

HYRESAVTAL - avseende lokal

1(6)

Datum	Kontraksnummer
Objektsnummer	Diarienummer

Hyresvärd

	Org-/Personnr
--	---------------

Hyresgäst(er)

	Org-/Personnr
	Org-/Personnr

Hyresobjektets adress

Gata	Trappor/hus	Lägenhetsnr
Kommun	Fastighetsbeteckning	
Aviseringsadress		

Ändamålet med förhyrningen

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

Hyresobjektets skick

Hyresobjektet hyrs ut i	
<input type="checkbox"/> befintligt skick.	
<input type="checkbox"/> avtalat skick enligt bilaga.	Bilaga nr
<input type="checkbox"/> mellan parterna avtalat skick där vardera parten ska ombesörja och bekosta åtgärder i hyresobjektet för att tillse att hyresobjektet på tillträdesdagen är i avtalat skick enligt bilaga.	Bilaga nr

Hyresobjektets omfattning

<input type="checkbox"/> Enligt följande										
Butiksyta								Kontorsyta		Summa ca
Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Butiksyta		
Lageryta		Övrig yta				Summa ca		Kontorsyta		
Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca			Lageryta		Total yta i kvm ca		
						Övrig yta				
Hyresgästen har inte rätt till sänkning eller återbetalning av hyra och hyresvärden har inte rätt till höjning av hyran om ytan som anges i detta hyresavtal avviker från den faktiska ytan.										
<input type="checkbox"/> Framgår av bifogade ritning(ar).									Bilaga nr	

Till hyresobjektet hör

<input type="checkbox"/> Tillfart för i och urlastning med fordon	<input type="checkbox"/> Skyltplats	<input type="checkbox"/> Plats för skåp eller automat
<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för bil(ar)	<input type="checkbox"/>

Hyrestid/Uppsägning/Förlängning

Från och med den _____ till och med den _____
 Uppsägning ska ske skriftligen och för att hyresavtalet ska upphöra att gälla ska det sägas upp senast _____ månad(er) före hyrestidens utgång.
 Om inte hyresavtalet sägs upp i tid är hyresavtalet för varje gång förlängt med _____ år _____ månad(er)

Hyra

_____ kr per år utgörande _____ total hyra _____ hyra exklusive nedan markerade tillägg.

Hyresbetalning m.m.

Hyran ska betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje _____ kalendermånads början _____ kalenderkvartals början
 genom insättning på _____ plusgiro nr _____ bankgiro nr
 Om hyresgästen inte betalar hyra i tid är hyresgästen skyldig att utge ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

Indexjustering av hyran

Justering av hyran ska ske enligt bilaga _____ Bilaga nr _____

Fastighetsskatt

Ingår i hyran Ersätts av hyresgästen enligt bilaga _____ Bilaga nr _____

EI, VA, värme, varmvatten, kyla och ventilation

Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer _____
 el VA värme varmvatten kyla ventilation

Betalning	Ingår i hyran	Hyresgästen har eget abonnemang	Hyresgästen ska ersätta hyresvärden enligt bilaga	Bilaga nr
EI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
VA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Värme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Varmvatten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kyla	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Mätare

Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas ombesörjer och bekostar följande part installation av sådan mätare.
 Hyresvärden Hyresgästen

Förvaring av avfall

I den mån hyresvärden är skyldig att tillhandahålla utrymmen för förvaring av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall på avsedd plats i avsedd behållare och följa vid var tid gällande regler om källsortering som beslutas av hyresvärden utan att erhålla ersättning härför.

Bortforsling av avfall

Hyresgästen ombesörjer och bekostar lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjektet. Hyresgästen förbinder sig att ingå och att under hyrestiden vidmakthålla avtal med tredje part om borttransport av avfall.

Hyresvärden ombesörjer lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet hyresgästen bedriver i hyresobjektet. Hyresgästen ska ersätta hyresvärden härför. Ersättningen ska utgå för den på hyresobjektet belöpande andelen av den totala årliga kostnaden för borttransport av avfall från fastigheten. Hyresobjektets andel utgör _____ procent. Ersättningsbeloppet uppgår vid detta hyresavtals undertecknande till _____ kronor per år.

