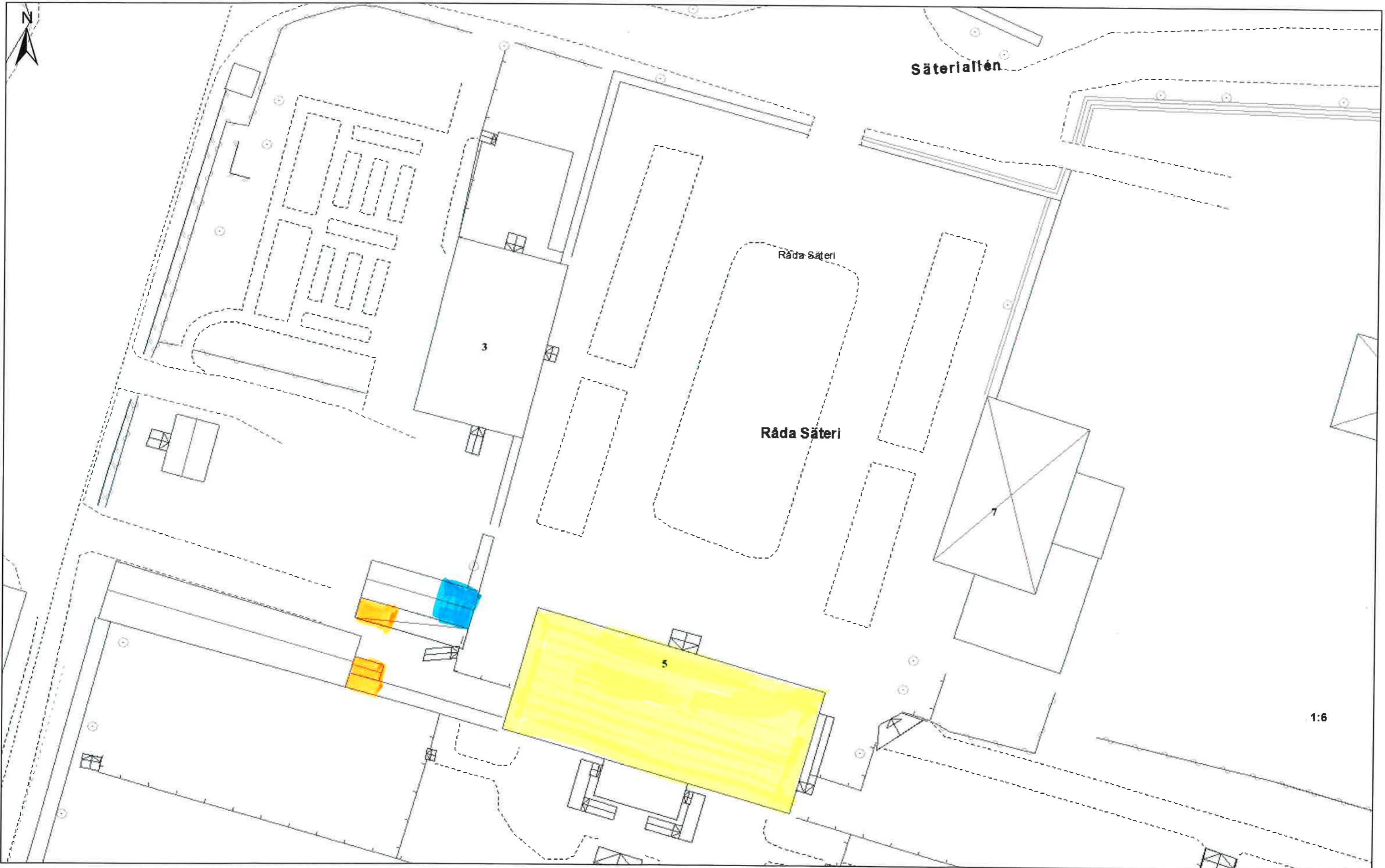
OBS: Rumsnumrering enl. underlag kund.

**FÖRESKRIFTER**

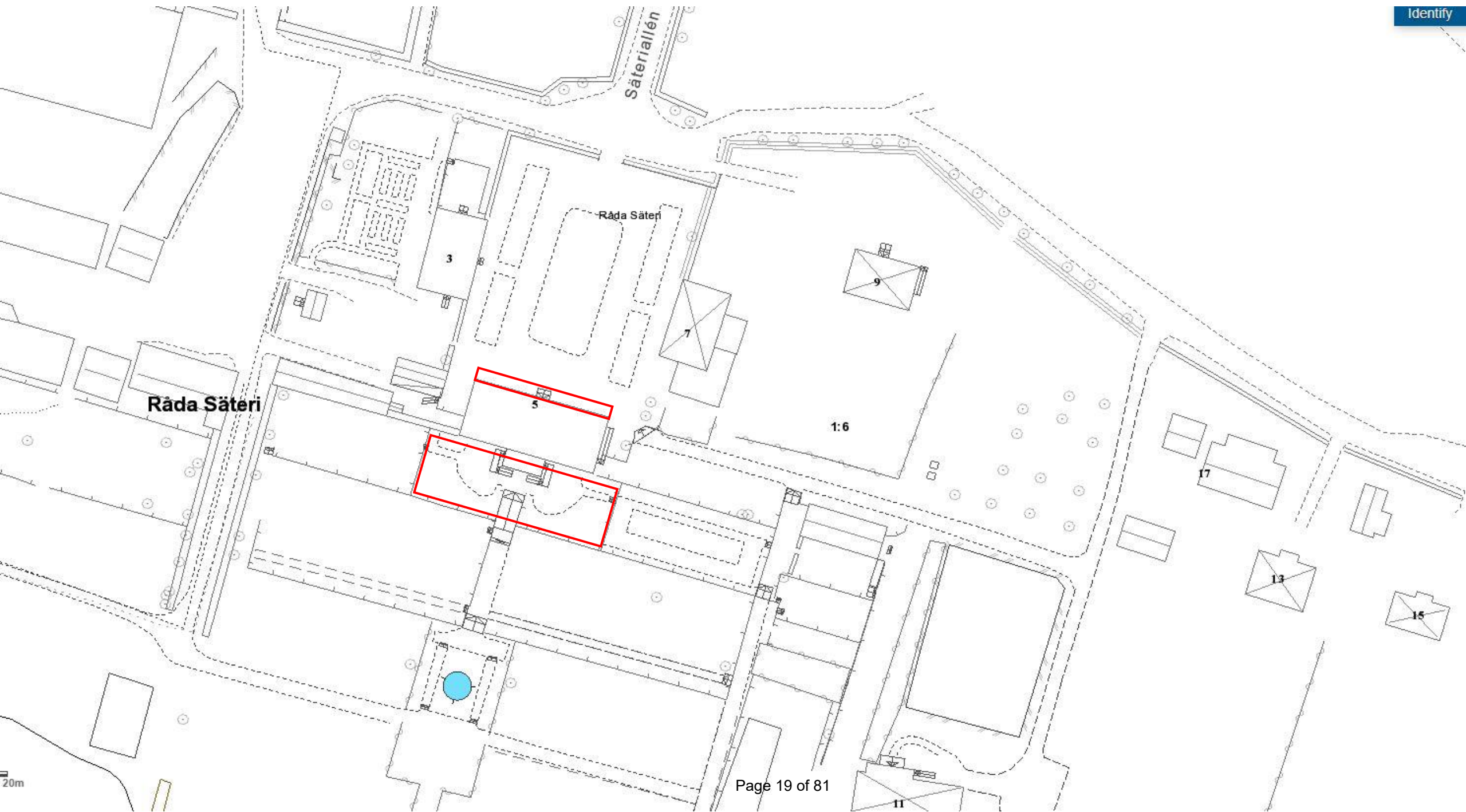
Alla mått kontrolleras på plats av entreprenör före tillverkning. För felaktigheter i tillhandahållna ritningsunderlag ansvarar ej.



BET.	ANT.	ÅVEENDE	DATUM	PBD.
STATUS				
<b>FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG</b>				
<b>BORNSTEIN LYCKEFORS</b>				
A	BORNSTEIN LYCKEFORS ARKITEKTER AB			
K	HERRGATAN 10 417 11 GOTEBORG 413 20000 MAL INFO@BORNSTEINLYCKEFORS.SE			
V				
E				
UPPDRAGSNR.	RITAD AV:	ANSVARIG:		
	JO/ AET	JOL		
DATUM / SIGNATUR:				
2020.06.29				
RÅDA SÄTERI, MANGÅRDSBYGGNAD				
HÄRRYDA KOMMUN				
RENOVERING INTERIÖR				
PLAN 3, BEF. VINDSPLAN				
SKALA:	RITN. NR.			
1:50 [A1]	A-40.1-E131			
1:100 [A3]				









## Bilaga 2 Särskilda bestämmelser

Hyresvärden och Hyresgästen benämns nedan var för sig för "**Part**" och gemensamt för "**Parterna**". Hyresavtalet och dess bilagor (inklusive dessa Särskilda bestämmelser) benämns nedan för "**Hyresavtalet**". Benämningen "**Fastigheten**" är ett samlingsnamn för byggnader och mark på Råda Säteri, fastighetsbeteckning Råda 1:6. Benämningen "**Verksamheten**" avser restaurangverksamheten som bedrivs enligt Hyresavtalet. Benämningen "**Byggnaden**" avser ytan som förhyrs enligt Hyresavtalet.

### 1. Lokalen

#### 1.1 Byggnaden och ändamål med förhyrningen

Byggnaden upplåts till Hyresgästen för bedrivande av restaurangverksamhet utan inslag av dans eller spel, däremot inryms konferens, event och catering. Verksamheten ska bedrivas under varumärket "Lokal Råda Säteri". Hyresgästen äger varumärket "Lokal" och det koncept som framtagits och vidareutvecklas. Hyresvärden tillerkänner Hyresgästens ensamrätt att använda varumärket "Lokal" tillsammans med andra geografiska orter samt att ordkombinationen "Lokal Råda Säteri" inte kommer att överlåtas till en ny, tillträdande hyresgäst eller till Hyresvärden vid Hyresavtalets upphörande.

Hyresgästen ska bedriva Verksamheten med god kvalitet och serviceanda.

Hyresgästen får inte utan skriftligt godkännande från Hyresvärden använda Byggnaden för annat ändamål än det avsedda, eller ändra användningen av någon del av Byggnaden. Hyresgästen har vid hyresavtalets ingående presenterat ett modernt koncept som ligger i linje med Hyresvärdens vision. Hyresgästen har rätt att anpassa och utveckla konceptet under hyrestiden på det sätt den finner lämpligast för att attrahera gäster.

För det fall Hyresgästen önskar driva restaurangkonceptet under ett annat varumärke än "Lokal" ska Hyresvärdens skriftliga samtycke inhämtas. Parterna är överens om att Hyresgästen inte får använda den förhyrda Byggnaden, eller del av denna, som diskotek, nattklubb, casino eller motsvarande.

Hyresgästen ska inneha serveringstillstånd för öl, vin och starksprit.

Hyresgästen äger ej rätt att bedriva annan verksamhet än den som angivits ovan och ej heller bedriva sin verksamhet på sådant sätt att andra hyresgäster inom Fastigheten drabbas av oskäligen störningar eller olägenheter.

Hyresgästen äger ej inom Byggnaden förvara produkter eller material som kan framkalla skada på person eller egendom, föranleda förhöjd försäkringspremie för fastighetsägarens fastighetsförsäkring eller inverka menligt på försäkringsskyddets giltighet eller omfattning. Under alla förutsättningar äger Hyresgästen inte rätt att förvara brandfarliga- eller explosiva varor utan Hyresvärdens samtycke.

#### 1.2 Ytor utanför byggnaden och dess användning

Hyresvärden äger mark utanför Byggnaden och Hyresvärden godkänner att viss del av marken får användas för uteservering, se bilaga 1.2. Detta förutsätter att erforderliga tillstånd och försäkring erhålles (för vilket Hyresgästen ansvarar för), samt att Hyresgästen svarar för renhållning och städning. Hyresvärden ansvarar för underhåll och trädgårdsarbete för ytan som Hyresgästen får nyttja. Hyresgästen ska i samråd och med Hyresvärdens godkännande välja utomhusmöblering.

#### 1.3 Byggnadens skick

Byggnaden ska färdigställas i enlighet med Bilaga 7, projekteringsförutsättningar samt Bilaga 8 Storköksskiss vilka illustrerar Parternas överenskommelse avseende Byggnadens utformning, standard, skick, kvalitet och planlösning (fördelning av olika användningsområden för de förhyrda ytorna) och utgör grunden för anpassning och iordningställande av Byggnaden. Parterna är dock medvetna om att nämnda bilagor är preliminära och att mindre ändringar kan komma att ske exempelvis med anledning av byggnadstekniska skäl, bygglov och myndighetstillstånd.

## **2. Ordning**

### **2.1 Störningar, olägenheter m.m.**

Hyresgästen ska upprätthålla god ordning inom Byggnaden. Hyresgästen är medveten om att myndigheterna ställer speciella krav på den verksamhet som Hyresgästen bedriver och Hyresvärdens godkännande till denna verksamhet innebär inte att Hyresvärden påtar sig något som helst ansvar för sådana eventuella krav som Hyresgästen ansvarar för enligt detta Hyresavtal. Myndighetskrav, såsom exempelvis serveringstillstånd eller krav från miljö- och hälsoskyddsnämnd, ska uppfyllas av Hyresgästen som också har att stå för alla kostnader som är hänförliga härtill, dock med undantag för att Byggnaden uppfyller de krav som ställs för att nödvändiga tillstånd ska kunna erhållas vid uppstart/Tillträdesdagen. Så snart inspektion av Byggnaden har företagits av miljö- och hälsoskyddsnämnden ska Hyresgästen till Hyresvärden överlämna kopia på rapporter och övriga handlingar från miljö- och hälsoskyddsnämnden. Hyresgästen ska även i övrigt efter Hyresvärdens anmodan tillställa Hyresvärden kopia av handling utvisande Hyresgästens uppfyllande av gällande myndighetskrav.

Hyresgästen ansvarar för att ingen lukt, matos eller liknande sprids till eller orsakar olägenhet för andra hyresgäster inom Destinationen, grannar och annan tredje part i det fall Hyresgästen agerat oaktsamt och/eller inte följt anvisningar för byggnaden/installationerna.

Pallar, backar, returemballage, transportvagnar etc. som ska returneras till Hyresgästens leverantörer får inte ställas upp eller förvaras på utrymmen som inte ingår i den förhyrda ytan, se bilaga 1, ritning placering lastpallar.

Hyresgästen svarar för eventuella ersättningsanspråk begränsade till direkta kostnader från andra hyresgäster på Fastigheten i anledning av störningar som Hyresgästen ansvarar för i det fall denne inte följt Hyresavtalet eller agerat vårdslöst. Hyresgästen ska vidare ombesörja och bekosta de direkta kostnader som uppstår för att störningarna ska upphöra i det fall denne inte följt Hyresavtalet eller agerat oaktsamt.

Det åligger Hyresgästen att hålla Hyresvärden skadeslös för direkta kostnader vad gäller anspråk från hyresgäster inom Fastigheten och från tredje man, på grund av Hyresgästens hantering av sophämtning och transporter i det fall Hyresgästen vårdslöst. Hyresgästen skall vara ansluten till Anticimex eller liknande saneringsföretag.

Hyresgästen ansvarar ej för indirekta kostnader i anledning av skador orsakade enligt ovan såvitt inte skadan orsakat genom grov vårdslöshet eller uppsåtligen.

### **2.2 Leveranser**

Leveranser och transporter till och från Byggnaden ska ske till separat anvisad yta benämnd "varuintag". Leveranser får ej ske till Byggnadens huvudentré.

## **3. Verksamheten**

### 3.1 Verksamhetskonceptet

Enligt bilaga 11- Verksamhetskonceptet

### 3.2 Öppningstider

Hyresgästen ska följa Fastighetens öppettider och ha öppet lördag -söndag kl: 11.00-16.00 året runt med utökade öppettider från midsommarveckan då öppettiderna är torsdag, fredag, lördag och söndag 11.00-16.00 fram till 31 augusti.

### 3.3 Inriktningsdokument

Hyresgästen skall följa Råda Säters inriktningsdokument, se bilaga 9.

## 4. Hyrestid och tillträde

### 4.1 Hyrestid/Uppsägning/Förlängning/Exit

Hyrestidens första dag kallas Tillträdesdagen. Byggnaden kan då disponeras av Hyresgästen för avsett ändamål.

Tillträdesdagen beräknas preliminärt infalla 2023-10-01. Hyresgästen är införstådd med att avvikelser från den Preliminära Tillträdesdagen och Hyresvärden är införstådd med att Hyresgästen måste få slutligt besked om faktisk Tillträdesdag senast tre (3) månader innan då personalrekrytering för driften av Verksamheten sker. Meddelar Hyresvärden senare än tre (3) månader att faktisk Tillträdesdag är framflyttad, ska Hyresvärden ersätta Hyresgästen för samtliga direkta kostnader i anledning av sådant besked. De direkta kostnaderna ska redovisas och erläggas mot faktura med en betalningstid om 30 dagar.

Hyresgästen har rätt att säga upp Hyresavtalet till förtida upphörande, ”Exit”, med sex (6) månaders uppsägningstid efter att Hyresavtalet löpt i 24 månader. Hyresgästen har rätt att tillämpa Exit för det fall Verksamhetens omsättning under år 2 understiger 20 MSEK.

Sägs inte Hyresavtalet upp enligt Exit fortsätter det att löpa ytterligare 24 månader med en uppsägningstid om nio (9) månader, dvs totalt fyra (4) år. Därefter löper Hyresavtalet med 36 månader i sänder och motsvarande uppsägningstid om nio (9) månader.

Hyrestiden är 4 år från det månadsskifte som inträffar närmast efter Tillträdesdagen.

Hyrestidens längd skall dock vara oförändrad genom att den förskjuts i motsvarande omfattning som Tillträdesdagen flyttas.

Hyresgästen förbinder sig att även efter Tillträdesdagen, tåla sådana mindre målnings-, injusterings- och kompletteringsarbeten och dylikt som är beaktade som normala i samband med inflyttning. Eventuella hinder, men eller störningar som i rimlig utsträckning uppstår i Hyresgästens verksamhet till följd av sådana arbeten ska inte berättiga Hyresgästen till nedsättning av hyran. Hyresvärden ska genomföra dessa arbeten skyndsamt.

Uppsägning ska ske skriftligen och för att hyresavtalet ska upphöra att gälla ska det sägas upp senast 9 månader före hyrestidens utgång.

## 4.2 Genomförandet av projektet och påverkan på hyrestiden

Det åligger Hyresvärden att hålla Hyresgästen fortlöpande informerad om eventuella förändringar i tidplanen som påverkar Tillträdesdagen. Båda Parter är angelägna om att Tillträdesdagen inte försenas och förbinder sig att vidta skäligen åtgärder för undvikande av detta.

Om Hyresgästen gör ändringar och/eller tilläggsbeställningar eller på annat sätt agerar som får till följd att Tillträdesdagen förskjuts, ska Bashyran jämte tillägg ändå erläggas fr.o.m. den dag som tillträde hade ägt rum om förseningen inte enligt ovan orsakats av Hyresgästen.

## 5. Hyra, hyrestillägg och hyresrabatt

### 5.1 Bashyra, omsättningshyra, rabatt på bashyra

Hyran är omsättningsbaserad med en garanterad minimihyra, nedan benämnd ”**Bashyra**”, och därutöver tillkommer avtalade hyrestillägg. Hyresgästen ska erlägga det högsta beloppet av antingen:

1. Bashyran
2. Omsättningshyran

Bashyran uppgår till 1 300 000 kr per år.

Omsättningshyran uppgår till 7 % av Hyresgästens totala bruttoomsättning under året i den i lokalen bedrivna verksamheten, exklusive moms och andra varuskatter.

Fram till och med första kalenderårsskiftet ska Hyresgästen erlägga en preliminär hyra uppgående till Bashyran för perioden.

För påföljande kalenderår gäller att Hyresgästen som preliminär hyra ska erlägga det högsta av Bashyran eller en hyra som beräknas på en omsättning lika med Hyresgästens uppnådda bruttoomsättning under föregående kalenderår, så som denna kan beräknas med ledning av erhållna omsättningsrapporter.

Avtalade hyrestillägg ska alltid debiteras oavsett om omsättningshyra eller Bashyra utgår.

Hyresvärden ska årsvis i efterskott göra en avräkning mellan erlagd preliminär hyra enligt ovan och den hyra som Hyresvärden kan fastställa när denne har fått del av Hyresgästens redovisning av bruttoomsättningen.

Hyresvärden ska skriftligen underrätta Hyresgästen om genomförd hyresavräkning. Eventuell resterande/överskjutande hyra ska inbetalas eller återbetalas inom en (1) månad. Detta sker utan skyldigheter för endera part att utge ränta på det aktuella beloppet.

Utöver Bashyran och omsättningshyran ska Hyresgästen erlägga hyrestillägg för driftskostnader. Bashyra jämte tillägg betalas utan anfordran i förskott enligt vad som anges i Hyresavtalet

Parterna är överens om att hyresavtalet ska löpa 4 år efter Tillträdesdagen. Följande rabatter utgår under perioden:

År 1: 50% rabatt - Bashyra uppgår till 650 000 kr

År 2: 25% rabatt - Bashyra uppgår till 975 000 kr

År 3 och 4 ingen rabatt och en Bashyra om 1 300 000 kr

### **5.1.1.El, VA, värme, varmvatten, kyla och ventilation**

Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer El, VA, värme, varmvatten, ventilation och fakturerar Hyresgästen enligt faktiskt förbrukning. Mätare installeras av Hyresvärden.

I händelse av avbrott för el/vatten/ventilation ska Hyresvärden hålla Hyresgästen skadeslös för de direkta kostnader sådan avbrott kan orsaka, utan karenstid. Ersättning för direkt skada kan ske genom nedsättning hyran.

### **5.1.2 Investering**

Hyresvärden står för en investering enligt nedan i Byggnaden fram till och med Tillträdesdagen. Tillägg och investeringar som inte är definierade i underlaget svarar Hyresgästen för. Se Bilaga 6 Gränsdragningslista.

Respektive Part äger respektive bekostad investering. Hyresgästen ansvarar för att teckna serviceavtal för drift av Hyresvärdens investering av köksinventarier. Hyresgästen ansvarar för eventuella driftstopp av köksinventarier samt återställning via tecknade serviceavtal. Hyresvärden ansvarar och bekostar utbyte av köksinventarier när de är uttjänade och det inte längre är lönsamt att reparera. Är parterna inte överens om att en köksinventarie är uttjänad ska en extern oberoende kökskonsult fastslå detta och parterna ska rätta sig efter det. Hyresvärden står dock ej för utbyte av köksinventarier under den 1:a avtalsperioden.

### **5.3 Fastighetsskatt**

Hyresgästen ska samtidigt med hyran och som tillägg till denna erlägga ersättning för den på Byggnaden belöpande andelen av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt. Med fastighetsskatt likställs annan avgift eller skatt som riksdag, regering eller myndighet i övrigt har beslutat om eller kommer att besluta om.

