

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

FO906/1458
Sid 1 (4)

Nr: XXXXX/xxxB

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Specialfastigheter Sverige AB		Personnr/orgnr: 556537-5945	
Hyresgäst	Namn: Region Jönköpings län, Regionfastigheter		Personnr/orgnr: 232100-0057	
	Aviseringsadress:			
Lokalens adress m.m	Kommun: Värnamo	Fastighetsbeteckning: Värnamo Läkaren 4		
	Gata: Grängsgatan 63F	Trappor/hus:	Lokalens nr: 06, Furulid	
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Hälsö- och sjukvård			
	☐ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.			Bilaga:
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick.			
	☐ En beskrivning av lokalens skick vid detta kontraktets tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll.			Bilaga:
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp LOA	Plan	ca m ² 337	
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.			
	☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).			Bilaga: 1
	☒ Tillfart för bil för i- och urlastning	☐ Plats för skylt	☐ Plats för skyltskåp/automat	☒ Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)
				☐ Garageplats(er) för _____ bil(ar)
				☒ bil 3
Hyrestid	Från och med den: 2018-02-01		Till och med den: 2024-06-30	
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☒ 1 år ☐ _____ månader			
Hyra	Kronor 370 000 per år exklusive nedan markerade tillägg			
Indexklausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.			Bilaga: 2
Fastighetsskatt	☐ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskattklausul.		☒ Fastighetsskatt ingår i hyran.	
	Bilaga:			
Tillhandahållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer			
	☒ El	☒ va	☒ Värme	☒ Varmvatten
	☐ Kyla	☒ Ventilation		
Betalning:				
El	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga: 3
va	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga: 3
Värme	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga: 3
Varmvatten	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga: 3
Kyla	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga:
Ventilation		☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga: 3

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av ☐ hyresvärden ☐ hyresgästen		
Avfalls- hantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande: ☐ Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. ☐ Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år. ☒ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. ☐ Annan reglering enligt bilaga		
Trappstädning	☐ ingår i hyran	☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga
Snöröjning och sandning	☐ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☒ annan reglering enligt bilaga
Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska anses vara _____ procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyrorna (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.		
Mervärdesskatt (moms)	Hyresgästens momsplikt ☐ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. Hyresvärdens momsplikt ☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.		
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje ☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr:	BankGiro nr: 5181-7724
Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.		
Miljöpåverkan	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § Jordabalken. ☐ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. ☒ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.		
Byggvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer – i den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som ska tillföras lokalen.		
Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.		
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.		

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 3 (4)

Nr: XXXXX/xxxB

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.	
Brandskydd	☐ Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga: 3
Myndighetskrav m.m.	☐ Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. ☒ Hyresgästen	
Inredning	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga	
Underhåll	☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning ☐ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten. ☒ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.	Hyresgästen svarar dock för _____ enl bilaga Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver _____ enl bilaga Bilaga: 4
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. ☐ Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va och ventilation. Installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.	
Ledningar för telefoni och data-kommunikation	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. ☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.	
Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har bifogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakommande väggar. ☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.	
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.	
Yttre åverkan	☒ Hyresvärden ☐ Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.	
Låsanordningar	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.	
Sedvanligt underhåll	☐ Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler. ☒ Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. ☐ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.	




HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 4 (4)

Nr: XXXX/xxxB

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Återställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick. ☐ Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.
Force majeure	Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.
Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärdens senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☐ borgen ställd av _____ ☐ bankgaranti intill ett belopp om _____ ☐ annan säkerhet i form av _____ Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.
Person-uppgiftslagen	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)
Särskilda bestämmelser	Situationsplan Bilaga: 1
	Indexklausul Bilaga: 2
	Särskilda bestämmelser Bilaga: 3
	Förvaltningsgränsdragningslista Bilaga: 4
	Grön bilaga Bilaga: 5
	Bilaga:
Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.
	Ort/datum: Linköping 2017-02-01
	Hyresvärdens namn: Specialfastigheter Sverige AB
	Hyresgästens namn: Region Jönköpings län, Regionfastigheter
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Åsa Hedenberg / Torbjörn Blücher
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.
	Underskrift Frånträdande hyresgäst (namn): _____ Tillträdande hyresgäst (namn): _____ Personnr/orgnr _____
	Namnteckning (frånträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst): _____ Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst): _____
	Hyresvärdens godkännande Hyresvärden godkänner överlåtelsen Ort/datum: _____ Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Hyresvärdens namn: _____ Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare): _____



