

Hyresavtal

Hyresvärd

Stockamöllan Fastigheter AB
org.nr. 559077-2504
Zander Ols väg 15
243 93 Höör

(nedan kallad hyresvärden)

Hyresgäst

Hund Helt Enkelt AB
Gamla vägen 28
244 91 Kävlinge
Organisationsnummer: 559322-5534
Fakturamail:
info@hundheltenkelt.se
glada-hunden@hotmail.com
(nedan kallad hyresgästen)

1. Hyresobjekt

Detta hyresavtal avser lokal i fabriksbyggnaden i Stockamöllan. Lokalen är markerad med rött i bilden nedan. Lokalens storlek är ca 585 m² + ca 500 kvm gräsyta i anslutning till lokalen.

**2. Ändamål med uthyrningen**

Aktiviteter för hundverksamhet. 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 2021-09-01. Uppsägning sker vid det månadsslut som infaller närmast efter sex (6) månader efter uppsägningen, dock tidigast 2026-08-31.

Uppsägningen ska ske skriftligen per post eller E-post.

4. Hyra

Hyran 304 200 kr per år exklusive moms..

Hyran ska betalas utan anfordran månadsvis i förskott senast den sista vardagen före varje kalendermånads utgång. I hyran ingår avgifter för vatten och avlopp men inte ersättning för uppvärmning eller ström. Ersättning för dessa kostnader ska utgå enligt punkt 6 nedan.

Alla belopp är exkl. moms.

5. Ändring av hyran – indexklausul

Hyran ska successivt höjas med 4% årligen på hela hyresbeloppet. Första indexreglering sker 2026-09-01

6. Övriga kostnader

Utöver hyra ska hyresgästen ersätta hyresvärden dennes kostnader för:

6a Mervärdesskatt på hyra och andra poster enligt detta hyresavtal

Ersättning 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 var tillämplig för hyresvärden. Mervärdesskatten förfaller till betalning samtidigt med den post mervärdesskatten avser.

6b Elektricitet

I lokalen kommer en elmätare att installeras och för 2021 är avgiften 1,5 kr/kwh (exkl. moms) och betalas vid de tillfällen då avläsning av mätaren utförs. Hyresgästen ska själv göra avläsningar av mätarställningen och meddela aktuell förbrukning till hyresvärden via e-post. 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 måtvärde finns.

6c Skatter och avgifter

Ingår i hyran

6d Uppvärmning

Lokalen hyrs ut ouppvärmd. Lokalen förses med värmekällor som belastar hyresgästens elförbrukning.

7. Preskriptionstid

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

8. 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.

9. Lokalens skick vid tillträdet

Hyresvärden förbinder sig att ombesörja följande anpassningar

- Lokalen är rengjord och sanerad
- Teorilokal om ca 100 kvm byggs av uppreglade och isolerade väggar samt tak.
- Köksvrå och toa. Två separata enklare utrymmen med kokplatta & vask, respektive toalettstol & vask byggs.
- Ljus. Lokalen ska vara upplyst
- Värme (ca 16 grader i hallen, varmare i teorisal och kök). Hyresvärden köper och monterar luftvärmepumpar eller motsvarande
- Golvet fixat. Vi tar bort trä, fyller ut håligheter med betong och högtryckstvättar.
- Dörrsystem för uthyrning. Elektroniskt dörrlås installeras
- Parkeringen fixas med utebelysning
- Fasaden tvättas och målas.
- Gräsplan, inhägnad med grind, dörr in till lokalen, belysning på väggen
- Innertak med isolering: Endast teorisal, kök och toalett

Om hyresvärden inte har blivit klar med samtliga anpassningar till inflyttningsdatum så utgår ingen hyra innan det är klart.

Utöver dessa anpassningar så gäller att:

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. Det innebär att hyresvärden inte bär något ansvar för att lokalen är anpassad för det ändamål som framgår av punkt 2 ovan.

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.

10. Besiktning vid tillträdet

Hyresvärden och hyresgästen ska gemensamt besiktiga lokalen då hyrestiden börjar för att fastställa lokalens skick. Parterna ska gemensamt upprätta och underteckna ett besiktningsprotokoll som bestyrks av fotografier. I protokollet ska också antecknas att hyresgästen godkänner lokalen och dess skick.

