

HYRESAVTAL

Hyresvärd: Smilearr AB
Org. nr 556697-3821
Frögatan 16
653 43 Karlstad

Hyresgäst: Blue Flash Auto AB
Org. nr. 556524-6245
Frögatan 14
653 43 Karlstad

Hyresobjekt: Fastigheten Karlstad Gräsmattan 7 ("Lokalen")

Lokalens adress: Frögatan 14, 653 43 Karlstad

1. Lokalens skick och användning

Hyresgästen bedriver huvudsakligen service av motorfordon (bilar).

Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs i befintligt skick att användas för industriändamål samt kontor.

2. Lokalens storlek och omfattning

Genom detta hyresavtal hyrs hela Fastigheten Karlstad Gräsmattan 7, inkluderande verkstadslokaler, lager, kontorslokaler samt parkeringsplatser och gårdsytor ut till Hyresgästen. Lokalens c:a total area är 1 000 kvm. Och nybyggda tillhörande lagerlokal om ca 220 kvm

3. Hyrestid och uppsägning

Parterna är överens om att den hyrestid som parterna skall vara bundna av enligt detta avtal skall vara tre (3) år. Hyrestiden löper från och med 2014-08-15 till och med 2019-08-31. Uppsägning av detta hyresavtal skall ske skriftligen minst nio (9) månader före den avtalade hyrestidens utgång. Om inte hyresavtalet sägs upp på föreskrivet sätt förlängs hyresavtalet på oförändrade villkor (dock med uppräknig av index 100% med höjning från 2017-01-01) med tre (3) år i taget med en ömsesidig uppsägningstid om nio (9) månader.

4. Hyra

Hyra skall under hyrestiden utgå enligt följande.

Hyra skall under tiden 2014-08-15 till och med 2016-07-31 utgå med fyrahundra tjugotusen kronor (420 000) SEK per år.

Och från 2016-07-25 till 2019-07-31 ytterligare femtontusen kronor (15 000) i månaden för nya förrådet och carport.

Totalt femtiotusen kronor (50 000).

Utöver hyra skall ersättning utgå i enlighet med vad som särskilt anges nedan i detta avtal. Hyran skall erläggas månadsvis i förskott, senast sista vardagen i varje kalendermånad, till av Hyresvärden anvisat konto, enligt följande.

Femtiotusen kronor per månad.

Se punkt 16 för övriga villkor med senarelagd betalning.

Hyresvärden är skattskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av Lokalen. Hyresgästen skall därför, utöver ovan angiven hyra, erlagga vid varje tidpunkt gällande mervärdesskatt på hyresbeloppet samtidigt med hyran.

5. Fastighetsskatt

Utöver enligt punkt 4 ovan angiven hyra skall Hyresgästen erlagga ersättning för på fastigheten utgående fastighetsskatt. Ersättning motsvarande fastighetsskatten skall erläggas efter anfordran genom insättning på av Hyresvärden anvisat konto.

6. Uppvärmning

Under hyrestiden ombesörjs och bekostas erforderlig uppvärmning, inklusive varmvatten, av Lokalen av Hyresgästen.

7. VA och el m.m.

Under hyrestiden skall Hyresgästen ha eget abonnemang för vatten- och avlopp och el.

Hyresgästen skall vidare ombesörja och bekosta eventuellt larm samt erforderlig dragnig av ledningar för telefoni och för datakommunikation.

8. Ventilationsanläggning

Drift samt underhåll av ventilationsanläggning med tillhörande ventilationstrummor ombesörjs samt bekostas av Hyresvärden. (Se separat avtal om Ventilationsanläggning)

9. Sophämtning, snöröjning, sandning och övrig fastighetsskötsel

Sophämtning, snöröjning, sandning och övrig löpande fastighetsskötsel såsom exempelvis gräsklippning och städning av gårdsytor ombesörjs och/eller bekostas av Hyresgästen,

10. Skyltar, markiser, fönster, dörrar m m

Hyresgästen äger efter samråd med Hyresvärden sätta upp för verksamheten sedvanliga skyltar, under förutsättning att Hyresgästen först inhämtar erforderligt tillstånd av berörda myndigheter. Vid avflyttning åligger det Hyresgästen att återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det Hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och låta uppmontera skyltar, markiser antenner etc. Hyresgästen svarar för skador på grund av åverkan å skyltfönster, entrédörrar, portar och skyltar.

