

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Virtuosen Fastighets AB		Personnr/orgnr: 556163-8049	
Hyresgäst	Namn: Gastronomisk Q Intelligens i Sverige AB		Personnr/orgnr: 556152-8810	
	Aviseringsadress: Sibyllegatan 28, 114 43 Stockholm			
Lokalens adress m.m.	Kommun: Stockholm	Fastighetsbeteckning: Ynglingen 2		
	Gata: Kommendörsgatan 28, 114 43 Stockholm	Trappor/hus:	Lokalens nr: 9005	
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymnen hyrs ut för att användas till Restaurang, ej nattklubb eller diskotek. ☐ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga:			
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. ☐ En beskrivning av lokalens skick vid detta kontraktets tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll. Bilaga:			
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp Restaurang	Plan BV	ca m ² 280	
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelser inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra. ☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga: 3			
	☐ Tillfart för bil för i- och urlastning	☐ Plats för skylt	☐ Plats för skyltskåp/automat	☐ Parkeringsplats(er) för bil(ar)
			☐ Garageplats(er) för bil(ar)	
Hyrestid	Från och med den: 2015-01-01		Till och med den: 2019-12-31	
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☐ år ☒ 60 månader			
Hyra	Kronor 700 000 per år exklusive nedan markerade tillägg			
Indexklausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.			Bilaga: 1
Fastighetsskatt	☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskattklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran.			Bilaga: 2
Tillhandahållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer ☐ El ☒ va ☒ Värme ☒ Varmvatten ☐ Kyla ☒ Ventilation Betalning: El ☒ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran. va ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☒ Ingår i hyran. Värme ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☒ Ingår i hyran. Varmvatten ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☒ Ingår i hyran. Kyla ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran. Ventilation ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☒ Ingår i hyran.			
Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av ☐ hyresvärden ☒ hyresgästen			

FASTIGHETSÄGARNAS

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr: 5706-9005

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avfalls- hantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats i lokalen utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande: ☒ Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. ☐ Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år. ☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. ☐ Annan reglering enligt bilaga			Bilaga:
Trappstädning	☒ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga	Bilaga:
Snöröjning och sandning	☒ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga	Bilaga:
Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belopande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska anses vara <u>24,66</u> procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyrorna (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.			
Mervärdesskatt (moms)	Hyresgästens momsplikt ☒ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. Hyresvärdens momsplikt ☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftkostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.			
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje	PlusGiro nr:	BankGiro nr:	
	☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på		731-6664	
Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.			
Miljöpåverkan	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § Jordabalken. ☐ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. ☐ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.			
Byggvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer – i den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som ska tillföras lokalen.			
Revisionsbesiktnings	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästens tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.			
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personalför energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.			
PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.			

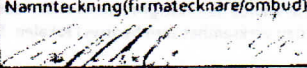
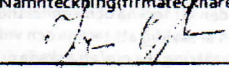
Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

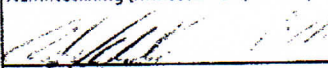
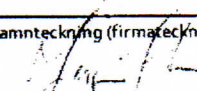
Brandskydd	☐ Parternas skyldigheter gentemot varandra: anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga: 5
Myndighetskrav m.m.	☐ Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. ☒ Hyresgästen	
Inredning	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga	Bilaga:
Underhåll	☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning ☒ Hyresgästen svarar dock för ☐ enl bilaga ☒ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten. Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver Gränsdragningslistan ☒ enl bilaga ☐ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.	Bilaga: 4
	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.	
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. ☐ Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen	Bilaga:
	Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va och ventilation. Installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.	
Ledningar för telefoni och data-kommunikation	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragnings av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. ☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.	Bilaga:
Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakommande väggar. ☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.	Bilaga:
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.	
Yttre åverkan	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.	
Låsanordningar	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.	
Sedvanligt underhåll	☐ Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler. ☒ Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. ☐ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.	Bilaga:

