

Björksoppen 9 i Tranås AB, 556501-9048

Kommun	Tranås
Byggnadsår	1967
Tomtareal	23590 kvm
Kontor m.m.	555 kvm
Lager, verkstad	891 kvm
Taxeringsvärde 2019	4 770 000,00 kr
Mark	2 083 000,00 kr
Byggnad	1 940 000,00 kr
Uthyrningsprocent	ca 80%

<u>Hyresgäster</u>	<u>Årshyra</u>	<u>Kvm</u>
Tätab Hyrservice	360 000,00 kr	610
Peab AB	141 600,00 kr	547
ARC Redovisning	24 000,00 kr	50
Benny Gransing byggfirma	36 000,00 kr	70

<u>Driftskostnader</u>	<u>2021/9 mån</u>	<u>2020</u>
El o värme	114 000,00 kr	113 600,00 kr
vatten	18 500,00 kr	18 400,00 kr

Kontraktslängd

12/31/2023

7/31/2023

3 mån uppsägning

finns ej avtal

HYRESAVTAL FÖR LOKAL

Hyresvärd

Björksoppen 9 i Tranås AB, 556501-9048
Ställföreträdare: Joakim Johansson
Box 72
573 21 TRANÅS
Telefon: 0140 - 560 02

Hyresgäst

Tätab Hyrservice AB, 556231-2461
Ställföreträdare: Joakim Johansson
Box 72
573 21 TRANÅS
Telefon: 0140 - 560 02

Bakgrund

Hyresavtalet har löpt i många år utan att skriftligt avtal upprättats p g a att båda parter haft samma huvudägare.

Lokal

Belägenhet

Lokal inom fastighet **Björksoppen 9** med adress: **Åviksvägen 2-4, 573 43 TRANÅS.**

Omfattning

Lokalen omfattar en yta på cirka **100 m2 kontor/personalutrymme, 210 m2 verkstad och 300 m2 kallager samt tillhörande inhägnat markområde, på fastighetens framsida (läge syd-ost)**

Gemensamma ytor

Hyresgästen får också utnyttja för alla hyresgäster gemensamma utrymmen och installationer.

Upplåtelse

Hyresvärden upplåter till hyresgästen rätt att, på de villkor som anges i detta avtal, nyttja lokalen på följande sätt och för följande ändamål: *Bedriva uthyrningsverksamhet och reparationer av sky-liftar och andra fordon, samt kontor och personalutrymmen.*

Hyrestid/upsägning

Upplåtelsen gäller för en tid av 5 år, med tillträdesdag 2019-01-01 och avträdesdag 2023-12-31 samt med en uppsägningstid på tolv månader. Sker ej uppsägning på föreskrivet sätt förlängs avtalet med 3 år.

Hyra

Hyresgästen skall förskottsvis per kvartal betala hyra med **90 000 kronor**. Årshyran är således **360 000 kronor**. Avgiften skall från och med andra hyresåret justeras med hänsyn till förändringen i konsumentprisindex, varvid avgiften justeras på grundval av förändringen mellan oktober månads indextal året före upplåtelsens början och oktober månads indextal året före respektive hyresår.

Moms

Hyresvärden är skattskyldig till mervärdesskatt för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid var tid gällande mervärdesskatt. Hyresgästen ska bedriva

mervärdesskattepliktig verksamhet i lokalen.

Betalning

Hyran skall betalas till hyresvärdens bankgiro nr: **5934-7807**.

Vid för sen betalning tillkommer dröjsmålsränta enligt lag samt eventuellt ersättning för betalningspåminnelse och indrivningskostnader enligt vad som stadgas för inkassokostnader.

Skick

Lokalen upplåtes i befintligt skick, vilket hyresvärden har upplyst hyresgästen om.

Lås

Det åligger hyresgästen att utrusta lokalen med för verksamheten erforderliga lås och stöldskyddsanordningar.*

Ledningar för telefoni/data

I lokalen ingår ledningar för telefoni och data. Hyresgästen skall under hyresförhållandet svara för verksamheten i lokalen erforderliga ledningar och uppdatering av dessa. All installation skall ske i samråd med hyresvärden.

