## 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

Hyresvärden ska under hyrestiden hålla fastigheten försäkrad enligt sedvanliga försäkringsvillkor.

Hyresgästen ska under hyrestiden hålla den verksamhet som bedrivs i lokalen sakförsäkrad 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. Läsanordning

Hyresgästen ansvarar för att utrusta lokalen med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens försäkring.

Hyresvärden ska erhålla ett exemplar av befintliga nycklar 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 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. Återlämnande av lokalen och besiktning

Hyresgästen ska återlämna lokalen till hyresvärden senast klockan 1600 på hyrestidens sista dag. Därvid ska lokalen vara helt tömd samt väl rengjord och städad; samtliga fönster ska vara Putsade. I den mån hyresgästen inte fullgjort vad han ska, får hyresvärden omedelbart själv avhjälpa bristerna på hyresgästens bekostnad.

anspråk; anspråket får annars inte göras gällande. I protokollet ska vidare antecknas att hyresgåsten förklarar att han godkänner lokalen och dess skick i övrigt.

Efter besiktningen får hyresgästen inte göra några anspråk gällande i fråga om fel, som förelåg vid besiktningen och som borde ha upptäckts vid besiktningen.

## 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.

#### 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 (skyltar m.m.)

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 han 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. Han får inte heller sätta upp markiser, automater, skyltskåp eller liknande.

#### 15. Hyresgästens installationer

Om hyresförhållandet upplöses ska hyresgästen på egen bekostnad föra bort föremålen och återställa lokalen i godtagbart skick. Hyresgästen har dock rätt att låta föremål vara kvar i byggnaden, om kostnaden att föra bort föremålet och återställa lokalen inte står i rimlig proportion till föremålets värde.

### 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 ålgärder som myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inte utför åtgärderna inom föreskriven tid, har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra dessa åtgärder.

20

2

#### HYRESAVTAL

mellan

Pretong Fastighets AB, org.nr. 559077-2504, Box 74, 298 21 Tollarp (nedan kallad hyresvärden), och

Kim Flisbäck, 19860601-4119, Röstångavägen 6, 241 95 Billinge och 0736107645

KENTH MATTSSON BILLINGESWOG5 24195 BILLINGE 070 2429670 (nedan kallad hyresgästen).

#### Hyresobjektet

Detta hyresavtal avser den lokal i Stockamöllan som specificeras och beskrivs i bilaga 1 till hyresavtalet.

#### 2. Andamålet med uthyrningen

Hyresgästen ska använda lokalen för följande ändamål:

#### Garage för entusiastbilar

Hyresgästens verksamhet i lokalen får dock inte strida mot någon vid var tid gällande lagstiftning eller myndighetsföreskrift.

#### 3. Villkor för tillträde av hyresavtalet

Som framgår av punkt 11 nedan bär hyresgästen allt ansvar för att nödvändiga bygglov och andra myndighetstillstånd för att lokalen ska kunna brukas för det avtalade ändamålet vid varje tidpunkt söks och beviljas.

#### 4. Hyrestid och uppsägning m.m

Detta hyresavtal gäller från och med 2017-10-01 och till och med 2019-10-01. Uppsägning ska ske senast sex (6) månader före hyrestidens utgång.

För det fall uppsägning inte sker senast tre månader före hyrestidens utgång förlängs hyresavtalet automatiskt med ett (1) år i taget.

#### 

Hyran är 3000 kronor per månad. Hyran ska betalas utan anfordran kvartalsvis i förskott senast den sista vardagen före varje kalenderkvartals utgång.

I hyran ingår inte ersättning för uppvärmning, varmvatten, ström eller avgifter för vatten och avlopp. Der avlopp. Ersättning för dessa kostnader ska utgå enligt punkt 7 nedan.

## 6. Ändring av hyran – indexklausul

Hyran ska successivt höjas med 4% årligen på hela hyresbeloppet.

