

HYRESAVTAL

Lokal

Efterföljande text till ifylld kryssruta gäller.

Kontraktsnummer

2

Hyresvärd

Namn Barva Hejarsmide AB Barva Bondökna 2, 635 04 Eskilstuna		Org.nr. 556200-7582
Telefon 016-93047	Telefax	E-post martina.lundhe@lisabgroup.se

Hyresgäst

Namn Ojop Sweden AB		Org.nr./personnr. 556214-0755
Adress Pressargatan 11, 632 29 Eskilstuna		
Telefon 016-147350	Telefax	E-post invoice@ojopsweden.se

Lokaluppgifter

Adress Barva Bondökna 2, 635 04 Eskilstuna				
Fastighetsbeteckning Bondökna 2:29	Lägenhetsnr.	Antal trappor	Antal rum	Area (m ²) Ca 897

Lokalens användning

Lokalen med tillhörande utrymmen i sin helhet inomhus liksom grusade körytor, parkering samt 200 kvm lageryta utomhus (markerade på karta enligt bilaga 1) hyrs ut för att användas till industri/hejarsmide.

Lokalens skick

Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs i befintligt skick.

Lokalens storlek och omfattning

Kontors/personalarea		Butiksarea		Traktorgarage		Industri	
Plan	Area	Plan	Area	Plan	Area	Plan	Area
1	Ca 92 m ²			2	105	1 o 2	Ca 700 m ²
Om den i avtalet angivna arean avviker från den faktiska arean medför avvikelsen inte rätt för Hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive Hyresvärdens rätt till högre hyra.							
☒ Omfattningen av lokalen har markerats på bifogade ritning(ar). Bilaga 1							
☒ Tillfart för bil för i- och urlastning	☒ Plats för skylt /skyltskåp m.m.	☒ Hyresavtalet avser hela byggnaden inklusive tomtyta markerad enligt bilaga 1.					

Hyrestid

Fr.o.m. 2023-03-01	t.o.m. 2028-02-28
-----------------------	----------------------

Uppsägning

Uppsägning av detta avtal ska göras skriftligen och minst 9 månader före avtalad hyrestids utgång. Vid utebliven uppsägning förlängs avtalet med 12 månader åt gången.

Hyra

403.650 kronor per år exklusive tillägg enligt nedan. Månadshyra ska erläggas i förskott mot faktura och vara betald senast den sista dagen i månaden före hyresmånaden.

Index

☒ Hyran som anges är bashyra och tillägg till bashyran ska utgå med förändringar i konsumentprisindex KPI. Bashyran är anpassad till KPI för oktober 2022. Indextalet för oktobermånad till vilken bashyran är anpassad utgör bastal och hyran ska räknas upp utifrån detta bastal. Hyran ska dock aldrig bli lägre än bashyran. Hyresändring sker fr.o.m. den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

Fastighetsskatt

☒ Fastighetsskatt ingår i hyran.

☐ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsklausul. Bilaga 2

El

☐ Tillhandahålles/ombesörjes av Hyresvärden.

☐ Ingår i hyran.

☒ Hyresgästen har eget abonnemang avseende el.

☒ Om hyresvärden inte kan överlåta abonnemanget för el-nät så ska hyresgästen bekosta den faktiska förbrukningen/kostnaden för detta. Faktureras månadsvis i efterskott till hyresgästen.

VA

☒ Tillhandahålles/ombesörjes av Hyresvärden genom egen brunn och avlopp med minireningsverk. Hyresgästen ska bekosta den faktiska kostnaden för detta. Faktureras månadsvis i efterskott till hyresgästen.

☐ Ingår i hyran.

☐ Hyresgästen har eget abonnemang.

☐ Kostnader för VA ska ersättas i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. Bilaga

Värme

☐ Tillhandahålles/ombesörjes av Hyresvärden.

☐ Ingår i hyran.

☒ Hyresgästen har eget abonnemang.