Hyresvärden ombesörjer lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjektet och kostnaderna härför ingår i hyran.

Hyresvärden ombesörjer och bekostar lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjektet i den utsträckning det inte är hyresgästens ansvar enligt bilaga. _____ Bilaga nr _____

Trappstädning

Ingår i hyran Ombesörjs och bekostas av hyresgästen Regleras i bilaga _____ Bilaga nr _____

Snöröjning och sandning

Ingår i hyran Ombesörjs och bekostas av hyresgästen Regleras i bilaga _____ Bilaga nr _____

Oförutsedda kostnader

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

Hyresgästen ska erlagga ersättning för oförutsedda kostnader på grund av

- införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet beslutar om efter undertecknande av detta hyresavtal, och
- generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser hyresobjektet och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut meddelat efter undertecknandet av detta hyresavtal av riksdag, regering, kommun eller myndighet.

Hyresobjektets andel utgör _____ procent.

(Om inte andelen har angetts ovan utgör andelen hyresgästens hyra (exklusive moms) i förhållande till samtliga hyror (exklusive moms) i fastigheten vid tidpunkten för den oförutsedda kostnadsökningen. Är ett hyresobjekt i fastigheten inte uthyrt ska dess uppskattade marknadshyra tas med i andelsberäkningen.)

Ersättning för oförutsedda kostnadsökningar ska betalas på samma sätt som hyran.

Hyresgästens momsplikt

Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i hyresobjektet.

Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i hyresobjektet.

Hyresvärdens momsplikt

Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av hyresobjektet och hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid var tid gällande moms.

För det fall fastighetsägaren/hyresvärden blir skattskyldig till moms för uthyrning av hyresobjektet ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid var tid gällande moms.

Beräkning av moms

Momsen ska beräknas på hyran enligt vid var tid gällande regler för moms på hyra jämte utgående tillägg och andra ersättningar enligt hyresavtalet. Momsen ska betalas samtidigt med och på samma sätt som hyran.

Om hyresvärden blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen på grund av hyresgästens självständiga agerande i såsom att hyresgästen överlåter hyresrätten eller i andra hand helt eller delvis hyr ut hyresobjektet (även om det sker till ett eget bolag) ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Om hyresgästens agerande får till följd att hyresvärden förlorar avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader ska hyresgästen även erlagga ersättning till hyresvärden för den kostnadsökning som följer härav.

Miljö

Innan hyresgästen tillträder hyresobjektet ska denne inhämta nödvändiga tillstånd för den enligt detta hyresavtal bedrivna verksamheten i hyresobjektet. Verksamheten i hyresobjektet ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid var tid gällande miljölagstiftning samt övriga miljöföreskrifter. Även efter detta hyresavtals upphörande har hyresgästen ansvar för verksamhetens miljöpåverkan och ansvaret preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § Jordabalken.

Parterna har härutöver avtalat om de villkor som framgår av bilaga.

Bilaga nr _____

Byggvarudeklarationer

Om hyresgästen utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende hyresobjektet ska hyresgästen i god tid före arbetets utförande meddela hyresvärden härom och för denne uppvisa byggvarudeklarationer för de produkter och det material som ska tillföras hyresobjektet om sådana har upprättats.

Revisionsbesikningar

Om det vid en revisionsbesiktning av installationer som är påkallad av en myndighet konstateras fel eller brister i en av hyresgästen tillhörig installation ska hyresgästen utföra och bekosta begärda åtgärder inom den tid som föreskrivits av aktuell myndighet. Har hyresgästen inte åtgärdat fel eller brister inom den aktuella tiden har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder.

Tillgång till hyresobjektet

Hyresgästen ska tillse att hyresobjektet är tillgängligt för skötsel och drift av hyresvärden, företrädare för hyresvärden eller bolag som på uppdrag av hyresvärden utför åtgärder på hyresobjektet/fastigheten.

PBL-avgifter

Vidtar hyresgästen ändringar i hyresobjektet utan nödvändigt bygglov eller annat tillstånd och hyresvärden till följd härav tvingas utge byggnadsavgift, tilläggsavgift, annan avgift eller vite enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) ska hyresgästen ersätta hyresvärden med motsvarande belopp.