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

11. 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 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.

Snöröjning är undantaget från ovanstående. Hyresvärden tar på sig ansvaret att anlita hjälp med snöröjning vid behov, och fakturerar hyresgästen för de faktiska kostnader som hyresvärden har för detta utan något kostnadspålägg. Hyresgästen kan när som helst under avtalets tid avsäga sig denna tjänst och själv överta ansvaret.

12. 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.

13. 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 har lov att i samråd med hyresvärden sätta upp skyltar inom fastigheten där lokalen är belägen. Hyresgästen får inte sätta upp markiser, automater, skyltskåp eller liknande utan hyresvärdens medgivande.

14. Hyresgästens installationer

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

15. Revisionsbesiktningar

Om det konstateras fel och brister i hyresgästens 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.

16. 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.

17. 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.

18. 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.

19. Låsanordning

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

20. 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

21. 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.

22. 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.

23. Ventilation

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

24. Återlämnande av lokalen och besiktning

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, allt enligt den fotodokumentation och besiktning från tillträdet. 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. Parterna ska gemensamt under besiktningen upprätta ett besiktningsprotokoll, som ska undertecknas av dem båda.

Om hyresvärden vid besiktningen inte har några anmärkningar, ska detta noteras i protokollet. I protokollet ska också antecknas att hyresvärden godkänner lokalen och dess skick. Om hyresvärden däremot vid besiktningen finner att lokalen är skadad (eller att underhållet är eftersatt) ska i protokollet antecknas i vilka avseenden hyresvärden menar att hyresgästen är ansvarig. Om parterna kommer överens, ska överenskommelsen antecknas i protokollet. Kommer parterna inte överens och vill hyresvärden göra rättsliga anspråk gällande, ska han precisera dem i protokollet eller förbehålla sig rätten att senare precisera sina anspråk. Hyresvärden måste dock senast inom tio dagar precisera sina anspråk; anspråket får annars inte göras gällande.

25. 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.

26. Överlåtelse av hyresrätten och uthyrning i andra hand

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

Hyresgästen har lov att tillfälligt upplåta lokalen åt sina kunder och ta betalt för detta om de så önskar. Ansvaret för att detta avtal efterlevs vilar dock alltid på hyresgästen.

27. Inskrivning

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

28. 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.

29. 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

.....

Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

Hyresavtal Hund helt enkelt 2.pdf

Unikt dokument-id:

87df3be0-1583-429d-8a78-0a38c2c7395a

Dokumentets fingeravtryck:

be3cab78ff18e2ef2d95f8e7ae4678087d1e03005b13cfff2dffacdbc97bef924ea3
4daaf4d7ff6781f983601308bb9bed4c878bd1f1455856b62ca3e41c9849

Undertecknare



Åsa Jakobsson

E-post: glada-hunden@hotmail.com

Enhet: Chrome Mobile 91.0 on Android 11 SA SM-G998B (smartmobil)

IP nummer: 94.234.74.23

IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Betrodd tidsstämpel:
2021-07-12 11:38:43 UTC



Ulrika Högbom

E-post: hundpahjarnan@gmail.com

Enhet: Chrome 91.0 on Windows 10 (dator)

IP nummer: 92.33.225.39

IP Plats: Esloev, Skåne County, Sweden

Betrodd tidsstämpel:
2021-07-12 11:44:47 UTC



Viktor Rempling

E-post: viktor@kanotcentralen.se

Enhet: Chrome Mobile 91.0 on Android 11 ()

IP nummer: 81.232.55.47

IP Plats: Esloev, Skåne County, Sweden

Betrodd tidsstämpel:
2021-07-12 12:43:52 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2021-07-12 12:43:52 UTC



Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2021-07-12 12:43:52 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Viktor Rempling (viktor@kanotcentralen.se)
Enhet: Chrome Mobile 91.0 on Android 11 IP nummer: 81.232.55.47 - IP Plats: Esloev, Skåne County, Sweden