Fastighetsskatten utgör viss andel av taxerings- eller byggnadsenhetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdet och skattesatsen kan komma att förändras under hyrestiden och medföra ändring av den fastighetsskatt som belöper på Byggnaden. Även Hyresgästens andel av skatten kan förändras i samband med att taxerings- eller byggnadsenhetens totala uthyrningsbara area förändras eller om taxeringsenhetens indelning i byggnadsenheter ändras.

Om fastighetstaxering under hyrestiden bedöms medföra att fastighetsskatten ändras ska Hyresgästen betala den preliminärt beräknade fastighetsskatt som belöper på Byggnaden. Så snart beslut om ny fastighetstaxering föreligger ska mellanskillnaden mellan den preliminärt betalade och den beslutade fastighetsskatten som belöper på Byggnaden snarast regleras mellan Parterna.

Se Bilaga 4, Fastighetsskatt.

### **5.4 Oförutsedda utgifter**

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

Hyresgästen ska erlägga ersättning för oförutsedda kostnader på grund av  
a) 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

b) 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. Byggnadens andel av den totala Fastigheten Råda 1:6 utgör 16 procent. Ersättning för oförutsedda kostnadsökningar ska betalas på samma sätt som hyran.

## 6. Mervärdesskatt

Hyresvärden är skyldig att erlagga mervärdesskatt för upplåtelse av Byggnaden. Hyran baseras på att Hyresgästen, under hela hyresperioden, bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet i Byggnaden. Hyresgästen ska därför erlagga vid varje tid tillämplig mervärdesskatt på Bashyran och övriga tillägg i enlighet med detta Hyresavtal.

För det fall Hyresvärdens skyldighet att erlagga mervärdesskatt för hela eller delar av Byggnaden upphör att gälla, helt eller delvis, på grund av Hyresgästens åtgärder, eller underlåtenhet att vidta åtgärder, ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden för all mervärdesskatt på framtida kostnader hänförliga till Byggnaden eller till uthyrningen eller förvaltningen av Byggnaden, som Hyresvärden inte har rätt att dra av och för ytterligare hänförliga kostnader såsom skattetillägg och kostnadsränta.

Om Hyresvärden blir skyldig att jämka tidigare avdragen mervärdesskatt på investeringar eller återbetala tidigare avdragen ingående mervärdesskatt enlighet med Mervärdesskattelagen (1994:200) på grund av Hyresgästens åtgärder, eller underlåtenhet att vidta åtgärder, ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden till fullo för de eller det belopp Hyresvärden är skyldig att jämka eller återbetala till Skatteverket och för ytterligare hänförliga kostnader såsom skattetillägg och kostnadsränta.

I enlighet med lagstiftning tillämplig vid undertecknandet av Hyresavtalet, har Hyresvärden endast rätt att påföra Hyresgästen mervärdesskatt på bashyran och övriga tillägg om Hyresgästen bedriver verksamhet som är mervärdesskattepliktig och använder Byggnaden för sådan verksamhet. För det fall lagstiftning träder i kraft innebärande att Hyresvärden är skattskyldig för uthyrningen oavsett vilken verksamhet som Hyresgästen bedriver i Lokalen så äger Hyresvärden rätt att påföra tillämplig mervärdesskatt på Bashyran och övriga hyrestillägg och Hyresgästen är i sådant fall skyldig att betala av Hyresvärden fakturerad mervärdesskatt från och med dagen när den nya lagstiftningen träder i kraft.

## 7. Överlåtelse och andrahandsupplåtelse

Parterna är överens om att Hyresavtalet har ingåtts under förutsättning enligt beskrivning av ägarstruktur.

Mot denna bakgrund är Parterna överens om att Hyresgästen inte har rätt att överlåta hyresrätten till Byggnaden utan skriftligt samtycke från Hyresvärden. Parterna är även överens om att Hyresgästen inte ska hyra ut lokalen i andra hand eller inhysa någon i lokalen utan skriftligt samtycke från Hyresvärden.

Hyresvärden får inte vägra att lämna tillstånd till andrahandsupplåtelse till dotterbolag eller andra bolag inom Hyresgästens koncern utan skälig anledning.



Hyresvärden får vidare inte vägra att lämna tillstånd till överlåtelsen eller andrahandsuthyrningen om den sker till part som Hyresvärden skäligen kan godta och förutsättningar för hyresnämndens tillstånd till överlåtelse respektive andrahandsuthyrning föreligger enligt hyreslagens bestämmelser.

## 8. Förtida upphörande

Parterna är överens om att det är av synnerlig vikt för Hyresvärden att Hyresgästen endast i Byggnaden bedriver verksamhet i enlighet med vad som anges under punkten 1.1 ovan.

Mot bakgrund härav är parterna överens om att Hyresvärden ska ha rätt att säga upp Hyresavtalet till omedelbart upphörande om;

- (i) Hyresgästens serveringstillstånd återkallas eller Hyresgästen i övrigt inte följer föreskrifter eller ålägganden från berörda myndigheter; eller om
- (ii) Hyresgästen ändrar verksamheten eller bedriver verksamhet som står i strid med vad som anges under punkt 1.1 ovan.

Ovan angivna uppsägningsgrunder begränsar inte Hyresvärdens möjligheter att åberopa de grunder som anges i 12 kapitlet 42 § jordabalken för rätt till förtida uppsägning och omedelbart upphörande av Hyresavtalet. Om uppsägning sker enligt (i) ovan, har Hyresvärden inte rätt till ersättning för Hyresavtalets upphörande om inte Hyresgästen orsakat återkallandet genom försumlighet.

Hyresvärden har inte under några omständigheter rätt till ersättning om Hyresavtalet upphör på grund av att Hyresgästen inte beviljas serveringstillstånd, förutsatt att Hyresgästen har gjort allt i dess makt för att beviljas detta.

## 9. Ändringsarbeten under hyrestiden

Hyresvärdens skriftliga medgivande krävs för alla typer av ändrings- eller förbättringsarbeten i Byggnaden och utanför Byggnaden. Krävs ändringsarbeten på grund av nya myndighetskrav så åligger det Hyresvärden att stå för dessa kostnader för att Hyresgästen ska kunna fortsätta bedriva Verksamheten.

## 10. Skyltar

Inga skyltar får sättas upp på fasad eller i fönster. Inga fönster får användas för skyltning eller ”klistras” eller hängande banners på fasad. Marken runt Byggnaden får ej nyttjas eller utsmyckas utan tillstånd från Hyresvärden.

## 11. Avfall

Hyresvärden tillhandahåller kärl samt bekostar bortforslandet av mindre hushållsavfall. Detta gäller endast hushållssopor, ej lastpallar eller kartonger. Allt övrigt avfall ska Hyresgästen själv ansvara för att forsla bort och samtliga kostnader hänförligt till sådant avfall, inklusive bortforsling, ska Hyresgästen stå för. Sopor och avfall får under inga omständigheter placeras i kundutrymmen på Fastigheten eller i anslutning till Byggnaden.

## 12. Tillstånd och försäkring

Hyresgästen är skyldig att inneha samtliga tillstånd som vid varje tillfälle krävs för Hyresgästens Verksamhet i Byggnaden. Hyresgästen är medveten om att det är av synnerlig vikt för Hyresvärden att Hyresgästen innehar samtliga tillstånd enligt ovan under hela hyrestiden. På Hyresvärdens begäran ska Hyresgästen tillhandahålla Hyresvärden kopia av relevanta tillstånd.

Hyresgästen ska teckna och vidmakthålla lämplig företagsförsäkring för den verksamhet som Hyresgästen bedriver i Byggnaden med beaktande av Hyresgästens skyldigheter enligt detta Hyresavtal. På Hyresvärdens begäran ska Hyresgästen tillhandahålla Hyresvärden kopior av alla relevanta försäkringscertifikat.

### **13. Skador p.g.a. yttre påverkan**

Hyresgästen svarar och står kostnaderna för skador på grund av åverkan på Byggnaden och tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från Byggnaden. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar, forder m.m.

Som förtydligande ansvarar inte Hyresgästen för sedvanligt bruksslitage.

### **14. Brandskydd**

Parternas fördelning av ansvaret för att Byggnaden innehar nödvändigt brandskydd framgår av Bilaga 5.

### **15. Underhåll, tillsyn, ledningsdragning etc.**

Hyresgästen får ej utföra något underhåll, reparationer och utbyten avseende ytskikt och inredning inom Byggnaden. Vid onormalt slitage och behov av underhåll, reparation och utbyte ska Hyresvärden utföra nödvändig åtgärd och sedan fakturera Hyresgästen kostnaden. Hyresvärden äger tillträde till Byggnaden för besiktning och tillsyn samt för underhålls- och förbättringsarbeten. Hyresgästen ska medge sådant tillträde under kontorstid samt omedelbart i det fall tillsyn eller arbete inte kan uppskjutas utan risk för skada. Det åligger dock Hyresvärden att i god tid underrätta Hyresgästen, dock ej vid akuta ärenden. Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran eller annan ersättning för den tid som Hyresvärden utför underhålls- eller förbättringsarbeten eller utför arbeten för att få Byggnaden i avtalat skick.

### **16. Force Majeure**

Båda parterna fritas från skyldighet att fullgöra sin del av Hyresavtalet och från skyldighet att betala skadestånd eller vite om Hyresvärdens eller Hyresgästens åtagande hindras eller inte kan fullgöras på grund av pandemi, krig, eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som varken Hyresvärden eller Hyresgästen råder över och inte heller kunnat förutse.

### **17. Avflyttning**

Vid hyrestidens slut eller vid annan tidpunkt som Hyresgästen av någon anledning avflyttar (till exempel vid påkallande av Exit) från Byggnaden ska Hyresgästen, på egen bekostnad, avflytta och överlämna Byggnaden till Hyresvärden väl avstädad och i godtagbart skick med hänsyn till normalt

slitage. Egendom som Hyresvärden investerat i tillfaller Hyresvärden vid hyrestidens slut. Egendom som Hyresgästen investerat i tillfaller Hyresgästen vid hyrestidens avslut.

Egendom som ej avlägsnats senast på avflyttningsdagen ska anses övergiven och tillfaller Hyresvärden i enlighet med vad som stadgas i 12 kap 27 § Jordabalken. Hyresvärden har även rätt att bortskaffa sådan egendom på Hyresgästens bekostnad.

Samtliga nycklar, larmkoder och elektroniska låssystem m.m. ska överlämnas kostnadsfritt till Hyresvärden. Hyresgästen ska avlägsna och återställa alla ändringar och/eller installationer i Byggnaden, genomförda eller begärda av Hyresgästen, om inte annat skriftligen avtalats mellan Parterna. Hyresvärden skall i samband med godkännande av ombyggnation/ändringsarbeten ange om åtgärden skall återställas/ej återställas i samband med avflyttning. Hyresgästen har inte rätt till ersättning av Hyresvärden för ändringar, förbättringar eller installationer utförda av Hyresgästen.

Hyresgästen ska i samband med avflytten, utan ersättning, till Hyresvärden överlämna alla kartor, specifikationer, ritningar, skisser, användarmanualer, loggböcker och andra handlingar hänförliga till Byggnaden och sådana andra handlingar och dokument som Hyresgästen har och som är nödvändiga för lämplig drift och användning av Byggnaden.

En avflyttningsbesiktning ska genomföras i syfte att klargöra om Byggnaden har återlämnats till Hyresvärden i det skick som framgår av denna Punkt. Sådan besiktning ska genomföras av besiktningsman som Hyresvärden utser. Kostnaden för besiktningsmannen ska delas lika mellan Parterna. Besiktningsprotokollet kommer ligga som underlag för bedömning hur Byggnaden anses återlämnats. För det fall Hyresgästen inte åtgärdat brister enligt besiktningsprotokollet vid avflyttning äger Hyresvärden rätt att återställa brister i Byggnaden utöver normalt slitage på Hyresgästens bekostnad.

## 18. Villkor för hyresavtalets giltighet

Detta Hyresavtal är villkorat av:

1. Hyresgästen deponerar ett belopp om 325 000 kronor som förskott på hyran till Härryda Kommun.
2. Hyresgästen ska ansöka om alkoholtillstånd för Verksamheten omgående efter att Hyreskontraktet har undertecknats.

Om villkoret i punkt 1 ovan inte är uppfyllt senast 30 dagar efter signerat Hyresavtal har Hyresvärden rätt att häva detta Hyresavtal, förutsatt att skriftligt meddelande härom lämnas till Hyresgästen senast tio bankdagar därefter. Sådant skriftligt meddelande kan ske genom e-mail till [maria.hamrehjelm@harryda.se](mailto:maria.hamrehjelm@harryda.se) och ska anses såsom ha kommit Hyresgästen tillhanda när sådant e-mail har skickats.

För det fall Hyresavtalet upphör att gälla mellan Parterna med anledning av Parternas meddelande om hävning av Hyresavtalet enligt ovan ska prestationer som utväxlats återgå, utan rätt för någon av Parterna att erhålla skadestånd eller annan ersättning och vardera Part ska bära sina egna kostnader. Det åligger vardera Part att verka för att ovanstående förutsättningar uppfylls snarast möjligt efter undertecknande av detta Hyresavtal.

## 19. Övrigt

### 19.1 Sekretess

Tillämpas ej då avtalet är en offentlig handling.

## **19.2 Återbetalning av depositionen**

Vid hyrestidens slut ska Hyresvärden återbetala depositionen senast 3 månader efter att Hyresgästen avflyttat från Lokalen.

## **19.3 Ändringar och tillägg**

Ändringar eller tillägg till Hyresavtalet ska för att vara giltiga ske skriftligen och undertecknas av Parterna. Muntliga överenskommelser äger således ej giltighet.

## **19.3 Fullständig reglering**

Hyresavtalet med tillhörande bilagor utgör Parternas fullständiga reglering av samtliga de förhållanden som berörs av Hyresavtalet och ersätter i dessa avseenden alla tidigare skriftliga eller muntliga åtaganden, utfästelser eller överenskommelser.

## **19.4 Företräde mellan kontraktshandlingar**

Om någon bestämmelse i denna Bilaga 2 Särskilda bestämmelser strider mot bestämmelse i huvudavtalet (Fastighetsägarna Sveriges formulär för byggnad och lokal) eller övriga bilagor ska denna Bilaga 2 Särskilda bestämmelser äga företräde om inte annat särskilt angetts.

## **20. Besittningsskydd**

Överenskommelse om avstående från besittningsskydd - se bilaga 10.

# VILLKOR FÖR INDEX - avseende lokal

1(1)

Datum 2023-04-26	Kontraksnummer 1
Bilagenummer 3	Diarienummer

## Fastighet

Råda Säteri Mangårdsbyggnad, del av Fastigheten Råda Säteri 1:6

## Hyresvärd

Härryda Kommun

## Hyresgäst

Compass Group AB

## Upplysningar

Hyresvärden har rätt att indexjustera hyran när hyrestiden är bestämd till minst 3 år (12 kap. 19 § jordabalken).

## Fastställande av bashyran

Bashyra utgörs av	
<input checked="" type="checkbox"/> 100 % av hyresbeloppet, dvs. 1 300 000 kronor.	
<input type="checkbox"/> % av de fasta hyrestillägg som har angetts i bilaga (Villkor för driftskostnader) till hyresavtalet, dvs. kronor.	Bilaga nr
Den totala bashyran är 1 300 000 kronor per år.	
Noteringar:	

## Fastställande av bastalet

Bashyran ska anses anpassad till följande indextal, vilket ska utgöra bastalet och ligga till grund för indexjusteringen:

- Om hyresavtalet börjar löpa under tidsperioden 1 januari till 30 juni ska bashyran anses anpassad till indextalet för oktober månad föregående år, bastalet.
- Om hyresavtalet börjar löpa under tidsperioden 1 juli till 31 december ska bashyran anses anpassad till indextalet för oktober månad innevarande år, bastalet.
- Bashyran ska anses anpassad till indextalet för oktober månad 2024 år, bastalet.

## Beräkning av indextillägg

Hyresvärden har rätt att justera hyresbeloppet och de fasta hyrestilläggen (om tillämpligt) med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår).

Hyresjusteringen ska utgå i form av ett tillägg till hyresbeloppet och de fasta hyrestilläggen (om tillämpligt) och utgå med en viss procent av bashyran enligt följande:

Om indextalet någon påföljande oktobermånad (eller annan angiven månad) stiger i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet har ändrats i förhållande till bastalet. Därefter ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna och hyresjusteringen ska beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad (eller annan angiven månad).

Hyresjusteringen kan inte medföra att hyresbeloppet med tillägg för de fasta hyrestilläggen (om tillämpligt) blir lägre än de i hyresavtalet angivna beloppen.

Justering av hyresbeloppet och de fasta hyrestilläggen (om tillämpligt) ska ske från och med den 1 januari varje år efter det att oktoberindex (eller annat angivet index) föranlett en sådan justering.

## Underskrift

Ort och datum	Ort och datum
Hyresvärd	Hyresgäst
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)

# VILLKOR FÖR FASTIGHETSSKATT - avseende lokal

1(1)

Datum 2023-04-26	Kontraksnummer
Bilagenummer 4	Diarienummer

## Fastighet

Råda Säteri Mangårdsbyggnad, del av Fastigheten Råda Säteri 1:6

## Hyresvärd

Härryda Kommun

## Hyresgäst

Compass Group AB

## Upplysningar

Hyresvärden har rätt att justera ersättningen för fastighetsskatt när hyrestiden är bestämd till minst tre år (se 12 kap. 19 § jordbalken).

## Ersättning för fastighetsskatt

Om de delar av fastigheten som utgörs av lokaler är eller blir skattepliktiga för fastighetsskatt ska hyresgästen erlagga ersättning härför till hyresvärden enligt följande:

Hyresgästen ska utöver hyra årligen erlagga ersättning till hyresvärden för hyresobjektets andel av vid var tid utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresobjektets andel är 46 procent. Ersättningen för fastighetsskatt vid hyresavtalets undertecknande är 72 360 kr per år.

Fastighetsskatten belöpande på hyresobjektet ingår i hyran. Hyresobjektets andel av fastighetsskatten vid hyresavtalets undertecknande är \_\_\_\_\_ procent motsvarande \_\_\_\_\_ kr per år.

Om fastighetsskatten på de delar av fastigheten som utgörs av lokaler ökar innebärande att hyresobjektets andel av fastighetsskatten överstiger det belopp som ingår i hyran ska hyresgästen erlagga ersättning till hyresvärden för den överskjutande delen.

Om fastighetsskatten minskar eller upphör innebärande att den på hyresobjektet belöpande andelen av fastighetsskatten understiger det belopp som ingår i hyran ska hyran likväl utgå enligt avtalet utan någon justering.

## Beräkning av andel

Hyresobjektets andel av fastighetsskatten enligt ovan ska vara oförändrad under hyrestiden och har beräknats enligt följande:

Hyresobjektets totala yta i förhållande till den totala uthyrningsbara lokalytan i fastigheten.

Hyresbeloppet i förhållande till de sammanlagda lokalhyresbeloppen i fastigheten.

Enligt vad som framgår av bilaga.

Bilaga nr

Saknas uppgift om beräkning av andel medför detta inte att denna överenskommelse är ogiltig.

## Underskrift

Ort och datum	Ort och datum
Hyresvärd	Hyresgäst
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)

# VILLKOR FÖR BRANDSKYDD - avseende lokal

1(2)

Datum 2023-04-26	Kontraksnummer
Bilagenummer	Diarienummer

## Fastighet

Del av Råda 1:6 Råda Säteri Mangårdsbyggnaden

## Hyresvärd

Härryda Kommun

## Hyresgäst

Compass Group AB

## Villkor för brandskydd

### Ansvarsfördelning

Om inget annat anges under särskilda bestämmelser nedan gäller följande ansvarsfördelning mellan hyresvärden och hyresgästen avseende de tekniska och organisatoriska brandskyddsåtgärder som ska vidtas enligt gällande lag och myndighetsföreskrifter.

### Tekniska brandskyddsåtgärder

Hyresvärden ombesörjer och bekostar anordnande, installation och förebyggande underhåll av allt tekniskt brandskydd som är hänförligt till fastighetens allmänna funktion. Hyresvärden ansvarar för att hyresobjektet vid hyrestidens början uppfyller gällande krav på brandskydd för avsedd användning.

Hyresgästen ombesörjer och bekostar service och reparation av det tekniska brandskyddet vid fel som uppstår under avtalsperioden och som inte beror på brister i Hyresvärdens förebyggande underhåll. Vidare ska hyresgästen, oberoende av vem som försett hyresobjektet med en anordning eller utrustning, kontinuerligt kontrollera funktionen av allt befintligt tekniskt brandskydd i hyresobjektet samt på egen bekostnad vidta nödvändiga åtgärder för att upprätthålla funktion av sådant tekniskt brandskydd. Sprinkleranordningar som har installerats i hyresobjektet av hyresvärden omfattas dock inte av hyresgästens service- och underhållsskyldighet.

Hyresvärden ansvarar för att, inom fastigheten (hyresobjektet undantaget), se till att räddningsvägar, utrymningsvägar, sprinkleranordningar och andra brandskyddsanordningar vid var tid hålls fria från föremål som kan hindra dess syfte och funktion samt att genomföringar som görs i brandcell förses med varaktiga brandtätningar. Hyresgästen har motsvarande ansvar inom hyresobjektet.

Skada på grund av brister i utrustning eller anordning ska ersättas av den part som har installerat utrustningen eller anordningen. Om skadan beror på att part underlåtit att utföra eller endast bristfälligt utfört åtgärd (innefattande bl.a. nödvändiga service- och underhållsåtgärder) som denne ansvarar för ska dock den parten ersätta skadan.

### Organiserat brandskyddsarbete, etc.

Parterna är medvetna om det ansvar som åligger dem vad avser att i fastigheten och i hyresobjektet upprätthålla ett tillfredsställande brandskydd. Parterna förbinder sig även att, förutom vad som anges ovan, fortlöpande vidta de organisatoriska åtgärder som behövs för att minska risken för brand samt för att förhindra eller begränsa skador till följd av brand.

Innan mer omfattade åtgärder vidtas ska parterna samråda med varandra. Part är även skyldig att, på begäran av den andra parten, lämna den information om fastigheten respektive verksamheten som behövs för att den andra parten ska kunna fullgöra sina åtaganden enligt dessa villkor och sina skyldigheter enligt gällande lag om skydd mot olyckor. Part har därutöver en skyldighet att en gång per kalenderår bereda den andra parten tillfälle att ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.

### Redogörelse för brandskyddet

Hyresobjektet omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagen om skydd mot olyckor. Part är skyldig att på den andra partens begäran lämna ut de uppgifter som behövs för att den andra parten ska kunna fullgöra sin lagstadgade skyldighet att lämna redogörelse för brandskyddet.

Hyresobjektet omfattas inte av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagen om skydd mot olyckor. Part ska genast anmäla till den andra parten om det sker sådana förändringar i fastigheten eller i hyresgästens verksamhet som medför att hyresobjektet kommer att omfattas av redogörelseskyldigheten. Part ska därefter på den andra partens begäran lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.

