

Särskilda bestämmelser

För lokal

Bilaga nr 8

Avser	Hyreskontrakt nr: XXX-XXX-XXX-XXX	Fastighetsbeteckning: Fastighetsbeteckning
Hyresvärd	Namn: Företagsnamn, org.nr XXXXXX-XXXX	
Hyresgäst	Namn: Företagsnamn, org.nr XXXXXX-XXXX	

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

Dessa särskilda bestämmelser utgör ett komplement till hyreskontrakt nr: XXX-XXX-XXX-XXX.

Om det i handlingarna som utgör hyreskontraktet förekommer motstridiga uppgifter ska dessa särskilda bestämmelser gälla med företräde. För det fall någon eller några av villkoren nedan inte ska gälla mellan parterna krävs skriftlig överenskommelse om annat som ska bifogas hyreskontraktet. För det fall ett eller flera villkor skulle förklaras vara ogiltiga ska övriga villkor alltså äga giltighet.

Lokalens skick, standard och omfattning

Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs i befintligt skick att användas i Hyresgästens verksamhet.

Vid uppgradering av lokalens skick och standard svarar Hyresgästen för de merkostnader som detta kan medföra. Kostnaderna faktureras Hyresgästen om Parterna inte träffar överenskommelse om på vilket annat sätt dessa kostnader ska betalas. Sådan överenskommelse ska träffas innan ändringsarbetena påbörjas. För det fall tillträde ännu inte ägt rum så kan Hyresvärden endast godkänna sådana ändringar och tilläggsarbeten som går att utföra inom den avtalade färdigställandetiden, om inte parterna kommer överens om att senarelägga tillträdesdagen.

Hyresgästen får inte, utan Hyresvärdens skriftliga godkännande, nyttja någon annan del av fastigheten än den yta som är angiven i hyreskontraktet. Det innebär att eventuell exponering, lagring eller annan användning som inte kunnat förutses

HV sign	HG sign
---------	---------

vid avtalets tecknande, måste ske inom den förhyrda ytan. Bryter Hyresgästen mot detta är hyresgästen skyldig att omedelbart vid anmodan från Hyresvärden att upphöra med nyttjandet samt om nödvändigt utföra och bekosta återställande, städning eller liknande. Med Hyresvärdens skriftliga godkännande kan Hyresgästen istället tillåtas fortsätta nyttja ytan, dock mot erläggande av marknadsmässig hyra.

Ändrings-/ombyggnadsarbeten

Hyresgästen är endast efter skriftlig överenskommelse med Hyresvärden berättigad att på egen bekostnad utföra ombyggnadsarbeten inom lokalen. Hyresgästen skall inhämta samtliga erforderliga tillstånd av myndigheter. Hyresvärden äger rätt att avgöra om ombyggnadsarbeten ska utföras samt vem som ska utföra dessa på Hyresgästens bekostnad. Avsteg från villkoret om att Hyresgästen står för kostnaderna för ombyggnadsarbeten kräver separat skriftlig överenskommelse. Görs ändringar i lokalen är Hyresgästen skyldig att inkomma med erforderliga ritningar till Hyresvärden alternativt informera Hyresvärden om ändringarna och därefter bekosta de ritningsändringar som Hyresvärden sedermera ombesörjer. Hyresgästen svarar för att ombyggnads- och inredningsarbeten inte skadar byggnaden eller föranleder ökade kostnader för Hyresvärden. Hyresgästen svarar vidare för att, vid ombyggnadsarbeten, arbetena utförs på sådant sätt att övriga hyresgäster i fastigheten inte störs. Om annan hyresgäst med anledning av de av Hyresgästen utförda arbetena kräver nedsättning i hyra eller ersättning av annat slag skall Hyresgästen svara för denna kostnad. Hyresvärden äger rätt att utföra kontroll av arbetena.

