

Hyresavtal

Kontraksnummer 1043



Hyresvärd

Stockamöllan Fastigheter AB
Lilla Hammars väg 13A
23637 Höllviken
Org.nr. 559077-2504
(nedan kallad hyresvärden)

Hyresgäst

Kent Tyrén
Rullebörsvägen 4
241 96 Stockamöllan
Personnr. 550227-4359

Kontaktperson:

E-post: kent.tyren@smartmates.se

Tel: 0705-483897

(nedan kallad hyresgästen)



1. Hyresobjekt

Detta hyresavtal avser tegelvilla i Stockamöllan med tillhörande förråd i källaren på fabriksbyggnad. Husets storlek är ca 80 m² och tomten ca 380 kvm. Om i kontraktet angiven yta avviker från faktisk yta medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran. Det ger heller inte hyresvärden rätt till högre hyra.

2. Ändamål med uthyrningen

Hyresgästen ska använda lokalen till bostad. Hyresgästens verksamhet i lokalen får inte strida mot någon vid var tid gällande lagstiftning eller myndighetsföreskrift.

3. Hyrestid och uppsägning

Detta hyresavtal gäller från och med 2025-01-01 och ersätter tidigare avtal mellan Kent Tyrén och Stockamöllan fastigheter AB. Uppsägning ska ske senast sex (6) månader före hyrestidens utgång.

4. Hyra

Hyran är 10.276 kr per månad. Hyran ska betalas utan anfordran månadsvis i förskott senast den sista vardagen före varje kalendermånads utgång. I hyran ingår ej kostnad för el.

5. Ändring av hyran - indexklausul

Hyran ska successivt höjas med 4% årligen på hela hyresbeloppet. Första indexreglering sker 2026-01-01

6. Elektricitet

Lokalen har installerad elmätare och för 2024/2025 är avgiften 1,5 kr/kwh och betalas vid de tillfällen då avläsning av mätaren utförs. Hyresgästen kan själv göra avläsningar av elmätarställningen och meddela detta till hyresvärden via e-post, i annat fall ska hyresvärden ges tillträde till lokalen för att utföra avläsning. Hyresvärden har rätt att ta betalt för preliminär och uppskattad elförbrukning i de fall det saknas en aktuell avläsning av mätaren. Denna preliminära elförbrukning justeras i så fall då aktuellt mätvärde finns.

7. Vatten och avlopp

Vatten och avlopp ingår i hyran. Hyresvärden har möjlighet att i framtiden installera vattenmätare och ta betalt för vattenförbrukningen. Kostnaden som debiteras hyresgästen ska vara utan påslag och inom en rimlig marginal överensstämma med hyresvärdens kostnader för vattenförbrukning, installation och underhåll av vattenledningar och tillhörande komponenter.

8. Preskriptionstid

För fordringar enligt detta hyresavtal ska istället för den i 12 kap. 61 § JB stadgade preskriptionstiden, preskriptionslagens preskriptionstider gälla

9. Dröjsmålsränta m.m

Sedan hyresvärden lämnat faktura, ska hyresgästen betala det debiterade beloppet senast trettio (30) dagar därefter. Om hyresgästen inte i rätt tid betalar belopp som förfallit enligt detta hyresavtal, ska hyresgästen utöver det förfallna beloppet betala dröjsmålsränta enligt räntelagen. Betalningar ska i första hand avräknas mot upplupen dröjsmålsränta och först därefter mot det förfallna beloppet. Hyresgästens skyldighet att betala dröjsmålsränta begränsar inte hyresvärdens rätt att säga upp (häva) detta hyresavtal på grund av dröjsmål med betalning av hyran. Hyresgästen ska vidare ersätta hyresvärden för alla kostnader för eventuella betalningspåminnelser angående förfallna belopp och för eventuell indrivning av förfallna och obetalda hyror och andra fordringar enligt detta hyresavtal.

10. Lokalens skick vid tillträdet

Lokalen upplåts i befintligt skick, vilket innebär att hyresvärden inte har några skyldigheter att utföra förbättringar eller vidta andra åtgärder när det gäller lokalens skick.

11. Gemensamma ytor

Hyresgästen ansvarar för att hålla gemensamma ytor såväl inom- som utomhus städade och i gott skick.