Brandskydd

Parternas fördelning av ansvaret för att hyresobjektet innehar nödvändigt brandskydd framgår av bilaga.

Bilaga nr _____

Myndighetskrav

Hyresvärden Hyresgästen

ska fr.o.m. tillträdesdagen ansvara för och bekosta åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag, med stöd av lagstiftning eller avtal kan komma att kräva för användande av hyresobjektet enligt detta hyresavtal. Parterna ska samråda med varandra innan åtgärder vidtas i anledning härav.

Inredning

Hyresobjektet hyrs ut <input type="checkbox"/> utan för verksamheten särskild avsedd inredning. <input type="checkbox"/> med för verksamheten särskild avsedd inredning enligt bilaga.	Bilaga nr
---	-----------

Underhåll

<input type="checkbox"/> Hyresvärderna ombesörjer och bekostar erforderligt underhåll av hyresobjektet och av hyresvärderna särskild för verksamheten tillhandahållen inredning.	<input type="checkbox"/> Om tillämpligt ska hyresgästen ändå svara för	Bilaga nr
<input type="checkbox"/> Hyresgästen ombesörjer och bekostar erforderligt underhåll av dels ytskikt på golv, väggar och tak, dels inredning som hyresvärderna särskilt tillhandahåller för verksamheten.	<input type="checkbox"/> Om tillämpligt ska hyresgästen därtill svara för	Bilaga nr
<input type="checkbox"/> Parterna ska fördela ansvaret för underhåll på sätt som framgår av bilaga.		Bilaga nr
Åsidosätter hyresgästen sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid efter skriftlig uppmaning vidtar rättelse har hyresvärderna rätt att vidta dessa åtgärder på hyresgästens bekostnad.		

Skötsel och drift av allmänna och gemensamma utrymmen

<input type="checkbox"/> Hyresvärderna ska ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.	
<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska gemensamt med andra hyresgäster ombesörja och bekosta skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.	
<input type="checkbox"/> Parterna ska ombesörja och bekosta skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen på sätt som framgår av bilaga.	Bilaga nr

Ändringsarbeten

Hyresgästen får inte utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten i hyresobjektet eller inom fastigheten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer utan hyresvärdens skriftliga samtycke.

Hyresgästen får inte bygga in installationer som exempelvis sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation medförande att effekten av sådana anordningar försämras.

Hyresgästen ska vid utförande av ändringsarbeten se till att funktionen hos uppvärmningsanordningar i allt väsentligt bibehålls.

Ledningar för telefoni och datakommunikation

<input type="checkbox"/> Hyresvärderna <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska bekosta nödvändig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i hyresobjektet som parterna kommer överens om.	Bilaga nr
<input type="checkbox"/> Parterna ska sinsemellan fördela ovan nämnda ansvar på sätt som framgår av bilaga.	

Skyltar, markiser m.m.

Hyresgästen har rätt att sätta upp en skylt för den i hyresobjektet bedrivna verksamheten under förutsättning att hyresgästen dessförinnan har samrått med hyresvärderna och hyresvärderna inte har befogad anledning att vägra samtycke samt att hyresgästen har erhållit nödvändiga tillstånd från berörda myndigheter att sätta upp en sådan skylt. För uppförande av andra anordningar krävs hyresvärdens tillstånd.

Hyresgästen ska på egen bekostnad och utan att erhålla ersättning härfor ta ned och återuppsätta skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp om hyresvärderna utför ett omfattande underhåll av fastigheten, exempelvis fasadrenovering.

Hyresvärderna har inte utan hyresgästens medgivande rätt att sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till det av hyresgästen förhyrda hyresobjektet. Hyresgästen har dock företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på sådana väggar.

<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska placera eventuell skylt i enlighet med av hyresvärderna upprättad ritning.	Bilaga nr
---	-----------

Vid avflyttning ska hyresgästen ta bort uppsatta skyltar och andra anordningar samt återställa husfasaden

Försäkringar

Det är hyresvärdens ansvar att teckna sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken det förhyrda hyresobjektet är beläget. Hyresgästen ska teckna företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i hyresobjektet. Både hyresvärdens och hyresgästens försäkring ska omfatta skada som orsakats av tredje man.