El, Varmvatten, Värme, Vatten och Avlopp

Hyresgästen svarar för lokalens uppvärmning, varmvatten, el ström samt vatten och avlopp.

Skador på skyltfönster m.m.

Hyresgästen svarar för skador på grund av åverkan på skyltfönster, entrédörrar och skyltar.

Underhåll

Hyresvärden skall svara för sedvanligt underhåll av lokalen.

Ordning/skötsel m.m.

Hyresgästen skall hålla god ordning inom lokalen.

Städning

Städning ombesörjs och bekostas av hyresgästen.

Snöröjning och sandning

Snöröjning och sandning ombesörjs och bekostas av hyresgästen.

Hyresgästens inredning och ombyggnation

Hyresgästen får inte göra ombyggnads- eller tilläggsarbeten eller vidta ändringar i lokalen utan skriftligt tillstånd från hyresvärden.


Rättsordning/tvist

Svensk rätt skall tillämpas på avtalet och tvist skall avgöras enligt svensk rättsordning och svensk domstol.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar. Vardera part tager ett exemplar.

Tranås 2019-01-02

Björksoppen 9 i Tranås AB


.....
Joakim Johansson

Tätab Hyrservice AB



.....
Joakim Johansson



Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Björksoppen 9 i Tranås AB										
Hyresgäst	ARC Redovisningsbyrå <i>MB</i>					Personnr/orgnr	916521-6632				
Lokalens adress	Kommun Tranås			Kvarter/stadsåga Åviksområdet							
	Gata Åviksvägen 2-4					Trappor	Lägenhet nr				
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till:										
Lokalens storlek och omfattning	Butiksarea i plan	m ²	Kontorsarea i plan	m ²	plan	m ²	Lagerarea i plan	m ²	Övriga utrymmen plan	m ²	
			2	50							
	bilaga										
	<input type="checkbox"/> Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats å bifogade ritning(ar)										
	tillfart för bil för i- och urlastning		plats för skylt		plats för skylt-skåp/automat		parkeringsplats(er) för bil(ar)		garageplats(er) för bil(ar)		uthus
Inredning	Lokalen uthyrs							Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffats, bortföra honom tillhörig inredning och återställa lokalerna i godtagbart skick.		bilaga	
	<input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning							<input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bil			
Kontraktstid	Från och med den 1998-06-01					Till och med den					
Uppsägningstid	Uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen minst 3 månader					före den avtalade hyrestidens utgång i annat fall är kontraktet förlängt med 3 månader år för varje gång.					
Hyra	Kronor 2000 kr/mån										
	per år utgörande					total hyra		hyra exkl nedan markerade tillägg			
Index-klausul	<input type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indexklausul										
Värme och varmvatten	Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjes av					Varmvatten tillhandahålls					
	<input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen					<input checked="" type="checkbox"/> hela året <input type="checkbox"/> inte alls <input type="checkbox"/>					
Kostnad	<input type="checkbox"/> Bränsle/Värmetillägg utgår i enlighet med bifogade klausul										
Va-kostnad	<input type="checkbox"/> Va-tillägg utgår i enlighet med bifogade klausul										
Kyla Ventilation	<input type="checkbox"/> Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilationsanläggning ersätts i enlighet med bifogade klausul										
EI	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran <input type="checkbox"/> hyresgästen har eget abonnemang										
Trappstädning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran <input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen										
Emballage- och sop-hämtning	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran <input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla sopkärl och erforderligt soputrymme)										
Snöröjning och sandning	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran <input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen										
Fastighetsskatt	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran <input type="checkbox"/> ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse										
Oförut-sedda kostnader	Skulle efter avtalets tecknande - för avtal löpande på längre tid än tre år - oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten gällande skatt, avgift eller påлага varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som ej enbart avser lokalen och som hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet skall hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel är procent (har andelen ej angivits beräknas den i förhållande till i fastigheten utgående hyror vid tiden för kostnadsökningen). Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighetsskatt i den mån ersättning härför erläggs i enlighet med särskild överenskommelse ovan. Ersättningen erläggs enligt nedanstående regler om hyrans betalning.										
Mervärde-skatt (moms)	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms <input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av skattemyndigheten blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen skall hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. Denna som erläggs samtidigt med hyran beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.										