12. Vård, underhåll, reparationer m.m.

Hyresgästen ska på egen bekostnad stå för vård, underhåll och reparation av lokalen i övrigt. Hyresvärden är således under hyrestiden inte skyldig att i något avseende vårda, underhålla eller reparera lokalen i övrigt. För undvikande av tvivel innebär det att hyresgästen själv har att ansvara för och bekosta exempelvis snöröjning och/eller ogräsbekämpning som denne finner nödvändig avseende såväl den tomtyta som ingår i denna upplåtelse som den del av fastigheten som inte ingår men nyttjas av hyresgästen. Vid takläckage ska hyresgästen själv svara för reparationer till den grad att produktionen inte äventyras. Skulle större takläckage än ovan uppstå, ska hyresgästen kontakta hyresvärden omgående så hyresvärden har möjlighet att åtgärda läckan. Större läckage lagas och bekostas av hyresvärden. Mindre läckage innebär torrsprickor och större läckage t ex att en pappvåd blåser bort.

13. 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 har upphört. Hyresgästens ansvar preskriberas således inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § JB.

14. Hyresgästens rätt till ändringar och andra åtgärder

Hyresgästen får inte utföra några byggnadsarbeten, målningsarbeten eller andra liknande arbeten med avseende på lokalen. Vill hyresgästen i något avseende utföra någon ändring i lokalen måste hyresgästen först inhämta hyresvärdens samtycke. Hyresgästen får inte heller sätta upp några skyltar i eller utanpå den byggnad där lokalen är belägen eller på fastigheten i övrigt utan hyresvärdens medgivande. Hyresgästen får inte heller sätta upp markiser, automater, skyltskåp eller liknande. Hyresgästen har hyresvärdens medgivande att sätta ut en flyttbar skylt utanför byggnaden, samt skylta inne i byggnaden så att kunder kan hitta till lokalen.

15. Hyresgästens installationer

Om hyresförhållandet upplöses ska hyresgästen på egen bekostnad föra bort föremål och återställa lokalen i godtagbart skick enligt besiktning som genomförts vid tillträdet.

16. Revisionsbesiktningar

Om det konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation vid revisionsbesiktning som har påkallats av myndighet, åligger det hyresgästen att på egen bekostnad utföra de åtgärder som myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inte utför åtgärderna inom föreskriven tid, har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra dessa åtgärder.

17. Tillgänglighet till utrymmen

Hyresgästen svarar för att inte hindra tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten.

18. Försäkring

Hyresgästen ska under hyrestiden hålla den verksamhet som bedrivs i lokalen sakförsäkrad enligt sedvanliga försäkringsvillkor. Hyresvärden ska under hyrestiden hålla fastigheten försäkrad enligt sedvanliga försäkringsvillkor.

19. Avfallshantering

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.

20. Låsanordning

Hyresgästen ansvarar för att utrusta lokalen med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens försäkring. Hyresgästen medger hyresvärden rätt att inneha nyckel till lokalen.

21. Yttre åverkan

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 väggar, fönster, skyltfönster och skyltar

22. Skada på person eller egendom

Om hyresvärden i sin egenskap av fastighetsägare blir skadeståndsskyldig för skada på person eller egendom, som beror på vårdslöshet eller underlåtenhet från hyresgästens sida, ska hyresgästen hålla hyresvärden skadeslös.

23. Brandsäkerhet

Hyresgästen ansvarar för det tekniska brandskyddet i den lokal som hyrs. Det vill säga saker som brandsläckare, brandlarm, utrymningsskyltar, branddörrar med mera när detta krävs. Hyresgästen förbinder sig även att uppfylla reglerna för SBA, Systematiskt brandskyddsarbete och arbeta förebyggande för att minska risken för brand.

24. Ventilation

Hyresgästen ansvarar för att lokalen hålls ventilerad och att obligatorisk ventilationskontroll, OVK utförs när detta krävs av myndigheterna.

25. Återlämnande av lokalen

Hyresgästen ska återlämna lokalen till hyresvärden senast klockan 16.00 på hyrestidens sista dag. Därvid ska lokalen vara helt tömd samt väl rengjord och städad. I den mån hyresgästen inte fullgjort vad han ska få hyresvärden omedelbart själv avhjälpa bristerna på hyresgästens bekostnad. Hyresvärden och hyresgästen ska vid den angivna tidpunkten gemensamt besiktiga lokalen för att fastställa huruvida den skadats under hyrestiden (eller om det finns brister i underhållet). Normalt slitage för lokalen ska tas i beaktning.