Sign: _____ / _____

Handwritten signature in blue ink.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: XXXXX/xxxB	Fastighetsbeteckning: Värnamo Läkaren 4
Hyresvärd	Namn: Specialfastigheter Sverige AB	Personnr/orgnr: 556537-5945
Hyresgäst	Namn: Region Jönköpings län, Regionfastigheter	Personnr/orgnr: 232100-0057
Klausul	Bashyra enligt denna klausul utgörs av ☒ 70 % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. 370 000 kronor. ☐ % av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga _____), dvs. _____ kronor. Summa bashyra 259 000 kronor per år. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg utgå med en viss procent av bashyran enligt de grunder som anges i det följande. – För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. – För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 – 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid. – Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år 2017 . Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad. Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg enligt ovan. Hyresändringen sker alltid fr.o.m. den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning. På sidan 2 intagna anvisningar gäller för denna indexklausul.	
Underskrift	Ort/datum: Linköping 2018-02-01 Hyresvärdens namn: Specialfastigheter Sverige AB Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande: Åsa Hedenberg Torbjörn Blücher	Ort/datum: Jönköping 2018-01-18 Hyresgästens namn: Region Jönköpings län, Regionfastigheter Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande: Malin Wengholm / Agneta Jansmyr

Hyresvärdens egen notering om bastal:

Matthias Brandt e.f.

Anvisningar för indexuppräknings av hyra för lokal

Bashyran

Om hela eller viss andel av det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans storlek samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen).

Bastalet

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

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

Beräkning av indextillägget

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

Exempel

Beräkning av indextillägg för år 2008

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2005, som är 282,4 (bastalet). Oktoberindex för år 2007 är 293,85.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 293,85 och 282,4. Skillnaden är positiv och uppgår till 11,45.
2. Dividera 11,45 med 282,4 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 4 054,53 kr och utgör indextillägget för år 2008 enligt klausulen.

Alternativ: Om KPI för oktober 2007 i stället skulle ha varit lägre än bastalet 282,4, t.ex. 282,0, skulle skillnaden mellan 282,0 och bastalet 282,4 ha blivit negativ. Inget indextillägg skulle då utgå. Det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg skulle gälla.



Särskilda bestämmelser
mellan
Region Jönköpings län, Regionfastigheter
org nr 232100-0057
nedan kallad Hyresgäst
och
Specialfastigheter Sverige AB org nr 556537-5945
nedan kallad Hyresvärd

Innehållsförteckning

1. RANGORDNING	3
2. LOKALERNAS SKICK, INREDNING, DRIFT OCH UNDERHÅLL	3
3. PARKERING.....	3
4. HYRESGÄSTENS ÄNDRINGSARBETEN MM.....	3
5. STÄDNING.....	4
6. FELANMÄLAN	4
7. ANSVAR OCH FÖRSÄKRING	4
8. MERVÄRDESSKATT.....	5
9. SEKRETESS OCH TILLTRÄDE TILL HYRESOBJEKTET.....	6
10. TELETEKNISKA INSTALLATIONER	6
11. ÖVERLÅTELSE	6
12. UTHYRNING I ANDRA HAND MM.....	6
13. ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG.....	7



1. Rangordning

För de fall det förekommer motstridiga uppgifter mellan hyreskontraktet och dess bilagor ska vad som anges i bilagorna äga företräde, såvida inte omständigheterna uppenbarligen föranleder annan tolkning.

2. Lokalernas skick, inredning, drift och underhåll

Fördelning av ansvar för drift, skötsel och underhåll framgår av bilaga 4, förvaltningsgränsdragningslista.

Hyreskontraktets bestämmelse avseende revisionsbesiktningar ska även omfatta besiktningar som påkallats av försäkringsbolag.

Om hyresgästen åsidosätter sina skyldigheter äger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.

3. Parkering

I mån av plats äger hyresgästen rätt att nyttja befintliga parkeringsplatser markerade med blå kantlinje i bilaga 1.

4. Hyresgästens ändringsarbeten mm

Hyresgästen får inte företa inrednings-, installations-, förändrings- och/eller ombyggnadsarbeten utan hyresvärdens skriftliga godkännande för varje särskilt fall. Detta gäller ej hyresgästens egna installationer enligt gällande gränsdragningslista, bilaga 4. Hyresgästen ska därvid tillställa hyresvärden erforderligt underlag för dennes beslut. Hyresgästens åtgärder får ej försämra byggnadens hållfasthet, ej heller försämra funktionen för till exempel ventilations- och uppvärmningssystem, brandskydd, värme-, ljud- och fuktisolering etc.

Hyresgästen ska efter hyresvärdens begäran inhämta och bekosta erforderliga tillstånd, byggvarudeklarationer samt bekosta till följd av arbetena erforderliga ändringar i fastighetens relationsritningar. Om hyresgästen underlåter att till hyresvärden tillhandahålla erforderliga handlingar äger hyresvärden rätt att upprätta dessa på hyresgästens bekostnad.



Hyresgästen svarar för att av honom utförda arbeten i hyresobjektet utförs fackmannamässigt och författningsenligt samt att dessa inte föranleder ökade kostnader för hyresvärden.

För det fall hyresvärden, eller tredje man, på grund av hyresgästens ändringsarbeten enligt denna bestämmelse orsakas kostnader, vite, avgift eller annan skada har hyresgästen att fullt ut ersätta hyresvärden/tredje man därför.

För det fall inte annat skriftligen överenskommits svarar hyresgästen för skötsel, drift, underhåll och utbyte av hyresgästen utfört inrednings-, installations- förändrings- och/eller ombyggnadsarbeten.

