

## **Lokalbehov för Landstingets IT-verksamhet mm - Vårdaren 8, Rosenlund**

### **Bakgrund**

Landstingets kansli, IT-centrum samt Hjälpmedelscentralen har under flertalet år hyrt lokaler på Rosenlundsområdet av Landstinget till hälften ägda bolaget Bostadsbyggen i Jönköping AB.

Den digitala utvecklingen inom Landstingets verksamheter har medfört att IT-centrums verksamhet successivt har expanderat. För närvarande föreligger ett stort behov av utökade lokaler.

Efter att Hjälpmedelscentralens verksamhet flyttat till nya lokaler på Ryhovsområdet finns nu förutsättningar att lösa IT-centrums lokalbehov men även lokalbrister som finns för inköpsavdelningen.

Vid genomgång och behovsprövning av de ytor som nu blir friställda konstateras att ytterligare verksamheter såsom Landstingsrevisionen samt fackförbundet Visionen kan inrymmas i de lokalytor som blir föremål för ombyggnation och renovering i Vårdaren 8. Detta innebär att hyreskontrakt för två lägenheter i Vårdaren 5, där Landstingsrevisionen samt fackförbundet Vision haft sina lokaler, kan sägas upp.

### **Rivning av byggnad – fler parkeringsplatser**

Parkeringssituationen inom Rosenlundsområdet har under lång tid varit mycket besvärlig. Rivning påbörjas under vecka 10, 2012, av större delen av Hjälpmedelscentralens tidigare lokaler, vilket gör att en yta kommer att frigöras som kan disponeras för parkering.

Bostadsbyggen AB erbjuder Landstinget att arrendera ytan för ca 100 000 kronor och om tomtytan för ska nyttjas för parkering så får Landstinget bekosta iordningsställande för ändamålet. Ytan beräknas inrymma cirka 50-54 parkeringsplatser och kostnaden för ett iordningsställande beräknas till 300 000 kronor.

## IT-centrums lokalbehov

IT-centrums lokalbehov karakteriseras idag av otillräcklighet vad gäller antal arbetsrum för medarbetare vilket uppfattas som negativt för arbetsmiljön. Begränsningar i tillgången på samlade lokalytor har gjort att det varit svårt att samla och arbeta sektionvis, då man finns utplacerad på flera olika ställen. Kundenservice är idag fysiskt beläget långt från driftsansvariga, vilket är negativt då man i driftarbetet är beroende av att fysiskt sitta tillsammans.

Receptionen har i dagsläget inte kontroll på de in- och utpasseringar som sker till fastigheten eftersom det idag finns möjlighet att passera via två ingångar. Ur ett säkerhetsperspektiv med hänsynstagande till denna känsliga verksamhet måste en förändring till stånd.

IT-verksamheten har också behov av specifika IT-tjänster av ett antal externa konsulter, som förekommer i flera projekt och processer. För dessa finns idag ingen bra arbetslokal.

Leverans av gods till IT-centrum sker idag från Hermansvägen där det idag är en intensiv trafiksituation. Flera lastbilschaufförer vägrar att backa in från Hermansvägen med tanke på trafiksituationen och risken för olyckor.

IT-centrums och inköpsavdelningens personal har idag det så kallade "Blå fiket" som en gemensam lokal för för- och eftermiddags fika men även möjlighet att äta medhavd lunch. "Blå fiket" är omtyckt men upplevs oftast som trångt och bullrigt och ger inte den möjligheten man skulle önska vad gäller att värma och äta sin lunch i en någorlunda ostörd miljö. Idag intas lunch på flera ställen i fastigheten, bland annat ute i korridorerna. Detta uppfattas som störande (matos, sorl) för de som samtidigt måste arbeta i närheten.

Köksdelen i "Blå Fiket" är otillräcklig och uppfyller inte de krav man ställer på livsmedelshantering.