Skador p.g.a. yttre åverkan

<input type="checkbox"/> Hyresvärderna <input type="checkbox"/> Hyresgästen svarar och står kostnaderna för skador på grund av åverkan på till hyresobjektet tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från hyresobjektet. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder m.m.
--

Låsanordningar

<input type="checkbox"/> Hyresvärderna <input type="checkbox"/> Hyresgästen är skyldig att utrusta hyresobjektet med de lås- och stölskyddsanordningar som är en förutsättning för att hyresgästens företagsförsäkring ska gälla.

Nedsättning av hyra

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden utför arbete på hyresobjektet för att sätta hyresobjektet i avtalat skick eller utför annat avtalat arbete på hyresobjektet.	
<input type="checkbox"/>	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden utför sedvanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten. Hyresvärden ska dock i god tid underrätta hyresgästen om det planerade arbetets art och omfattning samt under vilken tidsperiod arbetet ska utföras.
<input type="checkbox"/>	Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten enligt lag.
<input type="checkbox"/>	Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten på sätt som framgår av bilaga.
	Bilaga nr

Hyresobjektets skick vid avflyttning

Hyresgästen ska senast vid hyresförhållandets upphörande ha fört bort sin egendom och återställt hyresobjektet i ursprungligt eller i av hyresvärden godkänt skick.
Parterna ska gemensamt genomföra en besiktning av hyresobjektet senast sista dagen av hyresförhållandet. Innehåller hyresobjektet vid avflyttning egendom som hyresgästen har tillfört hyresobjektet, med eller utan hyresvärdens godkännande, ska hyresgästen avlägsna egendomen, om parterna inte kommer överens om annat. Om hyresgästen inte uppfyller sina skyldigheter ska hyresgästen ersätta hyresvärden för samtliga dennes kostnader med anledning av borttransport av hyresgästens egendom innefattande bl.a. arbetskostnader, transportkostnader, avfallsskatt, avgift för deponering m.m.

Force majeure

Om hyresvärden är förhindrad eller endast till en onormal hög kostnad kan fullgöra sina skyldigheter enligt detta hyresavtal på grund av exempelvis krig, upplopp, omfattande arbetskonflikt, blockad, eldsvåda, miljökatastrof, allvarlig smittspridning eller annan omständighet som hyresvärden inte råder över eller kunnat förutse är hyresvärden befriad från att fullgöra sina skyldigheter enligt detta hyresavtal och från skyldighet att erlagga skadestånd.
--

Säkerhet

Hyresgästen ska till hyresvärden senast den	ställa säkerhet för sina förpliktelser enligt detta hyresavtal genom		
<input type="checkbox"/> borgen ställd av	<input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om	<input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av	Bilaga nr
<input type="checkbox"/> deposition med ett belopp om	insatt på bankkonto nr		
Detta hyresavtal är för sin giltighet villkorat av att hyresgästen senast vid ovan angiven tidpunkt har ställt säkerhet för sina förpliktelser enligt detta hyresavtal.			

Behandling av personuppgifter

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

Särskilda bestämmelser

<div style="position: absolute; top: 50%; left: 50%; transform: translate(-50%, -50%); opacity: 0.5; font-size: 100px; pointer-events: none;">EXEMPEL</div>	Bilaga nr
---	-----------

Övrigt

De särskilda bestämmelserna ovan samt de till hyresavtalet bifogade bilagorna utgör del av hyresavtalet.
Hyresavtalet får inte inskrivas utan samtycke från hyresvärden.
Hyresavtalet får inte överlåtas utan samtycke från hyresvärden eller hyresnämndens tillstånd.
Detta hyresavtal ersätter av parterna tidigare ingånget hyresavtal fr.o.m. dagen för detta hyresavtals ikraftträdande.