5. Städning

All städning (inkl. städning av don och belysningsarmaturer) ombesörjs och bekostas av hyresgästen. Det gäller samtliga av hyresgästen förhyrda och disponerade areor. Städning ska utföras på ett fackmannamässigt sätt, i förekommande fall enligt de av hyresvärden överlämnade skötselinstruktioner, så att god hygien säkerställs och så att onormal förslitning på fastigheten undviks.

6. Felanmälan

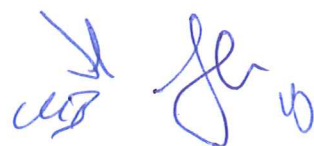
Parterna ska för varje hyresobjekt utse kontaktpersoner och underrätta motparten skriftligen om utsedda kontaktpersoner och även utbyte av dessa.

Felrapportering ska skyndsamt ske från hyresgästens kontaktpersoner på hyresobjektet. Rapportering ska ske i hyresvärdens felanmälsystem och/ eller på annat överenskommet sätt. Hyresgästens kontaktpersoner ansvarar även för att, före felanmälan till hyresvärden, sortering av fastighetsrelaterade och hyresgästrelaterade fel görs (jämför förvaltningsgränsdragningslista, bilaga 4). Endast fastighetsrelaterade fel ska anmälas till hyresvärden.

Av hyresvärden noterade fel som berör hyresgästens verksamhet ska skyndsamt rapporteras till hyresgästen.

7. Ansvar och försäkring

Hyresgästen är skyldig att ersätta hyresvärdens samtliga skador, inklusive miljöskador, som uppkommer direkt eller indirekt på grund av hyresgästens verksamhet (verksamhetsrelaterad skada).



Hyresgästens ansvar för verksamhetsrelaterade skador ska innefatta ansvar för samtliga skador som direkt eller indirekt orsakas hyresvärden genom

- hyresgästens personal, klienter, besökare eller annan som hyresgästen bereder tillträde till hyresobjektet (bortsett från hyresvärdens personal eller någon som anlitats av hyresvärden)
- tredje man om skadorna orsakats genom händelse hänförlig till eller riktad mot hyresgästens verksamhet, såsom exempelvis skador genom attentat, sabotage, mordbrand m.m.

Hyresvärden ska endast ansvara för skador som denne vållat uppsåtligt eller genom vårdslöshet.

Parts ansvar för övriga skador, d.v.s. för skador som inte omfattas av styckena 1-3 ovan, ska avgöras på grundval av förvaltningsgränsdragningslistan, bilaga 4. Den part som enligt denna ansvarar för underhåll av den skadade egendomen ansvarar även för åtgärdande av uppkomna övriga direkta skador enligt detta stycke.

Respektive part ansvarar för att hålla sin egendom och sin verksamhet försäkrad på ett erforderligt sätt. Hyresvärden förbinder sig att teckna och vidmakthålla fastighetsförsäkring för de upplåtna byggnaderna. Hyresgästen förbinder sig att teckna och vidmakthålla erforderligt försäkringsskydd för sitt ansvar enligt detta avtal och i övrigt. I de fall som hyresgästen genom myndighetsbeslut förlorar möjligheten att teckna försäkring ska detta förhållande regleras i särskilt avtal.

8. Mervärdesskatt

Hyreskontraktets bestämmelse om hyresgästens momsplikt (kontraktsformulär 12B.2 s 2, rubriken "Mervärdesskatt") kompletteras enligt följande:

Hyresvärden är frivilligt skattskyldig till mervärdesskatt för uthyrning av hyresobjektet. Till den avtalade hyran, liksom på tillägg till hyran, ska hyresgästen samtidigt erlägga vid varje tillfälle gällande mervärdesskatt.

Hyresgästen bedriver ingen momspliktig verksamhet i hyresobjektet och har inte heller rätt till avdrag eller återbetalning av ingående moms. Hyresgästen äger dock rätt till ersättning med belopp motsvarande den ingående mervärdesskatten från Skatteverket enligt lag (2005:807) om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, landsting, kommunalförbund och samordningsförbund.



9. Sekretess och tillträde till hyresobjektet

Hyresvärden ska tillse att dess personal eller anlitade entreprenörers personal efterlever den sekretess som åvilar hyresgästen. Hyresgästen har rätt att på skälig grund, och efter samråd med hyresvärden, avvisa av hyresvärd anställd personal eller annan av denne anlitad uppdragstagare.

Hyresvärden ska alltid ha rätt till tillträde till hyresobjektet, med iakttagande av de säkerhetsrutiner som hyresgästen anvisar, samt tillgång till de handlingar som är nödvändiga för fastighetens förvaltning, drift och underhåll.

Hyresgästen har ansvar för, och bekostar, erforderlig bevakning och ledsagning av hyresvärdens personal och/eller av hyresvärden externt anlitad arbetskraft som utför nödvändiga arbeten inom hyresobjektet. Hyresvärden ska underrätta hyresgästen i skälig tid innan arbete som behöver bevakning och/eller ledsagning ska utföras.

