

## HYRESAVTAL FÖR KONTOR OCH LAGER

Avtalsnummer: 202212

Hyresvärd: Aktiebolaget Ljungs Tegelbruk AB, Org nr 556009-4517

Hyresgäst: PPAM Solkraft AB, Org nr 559066-9916

### Lokal

Avtalet avser kontorslokaler, lager samt utomhusyta i fastigheten Ljungs Tegelbruk 7.

550 kvadratmeter avser kontorslokaler

700 kvadratmeter avser lagerlokaler

Lokalens omfattning och tillkommande utemiljö inklusive parkeringar är markerad på bifogad fastighetskarta, bilaga 1.

### Upplåtelse

Hyresvärden upplåter till hyresgästen rätten att, på de villkor som anges i detta avtal, nyttja lokalerna på följande sätt:

Kontorslokaler får utnyttjas som kontorslokaler och därtill hörande verksamheter

Lagerlokaler får utnyttjas som lagerlokaler och därtill hörande verksamhet.

### Hyrestid

Upplåtelsen gäller för en tid av 3 (tre) år, från och med datum för undertecknande av detta avtal, med en uppsägningstid om nio månader. Sker ej uppsägning på föreskrivet sätt förlängs avtalet med en ny avtalsperiod om 3 (tre) år.

### Hyra

Hyra betalas förskottsvis per kvartal med 240.000 SEK. Årshyran är således 960.000 SEK. Ändring av hyra sker enligt indexuppräkningsindex, med basåret KPI för December 2021. För uträkningsexempel, se bilaga 2. Ytterligare hyra tas ut för avskrivningsunderlag på annans fastighet med 55160 kr/år och tillägg för om kapitalkostnader 2758 kr/år

### El

Hyresgästen betalar Ljungs Tegelbruk för den el som används i fastigheten, samt för den el som används för publik elbilsladdning. Fastigheten har även en andra servis, som ägs av PPAM.se Sweden AB. El som används av hyresgästen från denna servis betalas av hyresgästen till PPAM.se Sweden AB.

Kostnaden för el består av de fasta avgifter som hyresvärden samt PPAM.se Sweden AB har för sina serviser, samt en rörlig del per kWh enligt bilaga 3.

### **Kyla/ värme/ Ventilation**

Hyresvärden ansvarar för att lokalerna har kyla, värme och ventilationslösningar för kontorsdelen. Hyresgästen ansvarar för service avseende kyla, värme och ventilation på fastighetens anläggningar.

### **Vatten/Avlopp**

Vatten- och Avloppsanordning tillhandhålls av hyresvärd. Hyresgäst ansvarar för service avseende vatten och avlopp och att det bedrivs i linje med myndigheters riktlinjer. Eventuella sanktions- eller kontrollavgifter avgifter avseende vatten eller avlopp bekostas av hyresgästen.

### **Fastighetsskatt**

Hyresgästen ska betala sin andel av fastighetsskatten för fastigheten som lokalerna ingår i. andelen utgår från andelen kvadratmeter som hyresgästen använder, av den totala fastigheten.

### **Moms**

Vid betalningstillfället gällande moms tillkommer

### **Betalning**

Hyran betalas till av hyresvärden angivet post eller bankgironummer. Vi försenad betalning utgår dröjsmålsränta enligt lag samt eventuellt ersättning för betalningspåminnelse enligt vad som stadgas för inkassokostnader.

### **Skick**

Lokalen uthyres i befintligt skick.

Hyresgästen ska ansvara för att bekosta åtgärder som av försäkringsbolag, myndigheter eller domstol kan komma att krävas för lokalens utnyttjande.

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

Hyresgästen ansvarar själv för IT-infrastruktur och löpande kostnader för uppkoppling av densamma.

Hyresvärden ansvarar för fungerande varmvatten, vatten och avlopp.