## Särskilda bestämmelser

Hyresvärden och hyresgästen har kommit överens om att:

- Hyresvärden ska ombesörja och bekosta installation av följande tekniska brandskyddsåtgärder och/eller fasta brandskyddsinstallationer:  
Hyresvärden ombesörjer, bekostar och installerar även inbrottslarm.  
Hyresgäst är ansvarig för att återkalla inbrott och brandlarm som utlöses.  
Utryckningsfakturor från Räddningstjänst och Securitas betalas av hyresgäst.

Åtgärderna ska vara utförda senast den:

- Hyresgästen ska ombesörja och bekosta installation av följande tekniska brandskyddsåtgärder och/eller fasta brandskyddsinstallationer:

Åtgärderna ska vara utförda senast den:

Hyresvärden och hyresgästen har kommit överens om att:

- Hyresvärden ska svara för underhåll och kontroll av följande byggnadstekniska brandskydd samt fasta brandskyddsinstallationer i enlighet med gällande lag och myndighetsföreskrifter:

- Hyresgästen ska svara för underhåll och kontroll av följande byggnadstekniska brandskydd samt fasta brandskyddsinstallationer i enlighet med gällande lag och myndighetsföreskrifter:

Hyresvärden och hyresgästen har kommit överens om följande ansvarsfördelning vad gäller det organisatoriska brandskyddet:

	Ansvarig:	Hyresvärden	Hyresgästen
Utbildning och information		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Övningar		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Instruktioner och rutiner		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kontrollplaner och dokumenthantering		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Övrigt

Strider ovanstående villkor mot bestämmelse i gällande hyresavtal mellan parterna ska dessa villkor ha tolkningsföreträde.

## Underskrift

Ort och datum	Ort och datum
Hyresvärd	Hyresgäst
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)



# GRÄNSDRAGNINGSLISTA LOKAL

1(5)

## - uppdelning ägar- och underhållsansvar

Datum 2022-09-26	Kontraksnummer C 3800
Bilagenummer 6	Diarienummer

### Fastighet

Mangårdsbyggnaden Råda Säteri, del av Fastigheten Råda 1:6

### Hyresvärd

Härryda Kommun

### Hyresgäst

Adress

Säteriallén 5, 435 32 Mölnlycke

### Rekommendationer om hur gränsdragningslistan bör fyllas i

1. Markera ägar- och underhållsansvar med X vid varje punkt nedan. Observera att installationer avser såväl lokalen som byggnaden och fastigheten i övrigt. Var noggrann med att gå igenom hela gränsdragningslistan. Markera även om utrustning saknas, genom anteckning eller strykning av punkten. Detta är viktigt för att undvika framtida tvister mellan parterna.
2. Parterna kan, till ledning för ett ställningstagande när en viss utrustning bör bytas, göra en anmärkning om den förväntade återstående användningstiden med hänsyn till t.ex. teknisk eller ekonomisk livslängd.
3. Om ett särskilt underhållsansvar krävs för viss utrustning bör det göras en anmärkning om detta.

### Generella villkor

Framgår det inte av gränsdragningslistan eller annan överenskommelse vem som har ägar- eller underhållsansvar för viss utrustning, inredning eller annat gäller följande.

1. Fastighetsägaren/hyresvärden ansvarar för allt som enligt jordabalkens bestämmelser kan hänföras till fastighets- eller byggnadstillbehör.
2. Hyresgästen ansvarar för all lös utrustning och inredning och allt som hyresgästen för sin verksamhet anskaffar och även bygger in i lokalerna under pågående kontraktstid.
3. Markerad ägare ansvarar för att viss angiven installation finns.
4. Markerad ägare ansvarar för nödvändiga utbyten oavsett vem som har underhållsansvar.
5. Den som har markerats som underhållsansvarig för viss utrustning, inredning eller annan anordning ansvarar i förekommande fall också för att serviceavtal beträffande utrustningen etc. tecknas och vidmakthålls.

### Fastigheten

#### Byggnaden

	Ägare		Underhållsansvar		Anmärkning
	Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
Tak och fasader	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Entré- och andra dörrar som leder till eller från lokalen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	verksamhetstid HG
Glaspartier, skyltytor	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	verksamhetstid HG
Fönster	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Fasadskyltar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Markiser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Flaggstänger	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Avfallsutrymmen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kärl för avfall	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Se bilaga
Lastintag/-kaj	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Utomhusytor/tomtmark					
	Ägare		Underhållsansvar		Anmärkning
	Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
Entréytor	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Angöringsytor	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Installationer					
Värme					
Luftvärme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Värmecentraler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Värmeväxlare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Värmeåtervinningssystem	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Övriga värmeanläggningar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Mätare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ledningar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Vatten, avlopp					
Brandpostledning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sprinkleranläggning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Varmvattenberedare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Övriga anläggningar för vatten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Avloppsanläggningar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Mätare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ledningar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
EI					
Mätare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ledningar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
El faktureras enligt förbrukning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kyla och ventilation					
Rumskyla	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Plan 2
Frånluftsventilation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Till- och frånluftsventilation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kyld till- och frånluftsventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kyla till data- och/eller serverrum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kyla till förvarings- och förrådsrum	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2 kylrum
Andra fläktanordningar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Mätare	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ledningar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Kanaler och rengöring					
	Ägare		Underhållsansvar		Anmärkning
	Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
Filter och spjäll	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kåpor	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Anordningar för fläktar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sotning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Lås, larm, övervakning					
Inbrottslarm	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	HG utryckningfaktura
Överfallslarm	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Övervakningskameror	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Monitorer, övervakning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Lokala stöldlarm	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dörrlås till entréer och andra dörrar som leder till eller från lokalen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Brandlarm	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	HG utryckningfaktura
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Belysning					
Fasadbelysning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Skyltbelysning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Belysningsarmaturer utomhus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Fast allmän belysning inomhus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Lös armatur, allmän belysning	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Särskilt anpassad belysning	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Fast platsbelysning i våtrum	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
El-uttag	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Nödljusanläggningar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Hissar					
Personhissar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- korgar, dörrar, maskineri	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Gods-/varuhissar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- korgar, dörrar, maskineri	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Tele- och datakommunikation					
Ledningar för telefoni	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ledningar för data	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fiber framdraget
Ledningar för bredband	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ledningar för kabeltv	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Anordningar för trådlös tv	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Lokalen					
Allmänt					
Golvbeläggning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ytskikt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Väggar, dörrar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Undertak	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Lös inredning, möbler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Fast inredning					
	Ägare		Underhållsansvar		Anmärkning
	Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
Hyllor	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Förvaring	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Barinredning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kök/Pentry					
Golvbeläggning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ytskikt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Väggar, dörrar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Undertak	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Köksmaskiner, fasta	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Spisar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2 hållar i förkök
Kåpor	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ugn	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Diskmaskin	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2 diskmaskiner
Kyl- och frys	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Hyllställningar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Övrig köksinredning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bänkar
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Förråd/ekonomiutrymmen					
Golvbeläggning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ytskikt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Väggar, dörrar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Undertak	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Personalutrymmen					
Golvbeläggning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ytskikt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Väggar, dörrar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Undertak	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Fast skåpinredning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Hyllor	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Fasta speglar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Lös inredning, bänkar, m.m.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Våtrum					
	Ägare		Underhållsansvar		Anmärkning
	Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
Golvbeläggning/läggning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ytskikt, väggar, dörrar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Undertak	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sanitetsporlin	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Duschar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Pappershållare, m.m.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Tvåautomater, m.m.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Fast skåpinredning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Hyllor	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Blandare, kranar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Fasta speglarbänkar, m.m.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Lös inredning, bänkar, m.m.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Kompletteringar</b>					
Hyresvärderna tillhandahåller kärl	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Avfall
samt bekostar bortforslande	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
av mindre hushållsavfall	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Allt övrigt avfall ska	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
hyresgästen själv ansvara	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
för att forsla bort och	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
samtliga kostnader hänförligt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
till sådant avfall	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
inklusive bortforsling,	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
ska hyresgästen stå för.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Hyresgästen ska forsla	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
bort sådant avfall snarast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
möjligt och får inte skräpa ner	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
inom hyresobjektet eller	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
fastigheten i övrigt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Vatten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Debiteras enligt
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	förbrukning av HV
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**Underskrift**

Ort och datum	Ort och datum
Hyresvärd	Hyresgäst
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)

RÅDA SÄTERI

PROJEKTERINGSUNDERLAG - STORKÖK  
UTRUSTNINGSLISTA

Preliminärhandling - Skiss

Revision: F  
Revisionsdatum: 2022-02-18

Handling upprättad: 2020-03-06

Uppdragsledare: Björn Bjerregaard

Allmänt:

Väggar i kök-, kyl-, disk- och förrådsutrymmen utförs med infästningsförstärkning för utrustning och hyllor.  
Avbärarlistor, hörnskydd, tvålautomater och pappershållare enligt arkitekthandling.  
Diskbänkar samt diskådor förses med silhink/korgventil, kulventil samt bräddavlopp.

2-vägs eluttag för utrustning och småmaskiner monteras cc 1200 mm ÖFG vid arbetsbänk om inget annat anges.  
2-vägs eluttag för utrustning och småmaskiner monteras cc 1500 mm ÖFG om inget annat anges.  
Säkerhetsbrytare samt inkoppling av fast anslutningskabel för utrustning ingår i el.  
Anslutningskablage förankras/klamras fritt ovan golv. Erforderlig infästning i storköksutrustning samordnas med storköksleverantör.  
Belysning i kyl- och frysrum ingår i el.  
Anslutning belysning i ventilationskåpor/-tak ingår i el.

Golvbrunnar, golvrännor, blandare, vattenlås, bräddavlopp, avstängningsventiler samt återsugningsskydd ingår i vs (där inget annat anges). Eventuell kraftanslutning av beröringsfria blandare samordnas med el.  
Tillkoppling vatten samt erforderlig avloppsanslutning för utrustning ingår i vs (där inget annat anges).  
Avloppsrör till golvbrunn förläggs med rörmyning min. 50 mm ovan brunngaller. Erforderlig infästning i storköksutrustning samordnas med storköksleverantör.  
15 mm vattenanslutning generellt för köksutrustning / 22 mm vattenanslutning för diskmaskiner och ugnar.  
Golvbrunnar och -rännor utförs i rostfritt syrafast stål, utförande anpassat efter golvtyp. Med vattenlås, löstagbar silhink och halkskyddat galler.

Belysning utförs dimbar i ventilationskåpor/-tak placerade i gästytor. Färgtemperatur anpassas till angränsande miljöbelysning.

FÖRTYDLIGANDE DISCIPLINKOD:

O= OPERATÖR  
EL= EL ENTREPRENAD  
VS = VATTEN OCH SANITET ENTREPRENAD  
KE = KYL ENTREPRENAD  
V= VENTILATION ENTREPRENAD  
SK= STORKÖKSENTREPRENAD

POSITION	BENÄMNING	DETALJER	ANSLUTNINGS-EFFEKT	TOTALEFFEKT EL	FAS	ANSLUTNINGS-TYP EL	ANSLUTNINGS-HÖJD EL	DATA-UTTAG	KALLVATTEN	VARMVATTEN	AVLOPP	GOLVBRUNN	SLÄCKNINGS-UTRUSTNING	CENTRALKYLA	NOTERING
<b>VS</b>															
GB-1	GOLVBRUNN (173*173)	FURHOFFS ELLER LIKVÄRDIG.													INGÅR I VS.
GB-2	GOLVBRUNN (273*273)	FURHOFFS ELLER LIKVÄRDIG.													INGÅR I VS.
GB-3	GOLVBRUNN - DJUP (600*400)	FURHOFFS ELLER LIKVÄRDIG.													INGÅR I VS.
GR 1000	GOLVRÄNNA (1000*150)	FURHOFFS ELLER LIKVÄRDIG.													INGÅR I VS.
GR 1100	GOLVRÄNNA (1100*150)	FURHOFFS ELLER LIKVÄRDIG.													INGÅR I VS.
TS	HANDTVÄTTSTÅLL INKLUSIVE BLANDARE	FRANKE WT360C ELLER LIKVÄRDIG. BLANDARE.							X	X	X				INGÅR I VS.
SP	SPOLSTATION	1-GREPPS SPOLBLANDARE. MONTERAS 1200 MM ÖG.							X	X					INGÅR I VS.
KV/VV	VATTENAVSÄTTNING	INSTALLATIONSFÖRBEREDELSE KALL-/VARMVATTEN.							X	X					INGÅR I VS.
AVL	AVLOPPSAVSÄTTNING	INSTALLATIONSFÖRBEREDELSE AVLOPP.									X				INGÅR I VS.
<b>EL</b>															
E1	ELUTTAG - EXTRA (13A)	2-VÄGS. KAPSLAT.													INGÅR I EL.
E3	CEE-UTTAG - EXTRA	VINKLAT DON. MONTERAS UNDERKANT 1300 MM ÖG.													INGÅR I EL.
D1	DATA/NÄTVERKSUTTAG - EXTRA	2 PORTAR.						X							INGÅR I EL.
<b>V</b>															
VK	VENTILATIONSKÅPA/-TAK INKLUSIVE BELYSNING	UNDERKANT KÅPA MONTERAS MINIMUM 2100 MM ÖG.													INGÅR I VENTILATION.

RÅDA SÄTERI

PROJEKTERINGSUNDERLAG - STORKÖK  
UTRUSTNINGSLISTA

PREOPENING

Preliminärhandling - Skiss

Revision: F  
Revisionsdatum: 2022-02-18

Handling upprättad: 2020-03-06

Uppdragsledare: Björn Bjerregaard

REV F	POSITION	BENÄMNING	ANTAL	ANSLUTNINGS-EFFEKT	TOTALEFFEKT	FAS	ANSLUTNINGS-TYP EL	DATA-UTTAG	KÄLLVATTEN	VARMVATTEN	AVLOPP	GOLVBRUNN	SLÄCKNINGS-UTRUSTNING	CENTRALKYLA	KYLBEHOV (kW)	INGÅR I BYGG	INGÅR I OPERATÖR	D/CS/PLIN	NOTERING
<b>PLAN 00 - TORRFÖRRÅD 09</b>																			
	910	HYLLSTÄLLNING															X	O	
	911	HYLLSTÄLLNING															X	O	
				0,65															
<b>PLAN 00- VARUINTAG 010</b>																			
	1009	FRYSSKÅP (ENHETSAGGREGAT)	1	0,65	0,65	1-	UTTAG										X	O	
	1010	HYLLSTÄLLNING															X	O	
	1011	HYLLSTÄLLNING															X	O	
				5,2															
<b>PLAN 01 - MATSAL</b>																			
<b>SERVICESTATION</b>																			
	10312	KASSAREGISTER OCH KRINGUTRUSTNING	1	X	X	1-	UTTAG	X									X	O	INSTALLATIONSSFÖRBEDSELER: 2* E1, 2*D1
<b>SERVICESTATION</b>																			
	10210	BÄRMÄSTARBÄNK/VASK	1								X						X	O	
	10211	BARKYLBÄNK (C-KYLA)	1	0,2	0,2	1-	UTTAG						X	0,5			X	O	
	10220	ESPRESSOMASKIN	1	5	5	3-	P-LEX		X		X						X	O	
	10221	KASSAREGISTER OCH KRINGUTRUSTNING	1	X	X	1-	UTTAG	X									X	O	INSTALLATIONSSFÖRBEDSELER: 2* E1, 2*D1
<b>PLAN 01- FÖRRÅD 119-120</b>																			
	11210	HYLLSTÄLLNING	1														X	O	
	11220	VÄGGHYLLA	1														X	O	
	11221	VÄGGHYLLA	1														X	O	
				3,8															
<b>PLAN 01- GROVKÖK 117</b>																			
	11310	FRYSSKÅP (ENHETSAGGREGAT)	1	0,65	0,65	1-	UTTAG										X	O	
	11310 A	FRYSSKÅP (ENHETSAGGREGAT)	1	0,65	0,65	1-	UTTAG										X	O	
	11312	SNABBNEKYLNINGSBÄNK (ENHETSAGGREGAT)	1	1,4	1,4	1-	UTTAG					X					X	O	
	11313	ARBETSÄNK	1														X	SK	
	11314	DISKBÄNK	1									X					X	SK	
	11315	BLANDARE MED FÖRSPOLNINGSDUSCH	1						X	X							X	VS	BLANDARE FMM (RSK 8342061) OCH FÖRSPOLNINGSANÖRDNING FMM (RSK 8322792) ELLER LIKVÄRDIG.
	11318	BLANDNINGSMASKIN 40L	1	1,1	1,1	3-	A-BRYT										X	O	
				0,75															
<b>PLAN 01- KYLRUM 118</b>																			
	11400	KYLRUM 3KVM +2 (C-KYLA)	1	0,75	0,75						X			X	1,73	X		KE	
	11410	HYLLSTÄLLNING	1														X	SK	
				29,25															
<b>PLAN 01- ÖPEN KITCHEN 111</b>																			
	11510	DISKBÄNK	1								X						X	SK	
	11511	BLANDARE	1					X	X								X	VS	INGÅR I VS UTFÖRANDE ENLIGT IA.
	11513	FRYSSKÅP UNDERBÄNK UTFÖRANDE (ENHETSAGGREGAT)	1	0,8	0,8	1-	UTTAG										X	O	
	11519	VÄGGHYLLA	1														X	SK	
	11520	VINKYL (C-KYLA)	1	1,5	1,5	1-	UTTAG						X	0,65			X	O	
<b>MATLAGNINGS Ö</b>																			
	11530	ARBETSÄNK	1														X	SK	
	11531A	SPISKYLBÄNK (C-KYLA)	1	0,3	0,3	1-	UTTAG						X	0,5			X	O	
	11532	KYLBÄNK (C-KYLA)	1	0,2	0,2	1-	UTTAG						X	0,5			X	O	
	11533	VÄGGHÄNGANDE HYLLA	1														X	SK	
	11534	VÄRMELAMPOR	3	0,25	0,75	1-	UTTAG										X	O	
	11540	KOMBIUGN	1	5,7	5,7	3-	A-BRYT	X			X						X	O	
	11541	KOMBIUGN	1	5,7	5,7	3-	A-BRYT	X			X						X	O	
	11542	STACKNINGSKRIT KOMBIUGNAR	1														X	O	
	11543	SPISKYLBÄNK (C-KYLA)	1	0,3	0,3	1-	UTTAG						X	0,5			X	O	
	11545	INDUKTIONSSPIS (2 ZONER)	1	7	7	3-	A-BRYT										X	SK	
	11545A	INDUKTIONSSPIS (2 ZONER)	1	7	7	3-	A-BRYT										X	SK	
	11546	DISKBÄNK	1								X						X	SK	
	11547	BLANDARE	1					X	X								X	VS	INGÅR I VS UTFÖRANDE ENLIGT IA.

RÅDA SÄTERI

PROJEKTERINGSUNDERLAG - STORKÖK  
UTRUSTNINGSLISTA

PREOPENING

Preliminärhandling - Skiss

Revision: F  
Revisionsdatum: 2022-02-18

Handling upprättad: 2020-03-06

Uppdragsledare: Björn Bjerregaard

REV F	POSITION	BENÄMNING	ANTAL	ANSLUTNINGS-EFFEKT	TOTALEFFEKT EL	FAS	ANSLUTNINGS-TYP EL	DATA-UTTAG	KALLVATTEN	VARMVATTEN	AVLOPP	GOLVBRUNN	SLÄCKNINGS-UTRUSTNING	CENTRALKYLA	KYLBEHOV (kW)	INGÅR I BYGG	INGÅR I OPERATÖR	DISCIPLIN	NOTERING
<b>PLAN 01- SERVISRANGERING OCH ISPRODUKTION 114</b>			11,5																
	11610	DISKBÄNK	1								X					X		SK	
	11611	BLANDARE	1						X	X							X		VS
	11612	KAFFEMASKIN	1	10	10	3-	P-LEX		X		X							X	O
	11613	ISMASKIN (LUFTKYLD) KUB IS (39KG 24H)	1	1,5	1,5	1-	UTTAG		X			X						X	O
<b>PLAN 01- DISKRUM 112</b>			17,9																
	11710	DISKORTERINGSBÄNK	1								X					X		SK	
	11711	UNDERBÄNKEN DISKMASKIN WINTWERHALTER UC-M	1	7,9	7,9	3-	A-BRYT		X			X					X		SK
	11712	INMÄTNINGSBÄNK	1									X						X	SK
	11713	BLANDARE MED FÖRSPOLNINGSDUSCH	1						X	X								X	VS
	11714	HUVDISKMASKIN WD7	1	10	10	3-	A-BRYT			X		X						X	SK
	11715	TORKBANA	1									X						X	SK
	11716	HYLLSTÄLLNING	1															X	SK
<b>PLAN 01- BEREDNING 113</b>			55																
	11810	KOMBIUGN	1	11	11	3-	A-BRYT		X			X						X	O
	11812	KOMBIUGN	1	11	11	3-	A-BRYT		X			X						X	O
	11813	STACKNINGSKIT KOMBIUGNAR	1															X	O
	11814	INDUKTIONSSPIS (4 ZONER)	1	20	20	3-	A-BRYT											X	O
	11815	BLANDARE	1						X	X								X	VS
	11816	ARBETSBÄNK	1															X	SK
	11817	SPISHYLLA	1															X	SK
	11818	STEBORD VKF 40	1	12,6	12,6	3-	A-BRYT					X	X					X	O
	11820	DISKBÄNK	1								X							X	SK
	11821	BLANDARE MED FÖRSPOLNINGSDUSCH	1						X	X								X	VS
	11822	KYLBÄNK (C-KYLA)	1	0,2	0,2	1-	UTTAG							X	0,5			X	O
	11823	VÄGGHYLLA	1															X	SK
	11825	DISKBÄNK	1									X						X	SK
	11826	BLANDARE	1						X	X								X	VS
	11827	KYLBÄNK (C-KYLA)	1	0,2	0,2	1-	UTTAG							X	0,5			X	O
	11828	VÄGGHYLLA	1															X	SK
	11830	ARBETSBÄNK	1															X	O
<b>PLAN 01 - FÖRRÅD UTE</b>			1,5																
	12010	KYLUM CA 5 KVM (C-KYLA) +4	1	1,5	1,5						X				X	3,65		X	KE
<b>PLAN 02 -SERVICE KÖK 209</b>			28,48																
	20910	INMÄTNINGSBÄNK	1									X						X	SK
	20910A	VÄGGHYLLET GLASSORTERINGHYLLA	1															X	SK
	20911	BLANDARE MED FÖRSPOLNINGSDUSCH	1						X	X								X	VS
	20912	HUVDISKMASKIN WD6	1	9,9	9,9	3-	A-BRYT			X		X						X	SK
	20913	TORKBANA	1									X						X	SK
	20920	KOMBIUGN	1	11	11	3-	A-BRYT		X			X						X	O
	20921	STATIV	1															X	O
	20922	RE-CIRKULATIONSKÅPA (ULTRAVENT)	1	0,5	0,5	1-	UTTAG											X	O
	20923	INDUKTIONSPALTTA	2	3	6	1-	UTTAG											X	O
	20925	FRYSSKÅP UNDERBÄNK UTFÖRANDE (ENHETSAGGREGAT)	1	0,65	0,65	1-	UTTAG											X	O
	20926	DISKBÄNK	1								X							X	SK
	20927	BLANDARE MED FÖRSPOLNINGSDUSCH	1						X	X								X	VS
	20930	ARBETSBÄNK	1															X	SK
	20931	KYLBÄNK (C-KYLA)	1	0,2	0,2	1-	UTTAG						X	0,5				X	O
	20933	VÄRMELIST	1	0,23	0,23	1-	UTTAG											X	O
	20932	INSTALLATIONSKANAL EL/CENTRALKYLA	1															X	EL
	20934	BÄNKFÄST HYLLA	1															X	SK