12. Underhåll m m

Hyresgästen skall väl vårda Lokalen.

Hyresgästen skall ombesörja och bekosta allt erforderligt inre underhåll på Lokalen såsom exempelvis ytskikt på golv, väggar, tak, elinstallationer, portar, dörrar etc. Detsamma gäller eventuell inredning som tillhandahålls av Hyresvärden. Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver att reparera och åtgärda skador på vad som nämns i detta

stycke. Hyresgästen skall vidare svara för underhåll av yttre belysningsarmatur, dörrar och glasrutor samt i förekommande fall jalousier och markiser.

Om Hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan äger Hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på Hyresgästens bekostnad.

Hyresgästen är efter överenskommelse med Hyresvärden berättigad att på egen bekostnad utföra väsentliga ändrings-, installations- och inredningsarbete inom Lokalen. Hyresgästen svarar för att dylika arbeten inte skadar byggnaden eller föranleder ökade kostnader för Hyresvärden.

Hyresvärden skall bekosta och ombesörja allt yttre underhåll på Lokalen vilken underhållsskyldighet även omfattar samtliga gårdsytor på fastigheten. I Hyresvärdens underhållsskyldighet inbegrips även samtliga ledningar för VA. Hyresvärdens underhållsskyldighet omfattar därutöver allt inre underhåll såvitt avser att byta ut, reparera samt åtgärda skador på Lokalen som inte avser byggnadens ytskikt utan byggnadens grundkonstruktion (såsom golv, tak, bärande väggar, ledningar etc.)

Om Hyresvärden åsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan äger Hyresgästen rätt att fullgöra skyldigheten på Hyresvärdens bekostnad.

Hyresgästen äger inte erhålla nedsättning i hyran för hinder eller men i nyttjanderätten för tid varunder Hyresvärden eventuellt låter verkställa sedvanligt underhåll av fastigheten eller den förhyrda Lokalen. Det åligger dock Hyresvärden att samråda med Hyresgästen om arbetets art och omfattning samt träffa överenskommelse med Hyresgästen om när och under vilken tid arbetet skall utföras, så att underhållsarbetet medför så minimala störningar som möjligt för den av Hyresgästen bedrivna verksamheten.

13. Myndighetskrav m.m.

Det åligger Hyresgästen att på eget ansvar och på egen bekostnad svara för de åtgärder, som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet (gemensamt ”Myndigheten”) kan komma att krävas för Lokalens utnyttjande för avsedd användning och som inte omfattas av punkt 10 ovan. Hyresgästen skall samråda med Hyresvärden innan åtgärden vidtas. Om Hyresgästen inte i tid åtgärdat fel och brister äger Hyresvärden rätt att på Hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som Myndigheten föreskrivit.

Om Hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i Lokalen och hyresvärden till följd härav enligt reglerna i plan- och bygglagen tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift skall Hyresgästen till Hyresvärden utge motsvarande belopp.

14. Försäkring

Hyresvärden skall under hyrestiden hålla Lokalen fullvärdes försäkrad enligt sedvanliga försäkringsvillkor samt försäkrad mot skadedjur.

Det åligger emellertid Hyresgästen att utrusta Lokalen med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för giltighet för Hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring.

15. Säkerhet

Hyresgästen lämnar följande garanti för hyresavtalet, enligt Bilaga 1.

16. Övriga villkor

Detta kontrakt har upprättats i två (2) likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Karlstad den / 2014

Karlstad den / 2014

Smilearr AB

Blue Flash Auto AB

Jan Nilsson
Behörig Firmatecknare

Jan Nilsson
Behörig Firmatecknare