10. Teletekniska installationer

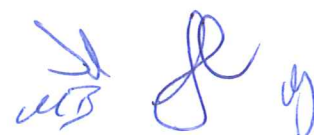
Det antecknas att befintliga kablar för datakommunikation och TV samt tillhörande utrustning inom hyresobjektet samt inom fastigheten i övrigt utgör hyresgästens egendom. Hyresgästen medges rätt att bibehålla och underhålla dessa befintliga kablar med tillhörande utrustning.

11. Överlåtelse

Hyresgästen äger inte rätt att överlåta sina rättigheter och skyldigheter enligt detta hyresavtal utan hyresvärdens skriftliga tillstånd.

12. Uthyrning i andra hand mm

Hyresgästen äger inte rätt att upplåta hela eller delar av hyresobjektet i andra hand utan hyresvärdens skriftliga medgivande. Det åligger hyresgästen att tillse att eventuella underhyresgäster i tillämpliga delar efterkommer vad som föreskrivs i detta avtal.



13. Ändringar och tillägg

Samtliga överenskommelser, utfästelser och uppgifter av betydelse för parterna rörande hyresförhållandet har intagits i detta kontrakt. Utöver vad som däri anges har inga överenskommelser, utfästelser eller uppgifter gjorts eller lämnats i samband med kontraktets tillkomst.

Ändringar i och tillägg till detta hyresavtal ska avfattas skriftligen för att vara gällande mellan parterna.

Specialfastigheter Sverige AB

Ort och datum
Linköping 2017-02-01


Underskrift

~~Asa Hedenberg~~ Torbjörn Blücher

Namnförtydligande
Matthias Brandt e.f.

Region Jönköpings län, Regionfastigheter

Ort och datum
Jönköping 2017-01-18


Underskrift

Malin Wengholm Agneta Jansmyr

Namnförtydligande

Förvaltningsgränsdragningslista

mellan

Region Jönköpings län, Regionfastigheter

org nr 231000-0057

nedan kallad

Hyresgäst (HG)

och

Specialfastigheter Sverige AB

org nr 556537-5945

nedan kallad

Hyresvärd (HV)



Förklaring:

Nedan framgår:

- Vem som är ansvarig för komponenterna i hyresobjektet.
- Vem som skall utöva och bekosta tillsyn & skötsel av dito.
- Vem som har ansvar för och bekostar underhåll.

Huvudregler för fördelning av tillsyn, skötsel, underhåll och drift framgår av hyreskontraktet. Avsteg och förtydliganden av dessa huvudregler framgår av nedanstående förvaltningsgränsdragningslista. I underhållsansvaret ingår även återinvesteringsansvar.

Part kan inte hävda krav på nyinvestering med hänvisning till fördelningsansvaret i denna förvaltningsgränsdragningslista.

Definition:

Tillsyn: Driftåtgärder som omfattar observation av funktion hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning och rapportering av eventuella avvikelser.

Skötsel: Driftåtgärder som omfattar en eller flera av åtgärderna justering eller vård av förvaltningsobjekt, inredning, utrustning, byte eller tillförsel av förbrukningsmaterial.

Underhåll: Åtgärd som syftar till att återställa funktionen till den ursprungliga nivån hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning.

Återinvesteringsansvar: När ett helt system, installation eller produkt med mera inom kontraktstiden skall ersättas på grund av ålder, bristande funktion eller liknade är detta en återinvestering.



A	Driftåtgärd, tillsyn och skötsel	HV	HG	Anmärkningar
	Markskötsel året runt	X		
	Planteringskärl		X	
	Snöröjning och Halkbekämpning	X		
	Snöröjning och Halkbekämpning av entré-steg		X	
	Utvändiga pausutrymmen tex rökrutor, inhägnade balkonger/altaner, pergola, rastgårdar etc		X	Skötsel, renhållning, snöröjning och halkbekämpning
	Snöskottning från tak	X		
	Renhållning	X		
	Sophantering, inkl källsortering	X		"Hushållssopor"
	Kemiskt avfall/ riskavfall		X	
	Rengöring/rensning av avlopp tom vattenlås och golvbrunnar		X	
	Tömning av avskiljare		X	Avser fett och olja
	Rengöring av imkanal i storkök		X	Inkl filter
	Sotning	X		
	Elrevisionsbesiktningar	X		
	Besiktningar av tryckkärl	X		Installationer för fastighetens drift
	Besiktningar av tryckkärl		X	HG's anläggningar
	Obligatorisk ventilationskontroll	X		
	Besiktning av automatiska brandlarmsanläggningar	X		
	Besiktning av lekutrustning		X	
	Övriga besiktningar föreskrivna av tillsynsmyndigheter	X		HG har ansvar för egna anläggningar
	Rengöring av ventilationsdon och belysningsarmaturer		X	Avser synliga ventilationsdon inomhus
	Byte av lysrör, glimtändare, glödlampor, LED-enheter mm		X	Inom- och utomhus





