

# Signerat dokument

via <https://signera.ebox.nu>



## Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: Hyresavtal\_Tramed.pdf

Storlek: 1445579 byte

Hashvärde SHA256:

8ac3e256bec94bde49bc4cabf187933ff97ff1c6f60ed8561ba36e484ba8b27d

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.*

*För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

## Signerat av 2:

Johan Thomas Eckart Trattner 19610909-5510

Signerat med BankID 2023-04-03 12:25 Ref: daf3c56a-dab1-42c2-85cc-f47d99b24096

VIKTOR REMPLING 19821208-3995

Signerat med BankID 2023-04-03 13:13 Ref: 7d4185f5-aa10-40e7-a8cc-5ac432137246



# Hyresavtal

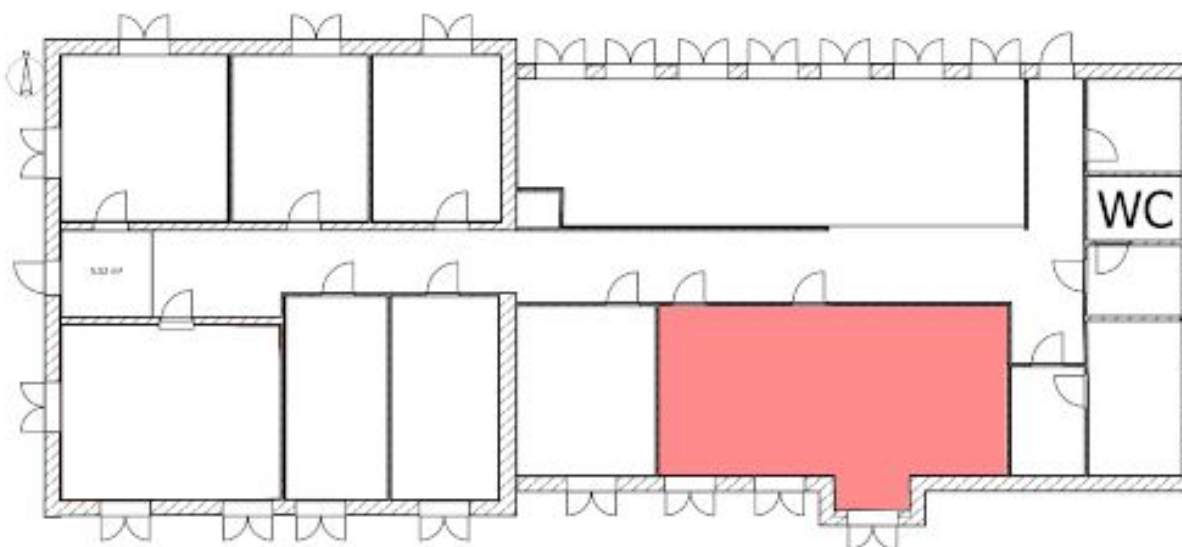
## Hyresvärd

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

## Hyresgäst

Tramed AB  
Björkstigen 3  
24732 Södra Sandby  
Org.nr. 556818-5630

Kontaktperson: Dr. Thomas Trattner  
E-post: thomastrattner@yahoo.com  
Tel: 070-797 36 50  
**(nedan kallad hyresgästen)**



## 1. Hyresobjekt

Detta hyresavtal avser lokal i kontorsbyggnaden i Stockamöllan. Lokalen brukar benämnas som "VD-rummet" och är markerat med rött i bilden ovan. Lokalens storlek är ca 44 m2.

## 2. Ändamål med uthyrningen

Hyresgästen ska använda lokalen till kontor. 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 2023-05-01. Uppsägning sker vid det månadsslut som infaller närmast efter tre(3) månader efter uppsägningen, dock tidigast 2024-05-31. Uppsägningen ska ske skriftligen per post eller E-post.

### 4. Hyra

Hyran är 3.300 kr per månad exklusive moms. 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 2024-05-01

### 6. Elektricitet

I lokalen finns två st. elmätare installerade. En tredje elmätare kommer att installeras av hyresvärden. Kostnad för elförbrukning debiteras månadsvis och i efterhand. Pris per kWh är månadens spotpriset för elområde SE4 på elbörsen Nord Pool plus tillägg á 120 öre.

Aktuell mätarställning av de 2 mätare som finns inne i lokalen skall av hyresgästen rapporteras in per e-post till hyresvärden den sista varje kalendermånad (plus/minus 3 dagar). Om mätarställning ej inkommit i tid så har hyresvärden rätt att debitera en uppskattad elförbrukning. Denna uppskattade elförbrukning justeras i efterhand efter det högsta månads-spotpris som varit under de hela kalendermånader som hyresvärden saknat aktuell mätarställning.

Hyresvärden kan välja att på egen bekostnad installera fjärravläst elmätare och då utgår hyresgästens ansvar att rapportera mätarställning.

### 7. Internet

I lokalen finns det möjlighet att köpa till Internetanslutning för 300 kr per månad exklusive moms.

### 8. Fastighetsskatt och avgifter

Ingår i hyran

### 9. Uppvärmning

Lokalen hyrs ut ouppvärmd.

## 10. Vatten och avlopp

Vatten och avlopp är ej indraget, alternativt 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.

## 11. Preskriptionstid

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

## 12. 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.

## 13. Lokalens skick vid tillträdet

Lokalen har besiktigats av hyresgäst och hyresvärd den 2023-03-29 och fotografier bifogas i bilaga 1. Bland annat upptäcktes spruckna glastrutor, fläckar på bordsskivor mm som hyresgästen inte skall hållas ansvarig för.

Vid besiktning upptäcktes att en balkongdörr ej går att stänga. Hyresvärden åtar sig att reparera dörren. Lokalen upplåts för övrigt 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.

## 14. Gemensamma ytor

Det är inte tillåtet att utan hyresvärdens tillstånd upställa fordon eller andra objekt på andra platser än inomhus i hyrd lokal. Att under dagtid uppställa transportfordon för personal och

kunder omfattas inte av denna regel.

### **15. Vård, underhåll, reparationer m.m.**

Vid takläckage ska hyresgästen kontakta hyresvärden omgående så hyresvärden har möjlighet att åtgärda läckan. Takläckage och andra skador som kan anses ha uppstått av normalt slitage lagas och bekostas av hyresvärden.

Hyresgästen ska på egen bekostnad stå för vård och underhåll av lokalen i övrigt.

Hyresvärden är således under hyrestiden inte skyldig att i något avseende än ovan angivet att vårda eller underhålla 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.

### **16. 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.

### **17. 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 upp en flyttbar skylt utanför byggnaden, samt skylta inne i byggnaden så att kunder kan hitta till lokalen.

## **18. 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.

## **19. 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

## **20. 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.

## **21. 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.

## **22. 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.

## **23. 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.

## **24. Yttre åverkan**

-

## **25. 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.

## **26. 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.

## **27. Ventilation**

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

## **28. 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.

## **29. 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.

## **30. Överlåtelse av hyresrätten och uthyrning i andra hand**

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

## **31. Inskrivning**

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

### 32. 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.

### 33. 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

.....  
Dr. Thomas Trattner

Stockamöllan fastigheter AB

Tramed AB



## Bilaga 1

Fotografier från besiktning utförd 2023-03-29