RÅDA SÅTERI

PROJEKTERINGSUNDERLAG - STORKÖK  
UTRUSTNINGSLISTA

PREOPENING

Preliminärhandling - Skiss

Revision: F  
Revisionsdatum: 2022-02-18

Handling upprättad: 2020-03-06

Uppdragsledare: Björn Bjerregaard

REV F	POSITION	BENÄMNING	ANTAL	ANSLUTNINGS-EFFEKT	TOTALEFFEKT EL	FAS	ANSLUTNINGS-TYP EL	DATA-UTTAG	KALLVATTEN	VARMVATTEN	AVLOPP	GOLVBRUNN	SLÄCKNINGS-UTRUSTNING	CENTRALKYLA	KYLBEHOV (kW)	INGÅR I BYGG	INGÅR I OPERATÖR	D/CS/PLIN	NOTERING
<b>PLAN 02 - MATSAL</b>			<b>0</b>																
		<b>SERVICESTATION</b>																	
	20400	PLACERING OCH UTFÖRANDE EJ BEARBETAT I SKISSKEDET																X	
		<b>SERVICESTATION</b>																	
	20710	KASSAREGISTER OCH KRINGLUTRUSTNING PLACERING OCH UTFÖRANDE EJ BEARBETAT I SKISSKEDET	1	X	X	1-	UTTAG	X									X	O	INSTALLATIONSSFÖRBEDDELSER: 2* E1, 2*D1
		<b>SERVICESTATION</b>																	
	20800	PLACERING OCH UTFÖRANDE EJ BEARBETAT I SKISSKEDET															X		
			TOTAL ANSLUTNINGSEFFEKT EL (kW), EXKLUSIVE SAMMANLAGRING: 154										SUMMA KYLBEHOV: 9,53						

## RÅDA SÄTERI

PROJEKTERINGSUNDERLAG -STORKÖK  
 PROJEKTFÖRUTSÄTTNINGAR OPERATÖR

## PREOPENING

## INFORMATIONSHANDLING

Revision:

Revisionsdatum:

Handling upprättad: 2022-02-18

Uppdragsledare: Björn Bjerregaard

REV	POSITION	BENÄMNING	MÅTT		DETAILJER	NOTERING
			ANTAL	(bredd*djup*höjd)		
910		HYLLSTÄLLNING	1	1300*500	TONON MODULÄRA HYLLSYSTEM. 4 SLÄTA HYLLPLAN. ERFORDERLIGA STEGAR, KRYSSSTAG SAMT VINKELBESLAG.	
911		HYLLSTÄLLNING	1	1300*500	TONON MODULÄRA HYLLSYSTEM. 4 SLÄTA HYLLPLAN. ERFORDERLIGA STEGAR, KRYSSSTAG SAMT VINKELBESLAG.	
1009		FRYSSKÅP (ENHETSAGGREGAT)	1	600*726*2160	RFR. VH-DÖRR. HYGIENTAK. BELYSNING. ÖPPNINGSPEDAL. TÖVATTENTORK. HAGLUND BRIS 600FA.	
1010		HYLLSTÄLLNING	1	2000*500	TONON MODULÄRA HYLLSYSTEM. 4 SLÄTA HYLLPLAN. ERFORDERLIGA STEGAR, KRYSSSTAG SAMT VINKELBESLAG.	
1011		HYLLSTÄLLNING	1	500*700	TONON MODULÄRA HYLLSYSTEM. 4 SLÄTA HYLLPLAN. ERFORDERLIGA STEGAR, KRYSSSTAG SAMT VINKELBESLAG.	
10210		BARMÄSTARBÄNK/VASK	1	1150*650*870	(UTFÖRANDET EJ BEARBETAT I SKISSKEDET, SAMORDNAS MED IA)	
10211		BARKYLBÄNK (C-KYLA) 1150MM	1	1210*650*870	RFR. EJ TOPPSKIVA. 2*2 DRAGLÅDOR. LÅSMODUL. AUTOMATIK HÖGER. TÖVATTENTORK. TRÅDHANDTAG. HAGLUND	
10220		ESPRESSOMASKIN	1		2 GRUPPS ESPRESSOMASKIN	
11210		HYLLSTÄLLNING	1	1700*500	TONON MODULÄRA HYLLSYSTEM. 4 SLÄTA HYLLPLAN. ERFORDERLIGA STEGAR, KRYSSSTAG SAMT VINKELBESLAG.	
11220		VÄGGHYLLA	1	1200*300	RFR. 4 HYLLPLAN. S&K.	
11221		VÄGGHYLLA	1	700*300	RFR. 4 HYLLPLAN. S&K.	
11310		FRYSSKÅP (ENHETSAGGREGAT)	1	600*726*2160	VH-DÖRR. HYGIENTAK. BELYSNING. ÖPPNINGSPEDAL. TÖVATTENTORK. HAGLUNDBRIS 600FA	
11310 A		FRYSSKÅP (ENHETSAGGREGAT)	1	600*726*2160	HH-DÖRR. HYGIENTAK. BELYSNING. ÖPPNINGSPEDAL. TÖVATTENTORK. HAGLUNDBRIS 600FA	
11312		SNABBNEDKYLNINGSBÄNK (ENHETSAGGREGAT)	1	850*700*870	RFR. EJ TOPPSKIVA. HH-DÖRR. AUTOMATIK VÄNSTER. SPILLVATTEN TILL GB. SKYDDSLACKAD FÖRÅNGARE. HAGLUND STORM MINI.	
11318		BLANDNINGSMASKIN 40L	1		BJÖRN AR40 VL1. INKLUSIVE ERFORDERLIGA TILLBEHÖR.	
11513		FRYSSKÅP UNDERBÄNK UTFÖRANDE (ENHETSAGGREGAT)	1	600*600*850	WIDAB. TFCOLD UF200VS .	
11519		VÄGGHYLLA	1	1200*250	RFR. 2 HYLLPLAN. S&K.	
11520		VINKYL (C-KYLA)	1	1200*625* 2400	GLASGAVEL VÄNSTER . BLANKPOLERAD RYGGPLÅT SAMT HÖGER GAVEL. INREDNING FÖR STÅENDE, LIGGANDE OCH INSKJUTNA FLASKÖR. TRÅFRONTHYLLOR. DUBBLA TEMPERATURZONER. DIMBAR BELYSNING 2700K. LÅDERHANDTAG. TÖVATTENTORK.	
11531A		SPISKYLBÄNK (C-KYLA)	1		RFR. 2*2 DRAGLÅDOR PÅ DJUPET. AUTOMATIK VÄNSTER. TÖVATTENTORK. TRÅDHANDTAG. SKYDDSLACKAD FÖRÅNGARE. HAGLUND MGID-120C.	
11532		KYLBÄNK (C-KYLA)	1	950*650*870	EJ TOPPSKIVA. 1*3 DRAGLÅDOR. HH-DÖRR MED GN-GEJDERSTÄLL. AUTOMATIK VÄNSTER. SPILLVATTEN TILL GB. TRÅDHANDTAG. HAGLUND MX.	
11534		VÄRMELAMPOR	3		STAY HOT. UTFÖRANDE I SAMARBETE MED IA. (UTFÖRANDET EJ BEARBETAT I SKISSKEDET)	

## RÅDA SÄTERI

PROJEKTERINGSUNDERLAG - STORKÖK  
PROJEKTFÖRUTSÄTTNINGAR OPERATÖR

## PREOPENING

## INFORMATIONSHANDLING

Revision:

Revisionsdatum:

Uppdragsledare: Björn Bjerregaard

Handling upprättad: 2022-02-18

REV	POSITION	BENÄMNING	MÅTT		DETAILJER	NOTERING
			ANTAL	(bredd*djup*höjd)		
11540	KOMBIUGN		1		VH-DÖRR ICC 6-2/3	
11541	KOMBIUGN		1		VH-DÖRR ICC 6-2/3	
11542	STACKNINGSKIT KOMBIUGNAR		1		COMBI DUO. STATIV 2. XS 6-2/3.	
11543	SPISKYLBÄNK (C-KYLA)		1		RFR.2*2 DRAGLÅDOR PÅ DJUPET. AUTOMATIK HÖGER. TÖVATTENTORK. TRÅDHANDTAG. SKYDDSLACKAD FÖRÅNGARE. HAGLUND MGID-120C.	
11612	KAFFEMASKIN		1		URNBRYGGARE	
11613	ISMASKIN (LUFTKYLD) KUB IS (39KG 24H)		1	503*456*840	IM-45NE-HC-25. HOSHIZAKI.	
11810	KOMBIUGN		1		HH-DÖRR ICC 6-1/1	
11812	KOMBIUGN		1		HH-DÖRR ICC 6-1/1	
11813	STACKNINGSKIT KOMBIUGNAR		1		COMBI DUO. STATIV 1. 6-1/1	
11814	INDUKTIONSSPIS (4 ZONER)		1		FSI4090 PRO.	
11818	STEBORD VKF 40		1		VKF 40. MANUELL TIPPNING. FAST HÖJD 4-BEN.	
11822	KYLBÄNK (C-KYLA)		1	1350*650*870	EJ TOPPSKIVA. 1*3 DRAGLÅDOR. VH DÖRR MED GEJDERSTÄLL. HH-DÖRR MED GN-GEJDERSTÄLL. AUTOMATIK HÖGER. TÖVATTENTORK. HAGLUND MX.	
11827	KYLBÄNK (C-KYLA)		1	1350*650*870	EJ TOPPSKIVA. 2*3 DRAGLÅDOR. HH-DÖRR MED GN-GEJDERSTÄLL. AUTOMATIK HÖGER. TÖVATTENTORK. HAGLUND MX.	
11830	ARBETSÄNK		1	1600*800*900	RFR. GN-GEJDERSTÄLL HÖGER . 4-LÅDHURTS 2* SLÅTA HYLLPLAN VÄNSTER. KANT 7: 4 SIDOR. UNDERKANT STATIV 150 ÖFG.	
20910A	VÄGGHYLLSET GLASSORTERINGHYLLA		1	500*500*500	2 HYLLPLAN FÖR DISKORG 500*500MM. SPILLAVLOPP BAKKANT. S&K. STEGLÖST JUSTERBARA KONSOLER	
20920	KOMBIUGN		1		VH-DÖRR. ICC 6-1/1	
20921	STATIV		1		STATIV 2. GEJDERSTÄLL.	
20922	RE-CIRKULATIONSÅPA (ULTRAVENT)		1		ULTRAVENT PLUS FÖR MODELL ICC 6-1/1.	
20923	INDUKTIONSPLATTA		2		COOK-TEK HERITAGE 1-ZON MC3000 ELLER LIKVÄRDIG.	

RÅDA SÄTERI

PROJEKTERINGSUNDERLAG -STORKÖK  
PROJEKTFÖRUTSÄTTNINGAR OPERATÖR

INFORMATIONSHANDLING

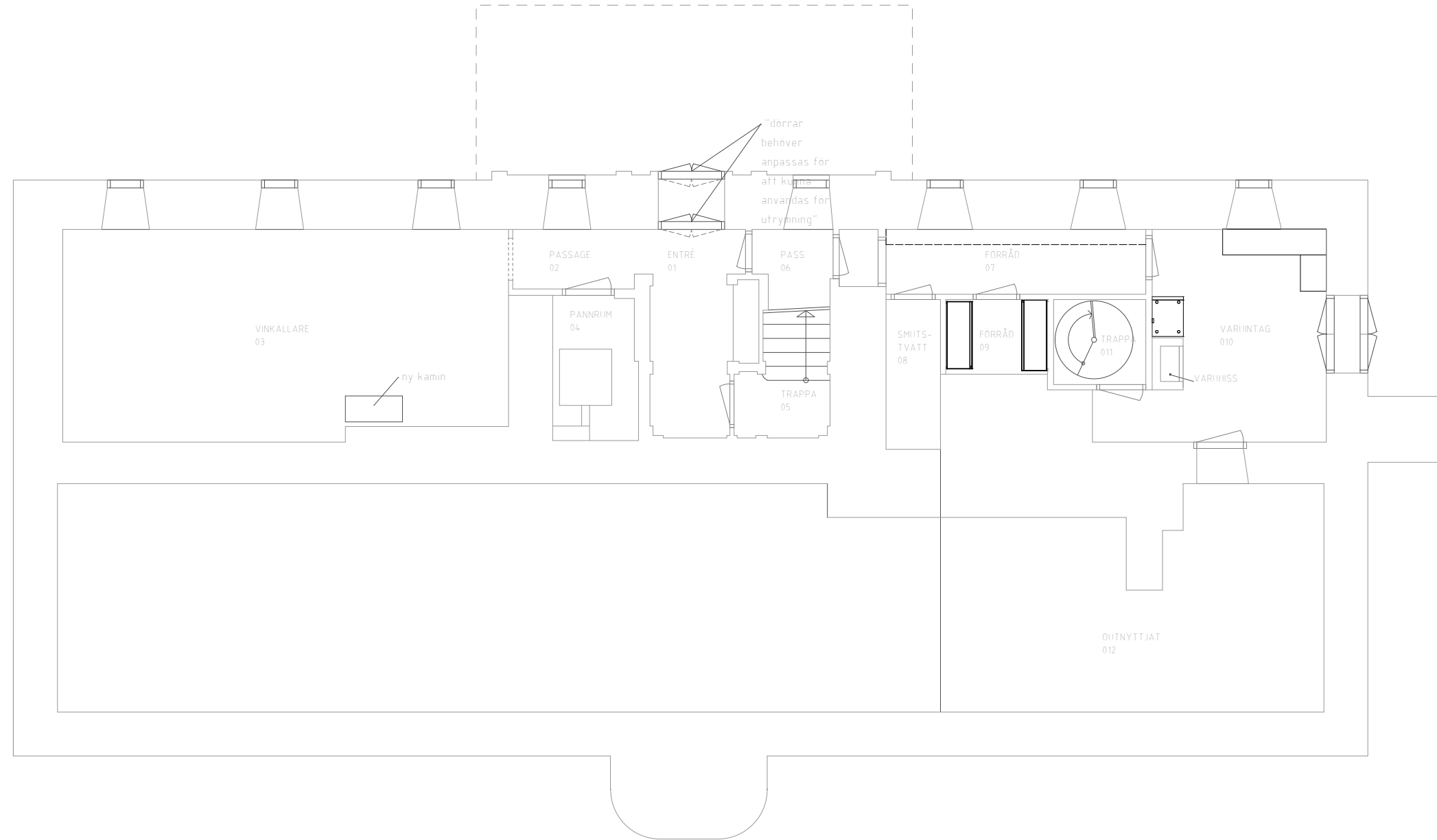
Revision:  
Revisionsdatum:

Handling upprättad: 2022-02-18

Uppdragsledare: Björn Bjerregaard

REV	POSITION	BENÄMNING	MÅTT		DETAILJER	NOTERING
			ANTAL	(bredd*djup*höjd)		
20925		FRYSSKÅP UNDERBÄNK UTFÖRANDE (ENHETSAGGREGAT)	1		WIDAB. TEFCOLD UF200VS .	
20931		KYLBÄNK (C-KYLA) 1650MM	1	1350*650*870	EJ TOPPSKIVA. 2*3 DRAGLÅDOR. HH-DÖRR MED GN-GEJDERSTÄLL. AUTOMATIK HÖGER. TÖVATTENTORK. HAGLUND MX.	
20933		VÄRMELIST	1		STAYHOT. CLASSIC VL-1125	

<h1>PREOPENING</h1> <p>www.preopening.se</p>			<b>RITNINGSFÖRTECKNING</b>		Uppdragsnr -	BLAD NR. <b>1 (1)</b>
			<small>UPPDRAG</small> <b>RÅDA SÄTERI</b> <b>STORKÖKSUTRYMMEN</b>		Sign <b>ES</b>	
					Datum <b>20220218</b>	
			<b>INFORMATIONSHANDLING</b>		Senaste ändring -	
Fack <b>SK</b>						
Ritningsnr	Rev	Ritningens benämning	Skala	Ritningsdatum	Ändringsdatum	
<b>1. ÖVERSIKTSPLAN</b>						
SK-46-1-1000		PLAN K	1:50	20220218		
SK-46-1-1010		PLAN 1	1:50	20220218		
SK-46-1-1020		PLAN 2	1:50	20220218		
<b>2. DETALJRITNING</b>						
SK-46-6-1000		PLAN K	1:50	20220218		
SK-46-6-1010		PLAN 1	1:50	20220218		
SK-46-6-1020		PLAN 2	1:50	20220218		
SK-46-6-10101		PRINCIP #11530	1:20	20220218		
<b>3. BILAGA</b>						
1		SK-UTRUSTNINGSLISTA				
2		SK-FFU-RÅDA SÄTERI				
3		PROJEKTFÖRUTSÄTTNINGAR OPERATÖR				



### FÖRKLARINGAR

- GB X - GOLVBRUNN X
- GR X - GOLVRÄNNA X
- TS - TVÄTTSTÄLL INK BLANDARE
- SP - SPÖLSTATION
  
- KV/VV - KALL / VARM VATTENSÄTTNING
- AVL - AVLOPPSAVSÄTTNING
- E1 - EXTRA ELUTTAG, 2-VÄGS
- E3 - EXTRA CEE-UTTAG
- D1 - EXTRA DATAUTTAG
- VK - VENTILATIONSÅPÅ

Denna ritning redovisar storköksutrustning.  
Denna ritning utgör ej konstruktions- eller byggnadsritning.

Litterering förklaras i bilaga positionsförteckning.

Alla mått anges i millimeter.

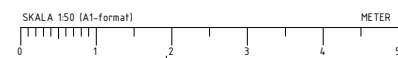
Angivna uppgifter avseende anslutningar, effektkrav, ventilation, vvs etcetera är riktgivande för redovisad utrustning. Erforderlig projektering och samordning åligger respektive berörd disciplin.

Installations- och infagsmått skall kontrolleras och säkerställas på plats före tillverkning.

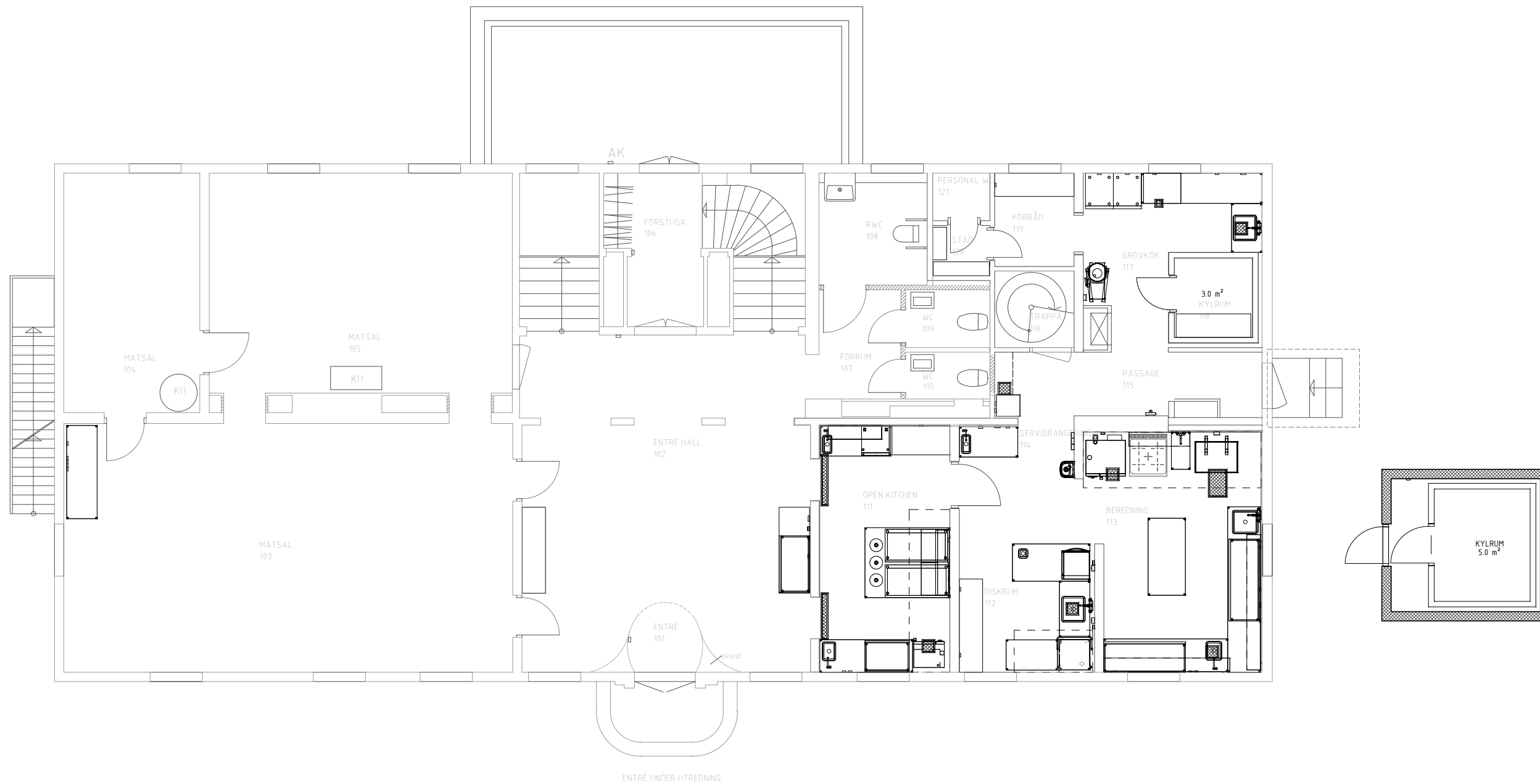
### HÄNVISNINGAR

SE BILAGA:  
SK-UTRUSTNINGSLISTA

BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SKO
<b>INFORMATIONSHANDLING</b>			
<b>RÅDA SÄTERI</b>			
PREOPENING <a href="http://www.preopening.se">www.preopening.se</a>			
<input checked="" type="checkbox"/>	SK PreOpening	0701-993055	
UPPRAGNING	RITAD/KONSTR AV	UPPRAGSLEDARE	
-	ES	BB	
DATUM	ANSVARIG		
20220218	AM		
<b>STORKÖKSUTRYMMEN</b>			
<b>PLAN K</b>			
<b>ÖVERSIKTSPLAN</b>			
SKALA	NUMMER	BET	
A1 1:50	SK-46-1-1000		
A3 1:100			



7/22-02-23 17:25:42 C:\Users\Emma.stenbergl\Dropbox\PreOpening\PREOPENING\ALDRE-PROG-IEKT-PreOpening\RÅda Säteri\SK-  
 PROJEKTERING\REVIT\SK-46-1-10000.rvt



### FÖRKLARINGAR

GB X - GOLVBRUNN X  
 GR X - GOLVRÄNNA X  
 TS - TVÄTTSTÄLL INK BLANDARE  
 SP - SPOLSTATION

KV/VV - KALL / VARM VATTENAVSÄTTNING  
 AVL - AVLOPPSAVSÄTTNING  
 E1 - EXTRA ELUTTAG, 2-VÄGS  
 E3 - EXTRA CEE-UTTAG  
 D1 - EXTRA DATAUTTAG  
 VK - VENTILATIONSKÅPA

Denna ritning redovisar storköksutrustning.  
 Denna ritning utgör ej konstruktions- eller byggnadsritning.