Hyresgästen ansvarar för att utreda bygglovsplikt och att ansöka om sådan i de fall då detta krävs för exempelvis uppsättning av skyltar, reversibel förändring av fasad etc. vid avflyttning från

fastigheten ska hyresgästen återställa fastighetens skick och avlägsna skyltar och annat som uppsatts för hyresgästens verksamhet.

### **Försäkring**

Hyresgästen är skyldig att hålla fastighet försäkrad i enlighet med vad som krävs för den verksamhet som bedrivs i de hyrda lokalerna.

### **Underhåll**

Hyresgästen ska vårda och löpande underhålla lokalen. Det åligger hyresgästen att bekosta städning och annan skötsel som krävs pga den dagliga verksamheten. Övrigt fastighetsunderhåll bekostas av hyresvärden.

### **Snöröjning och sandning**

Hyresgästen bekostar snöröjning och sandning av tillfartsvägar och externa parkeringsytor. Hyresgästen bekostar röjning och underhåll av den innergård som används för uppställning av material tillhörande hyresgästen.

### **Miljöbalken och övriga föreskrifter**

Det åligger hyresgästen att tillse att den verksamhet som bedrivs i lokalerna har erforderliga intyg och att den bedrivs inom ramen för gällande lagstiftning.

### **Plan- och byggbestämmelser**

Det åligger hyresgästen att tillse att användningen av lokalen sker i linje med gällande plan- och byggbestämmelser. För ändringar i verksamheten eller i lokalerna är det hyresgästens ansvar att söka relevanta tillstånd. Om hyresvärden tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift enligt reglerna i PBL eller motsvarande, pga hyresgästens agerande eller underlåtelse att begära tillstånd, ska kostnaden för detta bekostas av hyresgästen.

### **Force Majeure**

Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra avtalet om Force Majeure händelse inträffar.

### **Överlåtelse**

Hyresgästen äger inte rätt att överlåta hyresavtal till annan part, utan skriftlig överenskommelse med hyresvärden.

### **Fullständig reglering**

Detta avtal utgör den fullständiga regleringen av parternas alla frågor gällande hyra av lokal och ersätter tidigare överenskommelser och avtal mellan parterna.

### **Rättsordning/ tvist**

Svensk rätt ska tillämpas på detta avtal och tvist ska avgöras av svensk rättsordning och svensk domstol.