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Återställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick. ☐ Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.			Bilaga:
	Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärdens svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.			
Force majeure	Hyresvärdens fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens 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 hyresvärdens inte råder över och inte heller kunnat förutse.			
Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärdens senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☐ borgen ställd av _____ ☐ bankgaranti intill ett belopp om _____ ☐ annan säkerhet i form av _____ Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärdens före tillträdet så påfordrar.			Bilaga:
Person- uppgiftslagen	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)			Bilaga:
Särskilda bestämmelser	Indexklausul			Bilaga: 1
	Fastighetsskateklausul			Bilaga: 2
	Ritning			Bilaga: 3
	Gränsdragningslista			Bilaga: 4
	Brandskyddsklausul			Bilaga: 5
	Särskilda bestämmelser			Bilaga: 6
Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.			
	Ort/datum: Stockholm 2014- 06 - 13		Ort/datum: Stockholm 2014- _____	
	Hyresvärdens namn: Virtuos Fastighets AB gm Savills Förvaltning AB		Hyresgästens namn: Gastronomisk Q Intelligens i Sverige AB	
	Namnteckning(firmatecknare/ombud): 	☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): 	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Christoffer Rodin Marija Nikolic		Namnförtydligande: Jurgen Grossmann	
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____			
Underskrift	Frånträdande hyresgäst (namn):		Tillträdande hyresgäst (namn):	
	Namnteckning (frånträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt		Namnteckning (tillträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	
	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):		Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):	
	Hyresvärdens godkännande		Hyresvärdens godkännande	
	Hyresvärdens godkänner överlåtelsen Ort/datum: _____		Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	
	Hyresvärdens namn: _____		Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare): _____	

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 5706-9005	Fastighetsbeteckning: Ynglingen 2
Hyresvärd	Namn: Virtuosen Fastighets AB	Personnr/orgnr: 556163-8049
Hyresgäst	Namn: Gastronomisk Q Intelligens i Sverige AB	Personnr/orgnr: 556152-8810
Klausul	Bashyra enligt denna klausul utgörs av ☒ 100 % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. 700 000 kronor. ☐ % av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga _____), dvs. _____ kronor. Summa bashyra _____ kronor per år. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg utgå med en viss procent av bashyran enligt de grunder som anges i det följande. - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 - 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 - 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid. - Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastalet, nämligen indextalet för oktober månad år 2014. Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad. Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg enligt ovan. Hyresändringen sker alltid fr.o.m. den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning. På sidan 2 intagna anvisningar gäller för denna indexklausul.	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2014-08-13 Hyresvärdens namn: Virtuosen Fastighets AB gm Savills Förvaltning AB Namnteckning (firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande: Christoffer Rodin Marija Nikolic	Ort/datum: Stockholm 2014- Hyresgästens namn: Gastronomisk Q Intelligens i Sverige AB Namnteckning (firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande: Jurgen Grossmann

Hyresvärdens egen notering om bastalet:

Anvisningar för indexuppräknings av hyra för lokal**Bashyran**

Om hela eller viss andel av det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans storlek samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen).

Bastalet

Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat anges genom angivande av år (se bestämmelserna på sidan 1).

Jämförelse mellan indextalen ska ske så snart årets oktoberindex har blivit känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

Beräkning av indextillägget

- 1) Beräkna skillnaden mellan aktuellt oktoberindex och bastalet.
- 2) Om skillnaden är positiv, divideras den framtänkade skillnaden med bastalet.
- 3) Tilläggets storlek beräknas genom att denna kvot multipliceras med bashyran.

Exempel

Beräkning av indextillägg för år 2008

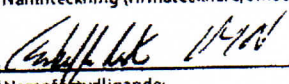
Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2005, som är 282,4 (bastalet). Oktoberindex för år 2007 är 293,85.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 293,85 och 282,4. Skillnaden är positiv och uppgår till 11,45.
2. Dividera 11,45 med 282,4 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 4 054,53 kr och utgör indextillägget för år 2008 enligt klausulen.

Alternativ: Om KPI för oktober 2007 i stället skulle ha varit lägre än bastalet 282,4, t.ex. 282,0, skulle skillnaden mellan 282,0 och bastalet 282,4 ha blivit negativ. Inget indextillägg skulle då utgå. Det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg skulle gälla.