Litterering förklaras i bilaga  
 positionsförteckning.

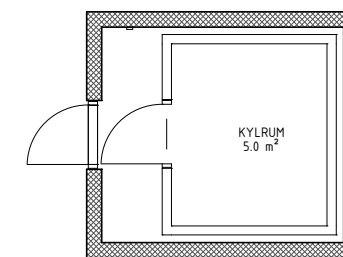
Alla mått anges i millimeter.

Angivna uppgifter avseende anslutningar,  
 effekttangivselser, ventilation, vvs etcetera är  
 riktgivande för redovisad utrustning.  
 Erforderlig projektering och samordning åligger  
 respektive berörd disciplin.

Installations- och intagsmått skall kontrolleras  
 och säkerställas på plats före tillverkning.

### HÄNVISNINGAR

SE BILAGA:  
 SK-UTRUSTNINGSLISTA



BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SKEN
-----	-----------------	-------	------

### INFORMATIONSHANDLING

### RÅDA SÄTERI

PREOPENING [www.preopening.se](http://www.preopening.se)

SK PreOpening 0701-993055

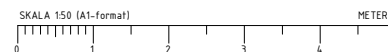
UPPDRAGS NR	RYTADKONSTR AV	UPPDRAGSLEDARE
-	ES	BB

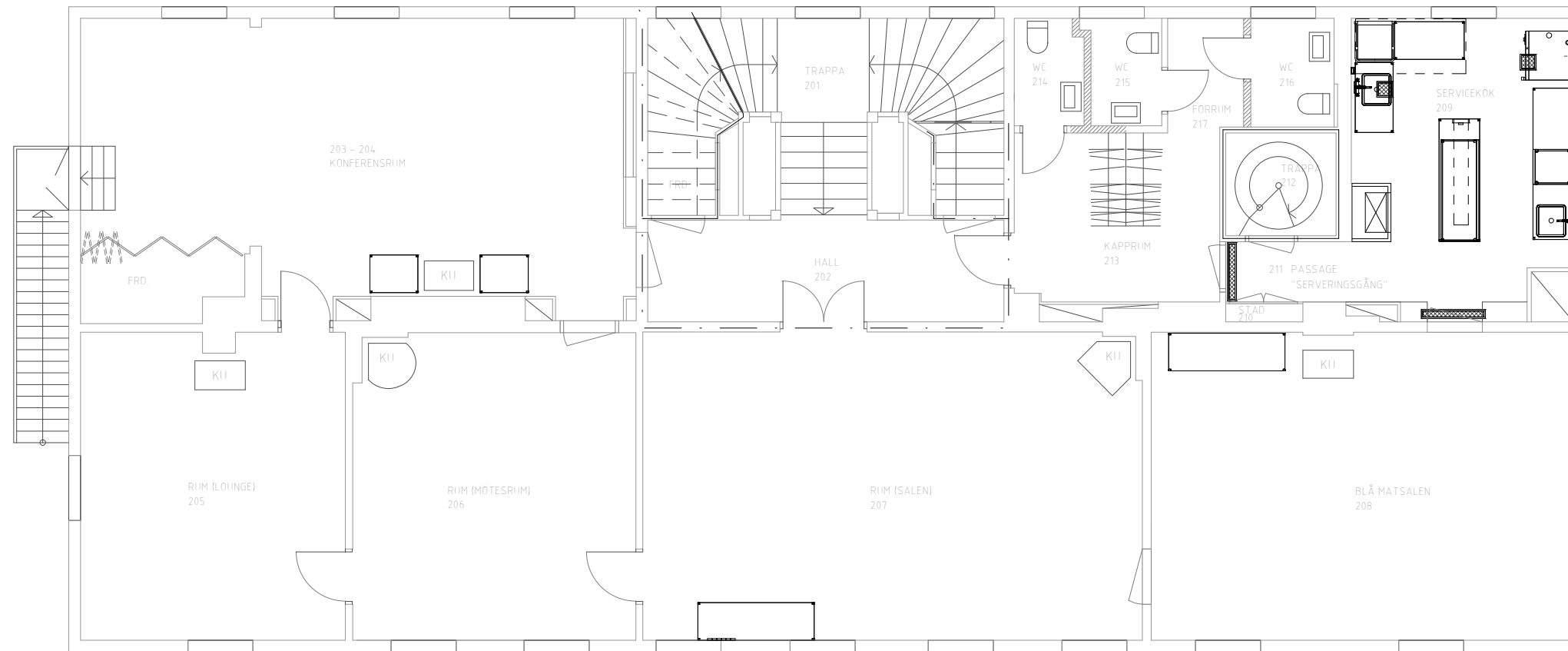
DATUM 20220218

ANSVARIG AM

STORKÖKSUTRYMMEN  
 PLAN 1  
 ÖVERSIKTSPLAN

SKALA	NUMMER	BET
A1 1:50 A3 1:100	SK-46-1-1010	





### FÖRKLARINGAR

GB X - GOLVBRUNN X  
 GR X - GOLVRÄNNA X  
 TS - TVÄTTSTÄLL INK BLANDARE  
 SP - SPOLSTATION

KV/VV - KALL / VARM VATTENAVSÄTTNING  
 AVL - AVLÖPPSAVSÄTTNING  
 E1 - EXTRA ELUTTAG, 2-VÄGS  
 E3 - EXTRA CEE-UTTAG  
 D1 - EXTRA DATAUTTAG  
 VK - VENTILATIONSKÅPA

Denna ritning redovisar storköksutrustning.  
 Denna ritning utgör ej konstruktions- eller byggnadsritning.

Litterering förklaras i bilaga  
 positionsförteckning.

Alla mått anges i millimeter.

Angivna uppgifter avseende anslutningar,  
 effekttangivselser, ventilation, vvs etcetera är  
 riktgivande för redovisad utrustning.  
 Erforderlig projektering och samordning åligger  
 respektive berörd disciplin.

Installations- och intagsmått skall kontrolleras  
 och säkerställas på plats före tillverkning.

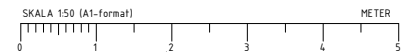
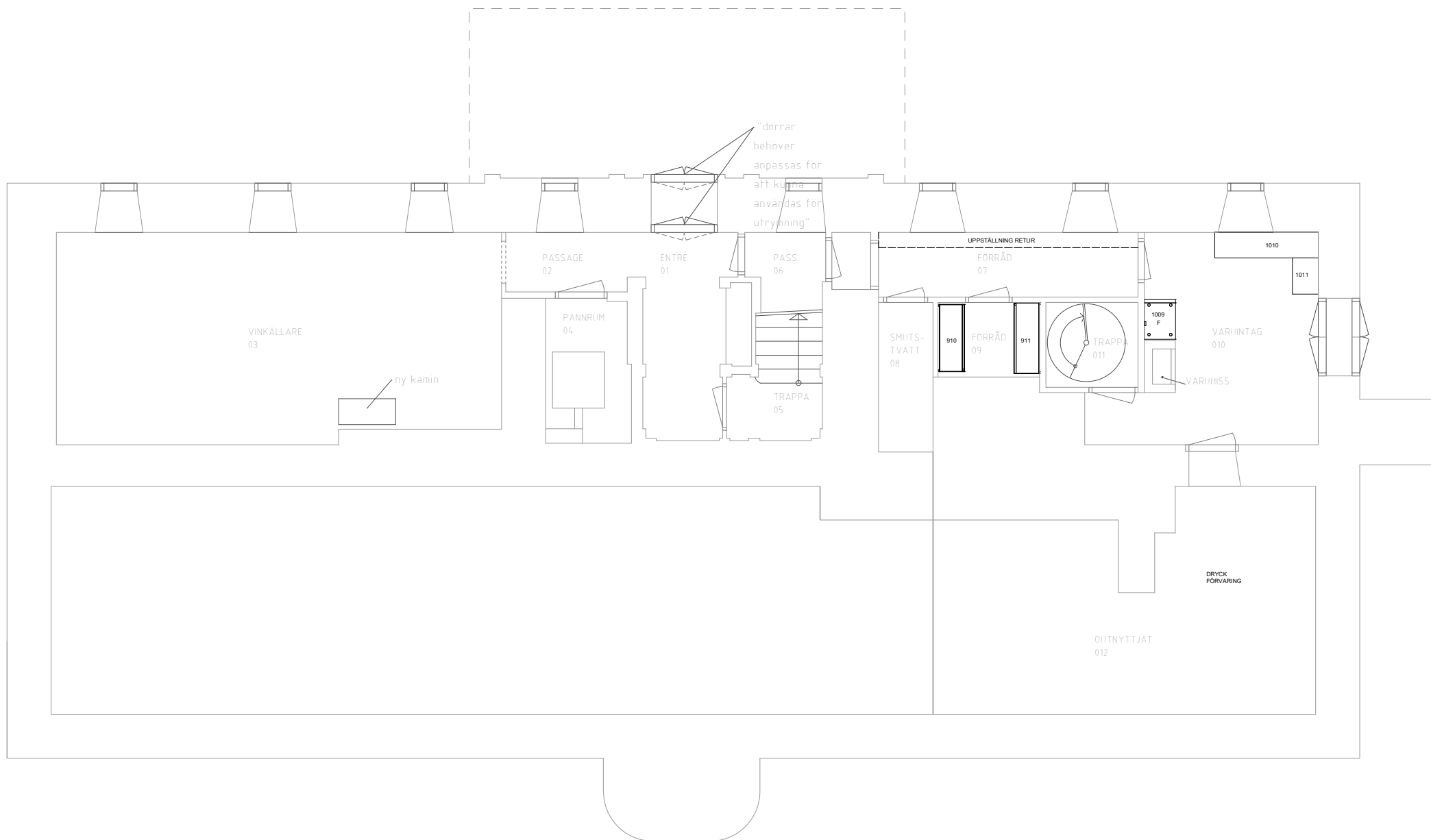
### HÄNVISNINGAR

SE BILAGA:  
 SK-UTRUSTNINGSLISTA

BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SK
<b>INFORMATIONSHANDLING</b>			
<b>RÅDA SÄTERI</b>			
PREOPENING <a href="http://www.preopening.se">www.preopening.se</a>			
<input checked="" type="checkbox"/>	SK PreOpening	0701-993055	
UPPDRAGSRÅD - ES 20220218 AM			
RITAD/KONSTR. AV BB			
UPPDRAGSLEDARE STORKÖKSUTRYMMEN PLAN 2 ÖVERSIKTSPLAN			
SKALA	NUMMER	BET	
A1 1:50 A3 1:100	SK-46-1-1020		



C:\Users\Emma.stenbergl\Dropbox\PreOpening\PREOPENING\ALDRE-PROG-IEKT-PreOpening\Bilder\Säteri\SK  
 7/22-02-23 16:24:27  
 PROJEKTERINGSREVI SK-46-1-10000.rvt



**FÖRKLARINGAR**

- GB X - GOLVBRUNN X
- GR X - GOLVRÄNNA X
- TS - TVÄTTSTÄLL INK BLANDARE
- SP - SPÖLSTATION

- KV/VV - KALL / VARM VATTENAVSÄTTNING
- AVL - AVLOPPSAVSÄTTNING
- E1 - EXTRA ELUTTAG, 2-VÄGS
- E3 - EXTRA CEE-UTTAG
- D1 - EXTRA DATAUTTAG
- VK - VENTILATIONSKÅPA

Denna ritning redovisar storköksutrustning.  
 Denna ritning utgör ej konstruktions- eller byggnadsritning.

Litterering förklaras i bilaga positionsförteckning.

Alla mått anges i millimeter.

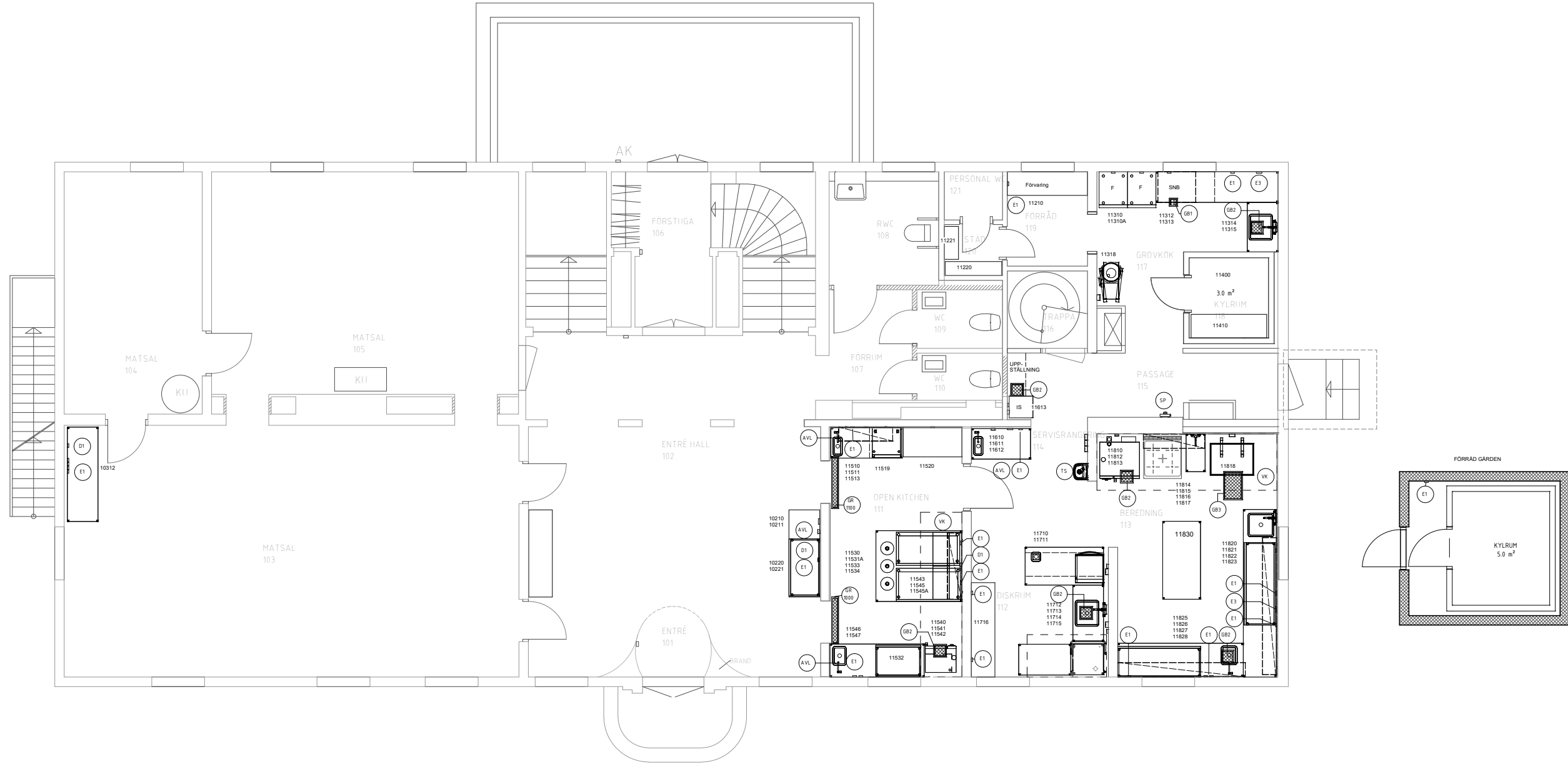
Angivna uppgifter avseende anslutningar, effektangivelser, ventilation, vvs etcetera är riktiga för redovisad utrustning. Erforderlig projektering och samordning åligger respektive berörd disciplin.

Installations- och intagsmått skall kontrolleras och säkerställas på plats före tillverkning.

**HÄNVISNINGAR**

SE BILAGA:  
 SK-UTRUSTNINGSLISTA

BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SKN
<b>INFORMATIONSHANDLING</b>			
<b>RÅDA SÄTERI</b>			
<b>PREOPENING</b> <a href="http://www.preopening.se">www.preopening.se</a>			
<input checked="" type="checkbox"/>	SK	PreOpening	0701-993055
UPPRAGARE	RITAD/KONSTR AV	UPPRAGSLEDARE	
-	ES	BB	
DATUM	ANSVARIG		
20220218	AM		
<b>STORKÖKSUTRYMMEN</b> <b>PLAN K</b> <b>UTRUSTNINGSHÄNVISNING</b>			
SKALA	NUMMER	BET	
A1 1:50 A3 1:100	SK-46-6-1000		



**FÖRKLARINGAR**

- GB X - GOLVBRUNN X
- GR X - GOLVRÄNNA X
- TS - TVÄTTSTÄLL INK BLANDARE
- SP - SPOLSTATION

- KV/VV - KALL / VARM VATTENAVSÄTTNING
- AVL - AVLOPPSAVSÄTTNING
- E1 - EXTRA ELUTTAG, 2-VÄGS
- E3 - EXTRA CEE-UTTAG
- D1 - EXTRA DATAUTTAG
- VK - VENTILATIONSKÅPA

Denna ritning redovisar storköksutrustning.  
Denna ritning utgör ej konstruktions- eller byggnadsritning.

Littrering förklaras i bilaga positionsförteckning.

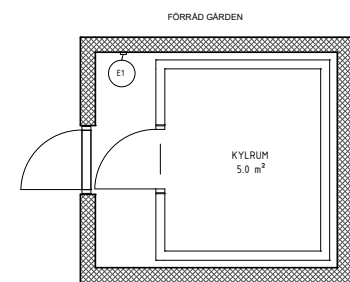
Alla mått anges i millimeter.

Angivna uppgifter avseende anslutningar, effektangivelser, ventilation, vvs etcetera är riktgivande för redovisad utrustning. Erforderlig projektering och samordning åligger respektive berörd disciplin.

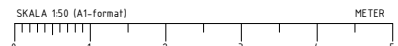
Installations- och intagsmått skall kontrolleras och säkerställas på plats före tillverkning.

**HÄNVISNINGAR**

SE BLAGA: SK-UTRUSTNINGSLISTA

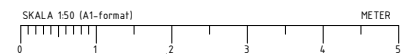
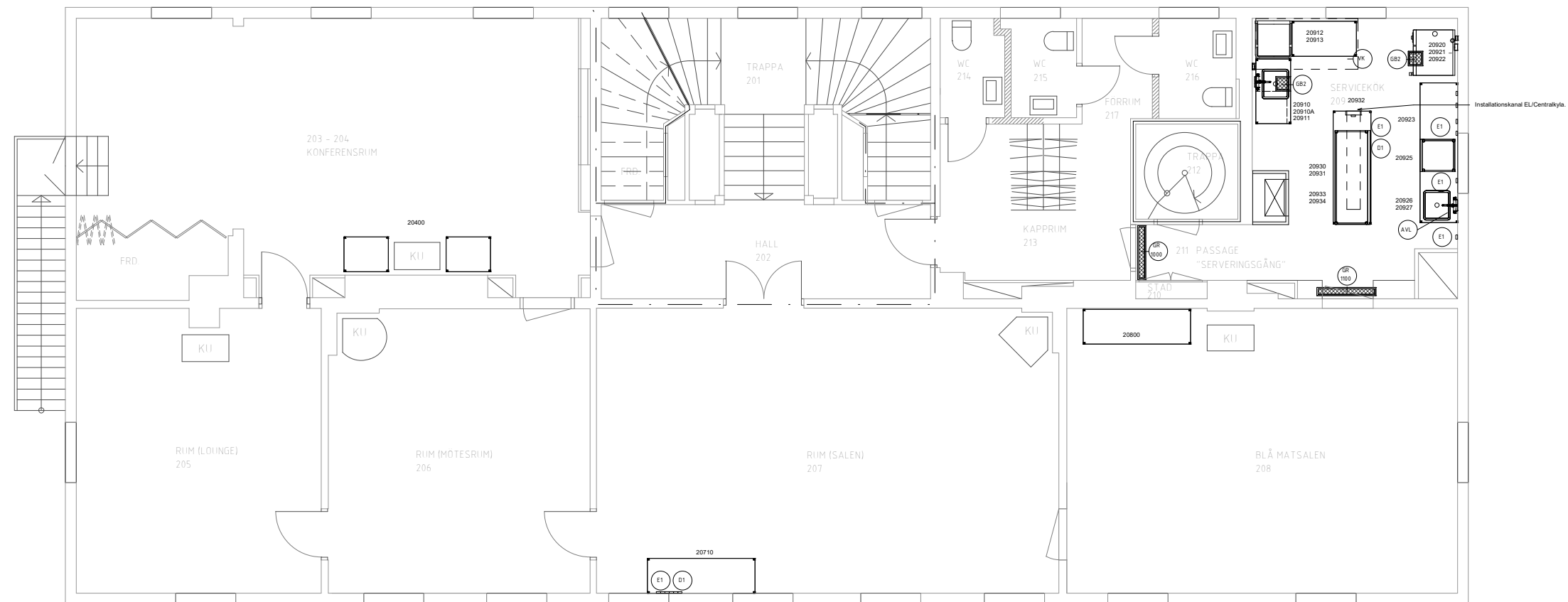


BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SKON
<b>INFORMATIONSHANDLING</b>			
<b>RÅDA SÄTERI</b>			
PREOPENING <a href="http://www.preopening.se">www.preopening.se</a>			
<input checked="" type="checkbox"/> SK	PreOpening	0701-993055	
UPPDRAGS NR	RYTTADKONSTR AV	UPPDRAGSLEDARE	
-	ES	BB	
DATUM	ANSVARIG		
20220218	AM		
<b>STORKÖKSUTRYMMEN</b>			
<b>PLAN 1</b>			
<b>UTRUSTNINGSHÄNVISNING</b>			
SKALA	NUMMER	BET	
A1 1:50	SK-46-6-1010		
A3 1:100			



C:\Users\Emma.stenbergl\Dropbox\PreOpening\PREOPENING\ALDRE-PROJ-IEKT-PreOpening\Bilaga\_Säteri\SK-46-6-1010000.rvt  
 2022-02-23 16:24:27  
 PROJEKTERINGSREVISOR: SK-46-6-1010000.rvt

Z:\2022-02-23 16:24:27 C:\Users\Emma.stenbergl\Dropbox\PreOpening\PREOPENING\ALDRE-PROG-IEKT-PreOpening\Balk-Sakeri\SK-PROJEKTERING\REVIT\SK-46-1-10000.rvt



**FÖRKLARINGAR**

- GB X - GOLVBRUNN X
- GR X - GOLVRÄNNA X
- TS - TVÄTTSTÄLL INK BLANDARE
- SP - SPOLSTATION
  
- KV/VV - KALL / VARM VATTENAVSÄTTNING
- AVL - AVLÖPPSAVSÄTTNING
- E1 - EXTRA ELUTTAG, 2-VÄGS
- E3 - EXTRA CEE-UTTAG
- D1 - EXTRA DATAUTTAG
- VK - VENTILATIONSKÅPA

Denna ritning redovisar storköksutrustning.  
Denna ritning utgör ej konstruktions- eller byggnadsritning.