Avflyttning och godtagbart skick

Såvida annat ej överenskommit ska Hyresgästen senast på dagen för hyreskontraktets upphörande på egen bekostnad återställa lokalen i godtagbart skick samt återlämna lokalen tömd och väl rengjord. Hyresgästen ansvarar för att golven är behandlade på det för golvmaterialet rätt anvisat sätt vid avflyttning, till exempel golvboning. Även fönsterpartier och fönster skall vara putsade vid avflyttning. Hyresgästen ansvarar vidare för att samtliga skyltar, markiser, persienner, antenner, fasta installationer samt larm och annat kablage, av Hyresgästen monterat, vid avflyttning monteras ned samt att återställa eventuella skador som uppstått, om annat ej överenskommit med Hyresvärden. *Tips: Tänk på att Hyresgästen kan påverka omfattningen av det arbete som Hyresgästen är skyldig att utföra vid avflyttning i enlighet med detta stycke genom att Hyresgästen under hyrestiden väl vårdar lokalen och löpande sköter sitt underhålls- och utbytesåtagande.*

HV sign	HG sign
---------	---------

Hyresgästen skall medtaga och bortforsla av denne särskilt bekostad inredning och utrustning samt reparera eventuell uppkommen skada på byggnaden om inte Hyresvärden påfordrar annat. Inredning och utrustning som Hyresgästen fogat till lokalen på sådant sätt att den införlivats med fastigheten (accession) skall kvarlämnas om Hyresvärden påfordrar det och tillfalla Hyresvärden utan särskilt vederlag. Hyresvärden äger rätt till tillträde till lokalen före avflyttningen för besiktning av detta.

Hyresgästen ska vidare reparera eventuellt uppkommen skada på lokalen eller byggnaden och fastigheten i övrigt som orsakats av Hyresgästen eller part som hyresgästen svarar för och som inte har sin grund i normal förslitning. Bristfälligt löpande underhåll kan således resultera i ökade kostnader i samband med avflyttning.

Lokalen skall gemensamt besiktigas senast dagen för avflyttning, för att gemensamt säkerställa lokalens skick. Hyresgästen skall vid samma tillfälle överlämna samtliga port-, dörr-, postfacknycklar, brickor eller motsvarande, om de tillhandahållits av Hyresvärden. Det är Hyresvärden som beslutar om Hyresgästen uppfyllt villkoren för avflyttning. Om Hyresgästen uteblir från besiktningstillfället har Hyresvärden rätt att ta ut en avgift uppgående till 2000 kr för detta. Hyresvärden har vidare rätt att genomföra besiktningen på egen hand varpå Hyresgästen inte har någon möjlighet att invända mot sådana fel och skador som Hyresvärden noterar under besiktningen.

Brister Hyresgästen i sina åtaganden enligt dessa särskilda bestämmelser och underlåter att vidta erforderliga åtgärder utan dröjsmål efter anmodan har Hyresvärden rätt att åtgärda bristerna på Hyresgästens bekostnad. Vidare har Hyresvärden rätt till ersättning för eventuell skada till följd av bristen, såsom exempelvis hyresförlust.

Hyresvärden är inte skyldig att utge någon ersättning för förändringar, ombyggnationer, installationer eller liknande som Hyresgästen har utfört i lokalen. Eventuellt ställd säkerhet återlämnas först när Hyresgästen uppfyllt alla förpliktelser enligt hyreskontraktet.

Kvarlämnad egendom

Hyresvärden har rätt att tillgodogöra sig kvarlämnad egendom eller göra sig av med denna på Hyresgästens bekostnad om Hyresgästen inte inom tre månader från anmaning eller inom sex månader från datum för avflyttning från lokalen har avhämtat egendomen.

Mervärdesskatt

HV sign	HG sign
---------	---------

Hyresgästen är skyldig att utge ersättning även för sådana kostnadsökningar eller annan skada som uppstår för Hyresvärdens om momsförhållandena ändras till följd av myndighetsbeslut eller liknande efter hyresförhållandets inledande.