Underskrift

Detta hyresavtal är upprättat i två (2) likalydande exemplar varav parterna har tagit var sitt.	
Ort och datum	Ort och datum
Hyresvärd	Hyresgäst
	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)
	Hyresgäst
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)

Överenskommelse om avflyttning

Parterna har denna dag kommit överens om att detta hyresavtal upphör att gälla den och hyresgästen förbinder sig att avflytta från hyresobjektet senast den dagen.	
Ort och datum	Ort och datum
Hyresvärd	Hyresgäst
	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)
	Hyresgäst
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)

Överlåtelse

Detta hyresavtal överläts fr.o.m.		
Frånträdande hyresgäst	Frånträdande hyresgäst	
Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare)	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare)	
Ny hyresgäst		
Namn	Org-/Personnr	
Gatuadress	Postnr	Postort
E-postadress	Telefonnr	
Aviseringsadress		
Underskrift	Underskrift	
Namnförtydligande (ny hyresgäst/firmatecknare)	Namnförtydligande (ny hyresgäst/firmatecknare)	
Hyresvärden godkänner överlåtelsen		
Ort och datum	Hyresvärd	
	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	

RENTAL AGREEMENT - regarding premises

Date	Contract number
Item number	Reference number

Landlord

	Org. no/Civic reg. no.
--	------------------------

Tenant(s)

	Org. no/Civic reg. no.
	Org. no/Civic reg. no.

Address of rental object

Street		Floor/building	Apartment no.
County	Name of property		
Advising address			

Object of the rental

The rental object is to be utilised for

According to the description in the appendix. Appendix no.

Condition of rental object

Rental object is leased in

existing condition. Appendix no.

agreed condition as per appendix. Appendix no.

condition as agreed between the parties where each party shall execute and pay for measures in the rental object in order to ensure that the rental object is in the agreed condition as per agreement by the day of taking possession. Appendix no.

Scope of the rental object

According to the following

Shop area				Office area				Sum approx.
Floor	Area in approx sq.m.	Floor	Area in approx sq.m.	Floor	Area in approx sq.m.	Floor	Area in approx sq.m.	Shop area
								Office area
Storage area		Other space				Sum approx.		Total area in approx sq.m.
Floor	Area in approx sq.m.	Floor	Area in approx sq.m.			Storage area		
						Other space		

The tenant is not entitled to a reduction in rent or rent refund and the landlord is not entitled to raise the rent if the area specified in this rental agreement differs from the actual area.

Presented in the attached drawing(s). Appendix no.

Pertaining to the rental object

<input type="checkbox"/> Means of access for loading and unloading with vehicles	<input type="checkbox"/> Display space	<input type="checkbox"/> Place for cupboards and automatic drink dispenser
<input type="checkbox"/> Parking space(s) for car(s)	<input type="checkbox"/> Garage space(s) for car(s)	<input type="checkbox"/>

Rental period/Termination/Extension

From and including the
up to and including the

Notice of termination shall be given in writing and in order that the rental agreement shall cease to be valid notice of termination shall be submitted month(s) at the latest before the rental period comes to an end.

If the rental agreement is not terminated in time, the rental agreement will be extended by year(s) month(s)

Rent

SEK per annum constituting total rent rent excluding extras marked below.

Payment of rent, etc.

The rent is payable in advance without request by the last weekday before the beginning of each calendar month commencement of calendar quarter by deposit to plus giro no. bank giro no.

If the tenant fails to pay rent on time the tenant is obliged, under the law for compensation for debt recovery costs, etc., to pay compensation for written reminders.

Index adjustment of the rent

Adjustment of the rent shall be executed as per appendix Appendix no.

Property tax

Included in the rent Paid by the tenant as per appendix Appendix no.

Electricity, water and sanitation, refrigeration and ventilation

The landlord supplies/arranges for

electricity water and sanitation heating hot water refrigeration ventilation

Payment

	Included in the rent	The tenant has their own subscription	The tenant will reimburse the landlord as per appendix	Appendix no.
Electricity	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Water and sanitation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Heating	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Hot water	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Refrigeration	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Meters

If the tenant has his/her own subscription as described above and no meter(s) exists, the following party will arrange and pay for such meter(s).

The landlord The tenant

Waste storage

To the extent that the landlord is obliged to provide facilities for the storage of waste, the tenant is obliged to place the waste in the appropriate place in the proper container(s) and comply with the applicable rules on waste separation as determined by the landlord without receiving compensation for the same.

Waste removal

The tenant arranges and pays for storage and removal of waste which arises from the activity that the tenant carries out in the rental object. The tenant agrees to enter into, and to maintain during the rental period, an agreement with a third party for the removal of waste.