Krysa i ruta Innebär att den därefter följande texten gäller			
Hyrans betalning	Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje		postgiro nr
	<input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals	<input type="checkbox"/> kalendermånads	bankgiro nr
	början genom insättning på		5934-7807
Ränta Betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlägga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m m. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.		
Underhåll mm	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning	Dock att hyresgästen svarar för	bilaga
	<input type="checkbox"/> Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt inre underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver	bilaga
	<input type="checkbox"/> Fördelningen av underhållsansvaret framgår av särskild bilaga		bilaga
	Hyresgästen åger inte erhålla nedsättning i hyran för hinder eller men i nyttjanderätten för tid varunder hyresvärden låter verkställa sedvanligt underhåll av fastigheten eller de förhyrda lokalerna. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet skall utföras. I det fall förhyringen gäller butikslokal/hantverkslokal med verksamhet beroende av kundtillströmning skall klausulen åga giltighet endast om särskild överenskommelse härom träffats.		
	Det åligger	att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder, som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsmyndighet eller annan myndighet kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.	
	<input type="checkbox"/> hyresvärden	<input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen	
	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i lokalerna och värden till följd härav enligt reglerna i PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift skall hyresgästen till värden utge motsvarande belopp.		
Skyttar arkiser nster dörrar etc	Hyresgästen åger efter samråd med värden uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning, att hyresvärden ej har befogad anledning vägra och att hyresgästen inhämtat erforderliga 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 återupmontera skyttar, markiser och antenner. Hyresvärden förbinder sig att inte uppsätta automater och skyltskåp å ytterväggarna till de av hyresgästen förhyrda lokalerna utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen optionsrätt att uppsätta automater och skyltskåp å ifrågakvarande väggar.		
	<input type="checkbox"/> Hyresvärden	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen	svarar för skador på grund av åverkan å skyltfönster, entrédörrar och skyttar
	<input type="checkbox"/> Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar.		
Lås-anordningar	Det åligger	att utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för giltighet av hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring	
	<input type="checkbox"/> hyresvärden	<input type="checkbox"/> hyresgästen	
Force majeure	Hyresvärden fritager sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlägga skadestånd om hans åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.		
Säkerhet	Förutsättning för detta avtals giltighet är att säkerhet i form av		bilaga
	<input type="checkbox"/> bankgaranti	<input type="checkbox"/> borgen	<input type="checkbox"/>
	lämnas senast den		
Särskilda bestämmelser			bilaga
Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr o m detta avtals ikraftträdande.		
	Ort/datum	Ort/datum	
	Tranås 1998-06-01	Tranås 1998-06-01	
	Hyresvärd	Hyresgäst	
			
Överenskommelse om avflyttning	På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr o m		
	Ort/datum	Hyresvärd	till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta.
		Hyresgäst	
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr o m den		
	på		
	Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Pers nr/org nr
Ovanstående överlåtelse godkännes	Ort/datum	Hyresvärd	

Solna, Anna Lindberg

2020-09-11

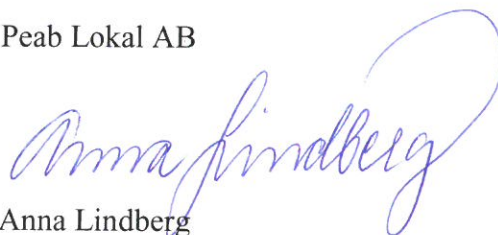
Tätab Hyrservice AB
Joakim Johnasson / Lars Holmström
Box 72
573 21 Tranås

Hej Joakim,

Översänder här original för påskrift..