2021-07-12 11:46:34 UTC

Dokumentet lästes igenom av Viktor Rempling (viktor@kanotcentralen.se)
Enhet: Chrome Mobile 91.0 on Android 11 IP nummer: 94.234.46.136 - IP Plats: Lund, Skåne County, Sweden

2021-07-12 11:44:47 UTC

Dokumentet signerades av Ulrika Högbom (hundpahjarnan@gmail.com)
Enhet: Chrome 91.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 92.33.225.39 - IP Plats: Esloev, Skåne County, Sweden

2021-07-12 11:44:40 UTC

Dokumentet öppnades av Viktor Rempling (viktor@kanotcentralen.se)
Enhet: Chrome Mobile 91.0 on Android 11 IP nummer: 94.234.46.136 - IP Plats: Lund, Skåne County, Sweden

2021-07-12 11:38:43 UTC

Dokumentet signerades av Åsa Jakobsson (glada-hunden@hotmail.com)
Enhet: Chrome Mobile 91.0 on Android 11 SA SM-G998B (smartmobil)
IP nummer: 94.234.74.23 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2021-07-12 11:34:24 UTC

Dokumentet lästes igenom av Åsa Jakobsson (glada-hunden@hotmail.com)
Enhet: Chrome Mobile 91.0 on Android 11 SA SM-G998B (smartmobil)
IP nummer: 94.234.74.23 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2021-07-12 11:29:13 UTC

Dokumentet lästes igenom av Ulrika Högbom (hundpahjarnan@gmail.com)
Enhet: Chrome 91.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 92.33.225.39 - IP Plats: Esloev, Skåne County, Sweden

2021-07-12 11:27:23 UTC

Dokumentet lästes igenom av Fredrik Bergenblad (fredrik.bergenblad@croisette.se)
Enhet: Mobile Safari 14.1 on iOS 14.6 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 90.235.124.116 - IP Plats: Traslovslage, Halland County, Sweden

2021-07-12 11:27:13 UTC

Dokumentet öppnades av Fredrik Bergenblad (fredrik.bergenblad@croisette.se)
Enhet: Mobile Safari 14.1 on iOS 14.6 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 90.235.124.116 - IP Plats: Traslovslage, Halland County, Sweden

2021-07-12 11:20:57 UTC

Dokumentet öppnades av Ulrika Högbom (hundpahjarnan@gmail.com)
Enhet: Chrome 91.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 92.33.225.39 - IP Plats: Esloev, Skåne County, Sweden

2021-07-12 11:17:41 UTC

Dokumentet öppnades av Åsa Jakobsson (glada-hunden@hotmail.com)
Enhet: Chrome Mobile 91.0 on Android 11 SA SM-G998B (smartmobil)
IP nummer: 94.234.74.23 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2021-07-12 11:06:29 UTC

Dokumentet skickades till Fredrik Bergenblad (fredrik.bergenblad@croisette.se)
Enhet: Chrome 91.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 62.20.5.66 - IP Plats: Piteå, Norrbotten County, Sweden

2021-07-12 11:06:28 UTC

Dokumentet skickades till Åsa Jakobsson (glada-hunden@hotmail.com)
Enhet: Chrome 91.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 62.20.5.66 - IP Plats: Piteå, Norrbotten County, Sweden

2021-07-12 11:06:28 UTC

Dokumentet skickades till Ulrika Högbom (hundpahjarnan@gmail.com)
Enhet: Chrome 91.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 62.20.5.66 - IP Plats: Piteå, Norrbotten County, Sweden



2021-07-12 11:06:27 UTC

Dokumentet skickades till Viktor Rempling (viktor@kanotcentralen.se)
Enhet: Chrome 91.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 62.20.5.66 - IP Plats: Piteå, Norrbotten County, Sweden

2021-07-12 11:06:25 UTC

Dokumentet förseglades av Lisa Berg (lisa.berg@croisette.se)
Enhet: Chrome 91.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 62.20.5.66 - IP Plats: Piteå, Norrbotten County, Sweden

2021-07-12 11:00:35 UTC

Dokumentet skapades av Lisa Berg (lisa.berg@croisette.se)
Enhet: Chrome 91.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 62.20.5.66 - IP Plats: Piteå, Norrbotten County, Sweden