☐ Kostnader för värme ska ersättas i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. Bilaga

Kyla

☐ Tillhandahålles/ombesörjes av Hyresvärden.

☐ Ingår i hyran.

☒ Hyresgästen har eget abonnemang om aktuellt.

☐ Kostnader för drift av kylanläggning ska ersättas i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. Bilaga

Ventilation

☐ Tillhandahålles/ombesörjes av Hyresvärden.

☒ Hyresgästen ansvarar för drift och underhåll av ventilationsanläggningen.

Mätare ☐ Hyresgästen ☒ Hyresvärden ska bekosta installation av erforderlig mätare i de fall då Hyresgästen har eget abonnemang enligt ovan och då mätare saknas.		
Avfallshantering Det åligger Hyresgästen att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats, i den omfattning Hyresvärden är skyldig att tillhandahålla utrymme för lagring av avfall samt ordna med borttransport av avfall, liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som Hyresvärden kan komma att besluta om. ☒ Det åligger Hyresgästen att svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som Hyresgästen bedriver i lokalen. Hyresgästen förbinder sig att teckna och bibehålla kontrakt med renhållningsentreprenör om borttransport av avfall. ☐ Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera Hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till Hyresvärden betala ersättning för Hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara procent. Hyrestillägget uppgår vid detta avtals tecknande till kronor per år. ☐ I hyran för lokalen ingår kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som Hyresgästen bedriver i lokalen, om inte annat följer av bifogad klausul om avfallshantering. Bilaga .		
Trappstädning ☐ ingår i hyran ☒ ombesörjes och bekostas av hyresgästen ☐ annat enligt bilaga		
Snöröjning/sandning ☐ ingår i hyran ☒ ombesörjes och bekostas av hyresgästen ☐ annat enligt bilaga		
Oförutsedda kostnader Om oförutsedda kostnadsökningar för fastigheten skulle uppkomma, efter avtalets tecknande, på grund av 1. införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet beslutar om eller 2. 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 ska Hyresgästen med verkan från det att kostnadsökningen inträder erlægga ersättning till Hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen på fastigheten. Lokalens andel är 100 procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av Hyresgästens hyra (exkl. eventuell mervärdesskatt) i förhållande till de i fastigheten vid tiden för kostnadsökningen utgående lokalhyrorna (exklusive eventuell mervärdesskatt). En uppskattning av marknadshyran för lokalen görs för lokal som inte är uthyrd. I den mån ersättning för mervärdesskatt betalas i enlighet med överenskommelsen avses med skatt enligt punkt 1) ovan ej mervärdesskatt och fastighetsskatt. Oförutsedda kostnader är sådana kostnader som vid avtalets ingående inte har beslutats av de under punkt 1) och 2) ovan angivna instanserna. Ersättning för oförutsedda kostnader ska erläggas enligt avtalade regler för hyrans betalning.		

Mervärdesskatt

- ☒ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.
- ☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.
- ☒ Fastighetsägaren/Hyresvärden är skattskyldig till mervärdesskatt för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlägga vid var tid gällande mervärdesskatt.
- ☐ Hyresgästen ska utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande mervärdesskatt om Fastighetsägaren/Hyresvärden efter beslut av Skatteverket blir skattskyldig till mervärdesskatt för uthyrning av lokalen.

Mervärdesskatt, enligt vid var tid gällande regler för mervärdesskatt på hyran, ska erläggas samtidigt med hyran och beräknas på avtalat hyresbelopp jämte på i förekommande fall avtalade tillägg och andra ersättningar.

Om Hyresvärden på grund av Hyresgästens självständiga agerande, t.ex. genom upplåtelse av lokalen i andra hand, blir återbetalningsskyldig för mervärdesskatt enligt gällande regler härom, ska Hyresgästen fullt ut ersätta Hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen ska vidare ersätta Hyresvärden för de kostnadsökningar som följer av Hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående mervärdesskatt på driftskostnader som uppstår genom Hyresgästens agerande.