B	Byggnadsdel / föremål	HV	HG	Anmärkningar
1	MARK			
10	Komplex			
	Anläggningar i mark	X		
	Vägar, gator, parkeringar, gångbanor.	X		
	Grönytor	X		
14	Byggda delar			
18	Kompletteringar			
	Eluttag för bilvärmare		X	
	Laddstolpar, elfordon		X	
	Lekutrustning		X	
	Belysningsmaster och gatubelysning	X		Avser allmänbelysning
	Belysning säkerhet/bevakning		X	
	Hänvisningsskyltar		X	För HG:s verksamhet
	Fasadskyltar och orienteringstavlor		X	För HG:s verksamhet
	Trädgårdsmöbler, stationära	X		
	Cykelställ, stationära	X		
	Flaggstänger	X		
	Flaggor och linor		X	
	Fast konstnärlig utsmyckning	X		Får ej monteras utan HV's godkännande
	Staket och stängsel	X		
	Staket och stängsel		X	Då HG äger anläggningen
	Brevlådor		X	
3	HUS			
	Yttertak, fasader och stomme	X		
	Invändiga ytskikt	X		
30	Komplex			
30/5	Bjälklag			
	Fundament för maskiner och utrustning		X	För HG:s maskiner och utrustning
	Installationsgolv, dubbelgolv		X	Undantaget i HV:s driftutrymmen
30/8	Huskompletteringar			
33/0	Öppningar			
	Dörrar	X		
	Portar	X		
	Jalusier		X	
	Låssystem inkl. cylindrar, nycklar, kort, låskistor och trycken		X	
	Markiser		X	
	Mörkläggningsanordningar och mörkläggningsridåer inkl automatik		X	

B	Byggnadsdel / föremål	HV	HG	Anmärkningar
	Persienner och solskydd, inkl automatik		X	
	Solavskärmningar, fasta avskärmningar som utgör del av ytterfasad	X		
	Solavskärmningar, övriga		X	
36/3	Väggyltor inomhus			
	Stationära projektdukar		X	
	Tavellister		X	
	Audiovisuella väggar och skrivtavlor		X	
	Anslagstavlor, inkl "wallpanel"		X	
	Scenridåer inkl. drivanordningar		X	
38/0	Rumskompletteringar			
	Brandredskap och handbrandsläckare		X	
	Brandavgränsningsskyltar och skyltar för nödutgångar och utrymning	X		
	Hisskyltar	X		
	Rums-, orienterings- och hänvisningsskyltar, utrymningsplaner		X	För HG:s verksamhet
	Utrustning, stationära apparater och inredningar för matberedning, förvaring, servering och disk i storkök, kafékök, kyl- och frysrum och servering/matsal		X	
	Utrustning, stationära apparater och inredningar i utrymmen för sjukvård		X	
	Klädskåp, kapphyllor, skohyllor, omklädningskåp och värdeförvaring		X	
	Receptionsinredning		X	Inkl receptionsdisk, lucka med automatik
	Podier		X	
	Stationär utrustning i badrum, toaletterum, bastu och omklädningsrum	X		
	Pappershållare; tork/toalett (storformat/systemhållare)		X	
	Tvålautomater		X	
	Spisar, kokplattor, kyl- och frysskåp i pentry, lunchrum, kafferum och matrum som är avsedda för HG:s personal	X		
	Mikrovågsugnar, kaffebryggare och dryckesautomater i pentry, lunchrum, kafferum och matrum som är avsedda för HG:s personal		X	HV ska ansvara för befintliga diskmaskiner.
	Stationära apparater och inredningar i tvättstugor, tvätttrum och lokalvårdsutrymmen		X	Tvättmaskin, torktumlare och torkskåp och tvätttho tillhör HV.
	Städrumsinredning		X	





B	Byggnadsdel / föremål	HV	HG	Anmärkningar
5	VVS, VA			
52	Vatten, avlopp			
	Avhärdnings- och avjoniseringsanläggningar, centrala	X		
	Avloppsreningsanläggningar	X		
	Avskiljare för fett och olja	X		
	Brandposter	X		
	Vattenreningsanläggningar, central försörjning	X		
	Spolslangar tillhörande brandposter	X		
	Spolslangar övriga		X	
54	Gas, tryckluft			
	Gasanläggning inkl förvaringsskåp etc		X	
	Tryckluftsanläggningar		X	
55	Kyla / värmepumpar			
	Kyla i luftbehandlingsanläggningar, central försörjning	X		
	Kylanläggningar, köldbärarsystem, central försörjning	X		
	Kylanläggningar för HG's serverrum etc		X	
	Kylanläggningar för kök		X	Inkl frys- och kylrum
56	Värme			
	Centralvärmearläggningar	X		
	Ridåvärmare	X		
57	Luftbehandling			
	Luftbehandlingsanläggningar, central försörjning	X		
	Luftbehandlingsanläggningar för HG's produktion, utbildning etc		X	Inkl punktutrug
	Dragskåp		X	
59	Övrigt			
	Autoklavanläggningar		X	
	Destruktionsanläggningar		X	
	Hantering av kemiskt avfall / riskavfall		X	
6	EL			
62	Ställverk, transformatorer			
	Transformatorer, central försörjning	X		För hyresobjektets allm. försörjning
	Reservkraftanläggningar, UPS		X	Avbrottsfri kraftförsörjning för tex datorkraft, larm, säkerhet och lås.
	Skyddsanordningar för kraftmatningar, fast installation	X		