För Hyresvärden PPAM.se Sweden AB

För Hyresgästen PPAM Solkraft AB

Datum

Datum

Underskrift

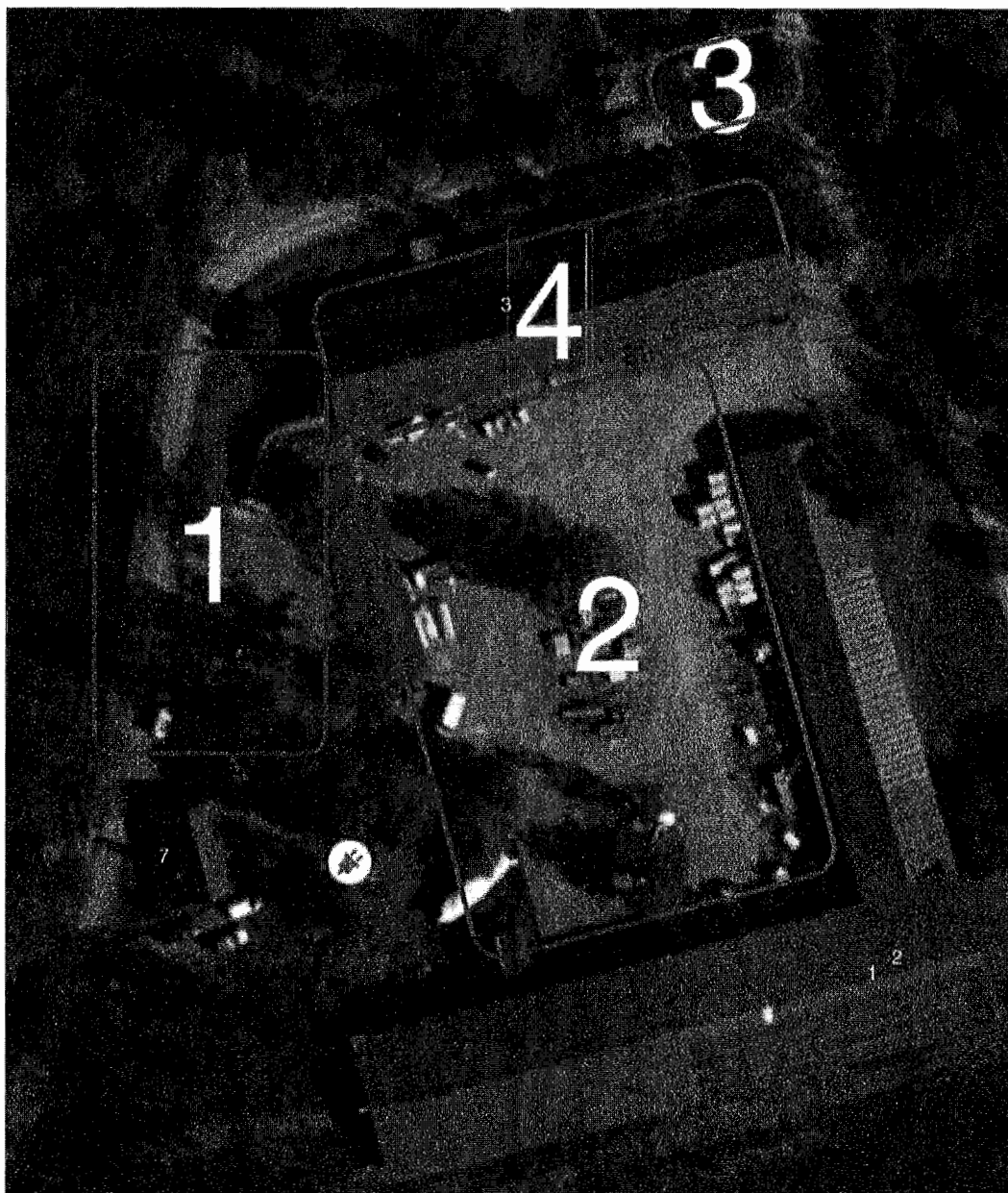
Underskrift

Namnförtydligande

Namnförtydligande

## BILAGA 1, FASTIGHETSKARTA

1. Parkeringsyta med laddmöjlighet
2. Innergård för placering av lagermaterial
3. Parkeringsyta med laddmöjlighet
4. Kontor i ett plan med två loft.



## BILAGA 2, INDEXUPPRÄKNING

### Uträkningsexempel för beräkning av indexuppräknig

Ett hyresavtal har årshyra om 100 000 kronor och börjar löpa den 1 april 2015. Till avtalet finns en indexklausul i vilken det står att 100 % av årshyran ska utgöra bashyra. Det är inte angivet något särskilt bastalet i klausulen. Bastalet blir då KPI för oktober 2014 (314,02) och bashyran är 100 000 kronor. Den 1 januari 2021 justeras indextillägget. KPI för oktober 2020 är 336,97. Hyrestillägget från och med den 1 januari 2021 beräknas då på följande sätt: Om skillnaden mellan senaste oktoberindex och bastalet är ett positivt tal ( $336,97 - 314,02 = 25,95$ ) så dividera skillnaden med bastalet ( $25,95/314,02=0,0826$ ). Resultatet multipliceras med bashyran ( $0,0826 * 100\ 000 = 8263,8$ ). Hyrestillägget från och med den 1 januari 2021 blir därmed 8 264 kronor.

### **Bilaga 3, ELPRISBERÄKNING**

Beräkningen av pris per kWh bestäms på kvartalsbasis, och beräknas utifrån medelspotpris på elmarknaden Nordpool med tillägg motsvarande skatter och avgifter.