Litterering förklaras i bilaga positionsförteckning.

Alla mått anges i millimeter.

Angivna uppgifter avseende anslutningar, effekttangivelser, ventilation, vvs etcetera är riktgivande för redovisad utrustning. Erforderlig projektering och samordning åligger respektive berörd disciplin.

Installations- och intagsmått skall kontrolleras och säkerställas på plats före tillverkning.

**HÄNVISNINGAR**

SE BILAGA:  
SK-UTRUSTNINGSLISTA

BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
<b>INFORMATIONSHANDLING</b>			
<b>RÅDA SÄTERI</b>			
PREOPENING <a href="http://www.preopening.se">www.preopening.se</a>			
<input checked="" type="checkbox"/> SK	PreOpening	0701-993055	
UPPDRAGSR	RYTADKONSTR AV	UPPDRAGSLEDARE	
-	ES	BB	
DATUM	ANSVARIG		
20220218	AM		
STORKÖKSUTRYMMEN			
PLAN 2			
UTRUSTNINGSHÄNVISNING			
SKALA	NUMMER	BET	
A1 1:50 A3 1:100	SK-46-6-1020		

**FÖRKLARINGAR**

GB X - GOLVBRUNN X  
 GR X - GOLVRÄNNA X  
 TS - TVÄTTSTÄLL INK BLANDARE  
 SP - SPOLSTATION

KV/VV - KALL / VARM VATTENAVSÄTTNING  
 AVL - AVLOPPSAVSÄTTNING  
 E1 - EXTRA ELUTTAG, 2-VÄGS  
 E3 - EXTRA CEE-UTTAG  
 D1 - EXTRA DATAUTTAG  
 VK - VENTILATIONSKÅPA

Denna ritning redovisar storköksutrustning.  
 Denna ritning utgör ej konstruktions- eller byggnadsritning.

Litterering förklaras i bilaga positionsförteckning.

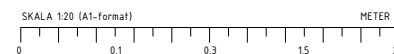
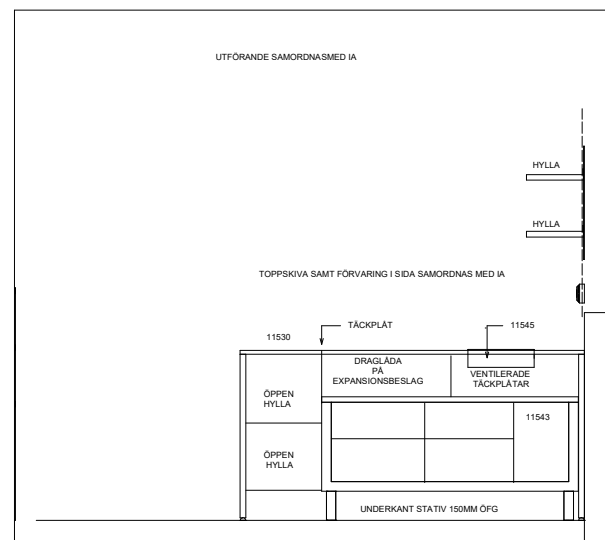
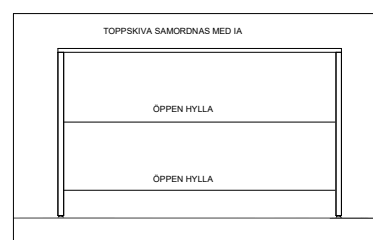
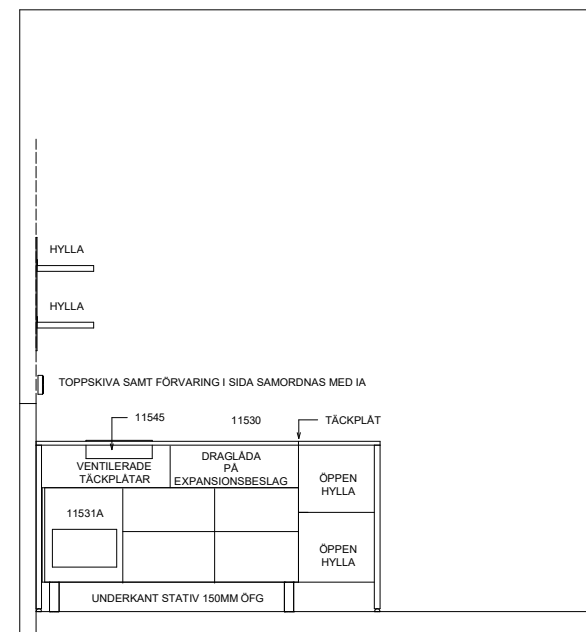
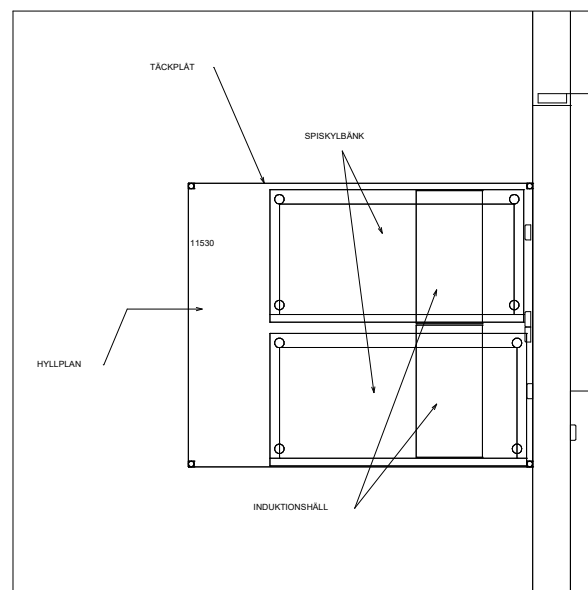
Alla mått anges i millimeter.

Angivna uppgifter avseende anslutningar, effektangivelser, ventilation, vvs etcetera är riktgivande för redovisad utrustning. Erforderlig projektering och samordning åligger respektive berörd disciplin.

Installations- och intagsmått skall kontrolleras och säkerställas på plats före tillverkning.

**HÄNVISNINGAR**

SE BILAGA:  
 SK-UTRUSTNINGSLISTA



BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SKEN
<b>INFORMATIONSHANDLING</b>			
<b>RÅDA SÄTERI</b>			
PREOPENING		www.preopening.se	
<input checked="" type="checkbox"/> SK	PreOpening	0701-993055	
UPPDRAGSR	RYTADKONSTR AV	UPPDRAGSLEDARE	
-	ES	BB	
DATUM	ANSVARIG		
20220218	AM		
<b>STORKÖKSUTRYMMEN</b>			
<b>PRINCIP #11530</b>			
SKALA	NUMMER	BET	
A1 1:20 A3 1:40	SK-46-6-10101		

RÅDA SÄTERI

PROJEKTERINGSUNDERLAG - STORKÖK

UTRUSTNINGSLISTA

Preliminärhandling - Skiss

Revision: F

Revisionsdatum: 2022-02-18

Handling upprättad: 2020-03-06

Uppdragsledare: Björn Bjerregaard

Allmänt:

Väggar i kök-, kyl-, disk- och förrådsutrymmen utförs med infästningsförstärkning för utrustning och hyllor.

Avbärarlistor, hörnskydd, tvålautomater och pappershållare enligt arkitekthandling.

Diskbänkar samt diskådor förses med silhink/korgventil, kulventil samt bräddavlopp.

2-vägs eluttag för utrustning och småmaskiner monteras cc 1200 mm ÖFG vid arbetsbänk om inget annat anges.

2-vägs eluttag för utrustning och småmaskiner monteras cc 1500 mm ÖFG om inget annat anges.

Säkerhetsbrytare samt inkoppling av fast anslutningskabel för utrustning ingår i el.

Anslutningskablage förankras/klamras fritt ovan golv. Erforderlig infästning i storköksutrustning samordnas med storköksleverantör.

Belysning i kyl- och frysrums ingår i el.

Anslutning belysning i ventilationskåpor/-tak ingår i el.

Golvbrunnar, golvrännor, blandare, vattenlås, bräddavlopp, avstängningsventiler samt återsugningskydd ingår i vs (där inget annat anges). Eventuell kraftanslutning av beröringsfria blandare samordnas med el.

Tillkoppling vatten samt erforderlig avloppsanslutning för utrustning ingår i vs (där inget annat anges).

Avloppsrör till golvbrunn förläggs med rörmynning min. 50 mm ovan brunngaller. Erforderlig infästning i storköksutrustning samordnas med storköksleverantör.

15 mm vattenanslutning generellt för köksutrustning / 22 mm vattenanslutning för diskmaskiner och ugnar.

Golvbrunnar och -rännor utförs i rostfritt syrafast stål, utförande anpassat efter golvtyp. Med vattenlås, löstagbar silhink och halkskyddat galler.

Belysning utförs dimbar i ventilationskåpor/-tak placerade i gästytor. Färgtemperatur anpassas till angränsande miljöbelysning.

FÖRTYDLIGANDE DISCIPLINKOD:

O= OPERATÖR

EL= EL ENTREPRENAD

VS = VATTEN OCH SANITET ENTREPRENAD

KE = KYL ENTREPRENAD

V= VENTILATION ENTREPRENAD

SK= STORKÖKSENTEPRENAD

POSITION	BENÄMNING	DETALJER	ANSLUTNINGS-EFFEKT	TOTALEFFEKT EL	FAS	ANSLUTNINGS-TYP EL	ANSLUTNINGS-HÖJD EL	DATA-UTTAG	KALLVATTEN	VARMVATTEN	AVLOPP	GOLVBRUNN	SLÄCKNINGS-UTRUSTNING	CENTRALKYLA	NOTERING
<b>VS</b>															
GB-1	GOLVBRUNN (173*173)	FURHOFFS ELLER LIKVÄRDIG.													INGÅR I VS.
GB-2	GOLVBRUNN (273*273)	FURHOFFS ELLER LIKVÄRDIG.													INGÅR I VS.
GB-3	GOLVBRUNN - DJUP (600*400)	FURHOFFS ELLER LIKVÄRDIG.													INGÅR I VS.
GR 1000	GOLVRÄNNA (1000*150)	FURHOFFS ELLER LIKVÄRDIG.													INGÅR I VS.
GR 1100	GOLVRÄNNA (1100*150)	FURHOFFS ELLER LIKVÄRDIG.													INGÅR I VS.
TS	HANDTVÄTTSTÄLL INKLUSIVE BLANDARE	FRANKE WT360C ELLER LIKVÄRDIG. BLANDARE.							X	X	X				INGÅR I VS.
SP	SPOSTATION	1-GREPPS SPOLBLANDARE. MONTERAS 1200 MM ÖG.							X	X					INGÅR I VS.
KV/VV	VATTENAVSÄTTNING	INSTALLATIONSFÖRBEREDELSE KALL-/VARMVATTEN.							X	X					INGÅR I VS.
AVL	AVLOPPSAVSÄTTNING	INSTALLATIONSFÖRBEREDELSE AVLOPP.									X				INGÅR I VS.
<b>EL</b>															
E1	ELUTTAG - EXTRA (13A)	2-VÄGS. KAPSLAT.													INGÅR I EL.
E3	CEE-UTTAG - EXTRA	VINKLAT DON. MONTERAS UNDERKANT 1300 MM ÖG.													INGÅR I EL.
D1	DATA/NÄTVERKSUTTAG - EXTRA	2 PORTAR.					X								INGÅR I EL.
<b>V</b>															
VK	VENTILATIONSKÅPA/-TAK INKLUSIVE BELYSNING	UNDERKANT KÅPA MONTERAS MINIMUM 2100 MM ÖG.													INGÅR I VENTILATION.

RÅDA SÄTERI

PROJEKTERINGSUNDERLAG - STORKÖK  
UTRUSTNINGSLISTA

PREOPENING

Preliminärhandling - Skiss

Revision: F  
Revisionsdatum: 2022-02-18

Handling upprättad: 2020-03-06

Uppdragsledare: Björn Bjerregaard

REV F	POSITION	BENÄMNING	ANTAL	ANSLUTNINGS-EFFEKT	TOTALEFFEKT EL	FAS	ANSLUTNINGS-TYP EL	DATA-UTTAG	KÄLLVATTEN	VARMVATTEN	AVLOPP	GOLVBRUNN	SLÄCKNINGS-UTRUSTNING	CENTRALKYLA	KYLBEHOV (kW)	INGÅR I BYGG	INGÅR I OPERATÖR	DICSPUN	NOTERING
<b>PLAN 00 - TORRFÖRRÅD 09</b>																			
	910	HYLLSTÄLLNING															X	O	
	911	HYLLSTÄLLNING															X	O	
<b>PLAN 00- VARUINTAG 010</b>																			
	1009	FRYSSKÅP (ENHETSAGGREGAT)	1	0,65	0,65	1-	UTTAG										X	O	
	1010	HYLLSTÄLLNING															X	O	
	1011	HYLLSTÄLLNING															X	O	
<b>PLAN 01 - MATSAL</b>																			
<b>SERVICESTATION</b>																			
	10312	KASSAREGISTER OCH KRINGUTRUSTNING	1	X	X	1-	UTTAG	X									X	O	INSTALLATIONSSFÖRBEDDELSE: 2* E1, 2*D1
<b>SERVICESTATION</b>																			
	10210	BÄRMÄSTARBÄNK/VASK	1									X					X	O	
	10211	BÄRKYLBÄNK (C-KYLA)	1	0,2	0,2	1-	UTTAG							X	0,5		X	O	
	10220	ESPRESSOMASKIN	1	5	5	3-	P-LEX		X		X						X	O	
	10221	KASSAREGISTER OCH KRINGUTRUSTNING	1	X	X	1-	UTTAG	X									X	O	INSTALLATIONSSFÖRBEDDELSE: 2* E1, 2*D1
<b>PLAN 01- FÖRRÅD 119-120</b>																			
	11210	HYLLSTÄLLNING	1														X	O	
	11220	VÄGGHYLLA	1														X	O	
	11221	VÄGGHYLLA	1														X	O	
<b>PLAN 01- GROVKÖK 117</b>																			
	11310	FRYSSKÅP (ENHETSAGGREGAT)	1	0,65	0,65	1-	UTTAG										X	O	
	11310 A	FRYSSKÅP (ENHETSAGGREGAT)	1	0,65	0,65	1-	UTTAG										X	O	
	11312	SNABBEDKYLNINGSBÄNK (ENHETSAGGREGAT)	1	1,4	1,4	1-	UTTAG					X					X	O	
	11313	ARBETSÄBANK	1														X	SK	
	11314	DISKBÄNK	1									X					X	SK	
	11315	BLANDARE MED FÖRSPOLNINGSDUSCH	1						X	X							X	VS	BLANDARE FMM (RSK 8342061) OCH FÖRSPOLNINGSANORDNING FMM (RSK 8322792) ELLER LIKVÄRDIG.
	11318	BLANDNINGSMASKIN 40L	1	1,1	1,1	3-	A-BRYT										X	O	
<b>PLAN 01- KYLRUM 118</b>																			
	11400	KYLRUM 3KVM +2 (C-KYLA)	1	0,75	0,75						X			X	1,73	X		KE	
	11410	HYLLSTÄLLNING	1														X	SK	
<b>PLAN 01- OPEN KITCHEN 111</b>																			
	11510	DISKBÄNK	1								X						X	SK	
	11511	BLANDARE	1						X	X							X	VS	INGÅR I VS UTFÖRANDE ENLIGT IA.
	11513	FRYSSKÅP UNDERBÄNK UTFÖRANDE (ENHETSAGGREGAT)	1	0,8	0,8	1-	UTTAG										X	O	
	11519	VÄGGHYLLA	1														X	SK	
	11520	VINKYL (C-KYLA)	1	1,5	1,5	1-	UTTAG						X	0,65			X	O	
<b>MATLAGNINGS Ö</b>																			
	11530	ARBETSÄBANK	1														X	SK	
	11531A	SPISKYLBÄNK (C-KYLA)	1	0,3	0,3	1-	UTTAG						X	0,5			X	O	
	11532	KYLBÄNK (C-KYLA)	1	0,2	0,2	1-	UTTAG						X	0,5			X	O	
	11533	VÄGGHÄNGANDE HYLLA	1														X	SK	
	11534	VÄRMELAMPOR	3	0,25	0,75	1-	UTTAG										X	O	
	11540	KOMBIUGN	1	5,7	5,7	3-	A-BRYT		X			X					X	O	
	11541	KOMBIUGN	1	5,7	5,7	3-	A-BRYT		X			X					X	O	
	11542	STACKNINGSKRIT KOMBIUGNAR	1														X	O	
	11543	SPISKYLBÄNK (C-KYLA)	1	0,3	0,3	1-	UTTAG						X	0,5			X	O	
	11545	INDUKTIONSSPIS (2 ZONER)	1	7	7	3-	A-BRYT										X	SK	
	11545A	INDUKTIONSSPIS (2 ZONER)	1	7	7	3-	A-BRYT										X	SK	
	11546	DISKBÄNK	1								X						X	SK	
	11547	BLANDARE	1						X	X							X	VS	INGÅR I VS UTFÖRANDE ENLIGT IA.

RÅDA SÄTERI

PROJEKTERINGSUNDERLAG - STORKÖK  
UTRUSTNINGSLISTA

PREOPENING

Preliminärhandling - Skiss

Revision: F  
Revisionsdatum: 2022-02-18

Handling upprättad: 2020-03-06

Uppdragsledare: Björn Bjerregaard

REV F	POSITION	BENÄMNING	ANTAL	ANSLUTNINGS-EFFEKT	TOTALEFFEKT EL	FAS	ANSLUTNINGS-TYP EL	DATA-UTTAG	KÄLLVATTEN	VÄRMVATTEN	AVLOPP	GOLVBRUNN	SLÄCKNINGS-UTRUSTNING	CENTRALKYLA	KYLBEHOV (kW)	INGÅR I BYGG	INGÅR I OPERATÖR	DICSPUN	NOTERING
<b>PLAN 01- SERVISRANGERING OCH ISPRODUKTION 114</b>			<b>11,5</b>																
	11610	DISKBANK	1								X					X			SK
	11611	BLANDARE	1						X	X						X			VS
	11612	KAFFEMASKIN	1	10	10	3-	P-LEX		X		X						X		O
	11613	ISMASKIN (LUFTKYLD) KUB IS (39KG 24H)	1	1,5	1,5	1-	UTTAG		X			X					X		O
<b>PLAN 01- DISKRUM 112</b>			<b>17,9</b>																
	11710	DISKSORTERINGSBANK	1								X					X			SK
	11711	UNDERBÄNKEN DISKMASKIN WINTWERHALTER UC-M	1	7,9	7,9	3-	A-BRYT		X			X				X			SK
	11712	INMÄTNINGSBANK	1									X				X			SK
	11713	BLANDARE MED FÖRSPOLNINGSDUSCH	1						X	X						X			VS FMM (RSK 8342061) OCH FÖRSPOLNINGSANORDNING FMM (RSK 8322792) ELLER LIKVÄRDIG.
	11714	HUVDISKMASKIN WD7	1	10	10	3-	A-BRYT			X		X				X			SK
	11715	TÖRKBANA	1									X				X			SK
	11716	HYLLSTÄLLNING	1													X			SK
<b>PLAN 01- BEREDNING 113</b>			<b>55</b>																
	11810	KOMBIUGN	1	11	11	3-	A-BRYT		X			X					X		O
	11812	KOMBIUGN	1	11	11	3-	A-BRYT		X			X					X		O
	11813	STACKNINGSSKIT KOMBIUGNAR	1														X		O
	11814	INDUKTIONSSPIS (4 ZONER)	1	20	20	3-	A-BRYT										X		O
	11815	BLANDARE	1						X	X						X			VS DUBBELLEDAD. 1-GREPPSBLANDARE. EJ PLAST. PIPLÅNG ANPASSAS #11814 #11818.
	11816	ARBETSÄNKA	1													X			SK
	11817	SPISHYLLA	1													X			SK
	11818	STENBORD VKF 40	1	12,6	12,6	3-	A-BRYT					X	X				X		O
	11820	DISKBANK	1								X					X			SK
	11821	BLANDARE MED FÖRSPOLNINGSDUSCH	1						X	X						X			VS FMM (RSK 8342061) OCH FÖRSPOLNINGSANORDNING FMM (RSK 8322792) ELLER LIKVÄRDIG.
	11822	KYLBANK (C-KYLA)	1	0,2	0,2	1-	UTTAG							X	0,5		X		O
	11823	VÄGGHYLLA	1													X			SK
	11825	DISKBANK	1									X				X			SK
	11826	BLANDARE	1						X	X						X			VS
	11827	KYLBANK (C-KYLA)	1	0,2	0,2	1-	UTTAG							X	0,5		X		O
	11828	VÄGGHYLLA	1													X			SK
	11830	ARBETSÄNKA	1														X		O
<b>PLAN 01 - FÖRRÅD UTE</b>			<b>1,5</b>																
	12010	KYLRUM CA 5 KVM (C-KYLA) +4	1	1,5	1,5						X				X	3,65	X		KE
<b>PLAN 02 -SERVICE KÖK 209</b>			<b>28,48</b>																
	20910	INMÄTNINGSBANK	1									X				X			SK
	20910A	VÄGGHYLLET GLASSORTERINGHYLLA	1													X			SK
	20911	BLANDARE MED FÖRSPOLNINGSDUSCH	1						X	X						X			VS FMM (RSK 8342061) OCH FÖRSPOLNINGSANORDNING FMM (RSK 8322792) ELLER LIKVÄRDIG.
	20912	HUVDISKMASKIN WD6	1	9,9	9,9	3-	A-BRYT			X		X				X			SK
	20913	TÖRKBANA	1									X				X			SK
	20920	KOMBIUGN	1	11	11	3-	A-BRYT		X			X					X		O
	20921	STATIV	1														X		O
	20922	RE-CIRKULATIONSÅPA (ULTRAVENT)	1	0,5	0,5	1-	UTTAG										X		O
	20923	INDUKTIONSPATTA	2	3	6	1-	UTTAG										X		O
	20925	FRYSSKÅP UNDERBANK UTFÖRANDE (ENHETSAGGREGAT)	1	0,65	0,65	1-	UTTAG										X		O
	20926	DISKBANK	1								X					X			SK
	20927	BLANDARE MED FÖRSPOLNINGSDUSCH	1						X	X						X			VS FMM (RSK 8342061) OCH FÖRSPOLNINGSANORDNING FMM (RSK 8322792) ELLER LIKVÄRDIG.
	20930	ARBETSÄNKA	1													X			SK
	20931	KYLBANK (C-KYLA)	1	0,2	0,2	1-	UTTAG							X	0,5		X		O
	20933	VÄRMELIST	1	0,23	0,23	1-	UTTAG										X		O
	20932	INSTALLATIONSKANAL EL/CENTRALKYLA	1														X		EL
	20934	BÄNKFAST HYLLA	1														X		SK