Ombyggda och anpassade lokaler förväntas ge:

- Samlokalisering av sektionernas verksamheter/arbetsplatser
- Samlokalisering och "centralisering" av kundservice och driftansvariga
- Gemensam reception med andra verksamheter – inköpsavdelningen, landstingsrevisionen m fl
- Mer rationell och framför allt säkrare godshantering
- Ytterligare konferenslokaler, för typ 6-10 personer
- Ändamålsenliga fika- och lunch utrymmen

## Ökad hyreskostnad

Utgiften för ombyggnationen av lokalerna är beräknad till cirka 8,9 miljoner kronor som finansieras av Bostadsbyggen AB.

Nytt kontrakt			
Objekt	Hyra	Yta kvm	Kvm /År
Vårdaren 5 och 8	8 569 000 kronor	9 032	949
Arrende tomtmark	100 000 kronor		
Summa	8 669 000 kronor		

Nuvarande kostnad är på totalt 6 875 000 kronor vilket innebär att hyreskostnaden efter ombyggnation ökar med lokalerna bland annat erhåller en högre standard blir hyreskostnadsökningen på cirka 1,8 mnkr.

Av den ökade lokalkostnaden kommer 1,2 mnkr att belasta IT-centrum som finansieras inom förvaltningens ram. Resterande 0,6 mnkr avser Landstingets kansli och kommer att finansieras genom effektiviseringar.

## Förslag till beslut

Landstingsstyrelsen föreslås besluta

**att** godkänna av Bostadsbyggen AB redovisat hyreskontrakt efter genomförd ombyggnation av Vårdaren 8.

**att** för iordningsställande av parkeringsplatser, ur anslaget för oförutsedda utgifter, anvisa 300 000 kronor.

LANDSTINGETS KANSLI

Agneta Jansmyr  
Landstingsdirektör

Stefan Schoultz  
Ekonomidirektör



Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyresvärd	Bostadsbyggen i Jönköping AB		Personnr/orgnr 556501-0963						
Hyresgäst	Landstinget i Jönköpings Län		Personnr/orgnr 232100-0057						
Hyresgäst (2)			Personnr/orgnr						
Lokalens adress m m	Kommun Jönköpings		Fastighetsbeteckning Kv Vårdaren 5 + 8						
	Gata Hermansvägen 7 - 11 Jönköping		Trappor/hus	Lägenhet nr					
	Aviseringsadress Box 1024 551 11 Jönköping								
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till:								
Lokalens storlek och omfattning	Butiksarea i plan	m <sup>2</sup>	Kontorsarea i plan	m <sup>2</sup>	Lagerarea i plan	m <sup>2</sup>	Övrig area plan	m <sup>2</sup>	9032
	Angivna areor <input checked="" type="checkbox"/> har <input type="checkbox"/> Har inte inför avtalets tecknande gemensamt mätts upp. Om i avtalet angiven area avviker från uppmätt area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning respektive hyresvärden rätt till högre hyra. <input type="checkbox"/> Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats å bifogade ritning(ar). <span style="float:right">Bilaga</span>								
	tillfart för bil för i- och urlastning	plats för skylt	plats för skyltskåp/ automat	parkerings- plats(er) för bil(ar)	garage- plats(er) för bil(ar)				
Inredning m m	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga <span style="float:right">Bilaga</span>								
Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffats, bortföra honom tillhörig egendom och återställa lokalerna i godtagbart skick. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalerna. Om till följd av hyresgästens åtgärder — vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande — lokalen vid avflyttningen innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, skall hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.									
Ledningar för telefoni	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. <input type="checkbox"/> Hyresvärden bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärden.								
Ledningar för datakommunika- tion	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. <input type="checkbox"/> Hyresvärden bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärden.								
Hyrestid	Från och med den 2012-04-01		Till och med den 2022-03-31						
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen minst 12 månader före den avtalade hyrestidens utgång  i annat fall är kontraktet förlängt med 3 år för varje gång.								
Värme och varmvatten	Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjs av <input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen Varmvatten tillhandahålls <input checked="" type="checkbox"/> hela året <input type="checkbox"/> inte alls <input type="checkbox"/>								

## Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

# HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 2 (4)

Nr 15995.058.0604

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyra	Kronor 8 569 274			per år utgörande <input type="checkbox"/>	total hyra <input type="checkbox"/>	hyra exkl nedan markerade tillägg <input checked="" type="checkbox"/>																
Index-klausul	<input checked="" type="checkbox"/>	Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indexklausul					Bilaga															
Kostnad för värme och varmvatten	<input type="checkbox"/>	Bränsle/Värmetillägg utgår i enlighet med bifogade klausul					Bilaga															
VA-kostnad	<input type="checkbox"/>	Va-tillägg utgår i enlighet med bifogade klausul					Bilaga															
Kyla Ventilation	<input type="checkbox"/>	Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilationsanläggning ersätts i enlighet med bifogade klausul					Bilaga															
Ei	<input checked="" type="checkbox"/>	ingår i hyran		<input type="checkbox"/>	hyresgästen har eget abonnemang																	
Trappstädning	<input type="checkbox"/>	ingår i hyran		<input checked="" type="checkbox"/>	ombesörjs och bekostas av hyresgästen																	
Emballage- och sophämtning	<p>I den omfattning det åligger hyresvärden att dels tillhandahålla utrymme för lagring av sopor/emballage dels ordna borttransport av sådant avfall, åligger det hyresgästen att sortera och placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta.</p> <p>Emballage- och sophämtning</p> <p><input type="checkbox"/> ingår i hyran</p> <p><input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla sopkärl och erforderligt sopusrymme)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran beträffande nedan markerade avfallsfraktioner. Det åligger hyresgästen att själv svara för och bekosta uppsamling, sortering, lagring och transport av hos hyresgästen förekommande avfallsfraktioner som inte markerats nedan.</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> hushållsavfall</td> <td><input type="checkbox"/> lysrör</td> <td><input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> grovsopor</td> <td><input type="checkbox"/> metallförpackningar</td> <td><input type="checkbox"/> farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> komposterbart avfall</td> <td><input type="checkbox"/> ofärgade glasförpackningar</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> tidningspapper</td> <td><input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> batterier</td> <td><input type="checkbox"/> pappförpackningar</td> <td></td> </tr> </table>							<input checked="" type="checkbox"/> hushållsavfall	<input type="checkbox"/> lysrör	<input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar	<input type="checkbox"/> grovsopor	<input type="checkbox"/> metallförpackningar	<input type="checkbox"/> farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall	<input type="checkbox"/> komposterbart avfall	<input type="checkbox"/> ofärgade glasförpackningar		<input type="checkbox"/> tidningspapper	<input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar		<input type="checkbox"/> batterier	<input type="checkbox"/> pappförpackningar	
<input checked="" type="checkbox"/> hushållsavfall	<input type="checkbox"/> lysrör	<input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar																				
<input type="checkbox"/> grovsopor	<input type="checkbox"/> metallförpackningar	<input type="checkbox"/> farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall																				
<input type="checkbox"/> komposterbart avfall	<input type="checkbox"/> ofärgade glasförpackningar																					
<input type="checkbox"/> tidningspapper	<input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar																					
<input type="checkbox"/> batterier	<input type="checkbox"/> pappförpackningar																					
Snöröjning och sandning	<input checked="" type="checkbox"/>	ingår i hyran		<input type="checkbox"/>	ombesörjs och bekostas av hyresgästen		Bilaga															
Fastighets-skatt	<input checked="" type="checkbox"/>	ingår i hyran		<input type="checkbox"/>	ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse																	
Oförutsedda kostnader	<p>Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av</p> <p>a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller påлага varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta</p> <p>b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som ej enbart avser lokalen och som hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet</p> <p>skall hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.</p> <p>Lokalens andel är <u>100</u> procent. Har andelen ej angivits utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till i fastigheten utgående lokalhyror (exkl eventuell moms) vid tiden för kostnadsökningen. För ej uthyrd lokal görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen.</p> <p>Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighetsskatt i den mån ersättning härför erläggs i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid avtalets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen erläggs enligt nedanstående regler om hyrans betalning.</p>																					

### Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigtHandledning upprättad av organisationerna.