Uthyrning i andra hand, överlåtelse av lokalen, ändring av verksamhet

Hyresgästen äger inte rätt att upplåta lokalen i andra hand eller ändra verksamheten utan att dessförinnan vid varje tillfälle ha inhämtat Hyresvärdens eller hyresnämndens skriftliga tillstånd. Om tillstånd till andrahandsuthyrning lämnas, ska Hyresgästen ställa ut fakturor som avser uthyrningen till andrahandshyresgästen i enlighet med de regler som framgår av mervärdesskattelagen.

Hyresgästen svarar för att andrahandshyresgästen ej ges rätt att upplåta lokal helt eller delvis, i tredje hand. Hyresgästen är medveten om att förbudet att ändra verksamheten i lokalen enligt denna punkt även omfattar verksamhet som andrahandshyresgäst bedriver, oavsett om andrahandshyresgästen bedriver verksamhet med Hyresgästens tillstånd eller ej. Hyresgästen äger inte rätt att överlåta sina rättigheter enligt Hyreskontraktet utan Hyresvärdens eller hyresnämndens skriftliga tillstånd.

Om Hyresgästen, med eller utan Hyresvärdens skriftliga godkännande, utökar sin verksamhet på så sätt att fler personer kommer att stadigvarande vistas i lokalen har Hyresgästen ansvar att bekosta eventuellt nödvändig lokalanpassning, exempelvis vad gäller uppvärmning, el, ventilation, kyla, vatten, avlopp, säkerhet eller liknande.

Ansvar för skador på fastigheten

Utöver vad följer av 12 kap. 24§ jordabalken svarar Hyresgästen för alla skador som uppkommer inom fastigheten, genom vårdslöshet eller försummelse av Hyresgästens personal, någon som gästar Hyresgästen, kunder, annan som Hyresgästen inrymt i lokalen, den som för Hyresgästens räkning transporterar varor eller inom fastigheten utför arbeten för Hyresgästens räkning. Hyresgästen svarar även för skador på fastigheten som uppkommer på grund av, eller som en direkt följd av, brottsligt angrepp mot Hyresgästen, Hyresgästens verksamhet eller lokal så som exempelvis inbrottsförsök, anlagd brand eller sprängning.

Hyresgästen ska väl vårda lokalen och utöva fortlöpande noggrann tillsyn.

Hyresvärdens är skyldig att hålla fastigheten försäkrad i sedvanlig omfattning. Hyresgästen förbinder sig att teckna och vidmakthålla erforderlig försäkring för sin verksamhet och egendom samt den inredning och de lokalanpassningar som

HV sign	HG sign
---------	---------

Hyresgästen utför i lokalen. Försäkringen ska även täcka ansvaret för miljöpåverkan till följd av Hyresgästens verksamhet inom fastigheten.

Hyresgästen ska vid anmodan från Hyresvärden uppvisa kopia av gällande försäkringsbrev. Hyresgästen är skyldig att anmäla till sitt försäkringsbolag om en skada som omfattas av försäkringen skulle inträffa och i första hand ta sin försäkring i anspråk.

Underhåll, drift och brukande

Golvskydd ska användas under kontorsstolar.

Reparation/utbyte och underhåll av sådant som uppkommit på grund av det som framgår av ovanstående rubrik *Ansvar för skador på fastigheten* bekostas av Hyresgästen oavsett fördelning i gränsdragningslistan som bifogats hyresavtalet.

Fastighetens grundinstallationer avseende ventilation är i drift de tider och i den omfattning som behövs baserat på verksamhetens behov (vanligtvis dagtid), med undantag för tider för reparations- och servicearbeten. Ventilationen är dimensionerad för visst antal personer vilket har fastställts med hänsyn till det avtalade ändamålet och lokalens avtalade utformning och skick per datum för hyreskontraktets tecknande. Hyresvärden garanterar inte någon viss temperatur i lokalen. Önskar Hyresgästen att ventilation ska tillhandahållas under tid utöver ovan angivet kommer eventuell merkostnad för detta att debiteras Hyresgästen motsvarande Hyresvärdens faktiska och verifierade självkostnad. Detsamma gäller om Hyresgästen önskar tillföra lokalen temperaturhöjande eller sänkande åtgärder.