B	Byggnadsdel / föremål	HV	HG	Anmärkningar
63	Belysning, värme, motordrift			
	Armatur för allmänbelysning	X		
	Eluttag, inkl. installation i produktionsanläggning och säkerhetssystem från gruppcentral		X	
	Eluttag, inkl. installation från gruppcentral för HGs inredning/utrustning		X	
	Eluttag, inkl. installation övrigt	X		
64	Tele			Gäller även i mark
	Omformaranläggningar för teletekniska anläggningar		X	
	Brandlarmsanläggning		X	
	Säkerhetsutrustning		X	
	Rikstelefonnät		X	Samråd med HV
	Datanät		X	Avser HG:s anläggningar
	Separat kanalisation för teletekniska installationer		X	Den part som äger/ansvarar för funktion/installation svarar även för tillhörande kanalisation
	Signalanläggningar t.ex. entrésignalanläggningar		X	
	Ellåsanläggningar		X	
	Entré- och Passagekontrollanläggningar		X	
	Porttelefonanläggningar		X	
	Antennanläggningar		X	
	Radiomaster		X	
	Ljud- och bildanläggningar		X	
	Hörselslingor		X	
	Tidsgivningsanläggningar inkl. centralutrustning		X	
	Inbrottslarmanläggningar		X	Inkl tex TV-övervakning
	Larm i anslutning till skalskydd		X	
	Överfallsalarmanläggningar		X	
	Nödsignalanläggningar	X		Från hissar, handikapptoiletter, vilrum
	Potentialutjämningsanläggning fastighet	X		
	Potentialutjämningsanläggning teleanläggningar		X	
66	Åskskydd			
	Åskskyddsanläggningar	X		För byggnadens skydd
7	TRANSPORT			
71	Hissar			
8	STYRNING, ÖVERVAKNING			
	Styr-, regler- och övervakningsanläggningar	X		För fastighetens drift

B	Byggnadsdel / föremål	HV	HG	Anmärkningar
	ÖVRIGT			
	Förbrukningsmaterial (filter, kemikalier etc.).	X		Inom HV:s ansvarsområde.
	Förbrukningsmaterial.		X	Inom HG:s ansvarsområde.

Gränsdragningslistan bygger på BSAB-systemets klassificeringstabell.

Specialfastigheter Sverige AB

Region Jönköpings län, Regionfastigheter

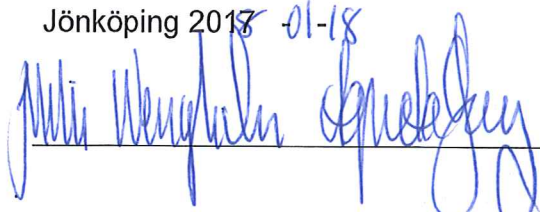
Ort och datum

Ort och datum

Linköping 2017-02-01

Jönköping 2017-01-18


Underskrift



~~Åsa Hedenberg~~ Torbjörn Blücher

Malin Wengholm Agneta Jansmyr

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Matthias Brandt e.f.

Undertecknande parter har denna dag träffat följande överenskommelse.