## 7. Ersättning för kostnader

Utöver hyra ska hyresgästen ersätta hyresvärden dennes kostnader för

- a) mervärdesskatt på hyran och andra poster som ska betalas enligt detta hyresavtal,
- b) uppvärmning av lokalen,
- c) i lokalen förbrukat varmvatten,
  - d) på lokalen belöpande del av kommunala avgifter för vatten och avlopp avseende den fastighet där lokalen är belägen.

Ersättningen för mervärdesskatt ska utgå i den mån hyresvärden är skyldig att redovisa mervärdesskatt för respektive kostnadspost. Mervärdesskatten ska beräknas efter den skattesats som vid var tid är tillämplig för hyresvärden. Mervärdesskatten förfaller till betalning samtidigt med den post mervärdesskatten avser.

Lokalen har installerad elmätare och för 2017 är avgiften 1,5kr/kwh (exkl. moms) och betalas kvartalsvis.

Sedan hyresvärden lämnat faktura, ska hyresgästen betala det debiterade beloppet senast tio dagar därefter. Detsamma gäller sedan hyresvärden lämnat avräkningsredovisning enligt vilken hyresgästen ska betala mellanskillnad. Innebär slutavräkning att hyresgästen har ett belopp att fordra, ska detta belopp betalas till hyresgästen tio dagar efter det att redovisningen överlämnats till hyresvärden.

Hyresgästen ska vidare till hyresvärden betala belopp som motsvarar lokalens andel av hyresvärdens kostnader för alla andra skatter samt offentliga avgifter och försäkring för fastigheten. För 2017 är kostnaden för ovanstående 20kr/m2 lokalyta.

Lokalytan är 125m2, om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärdens rätt till högre hyra.

#### 8. Preskriptionstid

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

### 9. Dröjsmålsränta m.m.

Om hyresgästen inte i rätt tid betalar belopp som förfallit enligt detta hyresavtal, ska hyresgästen utöver det förfallna beloppet betala dröjsmålsränta enligt räntelagen.

parterna ska gemensamt und parterna ska gemensam dyresvärden och hyresgästen ska vid den angivna tidpunkten gemensamt besiktiga lokalen för fastställa huruvida den skadats under hyrestiden (eller om det finns brister i underhållet). under besiktningen upprätta ett besiktningsprotokoll, som 200

Om hyresvärden vid besiktningen inte har några anmärkningar, I protokollet ska också antecknas att hyresvärden godkänner lol hyresvärden däremot vid besiktningen finner att lokalen är skac ghersaur), ansvarig. Om parterna kommer överens, ska överenskommelsen a Kommer parterna inte överens och vill hyresvärden göra rättsliga precisera dem i protokollet eller förbehålla sig rätten att senare protokollet ska vidare antecknas att hyresvärden förklarar att han protokollet ska vidare antecknas att hyresvärden förklarar att han godkänner lokalen og skick i övrigt; detta hindrar inte att hyresvärden senare kan framföra ytterligare krav i anledning av lokalens skick vid återlämnandet. llet ska också antecknas att hyr den däremot vid besiktningen fi ska i protokollet antecknas i v vilka avseenden hyresvärden menar att hyresvärden göra rättsliga anspråk gällande, B skadad (eller att 1 lokalen och dess skick. ska detta noteras i protokollet precisera sina anspråk antecknasi underhället protokollet. lokalen och dess hyresgasten SKa H nen

Bedömningen av huruvida hyresgästen ska göras enligt 12 kap. 24 § JB (och n det löpande underhållet av lokalen). gästen ska anses vara ansvarig i de delar hy (och med hänsyn till att hyresgästen åtagit sig att svara för resvarden Pästär

Bestämmelserna i denna klausul ska tillämpas på motsv upphöra i förtid. anamde sätt om detta hyresavtal skulle

# 24. Force Majeure

ostnad kan fullgöras på grund av krig, upplopp, arbetsinställelse, blockad, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder cunnat förutse. resvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra åtaganden enligt avtalet erlägga skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast til emdast till 000 over och inte heller e de la constante High. skyldighet hög

av hyresrätten och uthyrning i a

Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga medgivande överlåta hyn någon annan i sitt ställe.