RÅDA SÄTERI

PROJEKTERINGSUNDERLAG - STORKÖK  
UTRUSTNINGSLISTA

# PREOPENING

Preliminärhandling - Skiss

Revision: F  
Revisionsdatum: 2022-02-18

Handling upprättad: 2020-03-06

Uppdragsledare: Björn Bjerregaard

REV F	POSITION	BENÄMNING	ANTAL	ANSLUTNINGS-EFFEKT	TOTALEFFEKT EL	FAS	ANSLUTNINGS-TYP EL	DATA-UTTAG	KÄLLVATTEN	VARMVATTEN	AVLOPP	GOLVBRUNN	SLÄCKNINGS-UTRUSTNING	CENTRALKÖLA	KYLBEHOV (kW)	INGÅR I BYGG	INGÅR I OPERATÖR	DICSPLIN	NOTERING
<b>PLAN 02 - MATSAL</b>			0																
		<b>SERVICESTATION</b>																	
	20400	PLACERING OCH UTFÖRANDE EJ BEARBETAT I SKISSKEDET															X		
		<b>SERVICESTATION</b>																	
	20710	KASSAREGISTER OCH KRINGUTRUSTNING	1	X	X	1-	UTTAG	X									X	O	INSTALLATIONSSFÖRBEDDELSE: 2* E1, 2*D1
		PLACERING OCH UTFÖRANDE EJ BEARBETAT I SKISSKEDET																	
		<b>SERVICESTATION</b>																	
	20800	PLACERING OCH UTFÖRANDE EJ BEARBETAT I SKISSKEDET															X		
			TOTAL ANSLUTNINGSEFFEKT EL (kW), EXKLUSIVE SAMMANLAGRING: 154										SUMMA KYLBEHOV: 9,53						



RÅDA SÄTERI

PROJEKTERINGSUNDERLAG - STORKÖK

PREOPENING

FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG

Revision:

Revisionsdatum:

Uppdragsledare: Björn Bjerregaard

Handling upprättad: 2022-02-18

REV	POSITION	BENÄMNING	MÅTT		DETAILJER	NOTERING
			ANTAL	(bredd*djup*höjd)		
11313	ARBETSBÄNK		1	2500*650	RFR. PLATS FÖR #11312. SAMT AVFALLSBINGE, 1200MM FRITT, EJ TVÄRSTAG FRAM. SLÄT BOTTENHYLLA. EJ RYGGPLÅT. HÖG KANT: BAK + VÄNSTER + HÖGER. KANT 7: FRAM. UNDERKANT STATIV 150MM ÖG.	
11314	DISKBÄNK		1	1000*650	RFR. DISKLÅDA 550*500MM. DEMONTERBAR GALLERHYLLA I SEKTIONER. HÖG KANT: BAK + HÖGER. KANT 7: VÄNSTER+FRAM. UNDERKANT STATIV 150MM ÖFG.	
11410	HYLLSTÄLLNING		1	1600*500	TONON MODULÄRA HYLLSYSTEM. 4 SLÅTA HYLLPLAN. ERFÖRDERLIGA STEGAR, KRYSSSTAG SAMT VINKELBESLAG.	
11510	DISKBÄNK		1	1500*650*900	TOPPSKIVA EJ BEARBETAD I SKISSEKET, SAMORDNAS MED IA.  RFR. DISKLÅDA 200*400MM . VH-DÖRR MED MAGNETLÅS, DEMONTERBAR GALLERHYLLA I SEKTIONER.UNDER DISKLÅDA. HH-DÖRR MED INKASTÖPPNING OCH MAGNETLÅS, FRITT FÖR AVFALLSBINGE, EJ TVÄRSTAG FRAM. FRITT FÖR #11513. EJ RYGGPLÅT. HÖG KANT: BAK + VÄNSTER . KANT 7: HÖGER+FRAM . HANDTAG SAMORDNAS KYLMÖBLER. UNDERKANT STATIV 150MM ÖFG.	
11530	ARBETSBÄNK		1	1500*1800*900	TOPPSKIVA SAMT FÖRVARING I GAVEL EJ BEARBETAD I SKISSEKET, SAMORDNAS MED IA. ANPASSAS #1145#1145A RFR STATIV. PLATS FÖR #11531A OCH #11543, EJ TVÄRSTAG FRAM+BAK. TÄCKPLÅT MOT HYLLPLAN I VÄNSTERGAVEL. VENTILERADE TÄCKPLÅTAR . DRAGLÅDA PÅ EXPANSIONSBESELAG. 2*SLÅTA HYLLPLAN GAVEL, (RYGGPLÅT). KANT 7: VÄNSTER+ FRAM+BAK. HÖG KANT: HÖGER (MOT VÄGG). UNDERKANT STATIV 150MM ÖFG. RFR LEDNINGSKANAL FÖR KYLA OCH KRAFT.	
11533	VÄGGHÄNGANDE HYLLA		1	1400*300	RFR. 2 HYLLPLAN. S&K. (UTFÖRANDET EJ BEARBETAT I SKISSEKET)	
11545	INDUKTIONSSPIS (2 ZONER)		1		INDUKTIONSPLATTA FÖR INFÄLLNAD I #11530 FRIBERG. FS120 PRO	
11545A	INDUKTIONSSPIS (2 ZONER)		1		INDUKTIONSPLATTA FÖR INFÄLLNAD I #11530 FRIBERG. FS120 PRO	
11546	DISKBÄNK		1	1200*700*900	TOPPSKIVA EJ BEARBETAD I SKISSEKET, SAMORDNAS MED IA. RFR. DISKLÅDA 200*400MM HÖGER. BÄNK SKÅP, HH-DÖRR MED MAGNETLÅS. DEMONTERBAR GALLERHYLLA I SEKTIONER.UNDER DISKLÅDA. VH-DÖRR MED INKASTÖPPNING OCH MAGNETLÅS, FRITT FÖR AVFALLSBINGE, EJ TVÄRSTAG FRAM. PLATS FÖR #11532 HÖG KANT: BAK+ HÖGER. KANT 7: VÄNSTER+FRAM . UNDERKANT STATIV 150MM ÖFG.	
11610	DISKBÄNK		1	1200*650*900	RFR. DISKLÅDA 200*400MM VÄNSTER. DEMONTERBAR GALLERHYLLA I SEKTIONER. HÖG KANT :BAK + VÄNSTER. KANT 7: FRAM+HÖGER. UNDERKANT STATIV 150MM ÖFG.	
11710	DISKSORTERINGSBÄNK		1	1650*800*900	RFR. SPILLVASK HÖGER. ÖPPET STATIV, EJ TVÄRSTAG FRAM KORGHYLLA MED VIPPSTÅNG, DRÄNERAT TRÅG, SPILLEDNING TILL VASK. ANSLUTNING MOT INMATNINGSBÄNK #11712 UNDERKANT STATIV 150MM ÖFG.	
11711	UNDERBÄNKEN DISKMASKIN WINTWERHALTER UC-M		1		WINTWERHALTER UC-M. INTEGRERAD KEMBEHÅLLARE.	
11712	INMATNINGSBÄNK		1	1200*650	DISKLÅDA 550*500MM. DEMONTERBAR GLIDSKENA. GALLERHYLLA. HÖG KANT: BAK. KANT 3: FRAM. ANSLUTNING MOT #11710 #11714	

RÅDA SÄTERI

PROJEKTERINGSUNDERLAG - STORKÖK

PREOPENING

FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG

Revision:

Revisionsdatum:

Uppdragsledare: Björn Bjerregaard

Handling upprättad: 2022-02-18

REV	POSITION	BENÄMNING	MÅTT		DETALJER	NOTERING
			ANTAL	(bredd*djup*höjd)		
11714	HUVDISKMASKIN WD7		1		BREAK TANK. WEXIÖDISK WD7	
11715	TORKBANA		1	1200*650	RFR. 2 KORGPLATSER. GEJDERFACK FÖR DISKORGAR. KANT 3: BAK+FRAM+HÖGER. ANSLUTNING#11714	
11716	HYLLSTÄLLNING		1	2000*500	RFR. HELSVETSAT UTFÖRANDE. 4 PERFORERADE HYLLPLAN, HYLLPLANSAVSTÅND 400 MM.	
11816	ARBETSÄNK		1	400*800*900	RFR. 1*DRAGLÅDA. SLÅT BOTTENHYLLA. HÖG KANT: BAK. KANT 7: VÄNSTER+HÖGER+ FRAM. UNDERKANT STATIV 150 ÖFG.	
11817	SPISHYLLA		1	1300*300	RFR. HELSVETSAT UTFÖRANDE I 4-KANTSPROFIL. 2 FASTA HYLLPLAN (AVSTÅND 300 MM). LÖSTAGBARA GALLERKASSETTER.	
11820	DISKBÄNK		1	3500*700*900	RFR. DISKLÅDA 500*550MM. DEMONTERBAR GALLERHYLLA I SEKTIONER.UNDER DISKLÅDA. FRITT FÖR #11822. HÖG KANT: BAK + HÖGER. KANT 7: VÄNSTER+FRAM. UNDERKANT STATIV 150 ÖFG.	
11823	VÄGGHYLLA		1	2900*300	RFR. 2 HYLLPLAN. S&K	
11825	DISKBÄNK		1	2600*700*900	RFR. DISKLÅDA 340*400MM. DEMONTERBAR GALLERHYLLA I SEKTIONER UNDER DISKLÅDA. FRITT FÖR AVFALLSBINGE SAMT #11827. HÖG KANT: BAK + HÖGER. KANT 7 VÄNSTER+FRAM. UNDERKANT STATIV 150 ÖFG.	
11828	VÄGGHYLLA		1	2700*300	RFR. 2 HYLLPLAN. S&K	
20910	INMATNINGSÄNK		1	1200*650*900	DISKLÅDA 550*500MM. DEMONTERBARA GLIDSKENOR. DEMONTERBAR GALLERHYLLA I SEKTIONER. HÖG KANT: BAK. KANT 3 FRAM +VÄNSTER. ANSLUTNING MOT #20912 UNDERKANT STATIV 150MM ÖFG.	
20912	HUVDISKMASKIN WD6		1		BREAK TANK. WEXIÖDISK WD6	
20913	TORKBANA		1	1200*650*900	RFR. 2 KORGPLATSER. GEJDERFACK FÖR DISKORGAR. KANT 3: BAK+FRAM+HÖGER. ANSLUTNING #20912	
20926	DISKBÄNK		1	2600*700*900	RFR. 4-LÅDHURTS. ÖPPET BÄNKSÄP, 1 SLÅT BOTTENHYLLA 1 JUSTERBART MELLANHYLLPLAN. PLATS FÖR #20925. FRITT FÖR AVFALLSBINGE, EJ TVÄRSTAG FRAM. DISKLÅDA 550*500MM VÄNSTER. DEMONTERBAR GALLERHYLLA I SEKTIONER UNDER DISKLÅDA. EJ RYGGPLÅT. HÖG KANT: BAK. KANT 7: HÖGER+VÄNSTER+FRAM. UNDERKANT STATIV 150 ÖFG.	
20930	ARBETSÄNK		1	2100*700*900	RFR. RYGGPLÅT. HELTÄCKT GAVELSIDA VÄNSTER. EJ TVÄRSTAG FRAM. PLATS FÖR AVFALLSBINGE SAMT #20931. KANT 7: 4 SIDOR. UNDERKANT STATIV 150 ÖFG.	
20932	INSTALLATIONSKANAL EL/CENTRALKYLA		1	CA 200*100*1800	RFR. 2 DELAD. SAMORDNAS MED EL FÖR INSTALLATION.	
20934	BÄNKFÄST HYLLA		1	1800*1900* 250	RFR. 2 HYLLPLAN. NEDRE HYLLPLAN UTFÖRES SOM INTEGRERAD LEDNINGS OCH INSTALLATIONSKANAL FÖR EL OCH BESLYSNING.	

# Inriktning för utvecklingen av Råda säteri

Fastställd av kommunfullmäktige 2019-09-19, § 121

## Innehåll

<b>1.</b>	<b>Dokumentets syfte .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Bakgrund .....</b>	<b>3</b>
2.1.	Råda säteris historia i korthet.....	3
2.2.	Härryda kommun och Råda säteri.....	3
<b>3.</b>	<b>Nuläge.....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Inriktningen för Råda säteri .....</b>	<b>6</b>
4.1.	Inledning .....	6
4.2.	Övergripande mål.....	6
4.3.	Vision.....	6
4.4.	Värdeord .....	6
4.5.	Upplevelseidé.....	7
4.6.	Ekonomi.....	7
<b>5.</b>	<b>Genomförandets första steg .....</b>	<b>7</b>
5.1.	Lyft det som är bra – förstärk samverkan .....	7
5.2.	Tydlig profil och identitet – återuppbygg varumärket	8
5.3.	Kommunicera.....	8
5.4.	Aktivera – skapa fler aktiviteter.....	8
5.5.	Addera – nya verksamheter, nya upplevelser .....	8
5.6.	Underhåll och utveckling - byggnader, park och trädgård .....	9

## **1. Dokumentets syfte**

Detta dokumentets syfte är att visa Härryda kommuns viljeriktning för Råda säteris framtid och ge vägledning i kommande utveckling av området. Dokumentet är övergripande och ska ge underlag för att kommunen ska kunna omsätta idéer och förslag till verklighet utifrån prioritetsordning och tidplan. Dessutom ska inriktningen vara vägledande vid kommande åtgärder, till exempel upphandling av och avtalstecknande med driftentreprenörer och hyresgäster på Råda säteri.

Inriktningsdokumentet ska årligen kompletteras med mer konkreta handlings- och åtgärdsplaner som beskriver hur arbetet för genomförandet av inriktningen ska bedrivas.

## **2. Bakgrund**

### **2.1. Råda säteris historia i korthet**

Råda säteri, beläget i Mölnlycke vid Rådasjön, är en välbevarad kulturhistoriskt mycket intressant miljö. Säteriet har anor från medeltiden och omnämns redan på 1300-talet. Nuvarande huvudbyggnad uppfördes på 1700-talet och har huserat flera namnkunniga släkter i den svenska moderna historien. Runt huvudbyggnaden finns ett flertal mindre byggnader av olika slag. Säteriet byggnadsminnesförklarades 1969 och har särskilda skyddsföreskrifter.

Säteriet är beläget i ett naturreservat runt Rådasjön och för reservatet gäller särskilda föreskrifter.

### **2.2. Härryda kommun och Råda säteri**

Härryda kommun äger sedan 1965 området runt Råda säteri, och sedan 1970 även huvudbyggnaden med tillhörande byggnader. Kort efter förvärvet byggde kommunen ridhus, rustade upp huvudbyggnaden, vägen och parkeringsplatsen i området. Ett arrendeavtal slöts med Råda Säteri & Gästgifveri AB om drift av restaurangverksamhet i huvudbyggnaden.

Under 2011 skrevs ett hyresavtal med Råda Säteri & Gästgifveri AB som omfattade alla byggnader samt marken från scoutstugan i öst till parkeringen i väst. Enligt avtalet fick hyresgästen rätt att bedriva restaurang-, café-, konferens-, fest- och logiverksamhet, samt rätt att anordna aktiviteter så som teater, konserter, utställningar och trädgårdsvisningar. Hyresgästen hade även rätt att i andra hand upplåta delar

av hyresobjektet till andra verksamheter. Hyresgästen skulle enligt avtalet stå för visst inre underhåll samt underhåll och skötsel av delar av trädgården.

Kommunstyrelsen antog 2011 ”Program för Råda säteri” och gav förvaltningen i uppdrag att utveckla området kring Råda säteri till ett lokalt rekreativt område och till ett mer attraktivt område för närturism.

Utifrån programmet arbetade förvaltningen med att rusta upp parken, arrangerade kurser och trädgårdsdagar, aktiviteter för skolelever, arbete med skyltning och marknadsföring för att öppna upp parken för allmänheten.

Gerbianska trädgården har tillsammans med kommunen gjort Råda säteri till en plats känd för sin park och trädgård, bland annat genom deltagande i projektet Gothenburg Green World tillsammans med de stora parkerna i regionen, vilket innebar marknadsföring lokalt, nationellt och internationellt. I samband med projektet skapades flera av de kända rabatterna på området och Råda säteri positionerade sig som en besökspark för de trädgårdsintresserade vilket fortfarande lockar besökare till området. Även växthuset och köksträdgården tillkom via ett EU-projekt.

23 oktober 2017, i § 291, beslutade kommunstyrelsen om en fortsatt inriktning för utvecklingen av Råda som innebar följande:

”Kommunen övertar ansvaret för att utveckla området och ansvarar för uthyrning av objekten. Satsningar görs för att göra området till en välkänd och naturlig mötesplats för lokalbefolkningen. Årliga aktiviteter arrangeras inom bland annat trädgård, kultur, mat och dryck, fritid, naturupplevelser och utbildning för att locka dit besökare.”

Kommunfullmäktige beslutade 2017-12-11, § 214, om att befintlig budget/plan för 2018-2022 skulle utökas för att skapa förutsättningar för genomförande av kommunstyrelsens beslut om inriktning. Beslutet innebar en driftbudget med totalt ca 10 500 tkr för treårsperioden 2018-2020 och en budget för investeringar om totalt ca 20 500 tkr för femårsperioden 2018-2022.

Råda Säteri & Gästgiveri AB gick i konkurs 2018 och lämnade därmed Råda säteri. Kommunen fick tillbaka rådigheten över Råda säteri i juni 2018.

### 3. Nuläge

Förvaltningen har arbetat med uppdraget att utveckla Råda säteri till en välkänd och naturlig mötesplats för lokalbefolkningen genom att vidareutveckla befintligt driftsätt och ändamål med användningen av säteriet.

Sedan kommunen fick rådighet över Råda säteri har en genomgång gjorts av avtal för de aktörer och verksamheter som finns i området. I dag är följande verksamheter etablerade på området och har någon form av avtal med kommunen för sin verksamhet; Gerbianska Trädgården, Trädgårdscaféet, Nordiska Kafferosteriet, Råda ridklubb, Friluftsförbundet, Råda sportfiskeklubb, Mölnlycke Biodlarförening och Hermods. Dessutom finns tillfälligt några aktörer på plats i Hantverkshuset under sommaren 2019. Dialog pågår med andra aktörer som visat intresse av att etablera sig på området.

En upphandling har gjorts av caféverksamhet och sedan juni 2019 finns Trädgårdscaféet på plats.

För arbetet med underhåll och renovering av de olika byggnaderna inom området finns en vårdplan upprättad som pekar ut behov av åtgärder både kort- och långsiktigt. För varje byggnad finns dessutom ett åtgärdsprogram som ytterligare konkretiserar vad som behöver göras och utifrån detta görs prioriteringar och tidsplaner. Åtgärder är avstämde med Länsstyrelsen för att följa skyddsbestämmelserna utifrån att byggnaderna är byggnadsminnesmärkta. I förvaltningens Fastighetsenhet finns en särskild projektledare som arbetar med fokus på Råda säteri.

Råda säteris park och trädgård ska både förvaltas och utvecklas. Kommunen har gjort en upphandling av grönyteskötseln i området, då det tidigare avtalet löpte ut. Det finns ett förslag till program för utveckling av säteriets park och trädgård, utarbetat 2016 av Kolbjörn Waern, landskapsarkitekt för kulturhistoriska miljöer.

I juni 2018 tillsatte kommunen också en tjänst som besöksnäringutvecklare med uppdrag att vara projektledare för arbetet med Råda säteri och att driva utvecklingen på området.

## 4. Inriktningen för Råda säteri

### 4.1. Inledning

Här beskrivs inriktningen för fortsatt utveckling av Råda säteri. Inriktningen beskrivs via ett övergripande mål, en vision, tre värdeord samt en upplevelseidé. Detta utgör sammantaget det som ska styra och genomsyra Råda säteris framtida utveckling.

Råda säteri har alla förutsättningar för att utvecklas till en välkänd och naturlig mötesplats för lokalbefolkningen. Råda säteri har historien, platsen, husen, trädgården, naturen, människorna, kulturen, kunnandet och nätverken – här finns en unik potential.

Kommunen har anlitat Jonas Holmsgård och Philip Rafstedt, destinations- och konceptutvecklare, för att göra en studie med syfte att skapa en bild av platsens förutsättningar och hur den bäst förvaltas för att skapa ett fortsatt och långsiktigt mervärde för Härrydsborna. Uppdraget har varit uppdelat i två delar: dels att göra en nulägesanalys, dels att föreslå en riktning framåt. Resultatet presenteras i en rapport: Förstudie & riktning för framtida verksamhet på Råda säteri, se bilaga. Rapporten och dess slutsatser och rekommendationer utgör grund för detta inriktningsdokument.

### 4.2. Övergripande mål

Det övergripande målet är att öka områdets attraktionskraft och stärka Råda säteri som besöksmål.

### 4.3. Vision

***Råda Säteri ska vara en levande och modern säterimiljö, kommuninvånarnas självklara mötesplats oavsett generation, bakgrund eller tid på året.***

### 4.4. Värdeord

Visionen beskriver nycklarna för Råda säteris fortsatta utveckling. För att ytterligare förstärka identitet och riktning kompletteras visionen med tre värdeord.

- **Tillgängligt** - Råda säteri ska vara öppet, välkomnande och inkluderande.
- **Relevant** - Råda säteri ska vara förankrat, uppdaterat och intressant,
- **Dynamiskt** - Råda säteri ska vara levande, överraskande och djärvt.



#### **4.5. Upplevelseidé**

Råda säteri är på många sätt unikt, här finns historia och framtid, kultur och natur, aktiviteter och upplevelser. Ett besök på Råda ska alltid erbjuda en känsla av de möjligheter som området bjuder, alltid locka till att vilja komma tillbaka.

Några grundläggande delar i vad som ska skapa upplevelsen på Råda säteri är följande;

Det *enkla* och det *äkta* ska vara utgångspunkt, finessen med enkelhet och strävan efter äktheten i upplevelser ska löpa som en röd tråd på Råda säteri. Råda ska vara som ett ”vardagsrum” för besökarna, det förutsätter en vardaglig enkelhet men också en charm och värme.

Den *gröna* trenden ska synas på Råda, t ex genom hur park och trädgård utvecklas och görs tillgängliga för besökarna samt i utbud både vad gäller aktiviteter som sortiment. Det kan också handla om att odla själv, att handla närodlat och närproducerat eller att få kunskap om odling.

Den *historia* och de kulturminnen som präglar området ska kännas och kunna återupplevas, t ex genom modern teknik, arkitektur, konst, mat, lek, fritid eller med skådespel. Här möts historien, samtiden och framtiden.

#### **4.6. Ekonomi**

Kommunfullmäktiges beslut i december 2017 innebar att en drift- och investeringsbudget tillskapades för arbetet med Råda säteri. En grundläggande del i inriktningen framåt är att Råda säteri så långt det är möjligt ska bära sina egna kostnader. Därför är intäkter, t ex från uthyrning av lokaler och byggnader inom området, av största vikt.