Hyrans betalning

Hyran ska erläggas mot faktura senast sista vardagen före varje

- ☒ kalendermånads början ☐ kalenderkvartals början

genom insättning enligt avi.

Bankgiro

Plusgiro

707-4230

Ränta och betalningspåminnelse

Hyresgästen ska vid försenad hyresbetalning, utöver lagstadgad dröjsmålsränta, erlägga ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Miljöpåverkan

Före tillträdet ska Hyresgästen inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid var tid gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästen ansvarar för miljöpåverkan även efter det att kontraktet upphört. Hyresgästens ansvar preskriberas således inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § JB.

Byggvarudeklaration

Om Hyresgästen i enlighet med detta avtal eller annars utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska Hyresgästen för Hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer eller liknande för de produkter och material som planeras tillföras lokalen, i den mån sådana finns tillgängliga.

Revisionsbesiktningar

Om det konstateras fel och brister i Hyresgästen tillhörig installation så som el- och sprinkleranordning vid revisionsbesiktning som påkallats av myndighet, åligger det Hyresgästen att på egen bekostnad, inom av myndighet föreskriven tid, utföra de åtgärder som myndigheten föreskrivit. Om Hyresgästen ej utför åtgärderna inom föreskriven tid, äger Hyresvärden rätt att på Hyresgästens bekostnad utföra dessa åtgärder.

Tillgänglighet till utrymmen

Hyresgästen ansvarar för att inte, genom förhållanden i Hyresgästens verksamhet, hindra tillträde till sådana utrymmen som Hyresvärden eller någon som företräder Hyresvärden eller som personal från energi-, VA-, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten.

PBL-avgifter m.m.

Hyresgästen ska ersätta Hyresvärden med motsvarande belopp om Hyresgästen vidtar ändringar i lokalen utan erforderligt bygglov, eller annat lov eller tillstånd och Hyresvärden till följd av detta (enligt reglerna i PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller liknande.

Brandskydd

☒ I bifogad brandskyddsklausul regleras parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor. Bilaga 3.

Myndighetskrav m.m.

☐ Hyresvärden

☒ Hyresgästen

ska, för att lokalen ska kunna nyttjas för avsett ändamål, på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndigheter, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal från och med tillträdesdagen kan komma att kräva. Innan åtgärder vidtas ska Hyresgästen samråda med Hyresvärden.

Inredning

Lokalen uthyres

☒ utan för verksamheten särskilt avsedd inredning.

☐ med för verksamheten särskilt avsedd inredning enligt bilaga

Underhåll

☒ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll utvändigt av lokalen.

☐ Däremot svarar Hyresgästen för enligt bilaga

☒ Hyresgästen ska på egen bekostnad utföra erforderligt underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte i förekommande fall inredning tillhandahållen av Hyresvärden.

☐ Hyresgästens underhållsskyldighet innefattar även enligt bilaga

☐ Annan fördelning av underhållsansvaret enligt bilaga

Hyresvärden äger rätt att fullgöra Hyresgästens underhållsskyldighet på Hyresgästens bekostnad om Hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte vidtar rättelse inom skälig tid efter skriftlig anmodan.

Skötsel, drift och ändringsarbeten

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 anläggningar eller installationer såsom VA-, el- och ventilationssystem.

Sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av Hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av dessa anordningar försämrats.

Det åligger Hyresgästen att vid utförande av inredningsarbeten tillse att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.

Ledningar för datakommunikation och telefoni

☐ Hyresvärden

☒ Hyresgästen

ska svara för och bekosta erforderlig dragning av ledningar för datakommunikation och telefoni från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som Hyresgästen väljer i samråd med Hyresvärden.

Skyltar, markiser m.m.