Hyresvärden ska fortlöpande och på egen bekostnad utföra driftåtgärder och planerat och löpande underhåll i och omkring lokalen vad avser byggnadsstomme och liknande fastighetsgeneriska delar av byggnaden, samt byggnadens fasta installationer för att försörja byggnaden med el, VA, värme, varmvatten och ventilation. Hyresvärden ska i god tid informera Hyresgästen om sådant planerat underhåll av delar av och installationer i lokalen som den enligt lag eller hyreskontraktet åvilar hyresvärden att utföra.

Hyresgästen förbinder sig att följa vid var tid gällande policy och riktlinjer för laddning av elbilar. Som huvudregel gäller att det är förbjudet för Hyresgästen att ladda elbilar i vanliga uttag, motorvärmastolpar eller liknande samt att skriftligt godkännande krävs från Hyresvärden för att få ladda elbilar. Kostnader för att iordningsställa laddmöjligheter (laddbox, elarbeten m.m.) står Hyresgästen för.

Garage/bilplats

HV sign	HG sign
---------	---------

Vid upplåtelse av garage eller bilplats gäller:

att parkeringsplats uthyrs endast till lokalhyresgästen, ej till privatperson.
För parkering/motorvärmare upprättas särskilt nyttjanderättsavtal,

att tobaksrökning eller öppen eld i garage ej får förekomma,

att oljor, bensin och andra lättantändliga vätskor ej får förvaras i garage i större mängd än 5 liter utöver vad som ryms i motorfordonets behållare,

att parkeringen endast får användas för parkering av fordon med koppling till företag i lokalen

att uppställning av privata fordon såsom husvagnar, husbilar, båtar, skotrar eller liknande är inte tillåtet vid lokalen,

att parkeringsplatser som finns i anslutning till lokalen är avsedd att samnyttjas med övriga hyresgäster i byggnaden,

att allmänna uteytor är förbjudna att använda som uppställnings- eller upplagsytor.

Låsanordning och nycklar

För låsanordningar och nycklar gäller:

att Hyresvärden har rätt att inneha reservnycklar/kod,

att Hyresgästen vid avflyttning ska överlämna samtliga nycklar, även om de anskaffats av Hyresgästen,

att Hyresgästen ska anskaffa och bekosta reservnycklar även i de fall Hyresvärden svarar för låsanordningar.

För borttappade nycklar skall Hyresgästen debiteras kostnad för byte av cylinder, nya nycklar, arbetskostnad samt administrativ kostnad. Om fastigheten har ett så kallat slutet låssystem skall Hyresgästen ersätta alla kostnader som uppkommer vid förlusten.

Hyresgästen ansvarar för att lokalen är utrustad med för verksamheten erforderliga lås-, larm- och säkerhetssystem. Hyresgästen ska iaktta de föreskrifter som Hyresvärden utfärdar beträffande låsning av dörrar mm. Hyresgästen ansvarar under hyresförhållandet för säkert handhavande av nycklar och passerkort till lokalen. Hyresgästen ska bekosta alla eventuella kostnader med anledning av förlust av nycklar eller passerkort eller bristande handhavare i övrigt, inkluderat låsbyte och andra följdkostnader.

HV sign	HG sign
---------	---------

Kabel-TV

Ombesörjes och bekostas av Hyresgästen.

Internet

Avtal om internetanslutning tecknas separat.

Övrigt

Hyresgästen anvisas till var tid gällande skyltprogram eller är annars skyldig att följa det som Hyresvärden beslutar om vad gäller Hyresgästens rätt att utanför lokalen eller på fastigheten i övrigt uppsätta skylt, ljusreklam, annan skyltning eller markiser, antenn, parabol eller dylikt. Alla kostnader kring skyltning såsom skyltlov, skyltmontering, belysning och underhåll betalas av Hyresgästen.