26. Force Majeure

Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra åtaganden enligt avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om hyresvärdens åtaganden 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.

27. Överlåtelse av hyresrätten och uthyrning i andra hand

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

28. Inskrivning

Hyresgästen får inte söka inskrivning av sin hyresrätt enligt detta hyresavtal.

29. Meddelanden

Meddelanden, som rör detta hyresavtal, ska lämnas skriftligen. Ett meddelande ska anses ha kommit adressaten tillhanda den tidigaste av följande dagar: a) den dag meddelandet har överlämnats och motparten bekräftat att han tagit emot det, b) fem dagar efter det att meddelandet avsänts med rekommenderat brev, c) dagen efter det att meddelandet har sänts till motparten med e-post, varvid dock lör-, sön- och helgdagar ska lämnas oräknade. Meddelande ska skickas till motpartens vanliga adress. Respektive parts vanliga adress är den adress som angetts i ingressen till detta hyresavtal eller annan adress som adressaten skriftligen underrättat avsändaren om. Meddelanden enligt 12kap.44 § jordabalken ska delges hyresgästen.

30. Ändringar

Ändringar och tillägg till detta avtal ska för att vara bindande avtalas skriftligen och undertecknas av båda parter.

Detta hyresavtal har upprättats i två exemplar, ett för vardera parten.

Hyresvärd

Hyresgäst

Ort:

Ort:

Datum:

Datum:

.....

.....

Viktor Rempling

Stockamöllan Fastigheter AB

Kent Tyrén

Signaturcertifikat

Dokumentnamn: Kent Tyrén

Dokumentets fingeravtryck:

48c73fb0

Unikt dokument-id:

a4ce38d6-e5e2-4919-8cbc-4428e1d00a21

Kontrollsumma (SHA256):

1dfdeafe08473d4682dd5c1d9a7677035722c19fd6ff3c9f40f06898dbc83349

Undertecknare:

KENT INGVAR ARNE TYRÉN

E-post: kent.tyren@smartmates.se

Mac OS X 10.15, Firefox 132.0

IP-nummer: 90.236.25.129

Tid för signering:

2024-11-14 18:34:09 UTC

Kent Ingvar Arne

Tyrén

Verifierad med BankID



Sajnat - 8/9 - 48c73fb0

HANS VIKTOR REMPLING

Stockamöllan Fastigheter AB

E-post: viktor@kanotcentralen.se

Android 10, Chrome Mobile 131.0.0

IP-nummer: 94.234.109.159

Tid för signering:

2024-11-16 11:01:22 UTC

Hans Viktor Rempling

Verifierad med BankID



Aktivitetslogg

Tidpunkt

Aktivitet

2024-11-11 17:14:13 UTC

Dokumentet skapades

2024-11-11 17:16:06 UTC

Dokumentet skickades till Viktor Rempling (viktor@kanotcentralen.se)

2024-11-13 17:30:04 UTC

En påminnelse skickades till Kent Tyrén (kent.tyren@smartmates.se)

2024-11-13 17:30:04 UTC

En påminnelse skickades till Viktor Rempling (viktor@kanotcentralen.se)

2024-11-13 17:30:12 UTC

Dokumentet mottogs av Viktor Rempling (viktor@kanotcentralen.se)

2024-11-13 18:14:04 UTC

Dokumentet skickades till Kent Tyrén (kent.tyren@smartmates.se)

2024-11-13 18:14:10 UTC

Dokumentet mottogs av Kent Tyrén (kent.tyren@smartmates.se)

2024-11-14 18:29:15 UTC

Dokumentet lästes av Kent Tyrén (kent.tyren@smartmates.se)
IP: 37.46.121.246
Enhet: Mac OS X 10.15, Firefox 132.0

2024-11-14 18:34:09 UTC

Dokumentet signerades av Kent Tyrén (kent.tyren@smartmates.se)
IP: 90.236.25.129
Enhet: Mac OS X 10.15, Firefox 132.0

2024-11-16 11:01:02 UTC

Dokumentet lästes av Viktor Rempling (viktor@kanotcentralen.se)
IP: 66.102.9.36
Enhet: Android 7.0, Chrome Mobile 59.0.3071

2024-11-16 11:01:22 UTC

Dokumentet signerades av Viktor Rempling (viktor@kanotcentralen.se)
IP: 94.234.109.159
Enhet: Android 10, Chrome Mobile 131.0.0