

Hyresvärd 559096-6403 Turbinen Kristinehamn Fastighets AB Box 305, 691 26 Kga 0586-300 00, 0586-300 01				<b>HYRESKONTRAKT för lokal</b>		
Hyresgäst (namn och adress) Blue Future Sweden AB Dalavägen 23 681 30 Kristinehamn				Text vid ruta som kryssats i gäller Hyresobjekt: Fastighetsbeteckning och adress Turbinen 1 Dalavägen 23		
Personnummer / Organisationsnummer				Tel.nr 0550-692541, 070-2618451	Fax.nr.	
Totalyta, m <sup>2</sup> c:a 7.000	Verkstad, m <sup>2</sup> c:a 7.000	Kontor, m <sup>2</sup>	Lager, m <sup>2</sup>	Butik, m <sup>2</sup>	Övr utrymmen, m <sup>2</sup>	Mark enl karta, bilaga nr
Om i kontraktet angiven yta avviker från uppmätt yta medför avvikelserna inte rätt till återbetalning av hyra för hyresgästen respektive rätt till högre hyra för hyresvärden.						
Hyresobjektet uthyres - om ej annat avtalats - i befintligt skick <input checked="" type="checkbox"/> utan inredning <input type="checkbox"/> med inredning, se bil.				Hyresobjektets skick på tillträdesdagen framgår av		Bilaga
Hyresobjektet uthyres att användas till Industri						
Hyrestid ( fr.o.m. - t.o.m ) 2019-01-01–2023-12-31		Uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen minst 9 månader före hyrestidens utgång I annat fall är kontraktet förlängt med 3 år för varje gång.				
Hyra per år, kronor ( med bokstäver )				( med siffror )		per månad, kronor
<b>Tremiljonerfemhundrausen kronor</b>				<b>3.500.000,-</b>		<b>291.667,-</b>
Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet <input checked="" type="checkbox"/> med indexklausulen på sidan 2			Bashyra 3.500.000,-	Bashyran är anpassad till indextalet för oktober mån		År 2018
Hyresbetalning: Hyran erläggs utan anfordran senast sista vardagen före varje <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början <input type="checkbox"/> kalendermånads början					Postgiro	Bankgiro 5607-4909
Uppvärmning och varmvatten <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran <input type="checkbox"/> Ingår ej i hyran						
Vatten och avlopp <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran <input type="checkbox"/> Ingår ej i hyran						
Elektrisk ström ( ej för uppvärmning ) <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran <input type="checkbox"/> Hyresgästen tecknar eget abonnemang						
Fastighetsskatt <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran <input type="checkbox"/> Ingår ej i hyran → Hyresgästen skall utöver hyra erlägga fastighetsskatt f.n. 0,5% på aktuellt taxeringsvärde per år. Senaste taxeringsår, 2007 motsvarar detta kr. för de förhyrda lokalerna.						
Om fastigheten drabbas av oförutsedda kostnader genom införande eller höjning av skatt eller avgift på fastigheten eller till följd av generella ombyggnadsåtgärder eller liknande som ej enbart avser hyresobjektet och som hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet, skall hyresgästen erlägga ersättning för på hyresobjektet belöpande andel. Hyresobjektets andel är %						
<b>Moms</b> Hyresvärden är skattskyldig för moms vid uthyrning av hyresobjektet. Hyresgästen skall därför utöver hyran även Hyresvärden kan bli skattskyldig för moms under hyrestiden. Om skattemyndigheten fattar beslut härom skall hyresgästen, utöver <input checked="" type="checkbox"/> erlägga moms med vid varje tid gällande skattesats <input type="checkbox"/> hyran, även erlägga moms med vid varje tid gällande skattesats Momsen skall beräknas på det totala vederlag som erläggs till hyresvärden enligt detta hyreskontrakt, dvs hyran samt andra skatter, tillägg eller ersättningar. Beloppet utges till hyresvärden samtidigt med hyran.						
Om hyresvärden till följd av hyresgästens agerande, såsom andrahandsuthyrning eller överlåtelse, blir återbetalningsskyldig för mervärdesskatt enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen skall hyresgästen ersätta hyresvärden det återbetalda beloppet. Hyresgästen skall vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående mervärdesskatt som uppstår till följd av hyresgästens handlande.						
<b>Städning</b> <input type="checkbox"/> Ingår i hyran <input checked="" type="checkbox"/> Ombesörjs och bekostas av hyresgästen						
<b>Snöröjning och sandning</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran <input type="checkbox"/> Ombesörjs och bekostas av hyresgästen						
Underhåll av hyresobjektet och av hyresvärden tillhandahålls inredning ombesörjs och bekostas av <input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen				Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar Bilaga		
Åtgärdande av skador på fönster, skyltfönster, entredörrar och skyltar ombesörjs och bekostas av <input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen						
<b>Hämtning av avfall</b> Ordinarie hämtning av hushållsavfall enligt vid varje tid gällande renhållningsbestämmelser <input type="checkbox"/> Ingår i hyran <input checked="" type="checkbox"/> Ombesörjs och bekostas av hyresgästen Det åligger hyresgästen att sortera och placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. För avfallsslag som ej nämnts och för hämtning utöver ordinarie hämtning ombesörjer och bekostar hyresgästen uppsamling, sortering, bortforsling m.m.						
<b>Åtgärder som försäkringsbolag, miljö- och hälsoskyddsnämnd, byggnadsnämnd eller annan myndighet kan komma att kräva för hyresobjektets nyttjande enligt detta avtal ombesörjs och bekostas av</b> <input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen						
<b>Ledningar för telefoni och datakommunikation</b> Hyresgästen har rätt att efter godkännande av hyresvärden på egen bekostnad utföra erforderliga tillkommande ledningsdragningar. Sådant godkännande ska lämnas såvida inte hyresvärden har beaktansvärda skäl att motsätta sig åtgärderna <input type="checkbox"/> Ledningar finns i den omfattning som framgår av <input type="checkbox"/> besiktningsprotokoll, bilaga						