Hyresgästen förbinder sig att följa vid för tiden gällande regler för skyltning avseende placering, färgutformning och framtoning. Hyresgästen har att följa att uppsättning av övrigt (brevlådor, reklam etc.) ej får förekomma på och i fastigheten utan Hyresvärdens medgivande. Hyresgästen svarar för inhämtande av erforderliga myndighetstillstånd. Hyresgästen ansvarar för all skada orsakad av vad som uppsatts eller som uppkommer till följd av arbeten som utförs i samband med uppsättning. Vid fastighetsunderhåll såsom t.ex. fasadrenovering ska Hyresgästen ombesörja och bekosta nedmontering och efter renoveringens färdigställande, uppmontering av vad som uppsatts. Vid hyreskontraktets upphörande ska Hyresgästen ombesörja och bekosta nedmontering av vad som uppsatts samt återställa eventuella skador på fastigheten.

Rökning är förbjuden i lokalen och i byggnadens omedelbara närhet.

Djur är inte tillåtna att vistas i lokalerna.

Förvaring i allmänna utrymmen är förbjuden. I förekommande fall förbehåller sig Hyresvärden rätt att utan förvarning bortforsla material på Hyresgästens bekostnad. Hyresvärden debiterar Hyresgästen kostnad för utfört arbete med tillägg för en administrativ kostnad.

Parterna strävar efter att hålla en så låg energiförbrukning som möjligt. Hyresgästen ska verka för en god inomhusmiljö. Hyresgästen ska undvika att möblera om på ett sådant sätt som påverkar ventilation. Antalet anställda eller personer som vistas inom lokalen ska vara anpassat för lokalens ventilations- och värmesystem.

Hyresgästen har inte rätt att pantsätta eller säkerhetsöverlåta hyresrätten till lokalen av vad skäl det må vara. Hyreskontraktet får inte inskrivas.

HV sign	HG sign
---------	---------

Ändringar och tillägg till hyreskontraktet ska vara skriftliga och undertecknade av båda parterna för att vara gällande.

Städning

Städning av lokalen bekostas och ombesörjs av Hyresgästen. Detta gäller även för utomhusytor.

Snöröjning

Snöröjning (och sandning) ingår i hyran. Omfattar markytor/parkeringsytor i anslutning till lokalen, dock ansvarar hyresgästen för detta framför sin egen entré och framför portar som nyttjas i verksamheten.

Brukande av gemensamma ytor

För att Hyresgästen ska få rätt att bruka de gemensamma ytorna gäller följande villkor: Nödutgångar och utrymningsvägar ska ovillkorligen hållas fria från hinder. Hyresvärden har rätt att omedelbart och på Hyresgästens bekostnad bortforsla föremål som Hyresgästen eller någon som denna ansvarar för har placerat vid nödutgång eller utrymningsväg, om inte Hyresgästen utan dröjsmål efter anmaning vidtar erforderliga åtgärder för att bortskaffa föremålet ifråga. Gemensamma lastnings- och lossningsutrymmen ska hållas fria från hinder. Får ej nyttjas som uppställningsplats. Avfall är inte tillåtna i gemensamma utrymmen. Hyresvärden har rätt att stänga av och eller utrymma gemensamma eller allmänna utrymmen i fastigheten om så krävs av säkerhets- eller ordningsskäl. Vid sådant förhållande har Hyresgästen inte rätt till nedsättning av hyran. Hyresgästen förbinder sig att avseende nyttjandet av gemensamma utrymmen samverka med eventuella övriga hyresgäster, följa av Hyresvärden vid var tid meddelade föreskrifter samt tillse att dessa även respekteras av Hyresgästens anställda och leverantörer. Hyresvärden har rätt att på Hyresgästens bekostnad bortforsla material, varor och avfall som förvaras i gemensamma utrymmen.

Version april 2023

HV sign	HG sign
---------	---------