1

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 5706-9005	Fastighetsbeteckning: Ynglingen 2
Hyresvärd	Namn: Virtuosen Fastighets AB	Personnr/orgnr: 556163-8049
Hyresgäst	Namn: Gastronomisk Q Intelligens i Sverige AB	Personnr/orgnr: 556152-8810
Klausul	Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter. I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ. ☒ Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara <u>24,66</u> procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början <u>47 347</u> kronor per år. ☐ Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets tecknande _____ kronor. Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara _____ procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten. Skulle fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman. Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande: På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2014- <u>08-13</u>	Ort/datum: Stockholm 2014-
	Hyresvärdens namn: Virtuosen Fastighets AB gm Savills Förvaltning AB	Hyresgästens namn: Gastronomisk Q Intelligens i Sverige AB
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 	☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt
	Namn/örttydligande: Christoffer Rodin Marija Nikolic	Namn/örttydligande: Jurgen Grossmann

Anvisningar

1.

Klausulen är utformad i juni 1995, dvs före den tidpunkt (normalt den 1 januari 1996) från vilken fastighetsskatt gäller för lokaler. Klausulen har därför en lydelse som gör att den kan införas i avtal som tecknas innan skatt utgår liksom i avtal som tecknas när skatt faktiskt utgår.

2.

Ersättningen ska kompensera för ökade kostnader i förvaltningen oavsett vem som faktiskt är skattskyldig. Skattskyldig är fastighetsägare/hyresvärd. Om handelsbolag är fastighetsägare/ hyresvärd var enligt tidigare regler delägarna skattskyldiga. Tillägget skulle givetvis ändå betalas till hyresvärd. Efter den 1 januari 1997 är däremot handelsbolag som ägare skattskyldigt till fastighetsskatt.

3.

Enligt 19 § hyreslagen ska hyran – med några undantag – vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Om hyrestiden är bestämd och minst tre år gäller dessutom förbehåll om att hyran ska utgå med belopp som bestäms enligt en "annan beräkningsgrund", t ex indexreglering. Det innebär också att hyrestiden måste vara bestämd och minst tre år för att hyresvärderna ska kunna ta ut kompensation för fastighetsskatt med ett belopp som kan variera allt efter som skatten ändras. Vidare måste beräkningsgrunden vara angiven i avtalet. Klausulen förutsätter därför att parterna anger hur stor andel av skatten hyresgästen ska betala ersättning för.

Enligt de regler som gäller vid denna klausuls utarbetande utgör skatten en viss procent av taxeringsvärdet för lokaler (både mark och byggnader). Uppgiften finns redovisad på taxeringsbeskedet. Hyresgästens andel av skatten för lokalen kan bestämmas som förhållandet mellan den area hyresgästen hyr och uthyrningsbar lokalarea i fastigheten eller som förhållandet mellan hyresgästens hyra och de totala lokalhyrorna i fastigheten.

Det blir en förhandlingsfråga vilket beräkningsätt parterna väljer. Även andra beräkningsgrunder kan användas. För enkelhetens skull bör dock hyresgästens andel vara oförändrad under hyrestiden och därmed oberoende av bl a hur skatten fortsättningsvis kan komma att beräknas och eventuella förändringar i uthyrningsläget.

Det är lämpligt att på därför avsett ställe ange hur lokalens andel har beräknats. Skulle uppgift om detta inte fyllas i ska det dock inte medföra att överenskommelsen blir ogiltig. På en fastighet kan finnas olika byggnader med olika värdeår och olika typer av taxeringsenhet (småhusenhet, hyreshusenhet, industrienheter och specialenhet). Den skatt – för vilken hyresgästen ska betala ersättning – ska endast avse den byggnad där lokalen är belägen. Med byggnad avses normalt varje byggnadskropp. Behövliga uppgifter kan hämtas från den underrättelse om beslut om allmän fastighetstaxering som skattemyndigheten skickat till fastighetsägaren. Den fastighetsägare som har problem med att beräkna hyresgästens andel bör ta kontakt med sin fastighetsägareförening för att få hjälp.

Fyll i hyresgästens andel!

4.