## 26. Inskrivning

lyresgästen får inte söka inskrivning av sin hyresrätt

# 27. Meddelanden

Meddelanden, som rör detta hyresavtal, ska in Meddelanden, som rör detta hyresavtal, ska in Kommit adressaten tillhanda den tidigaste av följande kommit adressaten tillhanda den tidigaste av följande verlämnats och motpart Ska lamnas SHIT MISCH 

eddelandet har

100 0000 Service Service ed rekommend

00000 och helgdagar Sign notparten med

Meddelande BUCSS SOM shiftligen underrättat av amegetts 50 Skinckas -0 O Vaniliea Bailliga Section Sections eller annan adress Respektive

Meddelanden emigt 12 ges hyresgäste

## 28. Amdringar

Man man 000 0 2

Datum: 19/6 1/2 Mon

Brown mouse

För Pretong Fastighets AB

Martin Sollerhed

I Indenskrift

Jammfortydligande

Underskrift

on forty dligande

Betalningar ska avräknas i första hand mot upplupen dröjsmålsränta och först därefter mot det förfallna beloppet.

Hyresgästens skyldighet att betala dröjsmålsränta enligt denna klausul begränsar inte på något sätt 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 upplåtes i befintligt skick, vilket innebär att hyresvärden inte har några skyldigheter att utföra förbättringar eller vidta andra åtgärder när det gäller lokalens skick.

Hyresgästen ska ansvara för och bekosta samtliga nödvändiga ombyggnader, installationer och övriga anpassningar som behöver genomföras, såväl initialt som löpande under hyrestiden, för att den av hyresgästen bedrivna verksamheten ska kunna inrymmas i lokalen. Hyresgästen bär därtill ansvar för samt ska stå kostnaderna för att samtliga nödvändiga bygglov och övriga myndighetstillstånd som vid varje tillfälle behövs för de planerade åtgärderna samt den tilltänkta verksamheten söks och beviljas. För undvikande av tvivel innebär det att hyresvärden inte bär något ansvar för att lokalen är anpassad för det ändamål som framgår av punkt 2 ovan eller att det avtalade ändamålet är förenligt med redan beviljade bygglov avseende lokalen.

För undvikande av tvivel gäller ovanstående begränsning av hyresvärdens ansvar även om hyresvärden, på uppdrag av hyresgästen, biträder den senare med att utforma och ge in ansökan om bygglov eller annat myndighetstillstånd och/eller biträder hyresgästen med att planera och utföra nödvändiga ombyggnader, installationer och anpassningar i lokalen.

#### 11. Besiktning vid tillträdet

Hyresvärden och hyresgästen ska gemensamt besiktiga lokalen då hyrestiden börjar för att fastställa huruvida lokalen är i det skick som avtalats eller i sådant skick i övrigt i vilket den lagligen ska tillhandahållas. Parterna ska gemensamt upprätta och underteckna ett besiktningsprotokoll. Om hyresgästen vid besiktningen inte finner några fel, ska detta noteras i protokollet. I protokollet ska också antecknas att hyresgästen godkänner lokalen och dess skick.

Om hyresgästen vid besiktningen finner fel, ska i protokollet antecknas i vilka avseenden hyresgästen menar att lokalen avviker från avtalat skick eller från vad som följer av hyreslagen. Om parterna kommer överens, ska överenskommelsen antecknas i protokollet. Kommer parterna inte överens och vill hyresgästen göra rättsliga anspråk gällande, ska han precisera dem i protokollet eller förbehålla sig rätten att senast inom tio dagar precisera sina

HIS