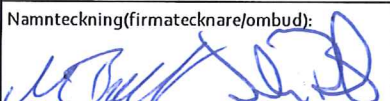
Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: XXXXX/xxxB	Fastighetsbeteckning: Värnamo Läkaren 4																																																								
Hyresvärd	Namn: Specialfastigheter Sverige AB	Personnr/Orgnr: 556537-5945																																																								
Hyresgäst	Namn: Region Jönköpings län, Regionfastigheter	Personnr/Orgnr: 232100-0057																																																								
Samverkan, information och utbildning	Parterna har i samband med tecknande av denna överenskommelse utbytt information om sina miljöambitioner och sitt miljöarbete. I fortsättningen ska sådant informationsutbyte ske minst en gång vartannat år. Informationsutbytet ska dokumenteras Hyresvärden ska kalla till och leda samråds- och uppföljningsmöten med en av hyresgästen angiven representant. Under mötena ska status för åtagandena i denna överenskommelse gås igenom. Mötena ska dokumenteras och genomföras minst en gång vartannat år. Parterna ska gemensamt ta fram och minst en gång vartannat år se över och uppdatera en handlingsplan för minskning av lokalens och fastighetens miljöpåverkan. Hyresvärden ska förse hyresgästen med skriftlig information om hur hyresgästen kan bidra till att minska lokalens och fastighetens miljöpåverkan. Informationen ska minst omfatta områdena energi, materialval och avfallshantering i samband med hyresgästanpassning och löpande underhåll.																																																									
Energi och inomhusmiljö	I samband med tecknandet av denna överenskommelse ska hyresvärden genomföra och dokumentera en genomgång med hyresgästen av senast genomförd energideklaration inklusive identifierade förbättringsförslag avseende energiprestanda samt redovisad obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och radonmätning om sådan utförts. I samband med de årliga samråds- och uppföljningsmötena av denna överenskommelse ska parterna diskutera de identifierade förbättringsförslagen samt utfallet av undersökningar av energiprestanda, ventilation och radonhalt som utförts efter upprättande av energideklarationen.																																																									
Mängd energi	Parterna ska årligen utbyta information om resursanvändningen i lokalen avseende <table border="0"> <tr> <td>Verksamhetsel</td><td>Information baseras på</td><td>☐ mätning</td><td>☒ fördelning av total energianvändning</td></tr> <tr> <td></td><td>Information tillhandahålls av</td><td>☒ hyresvärden</td><td>☐ hyresgästen</td></tr> <tr> <td>Värme inklusive tappvarmvatten</td><td>Information baseras på</td><td>☐ mätning</td><td>☒ fördelning av total energianvändning</td></tr> <tr> <td></td><td>Information tillhandahålls av</td><td>☒ hyresvärden</td><td>☐ hyresgästen</td></tr> <tr> <td>Komfortkyla</td><td></td><td>☒ Komfortkyla finns ej i lokalen</td><td></td></tr> <tr> <td></td><td>Information baseras på</td><td>☐ mätning</td><td>☐ fördelning av total energianvändning</td></tr> <tr> <td></td><td>Information tillhandahålls av</td><td>☐ hyresvärden</td><td>☐ hyresgästen</td></tr> <tr> <td>Särskild kyla (processkyla)</td><td></td><td>☒ Särskild kyla (processkyla) finns ej i lokalen</td><td></td></tr> <tr> <td></td><td>Information baseras på</td><td>☐ mätning</td><td>☐ fördelning av total energianvändning</td></tr> <tr> <td></td><td>Information tillhandahålls av</td><td>☐ hyresvärden</td><td>☐ hyresgästen</td></tr> <tr> <td>Fastighetsel</td><td>Information baseras på</td><td>☐ mätning</td><td>☒ fördelning av total energianvändning</td></tr> <tr> <td></td><td>Information tillhandahålls av</td><td>☒ hyresvärden</td><td>☐ hyresgästen</td></tr> <tr> <td>Vattenanvändning</td><td>Information baseras på</td><td>☐ mätning</td><td>☒ fördelning av total vattenanvändning</td></tr> <tr> <td></td><td>Information tillhandahålls av</td><td>☒ hyresvärden</td><td>☐ hyresgästen</td></tr> </table>		Verksamhetsel	Information baseras på	☐ mätning	☒ fördelning av total energianvändning		Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden	☐ hyresgästen	Värme inklusive tappvarmvatten	Information baseras på	☐ mätning	☒ fördelning av total energianvändning		Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden	☐ hyresgästen	Komfortkyla		☒ Komfortkyla finns ej i lokalen			Information baseras på	☐ mätning	☐ fördelning av total energianvändning		Information tillhandahålls av	☐ hyresvärden	☐ hyresgästen	Särskild kyla (processkyla)		☒ Särskild kyla (processkyla) finns ej i lokalen			Information baseras på	☐ mätning	☐ fördelning av total energianvändning		Information tillhandahålls av	☐ hyresvärden	☐ hyresgästen	Fastighetsel	Information baseras på	☐ mätning	☒ fördelning av total energianvändning		Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden	☐ hyresgästen	Vattenanvändning	Information baseras på	☐ mätning	☒ fördelning av total vattenanvändning		Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden	☐ hyresgästen
Verksamhetsel	Information baseras på	☐ mätning	☒ fördelning av total energianvändning																																																							
	Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden	☐ hyresgästen																																																							
Värme inklusive tappvarmvatten	Information baseras på	☐ mätning	☒ fördelning av total energianvändning																																																							
	Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden	☐ hyresgästen																																																							
Komfortkyla		☒ Komfortkyla finns ej i lokalen																																																								
	Information baseras på	☐ mätning	☐ fördelning av total energianvändning																																																							
	Information tillhandahålls av	☐ hyresvärden	☐ hyresgästen																																																							
Särskild kyla (processkyla)		☒ Särskild kyla (processkyla) finns ej i lokalen																																																								
	Information baseras på	☐ mätning	☐ fördelning av total energianvändning																																																							
	Information tillhandahålls av	☐ hyresvärden	☐ hyresgästen																																																							
Fastighetsel	Information baseras på	☐ mätning	☒ fördelning av total energianvändning																																																							
	Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden	☐ hyresgästen																																																							
Vattenanvändning	Information baseras på	☐ mätning	☒ fördelning av total vattenanvändning																																																							
	Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden	☐ hyresgästen																																																							
	Parterna ska samverka för att optimera drifttiderna för uppvärmning, kylning och ventilation i lokalen.																																																									
Energislag	Hyresvärden ska köpa produktionsspecifierad förnybar el. ☒ Från tillträdet ☐ Snarast med hänsyn till ingångna avtal, dock senast (datum) _____ Hyresgästen ska köpa produktionsspecifierad förnybar el. ☒ Från tillträdet ☐ Snarast med hänsyn till ingångna avtal, dock senast (datum) _____																																																									
Hyresgäst-anpassning och löpande underhåll	Hyresvärden ska i samband med tecknandet av denna överenskommelse informera hyresgästen om en optimal inplacering av arbetsytor med hänsyn till lokalens tekniska förutsättningar.																																																									
Lokalutformning	Hyresgästen ska i samband med tecknandet av denna överenskommelse delge hyresvärden en möbleringsplan som beaktar lokalens tekniska förutsättningar. Hyresgästen ska löpande meddela hyresvärden om användningen av lokalen ändras på ett sätt som påverkar inomhusmiljön.																																																									
Materialval	Parterna ska ta miljöhänsyn vid materialval i lokalen.																																																									
Val av inredning och utrustning	Parterna ska välja vitvaror med låg energianvändning i lokalen.																																																									
Avfallshantering	Parterna ska dokumentera hanteringen av demonterat och bortfört byggmaterial samt inredning (återanvändning, materialåtervinning, energiåtervinning och deponering) i samband med hyresgästanpassning i befintlig lokal.																																																									