The landlord arranges for storage and removal of waste which arises from the activity that the tenant carries out in the rental object. The tenant shall pay the landlord for the same. The compensation shall be paid for the share of the total annual cost for removal of waste from the property accruing on the rental object. The rental object's portion consists of percent. The amount of compensation at the signing of this agreement amounts to SEK per annum.

The landlord arranges for storage and removal of waste which arises from the activity that the tenant carries out in the rental object as well as costs for the same. This is included in the rent.

The tenant arranges and pays for storage and removal of waste which arises from the activity that the tenant carries on in the rental object to the extent that this is not the responsibility of the tenant as per appendix. Appendix no.

Cleaning of stairwells

Included in the rent Arranged and paid for by the tenant Regulated in appendix Appendix no.

Clearing of snow and gritting

Included in the rent Arranged and paid for by the tenant Regulated in appendix Appendix no.

Contingent costs

The tenant must pay compensation to the landlord for any unforeseen increases in costs, as shown below, which are incurred for the property after this agreement has been entered into. The compensation shall be paid for the rental object's accruing share of the annual total increase in costs for the property for the period from when the costs arose.

The tenant shall pay compensation for contingent costs due to:

- introduction or increase of outgoing tax, fee or charge, pertaining especially to the property, which parliament, government, municipality or public authority decides upon after this rental agreement has been signed, and
- general renovation measures on the property, or something similar, which do not strictly pertain to the rental object and which the landlord is obligated to perform due to orders of parliament, government, municipality or public authorities after the signing of this rental agreement.

The rental object's portion consists of _____ percent.

(If the portion has not been specified above, this consists of the tenants rent (excluding VAT) in relation to all rents in the property (excluding VAT) at the point in time of the contingent cost increase. If a rental object in the property is not leased its evaluated market rent shall be taken into the portion calculation.)

Compensation for increased in contingent costs shall be paid in the same manner as the rent.

Tenant's VAT liability

The tenant shall conduct VAT liable activities in the rental object.

The tenant shall not conduct VAT liable activities in the rental object.

Landlord's VAT liability

The property owner/landlord is VAT liable for the leasing of the rental object and, in addition to the rent, the tenant shall pay applicable VAT.

In such case that the property owner/landlord becomes tax liable for VAT for the leasing of the rental object (after being notified of this decision by the Tax Office), in addition to the rent, the tenant shall pay applicable VAT.

Calculation of VAT

VAT shall be calculated on the rent according to applicable VAT rates for rent along with outgoing surcharges and other charges according to the rental agreement. The VAT shall be charged together with and at the same time as the rent.

If the landlord becomes VAT readjustment liable under the provisions of the VAT act due to the tenant's independent behaviour – such as if the tenant transfers the right of tenancy or, sublets the rental object, or part thereof, (even if this is to a company belonging to them) - the tenant must fully compensate the landlord for the latter's deduction losses. If as a result of the tenant's conduct the landlord loses the right to deduct input VAT on operating costs, the tenant shall also pay compensation to the landlord for the cost increase resulting from this.

Environment

Before the tenant takes possession of the rental object, they shall obtain the necessary permit for the operations conducted in rental object as specified in the rental agreement. The operation in the rental object shall be conducted in such a manner as to be in compliance with the current environmental laws and environmental provisions. Also after the cessation of this rental agreement the tenant is responsible for the environmental impact of the operation and the responsibility does not lapse, according to the provisions of chapter 12, paragraph 61 of the Real Property Code.

The parties have additionally agreed to the conditions set out in the appendix.

Appendix no. _____

Building material declarations

If the tenant carries out maintenance, improvements or alteration work on the rental object they must inform the landlord well in advance of carrying out the work and present building material declarations for those products and material which are to be procured for the rental object if such are drawn up.

Revision inspections

If, in the event of a revision inspection of installations called on by an authority, faults or defects are discovered in one of the tenant's installations the tenant shall execute and pay for requested measures within the timeframe proposed by the authority in question. If the tenant has not remedied the faults or defects within the timeframe in question the landlord is entitled to execute such measures at the expense of the tenant.

