

## SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

för lokal

Bilaga: Nr 2

Avser	Hyreskontrakt nr:	Fastighetsbeteckning:
Hyresvärd	Namn:	
Hyresgäst	Namn:	

### UNDERHÅLL M M

#### Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar följande:

- Underhåll av ytskiktet: ytbehandling av tak, väggar, innerdörrar, foder, fönsterkarmar, radiatorer, rör m.m., byte av trösklar och golvmattor samt reparation av strömbrytare, uttag, lås, armaturer, glas i fönster (innerruta) eller motsvarande.
- Utbyte av ljuskällor; glödlampor, lysrör, glimtändare, säkringar eller motsvarande
- Erforderlig fackmässig behandling av golv, t ex boning av linoleummattor och målning av betonggolv.
- Underhåll av all inredning och utrustning som tillhandahålles av hyresvärden.
- Reparation och underhåll av alla skador orsakade av skadegörelse, åverkan eller onormalt slitage som uppkommit genom hyresgästens eget vållande eller i samband med den verksamhet som bedrivs i lokalerna.
- Rensning av till lokalen hörande avloppsledningar där hyresgästen förorsakat ledningsstopp.
- Rensning av inom lokalerna befintliga avloppsbrunnar och vattenlås.
- Tömning av till lokalen hörande bensin- och oljeavskiljare.
- Solavskärmning, i form av markiser, persienner eller likvärdigt ingår ej i hyran. Service, underhåll och utbyte i de fall det finns befintlig solavskärmning, bekostas av hyresgästen.

Sign. \_\_\_\_\_ Sign. \_\_\_\_\_

## **SÄRSKILDA BESTÄMMELSER**

### **Lokalens skick och standard**

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

### **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. Görs ändringar i lokalen är Hyresgästen skyldig att inkomma med erforderliga ritningar till Hyresvärden. 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**

Såvida annat ej överenskommit lämna lokalen 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.

Hyresgästen skall medtaga och bortforsla av denne särskilt bekostad inredning och utrustning samt reparera eventuell uppkommen skada på byggnaden. Inredning och utrustning som hyresgästen fogat till lokalen på sådant sätt att den införlivats med fastigheten skall kvarlämnas om hyresvärden påfordrar det och tillfalla hyresvärden utan särskilt vederlag.

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.

### **Uthyrning i andra hand och överlåtelse av lokalen samt ändring av verksamhet**

Hyresgästen äger inte rätt att upplåta lokalen 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.

### **Ansvar för skador på fastigheten**

Hyresgästen ansvarar för samtliga till lokalen tillhörande fönster, dörrar, vindsluckor, flaggstänger, parabler, antenner och dylikt. Utöver vad följer av 12 kap. 24§ jordabalken

Sign. \_\_\_\_\_ Sign. \_\_\_\_\_

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 ex vis inbrottsförsök, anlagd brand eller sprängning. Det åligger Hyresvärden att hålla fastigheten försäkrad i sedvanlig omfattning.

### **Antenner**

Hyresgästen har rätt att efter Hyresvärdens skriftliga godkännande och efter att ha inhämtat erforderliga tillstånd av berörd myndighet samt efter anvisning av hyresvärden, montera TV-antennerna på byggnadens yttertak eller fasad. Hyresgästen utför och bekostar installation mm samt ansvarar för eventuella skador på fastigheten med anledning av monterad antenn. Hyresvärden skall skriftligen godkänna montör. Hyresvärden skall besiktiga och godkänna utförd installation och montering. Vid avflyttning skall Hyresgästen ombesörja och bekosta borttagande och återställande av tak, fasad mm i godkänt skick.

### **Ledningar för data och kommunikation**

Hyresgästen svarar själv för nödvändig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den befintliga överlämningspunkten i lokalen, till de ställen i lokalen som Hyresgästen väljer i samråd med Hyresvärden.

### **Garage/ Bilplats**

#### **Vid upplåtelse av garage eller bilplats gäller:**

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

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  
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

**Låsanordn.  
och nycklar**

**Hyresgästen förbinder sig:**

att medge hyresvärden rätt att inneha reservnycklar/kod

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

att anskaffa och bekosta reservnycklar 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.

**Kabel-TV**

( x ) Ombesörjes och bekostas av hyresgästen.

**Internet**

Avtal om internetanslutning tecknas separat.

**Moms**

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 mervärdeskattelagen 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 driftskostnaderna som uppstår genom hyresgästens agerande.

**Övrigt**

Hyresgästen anvisas till gällande skyltprogram. Alla kostnader kring skyltning såsom skyltlov, skylt montering, belysning och underhåll betalas av hyresgästen. Hyresgästen förbinder sig att följa vid för tiden gällande regler för skyltning avseende placering, färg utformning och framtoning. Uppsättning av övrigt (brevlådor, reklam etc.) får ej förekomma på och i fastigheten utan hyresvärdens medgivande.

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.

**Städning**

Städning av lokalen bekostas och ombesörjs av hyresgästen enligt ytor i bilaga 1, ritning av lokal.

**Snöröjning**

Snöröjning & Sandning ingår på området. För entrébroar & framför egen port/entré ombesörjer hyresgästen själv snöröjning & sandning