BUT



Övriga avtalsvillkor Se bilaga 1.	
En förutsättning för detta avtals giltighet är att säkerhet för hyresgästens fullgörande av avtalet lämnas	Säkerheten lämnas senast den
<input type="checkbox"/> i form av borgen	<input type="checkbox"/> annan säkerhet
Kontraktet är upprättat i två exemplar av vilka vardera parten tagit ett.	
Datum och hyresvärdens underskrift Turbinen Kristinehamn Fastighets AB	Datum och hyresgästens underskrift Blue Future Sweden AB

**Indexklausul**

Den på omstående sida angivna bashyran är anpassad till indextalet för oktober månad angivet år (= bastalet) enligt konsumentprisindex (totalindex) med 1980 som basår.

Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha ändrats i förhållande till bastalet, justeras hyran med samma procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet

**Allmänna avtalsbestämmelser****1 Överlåtelse m m**

Hyresgästen får inte utan särskilt tillstånd överlåta, upplåta i andra hand eller inteckna hyresrätten.

**2 Användningssätt**

Hyresobjektets användningssätt får inte ändras utan särskilt tillstånd

**3 Ombyggnad och kompletteringsarbeten**

Ombyggnad, ändringar eller kompletteringsarbeten som hyresgästen på egen bekostnad önskar utföra får endast företas efter särskilt godkännande av hyresvärden och, i förekommande fall, av berörda myndigheter.

Hyresgästen får ej vidta åtgärder som är ägnade att försämra funktionen hos ventilation, sprinklersystem m m.

**4 Skyltar etc**

Hyresgästen har inte rätt att utan tillstånd av hyresvärden och, i förekommande fall, av berörda myndigheter uppsätta skyltar, skyltskåp, markiser och antenner etc

Vid avflyttning åligger det hyresgästen att bortföra anordningarna och återställa fasaden i godtagbart skick.

Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera sina skyltar, markiser och antenner m m

Hyresgästen är ansvarig för skada orsakad av honom uppsatta skyltar, markiser och antenner etc

**5 Underhåll**

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta hyresobjektet i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt.

Vid tillämpning av index skall omräkning av hyran göras med hela procenttal, varvid höjning respektive sänkning sker till närmast hela tal. Hyran avrundas på samma sätt till heltal kronor. Hyresbeloppet skall aldrig sättas lägre än bashyran.