Access to the rental object

The tenant must ensure that the rental object is accessible for maintenance and operation by the landlord, representatives of the landlord or the company on behalf of which the landlord performs operations on the rental object/property.

PBL fees

If the tenant makes changes to the rental object without the necessary building permits or other authorization and as a result of this the landlord is forced to pay building penalty fees, surcharges, other fees or penalties under the regulation of the Planning and Building Act (PBL), the tenant shall reimburse the landlord for the equivalent amount.

Fire protection

The parties' allocation of responsibility for the rental object possessing the necessary fire protection is set out in the appendix.

Appendix no. _____

Regulatory requirements

The landlord The tenant

(from and including the day of taking possession the above) shall assume responsibility and pay for measures which authority, court or insurance company, supported by law or contract, may require for the use of the rental object under this rental agreement. The parties shall therefore consult one another prior to the measures being carried out.

Interior fittings

The rental object is leased <input type="checkbox"/> without any fittings intended for the business. <input type="checkbox"/> with fittings intended for the business as per appendix.	Appendix no.
---	--------------

Maintenance

<input type="checkbox"/> The landlord arranges and pays for the necessary maintenance of the rental object and special fittings intended for the business provided by the landlord.	<input type="checkbox"/> If applicable the tenant shall nevertheless be responsible for	Appendix no.
<input type="checkbox"/> The tenant arranges and pays for the necessary maintenance, partly for the surfaces of floors, walls and ceilings, partly fittings which the landlord especially provides for the operation.	<input type="checkbox"/> If applicable the tenant shall be additionally responsible for	Appendix no.
<input type="checkbox"/> The parties shall have joint responsibility for maintenance in a manner set forth in the appendix.		Appendix no.
If the tenant neglects their maintenance obligations set out above and does not remedy the situation within a reasonable timeframe upon written request, the landlord is entitled to take these remedial actions at the tenant's expense.		

Maintenance and management of public and common areas

<input type="checkbox"/> The landlord shall arrange maintenance and management of public and common areas.	Appendix no.
<input type="checkbox"/> Together with other tenants, the tenant shall arrange and pay for maintenance and management of public and common areas.	
<input type="checkbox"/> The parties shall arrange and pay for maintenance and management of public and common areas in a manner specified in the appendix.	

Alteration work

The tenant shall not carry out interior design and/or installations or alteration work in the rental object, or within the property, which has a direct impact on bearing construction components or the functions of the building, key facilities, or installations, without the landlord's written consent.

The tenant may not incorporate installations such as sprinkler heads or ventilation devices resulting in the deterioration of the effectiveness of such devices.

When carrying out alteration work the tenant shall make sure that the functioning of the heating devices is maintained to its full capacity.

Telecommunication and data communication lines

<input type="checkbox"/> The landlord <input type="checkbox"/> The tenant shall pay for the necessary routing of telecommunication and data communication lines from the connection point specified by the operator to the location in the rental object which the parties agree on.	Appendix no.
<input type="checkbox"/> The parties shall share responsibility specified above in a manner set forth in the appendix.	

Signs, awnings, etc.

The tenant is entitled to erect a sign for the operations conducted in the rental object on the condition that the tenant has previously consulted the landlord and the landlord has no reasonable cause to refuse consent and that the tenant has received the necessary permits from the relevant authorities for the erection of such a sign. The permission of the landlord must be obtained for the erection of other devices.

At their own expenses, and without claiming compensation for the same, the tenant shall remove and re-erect signs and other devices which the tenant had set up if the landlord executes extensive repairs to the property, such as a frontage renovation for example.

Without receiving the consent of the tenant, the landlord is not entitled to set up vending machines and display cases.

The tenant must position any signs in accordance with a drawing which the landlord has drawn up.

When vacating, the tenant shall remove the erected signs and other devices and restore the frontage.

Appendix no.

Insurance

The landlord is obliged to sign up for the customary property insurance in terms of the property in which the leased rental object is located. The tenant is obliged to sign up for business insurance for the operation run in the rental object. Both landlord and tenant's insurance will cover damage caused by third parties.

Damages due to external influences

<input type="checkbox"/> The landlord <input type="checkbox"/> The tenant is responsible and will pay costs for damages caused by wanton destruction on the rental object's windows, signs and entrances and other doors or ports which lead to or from the rental object. In all cases the liability incorporates also frames, sashes and architraves etc.