Undertecknande parter har denna dag träffat följande överenskommelse.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Lokalunderhåll	Hyresgästen ska vid utövande av sin vårdnadsplikt och underhållsskyldighet i lokalen ta miljöhänsyn vid val av metoder.			
	Hyresvärdens ska vid underhåll, skötsel och drift i fastigheten ta miljöhänsyn vid val av metoder.			
Underskrift	Denna avtalsbilaga har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.			
	Ort/datum: Linköping 2017-02-01	Ort/datum: Jönköping 2017-01-18		
	Hyresvärdens namn: Specialfastigheter Sverige AB		Hyresgästens namn: Region Jönköpings län, Regionfastigheter	
	Namnteckning(firmatecknare/ombud): 	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): 	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Åsa Hedenberg Torbjörn Blücher		Namnförtydligande: Malin Wengholm / Agneta Jansmyr	

Matthias Brandt c.f.

F U L L M A K T

Specialfastigheter Sverige AB (556537-5945), fortsättningsvis kallat Bolaget, befullmäktigar härmed Matthias Brandt att i förening med Torbjörn Blücher, båda anställda hos Bolaget, företräda Bolaget vid genomförandet av Bolagets tillträde till fastigheterna Värnamo Läkaren 2 & 4 i enlighet med köpeavtal som tecknats med Region Jönköpings län (Regionfastigheter).

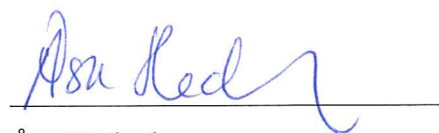
Fullmakten innebär att Matthias Brandt äger rätt att i förening med Torbjörn Blücher för Bolagets räkning och i Bolagets namn teckna köpebrev och övriga överenskommelser och/eller handlingar som är nödvändiga för att genomföra tillträdet. Det noteras att detta även innefattar rätt för Matthias Brandt att i förening med Torbjörn Blücher teckna de hyresavtal som Bolaget enligt köpeavtalet ska ingå med Region Jönköpings län (Regionfastigheter) per tillträdesdagen. Matthias Brandt i förening med Torbjörn Blücher är dessutom behörig att för Bolagets räkning ta emot handlingar/viljeförklaringar rörande överlåtelsen samt att även i övrigt i förening med Torbjörn Blücher bevaka och föra Bolagets talan vid Bolagets tillträde till fastigheterna Värnamo Läkaren 2 & 4.

Matthias Brandt befullmäktigas dessutom att efter genomfört tillträde ensamt söka lagfart för Bolagets räkning beträffande fastigheterna samt att handlägga lagfartsärendet.

Fullmakten gäller från dagen för undertecknande av denna fullmakt till dess att Bolagets tillträde fullbordats respektive att Bolaget erhållit lagfart för i första stycket angivna fastigheter.

Linköping, 2018-01-15

Specialfastigheter Sverige AB



Åsa Hedenberg

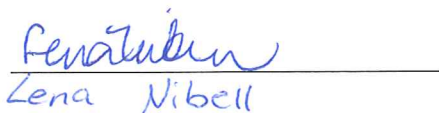
Verkställande direktör



Torbjörn Blücher

Affärschef Sverige

Ovanstående egenhändiga namnteckningar bevittnas:



Lena Nibell



Lena Germundsson