Hyresändring sker alltid fr.o.m 1 januari året efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

**6 PBL-avgifter**

Hyresgästen är skyldig att till hyresvärden utge ersättning för de avgifter enligt plan- och bygglagen som hyresvärden nödgas utge till följd av åtgärder med hyresobjektet som hyresgästen vidtagit.

**7 Tillfälliga avbrott**

Hyresgästen har inte rätt till ersättning eller nedsättning av hyran för skada eller intrång i nyttjanderätten som förorsakas av tillfälliga avbrott i tillhandahållandet av värme, vatten, avlopp, elektricitet m m.

**8 Ränta och 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 tas ut med belopp som vid varje tillfälle kan tas ut enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

**9 Återställningsskyldighet**

Vid avflyttning skall hyresgästen bortföra sin egendom och återställa hyresobjektet i godtagbart skick samt rengöra hyresobjektet noggrant. År nämnda åtgärder inte utförda senast vid hyresgästens utflyttning får hyresvärden avhjälpa bristen på hyresgästens bekostnad. Hyresgästen skall dessutom ersätta hyresvärden för hyresförluster och andra skador som orsakas av hyresgästens underlåtenhet.

**10 Nycklar**

Hyresvärden har rätt att inneha reservnyckel till lokalerna. Vid avflyttning skall hyresgästen utan ersättning överlämna samtliga port- och dörrnycklar till hyresvärden, även om dessa anskaffats av hyresgästen.

**11 Force majeure**

Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om hans åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplöpp, arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion, ingrepp av offentlig myndighet eller annan därmed jämförlig händelse som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.

**Överenskommelse om avflyttning**

På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr o m vidstående datum till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta	Datum för upphörande
Datum och hyresvärdens underskrift	Datum och hyresgästens underskrift

**Överlåtelse**

Ovanstående hyreskontrakt överlåtes fr o m	Tillträdande hyresgästs personnummer / organisationsnummer
Datum och frånträdande hyresgästs underskrift	Datum och tillträdande hyresgästs underskrift
Datum och hyresvärdens underskrift	

## Hyresomfattning och Hyra Blue Future Sweden AB

## Bilaga 1

Hyresgästen hyr from 1/1 2019 den yta som är blåmarkerad i **Bilaga 2**. Den sammanlagda ytan är totalt c:a 7.000kvm. verkstadslokaler. Förutom den ytan har man tillgång till allmänna utrymmen (gul) på c:a 425kvm. I källaren har man tillgång till omklädningsrum och gym.

Under de första 5 åren har man kostnadsfritt tillgång till den så kallade möbelkyrkogården.

Markerade ytor på gårdsplanen **Bilaga 3** samt halva tältet ingår i hyran.

Angivna ytor har inför avtalets tecknande mätts upp. Om i avtalet angiven area avviker från uppmätt area, medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning respektive hyresvärden rätt till högre hyra.

Hyresgästen erhåller en hyresrabatt på sexhundrausen kronor (600.000,-) fördelat på de kommande 24 månaderna med start 2019-01-01. Hyresbeloppet skall således reduceras med 25,000,- i 24 månader d.v.s. till 2020-12-31.

Hyresvärden förbinder sig att under en treårsperiod verkställa följande:

Ordna ett omklädningsrum för damer.

Uppfräschning av omklädningsrum, duschrum, bastu, utbildningslokal, kontorsdel mot älven.

Städning av väggar i verkstaden, sedan åligger det hyresgästen att hålla rent.

Målning eller tvätt av skepp mellan snickeri och RR. Samt se över belysning där.

Om möjligt ordna pallställ (finns på södra) på Kungsgatan för att skapa möjlighet till förvaring.

Uppdaterat system för fjärröppning samt framöver byta ut grinden.

Traverser: Hyresvärden gör en årlig service samt besiktning. Hyresgästen sköter allt övrigt underhåll. Utlåsta traverser skall kunna tas i bruk. Om så är fallet bekostas igångkörning samt besiktning av hyresgästen.