Locking devices

<input type="checkbox"/> The landlord <input type="checkbox"/> The tenant is responsible for fitting the rental object with lock and anti-theft devices which are a prerequisite for the tenant's company insurance being valid.
--

Reduction in rent

The tenant is not entitled to a reduction of rent for the time when the landlord does any work on the rental object for putting the rental object in conformity with the agreed condition or carrying out other agreed work on the rental object.

The tenant is not entitled to a reduction of rent for the time when the landlord carries out customary work on the rental object or property. The landlord shall notify the tenant in good time however about the nature and scope of the planned work, as well as the timeframe when the work will be carried out.

By law, the tenant is entitled to a reduction of rent for the time when the landlord carries out customary work on the rental object or property.

The tenant is entitled to a reduction of rent for the time when the landlord carries out customary work on the rental object or property in the manner set forth in the appendix.

Appendix no.

The condition of the rental object on vacating

By the termination of the tenancy at the latest, the tenant must have removed their property and restored the rental object to its original state, or to a condition approved by the landlord.

The parties shall carry out a joint inspection of the rental object by the last day of the tenancy at the latest. If the rental object contains property, at the time of vacating, which the tenant has brought to the rental object, with or without the approval of the landlord, the tenant shall remove the property if no other agreement has been reached between the parties. If the tenant does not fulfil their obligations, the tenant shall reimburse the landlord for all the latter's costs associated with the removal of the tenant's property, including labour costs, transportation costs, waste tax, fee for disposal etc.

Force majeure

If the landlord is unable, or only able at an unusually high cost, to meet their obligations under this rental agreement because of wars, riots, widespread labour disputes, fire, environmental disaster, severe infection or other condition, for example, which is beyond the control or foresight of the landlord, the landlord is relieved of their obligations under this rental agreement as well as the obligation to pay damages.

Security

The tenant shall provided security to the landlord for their obligations according to this rental agreement no later than _____ by means of

personal guarantee given by

bank guarantee to the amount of

other surety in the form of

Appendix no.

deposit to the amount of

deposited into bank acc. no.

The validity of this rental agreement is conditional upon the tenant, by the specified date above at the latest, providing security for their obligations under this rental agreement.

Processing of personal information

The tenant agrees that landlord treats his/her personal information according to the appendix (not applicable when the tenant is a legal entity).

Appendix no.

Special provisions

Appendix no.

Sundry

The special provisions above, as well as the appendixes to the rental agreement, constitute components of the rental agreement.

The rental agreement may not be registered without the consent of the landlord.

The rental agreement may not be transferred without the consent of the landlord or the permission of the rent tribunal.

This rental agreement replaces any previous rental agreement made between the parties from the day of, and including, this rental agreement coming into force.

Signature

The rental agreement has been drawn up in two (2) duplicates of which each party retains one copy.	
Place and date	Place and date
Landlord	Tenant
This is only a translation. Do not sign this form. Sign the Swedish form!	Clarification of signature (tenant/authorized signatory)
	Tenant
Clarification of signature (landlord/authorized signatory)	Clarification of signature (tenant/authorized signatory)

Agreement concerning vacating premises

The parties have this day reached an agreement that this rental agreement will cease to be valid on the tenant undertakes to vacate the rental object by that day at the latest.		and the
Place and date	Place and date	
Landlord	Tenant	
EXAMPLE	Clarification of signature (tenant/authorized signatory)	
	Tenant	
Clarification of signature (landlord/authorized signatory)	Clarification of signature (tenant/authorized signatory)	

Transfer

This rental agreement is transferred from, and including,		
Vacating tenant	Vacating tenant	
Clarification of signature (vacating tenant/authorized signatory)	Clarification of signature (vacating tenant/authorized signatory)	
New tenant		
Name		Org. no/Civic reg. no.
Street address	Postal code	Postal area
E-mail address	Telephone no.	
Advising address		
Signature	Signature	
Clarification of signature (new tenant/authorized signatory)	Clarification of signature (new tenant/authorized signatory)	
The landlord approves the transfer		
Place and date	Landlord	
	Clarification of signature (landlord/authorized signatory)	