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 12B, upprättat 1998 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjudes.

Sign

Sign

# HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 3 (4)

Nr 15995.058.0604

**Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:**

**Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.**

<b>Mervärdesskatt (moms)</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. <input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av skattemyndigheten blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen skall hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen som erläggs samtidigt med hyran beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande — såsom upplåtelse av lokalen i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse — blir återbetalningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen skall vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftkostnaderna som uppstår genom hyresgästens agerande.		
<b>Hyrans betalning</b>	Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr 938400-9	Bankgiro nr
<b>Ränta, Betalningspåminnelse</b>	Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlägga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m m. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.		
<b>Underhåll m m</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning	Dock att hyresgästen svarar för u-håll och rep av egen utr	Bilaga
	<input type="checkbox"/> Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver	Bilaga
	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan äger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.		
<input type="checkbox"/>	Fördelningen av underhållsansvaret framgår av särskild bilaga		Bilaga
<b>Skötsel och drift</b>	Om inte annat överenskommit åligger det hyresvärden att i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. Hyresgästen äger ej rätt att utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller eljest inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga installationer såsom VA-, el, ventilationssystem etc, tillhöriga hyresvärden. Sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Det åligger hyresgästen att vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.		
<b>Revisionsbesiktningar</b>	Om vid av myndighet påkallad revisionsbesiktning av el- och sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, åligger det hyresgästen att på egen bekostnad inom av myndigheten föreskriven tid utföra begärda åtgärder. Om hyresgästen inom nämnda tid ej åtgärdat fel och brister äger hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten föreskrivit.		
<b>Tillgänglighet till vissa utrymmen</b>	Utrymmen som fastighetsskötare och personal från Energiverket, VA-verket, Telia AB eller motsvarande måste ha tillgång till, skall vad ankommer på hyresgästen hållas lätt tillgängliga genom att inte blockera tillträdet till sådana utrymmen med skåp, backar, varor och dylikt.		
<b>Byggvarudeklarationer</b>	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta avtal eller eljest utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen skall han för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som skall tillföras lokalen.		
<b>PBL-avgifter</b>	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i lokalerna och hyresvärden till följd härav enligt reglerna i PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift skall hyresgästen till hyresvärden utge motsvarande belopp.		
<b>Nedsättning av hyra</b>	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning i hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i avtalet.		
	<input type="checkbox"/>	Hyresgästens rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt regleras i bilaga.	Bilaga
<b>Myndighetskrav m m</b>	<input type="checkbox"/> Det åligger hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen	att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder, som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet efter tillrådesdagen kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.	

**Upplysning**

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 12B, upprättat 1998 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjudes.

Sign	Sign
------	------

# HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 4 (4)

Nr 15995.058.0604

**Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:**

**Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.**

<b>Skyltar, markiser, fönster, dörrar etc</b>	<p>Hyresgästen äger efter samråd med hyresvärden rätt att uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning, att hyresvärden ej har befogad anledning att vägra och att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa husfasaden i godtagbart skick.</p> <p>Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar, markiser och antenner.</p> <p>Hyresvärden förbinder sig att inte uppsätta automater och skyltskåp å ytterväggarna till de av hyresgästen förhyrda lokalerna utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen optionsrätt att uppsätta automater och skyltskåp å ifrågavarande väggar.</p>		
	<p><input type="checkbox"/> Hyresvärden</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen svarar för skador på grund av åverkan å <input checked="" type="checkbox"/> fönster <input type="checkbox"/> skyltfönster <input checked="" type="checkbox"/> entrédörrar</p> <p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/> skyltar <input type="checkbox"/></p>		
	<p><input type="checkbox"/> Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar.</p>		
<b>Låsanordningar</b>	<p>Det åligger <input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen att utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring.</p>		
<b>Force majeure</b>	<p>Hyresvärden fräter sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om hans 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.</p>		
<b>Säkerhet</b>	<p>Förutsättning för detta avtals giltighet är att säkerhet i form av</p> <p><input type="checkbox"/> bankgaranti <input type="checkbox"/> borgen <input type="checkbox"/> lämnas senast den</p>		Bilaga
<b>Särskilda bestämmelser</b>			Bilaga
<b>Underskrift</b>	<p>Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr o m detta avtals ikraftträdande.</p>		
	Ort/datum	Ort/datum	
	Jönköping 2012-	Jönköping 2012-	
	Hyresvärd	Hyresgäst	
	Bostadsbyggen i Jönköping AB	Landstinget i Jönköpings Län	
	Namnförtydligande	Namnförtydligande	
<b>Överens-kommelse om avflyttning</b>	<p>På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr o m den _____ till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta.</p>		
	Ort/datum	Ort/datum	
	Hyresvärd	Hyresgäst	
<b>Överlåtelse</b>	<p>Ovanstående hyreskontrakt överlåtes fr o m den _____ på</p>		
	Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Personnr/orgnr
<b>Ovanstående överlåtelse godkännes</b>	Ort/datum	Hyresvärd	