Under förutsättning att Hyresvärden inte har befogad anledning att vägra och under förutsättning att Hyresgästen har inhämtat härför erforderliga tillstånd från berörda myndigheter får Hyresgästen efter samråd med Hyresvärden sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt. För att få sätta upp anordningar så som markiser och antenner krävs Hyresvärdens tillstånd. Hyresgästen ska vid avflyttning återställa fasaden i godtagbart skick.

Vid omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering, åligger det Hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning ta ner och åter montera skyltar och liknande som denne satt upp på byggnaden.

Hyresvärden äger ej rätt att sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggar till den av Hyresgästen förhyrda lokalen utan Hyresgästens medgivande. Hyresgästen har företrädesrätt framför Hyresvärden till att sätta upp automater och skyltskåp på ifrågavarande väggar.

Försäkringar

Hyresvärden är skyldig att teckna sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Försäkringen ska omfatta skada som är orsakad av tredje man.

Det åligger Hyresgästen att teckna företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Försäkringen ska omfatta skada som är orsakad av tredje man.

Yttre åverkan

☐ Hyresvärden

☒ Hyresgästen

ansvarar för skador som uppstått till följd av åverkan på entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen samt till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster och skyltar. Ansvaret omfattar i samtliga fall även karmar, bågar och foder.

Låsanordningar

☐ Hyresvärden

☒ Hyresgästen

ansvarar för att utrusta lokalen med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för Hyresgästens företagsförsäkring.

Nedsättning av hyra

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för den tid då Hyresvärden ombesörjer arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta avtal jämte bilagor.

Sedvanligt underhåll

☒ Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran då Hyresvärden utför sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten. Hyresvärden är dock skyldig att i god tid underrätta Hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.

☐ Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran då Hyresvärden utför sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten.

☐ Parterna är överens om att Hyresgästens rätt till nedsättning av hyran, då Hyresvärden utför sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt, ska regleras enligt särskild bilaga.

Återställande vid avflyttning

Om inte annat överenskommits ska Hyresgästen senast vid hyresförhållandets upphörande ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick.

Parterna är överens om att gemensamt genomföra besiktning av lokalen senast sista dagen av hyresförhållandet.

Vid avflyttning från lokalen ska Hyresgästen avlägsna sådant material som är en följd av Hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan Hyresvärdens medgivande – och som inte särskilt överenskommits att Hyresvärden svarar för, eller ersätta Hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.

Force Majeure

Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra åtaganden enligt avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om Hyresvärdens åtagande inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig, upplopp, arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som Hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.

Säkerhet

Senast den _____ ska Hyresgästen till Hyresvärden lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom

☐ borgen

☐ bankgaranti till ett belopp om

☐ annan säkerhet i form av _____ Bilaga

Om Hyresvärden före tillträdet så påfordrar, på grund av att avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt, är kontraktet förfallet.

Överlåtelse

Hyresgästen får inte utan Hyresvärdens skriftliga medgivande överlåta hyresrätten eller sätta annan i sitt ställe.

Inskrivning

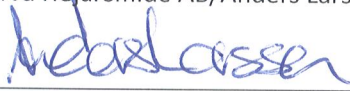
Detta avtal får ej inskrivas.

Ändringar av avtalet

Ändringar av avtalet ska vara skriftliga och undertecknas av parterna för att vara giltiga.

Underskrift

Detta avtal har upprättats i två originalexemplar varav parterna har tagit var sitt.

Ort och datum Eskilstuna 2023-02-27	Ort och datum Eskilstuna 2023-02-27
Hyresvärd Barva Hejarsmide AB/Anders Larsson 	Hyresgäst OJOP Sweden AB/Anders Larsson 
Namnförtydligande Anders Larsson	Namnförtydligande Anders Larsson

Överenskommelse om avflyttning

På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr.o.m. den till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta

Ort och datum	Ort och datum
Hyresvärd	Hyresgäst
Namnförtydligande	Namnförtydligande