Med vänlig hälsning

Peab Lokal AB



Anna Lindberg
anna.e.lindberg@peab.se

Peab Lokal AB

Postadress
Box 808

169 28 Solna

Besöksadress
Drottning Kristinas
Esplanad 10, 170 67
Solna

Telefon

+46 8 623 39 76

Telefax

Org nr 559025-6607
Säte Stockholm län,
Solna

Bankgiro
Plusgiro 776596-9,
OCR-PG 4757404-1

HYRESAVTAL FÖR LOKAL

Hyresvärd

Björksoppen 9 i Tranås AB, 556501-9048
Ställföreträdare: Joakim Johansson
Box 72
573 21 TRANÅS
Telefon: 0140 - 560 02

Hyresgäst

Peab Lokal AB, 559025-6607
Box 808
169 28 SOLNA
Telefon:

Lokal

Belägenhet

Lokal inom fastighet Tranås Björksoppen 9 med adress: Äviksvägen 2-4, 573 43 TRANÅS.

Omfattning

Lokalen omfattar en yta på ca 125 m2 kontor/personalutrymme, ca 92 m2 verkstad o förråd och ca 330 m2 inhägnad yta utvändigt, samt 10-15 parkeringsplatser (uttag för motorvärmare ingår ej).

Hyrestid/upsägning

Upplåtelsen gäller för en tid av 3 år, med tillträdesdag 2020-08-01 och avträdesdag 2023-07-31 samt med en uppsägningstid på 9 månader. Sker ej uppsägning på föreskrivet sätt förlängs avtalet med 12 månader.

Hyra

Hyresgästen skall förskottsvis per kvartal betala hyra med 35.400 kronor. Årshyran är således 141.600 kronor. Avgiften skall från och med andra hyresåret justeras med hänsyn till förändringen i konsumentprisindex, varvid avgiften justeras på grundval av förändringen mellan oktober månads indextal året före upplåtelsens början och oktober månads indextal året före respektive hyresår.

Moms

Hyresvärden är skattskyldig till mervärdesskatt för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlägga vid var tid gällande mervärdesskatt. Hyresgästen ska bedriva mervärdesskattepliktig verksamhet i lokalen.

Betalning

Hyran skall betalas till hyresvärdens bankgiro nr: 5934-7807.
Vid för sen betalning tillkommer dröjsmålsränta enligt lag samt eventuellt ersättning för betalningspåminnelse och indrivningskostnader enligt vad som stadgas för inkassokostnader.

Skick

Lokalen upplåtes i befintligt skick, vilket hyresvärden har upplyst hyresgästen om.

Lås

Det åligger hyresgästen att utrusta lokalen med för verksamheten erforderliga lås och stöldskyddsanordningar.

El, Värme, Vatten och Avlopp

Ingår i hyran.

Fibernät

I fastigheten finns indraget fiber (Traman) på central plats, varvid hyresgästen måste teckna eget abonnemang med Tranås Energi och abonnemang med dataleverantör, samt dra ledningar till dom olika kontoren (alternativt installera en trådlös router) m.m.

Skador på fönster m.m.

Hyresgästen svarar för skador på grund av åverkan på fönster, entrédörrar och skyltar.

Underhåll

Hyresvärden skall svara för sedvanligt underhåll av lokalen.

Ordning/skötsel m.m.

Hyresgästen skall hålla god ordning inom lokalen.

Städning

Bekostas av hyresgästen.

Snöröjning och sandning

Ombesörjs och bekostas av hyresgästen.

Hyresgästens inredning och ombyggnation

Hyresgästen får inte göra ombyggnads- eller tilläggsarbeten eller vidta ändringar i lokalen utan skriftligt tillstånd från hyresvärden.

Rättsordning/tvist

Svensk rätt skall tillämpas på avtalet och tvist skall avgöras enligt svensk rättsordning och svensk domstol.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varvid vardera part tager ett exemplar.

Tranås 2020-08-01

Björksoppen 9 i Tranås AB

.....
Joakim Johansson

Peab Lokal AB 2020-09-29

Åke Kaur
.....

Åke Kaur

Hysesberäkning

2 st omklädningsrum

3 st kontor

Matrum, toaletter, dusch m.m.

Total Yta 125 kvm x 730:-/år = 91.250:-

Verkstad (gamla tvätthallen + förråd) ca: 92 kvm x 370:-/år = 34.040:-

Utvändig yta 330 kvm x 50:-/år = 16.500:-

Totalsumma: 141.790:-/år = 11.816:-/mån (avrundat till 11.800:-/mån)