**Upplysning**

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Parterna har enats om följande om nedsättning av hyran vid sedvanligt underhåll (kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller).

- Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt utgår i enlighet med 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 de förhyrda lokalerna 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 skall utföras.
- Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt skall regleras enligt följande

Ort/datum Jönköping 2012-	Ort/datum Jönköping 2012-
Hyresvärd Bostadsbyggen i Jönköping AB	Hyresgäst Landstinget i Jönköpings Län
Namnförtydligande	Namnförtydligande





<b>Avser</b>	Hyreskontrakt nr 15995.058.0604	i fastigheten Kv Vårdaren 5 + 8
<b>Hyresvärd</b>	Bostadsbyggen i Jönköping AB	
<b>Hyresgäst</b>	Landstinget i Jönköpings Län	
<b>Klausul</b>	<p>Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet – kronor <u>8 569 274</u> skall <u>60</u> % eller _____ kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden skall med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent å bashyran enligt nedanstående grunder.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.</li> <li>– 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.</li> <li>– Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastalet, nämligen indextalet för oktober månad år 2012.</li> </ul> <p>Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, skall tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen skall tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.</p> <p>Utgående hyra skall dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet. Hyresändringen sker alltid fr o m 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>	
<b>Underskrift</b>	Ort/datum Jönköping 2012-	Ort/datum Jönköping 2012-
	Hyresvärd	Hyresgäst Landstinget i Jönköpings Län
	Bostadsbyggen i Jönköping AB	Namnförtydligande
		Hyresgäst
	Namnförtydligande	Namnförtydligande

Hyresvärdens egen notering om bastalet:

## Anvisningar till Indexklausul för lokal

### Bashyran

Om hela eller viss andel av det i avtalet angivna hyresbeloppet skall utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans storlek i kr/m<sup>2</sup> och år samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen m m).

### Bastalet

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

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

### Beräkning av tillägget

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

### Exempel

Beräkning av hyrestillägg för år 2002

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

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

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

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

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

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

## Planeringsdelegationen §§ 35-51

Tid: 2012-03-20, kl 09:00-12:30

Plats: Landstingets kansli, sal A

§ 43 *Lokalbehov för Landstingets IT-verksamhet –*  
Dnr *Vårdaren 8, Rosenlund*  
LJ2012 Föreligger förslag till nytt hyreskontrakt och anläggning av  
/322 parkeringsplatser för Vårdaren 8, Rosenlundsområdet.

### **Beslut**

Planeringsdelegationen föreslår landstingsstyrelsen besluta

**att** godkänna av Bostadsbyggen AB redovisat hyreskontrakt efter genomförd ombyggnation av Vårdaren 8 samt,

**att** för iordningsställande av parkeringsplatser, ur anslaget för oförutsedda utgifter, anvisa 300 000 kronor.

*Utdrag: Landstingsstyrelsen*

Vid protokollet

Siw Kullbergh

Justeras

Håkan Jansson  
Ordförande

Rätt utdraget,  
Intygar

Lena Sandqvist