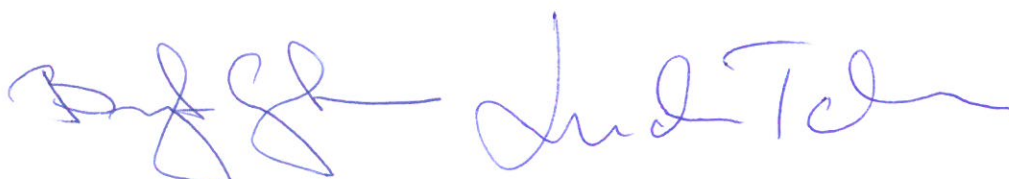
I tvätthall i verkstaden ansvarar hyresgästen för skötsel och underhåll.

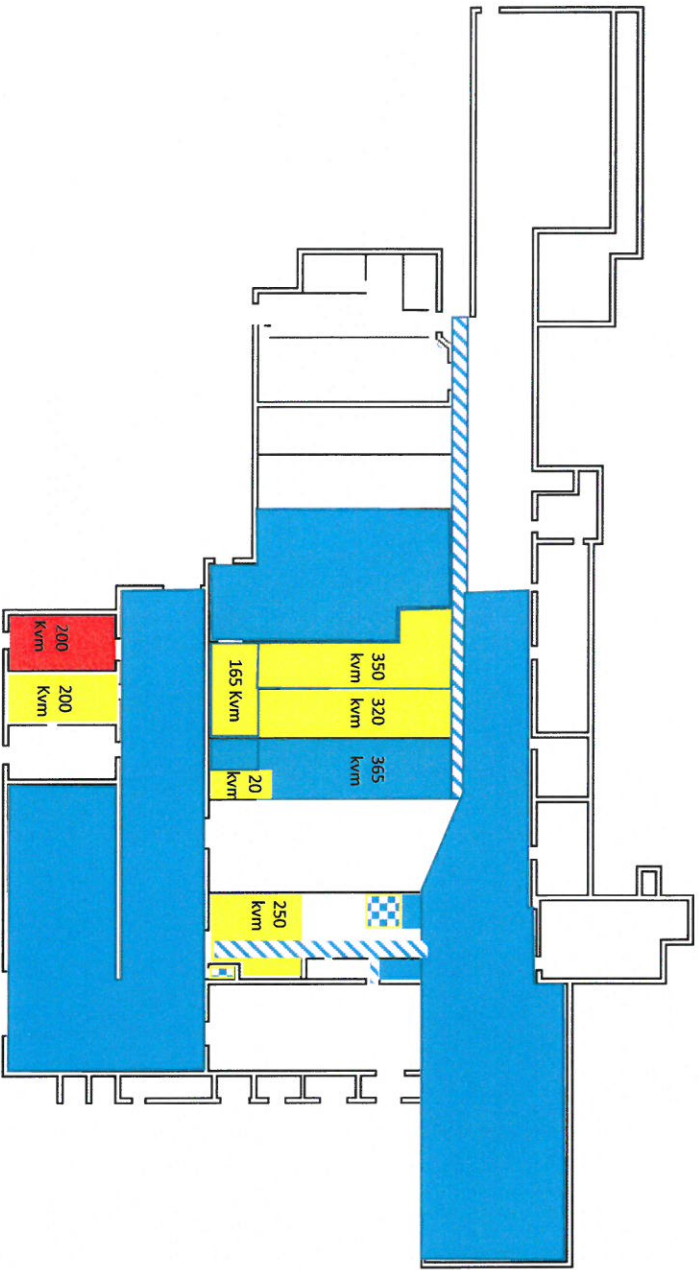
Uppvärmning av lokalerna ingår. Normalt garanterar hyresvärden en minitemperatur av 15grader Celsius i lokalerna men i samband med extrem kall väderlek samt om portar hålls öppna kan något lägre temperatur förekomma.

Hyresvärden har för avsikt att åtgärda ett antal energi och el-besparande åtgärder snarast däribland genomgång av samtliga använda Aerotemperar. Dessutom isoleras ett antal glaspartier och ev. även tak.

När tillfredställande värmesystem fungerar skall en positiv diskussion om en omvandling av hyreskontraktet ske, samt övertagande av eget el-abonnemang.

Hyresgästen har rätt att hyra ut ytor i andra hand.





- Nyttjas av BF
- Tillgänglig att hyra
- Uthyrd