### **5. Genomförandets första steg**

Arbetet med att genomföra inriktningen och att förverkliga visionen ska utgå från dessa punkter:

#### **5.1. Lyft det som är bra – förstärk samverkan**

Det finns redan mycket bra på Råda säteri som tillsammans skapar ett självklart besöksmål. Här finns kommersiella aktörer, föreningsliv och kulturutbud som tillsammans med kommunen blir partners i utvecklingsarbetet. Det som redan finns på plats ska lyftas mer och genom

samverkan och samarbete kan ytterligare mervärden skapas, olika arrangemang/aktiviteter kan komplettera och stötta varandra.

### **5.2. Tydlig profil och identitet – återuppbygg varumärket**

Råda säteri har alltid varit en levande miljö och ska fortsätta vara relevant i sin samtid. Profil, inriktning och identitet för Råda säteri behöver förstärkas och förankras. Varumärket behöver återuppbyggas och på ett tydligt sätt kommunicera ett modernt säteri i en attraktiv kulturhistorisk miljö som är relevant som ett nutida levande besöksmål.

### **5.3. Kommunicera**

För den fortsatta utvecklingen av Råda säteri är kommunikation helt centralt. Det handlar om att kommunicera det som faktiskt redan skapar ett innehåll till platsen, t ex badplats, park och trädgård, café, plantskola och ridhus. Det handlar också om att ta fram en grafisk profil och att göra ett program för hur skyltningen på området ska utformas, hur kommunikationen ska se ut i media respektive på plats och vilken tonalitet som ska användas.

### **5.4. Aktivera – skapa fler aktiviteter**

Aktiviteter och event som appellerar till matupplevelser, park och trädgård, natur, barn och familj, hantverk, kultur och historia kommer ha en given plats på Råda säteri. Här kommer en samverkan ske med de verksamheter som idag finns på Råda säteri samt med andra som kan vara aktuella vid respektive tillfälle. Arbete ska ske systematiskt och i bred samverkan för att planera och genomföra aktiviteter, t ex genom kalendarium, årshjul och kontinuerliga samverkansmöten med alla aktörer.

### **5.5. Addera – nya verksamheter, nya upplevelser**

Matupplevelser kommer vara en de viktigaste besöksanledningarna över året jämte besök i park och trädgård. I stora huset bör det finnas en restaurang som drivs av en extern aktör och som går i linje med den upplevelseidé som beskrevs ovan. Det bör också skapas fler platser för servering i park och trädgård samt i anslutning till och runt om det stora huset för att öka attraktionen som besöksmål generellt och för restaurangen i synnerhet.

Även fastigheter som idag inte används bör så långt det är möjligt hyras ut till aktörer/verksamheter som har utbud och aktiviteter som ligger i linje med den nu angivna inriktningen.

Trädgård och park är till för alla och det finns idag flera sittplatser med bord och stolar för medhavd fika. Att skapa fler integrerade picknickplatser i trädgården är ett sätt att öka attraktionskraften till området. Att addera en naturlekplats till området skulle också innebära att attraktionskraften för t ex barnfamiljer ökar.

#### **5.6. Underhåll och utveckling - byggnader, park och trädgård**

Arbetet med underhåll och utveckling av byggnaderna inom området sker med förslaget till vårdplan och detta inriktningsdokument som grund. Förslaget till program för utveckling av park och trädgård ska uppdateras med inriktningsdokumentet som bas för att ge underlag för ställningstaganden kring fortsatt utveckling av park och trädgård.

## ÖVERENSKOMMELSE OM AVSTÅENDE FRÅN BESITTNINGSSKYDD - LOKAL ANSÖKAN TILL HYRESNÄMND

Hyresvärd/Uthyrare		TEXTA!	Hyresgäst (-er)		TEXTA!
Namn Härryda Kommun		Namn Compass Group AB			
Gatuadress Råda torg 1		Gatuadress Box 1183			
Postnummer 435 80	Ort Mölnlycke	Postnummer 171 23	Ort Solna		
Telefon dagtid 031-724 61 00		Telefon mobil		Telefon dagtid	
Telefon mobil		Telefon mobil		Telefon mobil	
Lokalens adress	Gata Säteriallén 5		Ort		Fastighetsbeteckning Del av Råda 1:6
Hyresavtalet (kopia på avtalet bör ges in)		Dag då hyresavtalet undertecknades 2023		Tillträdesdag (dag då hyresförhållandet börjar/började) 2023-10-01	
<p><b>Överenskommelsens innehåll</b></p> <p>Vi kommer härmed överens om att hyresrätten till lokalen (-erna) inte skall vara underkastad bestämmelserna i 12 kap 57-60 §§ jordabalken, om uppsägning av avtalet sker på grund av</p> <p><input type="checkbox"/> att lokalen ligger i ett hus som skall rivas eller undergå större ombyggnad</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> annan orsak (utom när hyresnämndens godkännande <u>inte</u> behövs, se sid. 2)</p> <p>Del av utvecklingsplan för Råda Säteri, investeringar gjorda av Fastighetsägare.</p> <p><b>Giltighetstid:</b> Denna överenskommelse gäller endast i fem år från tillträdesdagen, dvs. om hyresavtalet upphör inom fem år från den dag då hyresförhållandet inleds.</p>					
Ansökan		Vi ansöker härmed om att hyresnämnden godkänner vår överenskommelse.			
Datum		Uthyrare (namnteckning)		Datum	
				Hyresgäst (-er) (namnteckning)	
Hyresnämndens beslut					
<p><b>Observera</b> att hyresnämndens godkännande <u>inte</u> innebär att nämnden har godkänt villkoren i hyresavtalet.</p>					

## INFORMATION OM AVSTÅENDE FRÅN BESITTNINGSSKYDD – LOKAL

(nya regler fr.o.m. den 1 januari 2006)

**1. Besittningsskydd, vad innebär det?** En lokalhyresgäst har i regel indirekt besittningsskydd enligt bestämmelserna i 12 kap 57-60 §§ jordabalken, om inte hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än nio månader i följd. Detta innebär att hyresgästen i vissa fall kan få ersättning av hyresvärden för ekonomisk förlust som han förorsakas på grund av att hyresförhållandet upphör. Om hyresavtalet skall upphöra på grund av att huset skall rivas eller byggas om kan hyresvärden, istället för ekonomisk ersättning, anvisa hyresgästen en annan godtagbar lokal (ersättningslokal). I besittningsskyddet ligger också att hyresgästen har rätt till skäligt uppskov med avflyttningen.

**2. Besittningsskyddet kan avtalas bort i vissa fall.** Om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har kommit överens om att hyresgästen skall avstå från sitt besittningsskydd gäller överenskommelsen. Har överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet har varat längre än nio månader i följd, gäller den i regel endast om den har godkänts av hyresnämnden.

Sistnämnda överenskommelse gäller dock utan nämndens godkännande om den har en giltighetstid på högst fem år från det att hyresförhållandet inleds och avser avstående p.g.a. att hyresvärden skall bedriva egen verksamhet i lokalen eller vid andrahandsupplåtelse även p.g.a. att hyresavtalet mellan fastighetsägaren och dennes hyresgäst skall upphöra.

**3. Var finns blanketter och mer information?** Du kan hämta blanketter hos hyresnämnden eller på hyresnämndernas webbplats [www.hyresnamnden.se](http://www.hyresnamnden.se). Där finns också mer information om hyresrättsliga frågor. Hyresnämnderna har även telefonupplysning vissa tider.

## **Bilaga 11 Verksamhetskoncept**

### **Sammanfattning av vårt koncept**

#### **LOKAL- Råda Säteri**

Restaurang  
Konferens  
Event  
Catering

#### **Rotad i den nordiska kulturen**

Vi dyrkar det lokala arvet och hantverket hos de många små och stora bönderna och producenterna över hela Norden. Deras engagemang och passion för att leverera bästa möjliga produkt utan att kompromissa med hållbarhet, smak och upplevelse.

#### **En scen för de lokala hjältarna**

Vår restaurang är en scen för de lokala kockarna, bönderna och producenterna. Vi bjuder in till marknad, provningar och evenemang där vi låter dessa begåvade människor lysa och dela sitt hantverk med lokalsamhället. På vår meny hittar du ett urval av säsongens bästa lokala råvaror. Detta är vad vi kallar *hyperlokalt*.

LOKAL- Råda Säteri är en restaurang som präglas av en enkelhet och äkthet som genomsyrar hela upplevelsen. Här kan man njuta av mat av högsta kvalitet i en mysig och avslappnad miljö, där personalen tar hand om besökarna på ett personligt och omtänksamt sätt.

LOKAL- Råda Säteri är helt enkelt som ett vardagsrum för besökarna, där man kan känna sig som hemma och njuta av god mat och trevligt sällskap.

# Inriktning för utvecklingen av Råda säteri

Fastställd av kommunfullmäktige 2019-09-19, § 121

## Innehåll

<b>1.</b>	<b>Dokumentets syfte .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Bakgrund .....</b>	<b>3</b>
2.1.	Råda säteris historia i korthet.....	3
2.2.	Härryda kommun och Råda säteri.....	3
<b>3.</b>	<b>Nuläge.....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Inriktningen för Råda säteri .....</b>	<b>6</b>
4.1.	Inledning .....	6
4.2.	Övergripande mål.....	6
4.3.	Vision.....	6
4.4.	Värdeord .....	6
4.5.	Upplevelseidé.....	7
4.6.	Ekonomi.....	7
<b>5.</b>	<b>Genomförandets första steg .....</b>	<b>7</b>
5.1.	Lyft det som är bra – förstärk samverkan .....	7
5.2.	Tydlig profil och identitet – återuppbygg varumärket	8
5.3.	Kommunicera.....	8
5.4.	Aktivera – skapa fler aktiviteter.....	8
5.5.	Addera – nya verksamheter, nya upplevelser .....	8
5.6.	Underhåll och utveckling - byggnader, park och trädgård .....	9



## **1. Dokumentets syfte**

Detta dokumentets syfte är att visa Härryda kommuns viljeriktning för Råda säteris framtid och ge vägledning i kommande utveckling av området. Dokumentet är övergripande och ska ge underlag för att kommunen ska kunna omsätta idéer och förslag till verklighet utifrån prioritetsordning och tidplan. Dessutom ska inriktningen vara vägledande vid kommande åtgärder, till exempel upphandling av och avtalstecknande med driftentreprenörer och hyresgäster på Råda säteri.

Inriktningsdokumentet ska årligen kompletteras med mer konkreta handlings- och åtgärdsplaner som beskriver hur arbetet för genomförandet av inriktningen ska bedrivas.

## **2. Bakgrund**

### **2.1. Råda säteris historia i korthet**

Råda säteri, beläget i Mölnlycke vid Rådasjön, är en välbevarad kulturhistoriskt mycket intressant miljö. Säteriet har anor från medeltiden och omnämns redan på 1300-talet. Nuvarande huvudbyggnad uppfördes på 1700-talet och har huserat flera namnkunniga släkter i den svenska moderna historien. Runt huvudbyggnaden finns ett flertal mindre byggnader av olika slag. Säteriet byggnadsminnesförklarades 1969 och har särskilda skyddsföreskrifter.

Säteriet är beläget i ett naturreservat runt Rådasjön och för reservatet gäller särskilda föreskrifter.

### **2.2. Härryda kommun och Råda säteri**

Härryda kommun äger sedan 1965 området runt Råda säteri, och sedan 1970 även huvudbyggnaden med tillhörande byggnader. Kort efter förvärvet byggde kommunen ridhus, rustade upp huvudbyggnaden, vägen och parkeringsplatsen i området. Ett arrendeavtal slöts med Råda Säteri & Gästgifveri AB om drift av restaurangverksamhet i huvudbyggnaden.

Under 2011 skrevs ett hyresavtal med Råda Säteri & Gästgifveri AB som omfattade alla byggnader samt marken från scoutstugan i öst till parkeringen i väst. Enligt avtalet fick hyresgästen rätt att bedriva restaurang-, café-, konferens-, fest- och logiverksamhet, samt rätt att anordna aktiviteter så som teater, konserter, utställningar och trädgårdsvisningar. Hyresgästen hade även rätt att i andra hand upplåta delar

av hyresobjektet till andra verksamheter. Hyresgästen skulle enligt avtalet stå för visst inre underhåll samt underhåll och skötsel av delar av trädgården.

Kommunstyrelsen antog 2011 ”Program för Råda säteri” och gav förvaltningen i uppdrag att utveckla området kring Råda säteri till ett lokalt rekreativt område och till ett mer attraktivt område för närturism.

Utifrån programmet arbetade förvaltningen med att rusta upp parken, arrangerade kurser och trädgårdsdagar, aktiviteter för skolelever, arbete med skyltning och marknadsföring för att öppna upp parken för allmänheten.

Gerbianska trädgården har tillsammans med kommunen gjort Råda säteri till en plats känd för sin park och trädgård, bland annat genom deltagande i projektet Gothenburg Green World tillsammans med de stora parkerna i regionen, vilket innebar marknadsföring lokalt, nationellt och internationellt. I samband med projektet skapades flera av de kända rabatterna på området och Råda säteri positionerade sig som en besökspark för de trädgårdsintresserade vilket fortfarande lockar besökare till området. Även växthuset och köksträdgården tillkom via ett EU-projekt.

23 oktober 2017, i § 291, beslutade kommunstyrelsen om en fortsatt inriktning för utvecklingen av Råda som innebar följande:

”Kommunen övertar ansvaret för att utveckla området och ansvarar för uthyrning av objekten. Satsningar görs för att göra området till en välkänd och naturlig mötesplats för lokalbefolkningen. Årliga aktiviteter arrangeras inom bland annat trädgård, kultur, mat och dryck, fritid, naturupplevelser och utbildning för att locka dit besökare.”

Kommunfullmäktige beslutade 2017-12-11, § 214, om att befintlig budget/plan för 2018-2022 skulle utökas för att skapa förutsättningar för genomförande av kommunstyrelsens beslut om inriktning. Beslutet innebar en driftbudget med totalt ca 10 500 tkr för treårsperioden 2018-2020 och en budget för investeringar om totalt ca 20 500 tkr för femårsperioden 2018-2022.

Råda Säteri & Gästgiveri AB gick i konkurs 2018 och lämnade därmed Råda säteri. Kommunen fick tillbaka rådigheten över Råda säteri i juni 2018.

### 3. Nuläge

Förvaltningen har arbetat med uppdraget att utveckla Råda säteri till en välkänd och naturlig mötesplats för lokalbefolkningen genom att vidareutveckla befintligt driftsätt och ändamål med användningen av säteriet.

Sedan kommunen fick rådighet över Råda säteri har en genomgång gjorts av avtal för de aktörer och verksamheter som finns i området. I dag är följande verksamheter etablerade på området och har någon form av avtal med kommunen för sin verksamhet; Gerbianska Trädgården, Trädgårdscaféet, Nordiska Kafferosteriet, Råda ridklubb, Friluftsförbundet, Råda sportfiskeklubb, Mölnlycke Biodlarförening och Hermods. Dessutom finns tillfälligt några aktörer på plats i Hantverkshuset under sommaren 2019. Dialog pågår med andra aktörer som visat intresse av att etablera sig på området.

En upphandling har gjorts av caféverksamhet och sedan juni 2019 finns Trädgårdscaféet på plats.

För arbetet med underhåll och renovering av de olika byggnaderna inom området finns en vårdplan upprättad som pekar ut behov av åtgärder både kort- och långsiktigt. För varje byggnad finns dessutom ett åtgärdsprogram som ytterligare konkretiserar vad som behöver göras och utifrån detta görs prioriteringar och tidsplaner. Åtgärder är avstämde med Länsstyrelsen för att följa skyddsbestämmelserna utifrån att byggnaderna är byggnadsminnesmärkta. I förvaltningens Fastighetsenhet finns en särskild projektledare som arbetar med fokus på Råda säteri.

Råda säteris park och trädgård ska både förvaltas och utvecklas. Kommunen har gjort en upphandling av grönyteskötseln i området, då det tidigare avtalet löpte ut. Det finns ett förslag till program för utveckling av säteriets park och trädgård, utarbetat 2016 av Kolbjörn Waern, landskapsarkitekt för kulturhistoriska miljöer.

I juni 2018 tillsatte kommunen också en tjänst som besöksnäringutvecklare med uppdrag att vara projektledare för arbetet med Råda säteri och att driva utvecklingen på området.

## 4. Inriktningen för Råda säteri

### 4.1. Inledning

Här beskrivs inriktningen för fortsatt utveckling av Råda säteri. Inriktningen beskrivs via ett övergripande mål, en vision, tre värdeord samt en upplevelseidé. Detta utgör sammantaget det som ska styra och genomsyra Råda säteris framtida utveckling.

Råda säteri har alla förutsättningar för att utvecklas till en välkänd och naturlig mötesplats för lokalbefolkningen. Råda säteri har historien, platsen, husen, trädgården, naturen, människorna, kulturen, kunnandet och nätverken – här finns en unik potential.

Kommunen har anlitat Jonas Holmsgård och Philip Rafstedt, destinations- och konceptutvecklare, för att göra en studie med syfte att skapa en bild av platsens förutsättningar och hur den bäst förvaltas för att skapa ett fortsatt och långsiktigt mervärde för Härrydsborna. Uppdraget har varit uppdelat i två delar: dels att göra en nulägesanalys, dels att föreslå en riktning framåt. Resultatet presenteras i en rapport: Förstudie & riktning för framtida verksamhet på Råda säteri, se bilaga. Rapporten och dess slutsatser och rekommendationer utgör grund för detta inriktningsdokument.

### 4.2. Övergripande mål

Det övergripande målet är att öka områdets attraktionskraft och stärka Råda säteri som besöksmål.

### 4.3. Vision

***Råda Säteri ska vara en levande och modern säterimiljö, kommuninvånarnas självklara mötesplats oavsett generation, bakgrund eller tid på året.***

### 4.4. Värdeord

Visionen beskriver nycklarna för Råda säteris fortsatta utveckling. För att ytterligare förstärka identitet och riktning kompletteras visionen med tre värdeord.

- **Tillgängligt** - Råda säteri ska vara öppet, välkomnande och inkluderande.
- **Relevant** - Råda säteri ska vara förankrat, uppdaterat och intressant,
- **Dynamiskt** - Råda säteri ska vara levande, överraskande och djärvt.

#### **4.5. Upplevelseidé**

Råda säteri är på många sätt unikt, här finns historia och framtid, kultur och natur, aktiviteter och upplevelser. Ett besök på Råda ska alltid erbjuda en känsla av de möjligheter som området bjuder, alltid locka till att vilja komma tillbaka.

Några grundläggande delar i vad som ska skapa upplevelsen på Råda säteri är följande;

Det *enkla* och det *äkta* ska vara utgångspunkt, finessen med enkelhet och strävan efter äktheten i upplevelser ska löpa som en röd tråd på Råda säteri. Råda ska vara som ett ”vardagsrum” för besökarna, det förutsätter en vardaglig enkelhet men också en charm och värme.

Den *gröna* trenden ska synas på Råda, t ex genom hur park och trädgård utvecklas och görs tillgängliga för besökarna samt i utbud både vad gäller aktiviteter som sortiment. Det kan också handla om att odla själv, att handla närodlat och närproducerat eller att få kunskap om odling.

Den *historia* och de kulturminnen som präglar området ska kännas och kunna återupplevas, t ex genom modern teknik, arkitektur, konst, mat, lek, fritid eller med skådespel. Här möts historien, samtiden och framtiden.

#### **4.6. Ekonomi**

Kommunfullmäktiges beslut i december 2017 innebar att en drift- och investeringsbudget tillskapades för arbetet med Råda säteri. En grundläggande del i inriktningen framåt är att Råda säteri så långt det är möjligt ska bära sina egna kostnader. Därför är intäkter, t ex från uthyrning av lokaler och byggnader inom området, av största vikt.

### **5. Genomförandets första steg**

Arbetet med att genomföra inriktningen och att förverkliga visionen ska utgå från dessa punkter:

#### **5.1. Lyft det som är bra – förstärk samverkan**

Det finns redan mycket bra på Råda säteri som tillsammans skapar ett självklart besöksmål. Här finns kommersiella aktörer, föreningsliv och kulturutbud som tillsammans med kommunen blir partners i utvecklingsarbetet. Det som redan finns på plats ska lyftas mer och genom

samverkan och samarbete kan ytterligare mervärden skapas, olika arrangemang/aktiviteter kan komplettera och stötta varandra.

### **5.2. Tydlig profil och identitet – återuppbygg varumärket**

Råda säteri har alltid varit en levande miljö och ska fortsätta vara relevant i sin samtid. Profil, inriktning och identitet för Råda säteri behöver förstärkas och förankras. Varumärket behöver återuppbyggas och på ett tydligt sätt kommunicera ett modernt säteri i en attraktiv kulturhistorisk miljö som är relevant som ett nutida levande besöksmål.

### **5.3. Kommunicera**

För den fortsatta utvecklingen av Råda säteri är kommunikation helt centralt. Det handlar om att kommunicera det som faktiskt redan skapar ett innehåll till platsen, t ex badplats, park och trädgård, café, plantskola och ridhus. Det handlar också om att ta fram en grafisk profil och att göra ett program för hur skyltningen på området ska utformas, hur kommunikationen ska se ut i media respektive på plats och vilken tonalitet som ska användas.

### **5.4. Aktivera – skapa fler aktiviteter**

Aktiviteter och event som appellerar till matupplevelser, park och trädgård, natur, barn och familj, hantverk, kultur och historia kommer ha en given plats på Råda säteri. Här kommer en samverkan ske med de verksamheter som idag finns på Råda säteri samt med andra som kan vara aktuella vid respektive tillfälle. Arbete ska ske systematiskt och i bred samverkan för att planera och genomföra aktiviteter, t ex genom kalendarium, årshjul och kontinuerliga samverkansmöten med alla aktörer.

### **5.5. Addera – nya verksamheter, nya upplevelser**

Matupplevelser kommer vara en de viktigaste besöksanledningarna över året jämte besök i park och trädgård. I stora huset bör det finnas en restaurang som drivs av en extern aktör och som går i linje med den upplevelseidé som beskrevs ovan. Det bör också skapas fler platser för servering i park och trädgård samt i anslutning till och runt om det stora huset för att öka attraktionen som besöksmål generellt och för restaurangen i synnerhet.

Även fastigheter som idag inte används bör så långt det är möjligt hyras ut till aktörer/verksamheter som har utbud och aktiviteter som ligger i linje med den nu angivna inriktningen.

Trädgård och park är till för alla och det finns idag flera sittplatser med bord och stolar för medhavd fika. Att skapa fler integrerade picknickplatser i trädgården är ett sätt att öka attraktionskraften till området. Att addera en naturlekplats till området skulle också innebära att attraktionskraften för t ex barnfamiljer ökar.

#### **5.6. Underhåll och utveckling - byggnader, park och trädgård**

Arbetet med underhåll och utveckling av byggnaderna inom området sker med förslaget till vårdplan och detta inriktningsdokument som grund. Förslaget till program för utveckling av park och trädgård ska uppdateras med inriktningsdokumentet som bas för att ge underlag för ställningstaganden kring fortsatt utveckling av park och trädgård.