Klausulen innehåller två alternativ. I det första utgår ersättning för skatten som ett tillägg "vid sidan" om det i avtalet angivna hyresbeloppet. Försvinner skatten försvinner tillägget automatiskt. Det andra alternativet förutsätter att parterna enas om en viss hyra vari bl a ingår ersättning för den vid tillfället gällande skatten. Skulle skatten höjas oavsett skälet härtill (t ex höjd skattesats, ökat taxeringsvärde m m) ska hyresgästen dock betala ersättning för den ökade kostnaden. Skulle skatten försvinna återgår hyran till ursprungsbeloppet, dvs den överenskomna hyran (som inkluderar ersättning för den inledningsvis gällande skatten som upphört). Givetvis ska hyresgästen alltså betala andra förekommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.

5.

I den mån hyresgästen ska betala tillägg för fastighetsskatt bör tillägget redovisas separat på hyresavin.

6.

Markera med kryss vilket alternativ som väljs. I det valda alternativet anges hyresgästens andel samt aktuellt belopp. Ange vidare hur hyresgästens andel beräknats.

**GRÄNSDRAGNINGSLISTA
FÖR RESTAURANGLOKAL
FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH
UNDERHÅLLSANSVAR**

Sid 4 (5)

Bilaga nr: 4

RESTAURANGENS LOKALER forts.		Ägare Hyresvärd Hyresgäst		Underhållsansvar Hyresvärd Hyresgäst		Anmärkning
Restaurangkök	Golvbeläggning	☒	☐	☐	☒	
	Ytskikt	☒	☐	☐	☒	
	Väggar, dörrar	☒	☐	☐	☒	
	Undertak	☒	☐	☐	☒	
	Köksmaskiner, fasta	☐	☒	☐	☒	
	Stekbord	☐	☒	☐	☒	
	Spisar	☐	☒	☐	☒	
	Kåpor	☐	☒	☐	☒	
	Fettfilter	☐	☒	☐	☒	
	Pizzaugn/vedugn	☐	☐	☐	☐	
	Salamander(ugn)	☐	☐	☐	☐	
	Diskrumsinredning	☐	☒	☐	☒	
	Diskmaskin/rullbanor	☐	☐	☐	☐	
	Grovdiskmaskin	☐	☐	☐	☐	
	Kyl- och frysum	☒	☐	☐	☒	
	Hyllställning	☐	☐	☐	☐	
	Rangerställ	☐	☐	☐	☐	
	Övrig köksinredning, t.ex. dryckesmaskiner	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Förråd/ ekonomi- utrymmen	Golvbeläggning	☒	☐	☐	☒	
	Ytskikt	☒	☐	☐	☒	
	Väggar, dörrar	☒	☐	☐	☒	
	Undertak	☒	☐	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
Personal- utrymmen	Golvbeläggning	☒	☐	☐	☒	
	Ytskikt	☒	☐	☐	☒	
	Väggar, dörrar	☒	☐	☐	☒	
	Undertak	☒	☐	☐	☒	
	Fast skåpinredning	☒	☐	☐	☒	
	Hyllor	☐	☒	☐	☒	
	Fasta speglar	☐	☒	☐	☒	
	Lösinredning, bänkar, m.m.	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Våtrum	Golvbeläggning	☒	☐	☐	☒	
	Ytskikt, väggar, dörrar	☒	☐	☐	☒	
	Undertak	☒	☐	☐	☒	
	Sanitetsporlin	☒	☐	☐	☒	
	Duschar	☒	☐	☐	☒	

Sign

[Signature]

Sign

[Signature]

**GRÄNSDRAGNINGSLISTA
FÖR RESTAURANGLOKAL**
FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH
UNDERHÅLLSANSVAR

Sid 2 (5)

Bilaga nr: 4

INSTALLATIONER forts.		Ägare Hyresvärd Hyresgäst		Underhållsansvar Hyresvärd Hyresgäst		Anmärkning
Värme forts.	Ovriga värmeanläggningar	☒	☐	☒	☐	
	Mätare	☒	☐	☒	☐	
	Ledningar	☒	☐	☒	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Vatten, avlopp	Brandpostledningar	☐	☐	☐	☐	
	Sprinkleranläggning	☐	☐	☐	☐	
	Varmvattenberedare	☒	☐	☒	☐	
	Ovriga anläggningar för vatten	☒	☐	☒	☐	
	Utslagsbackar	☒	☐	☐	☒	
	Fettavskiljare	☒	☐	☐	☒	
	Avloppsanläggningar	☒	☐	☐	☒	
	Mätare	☒	☐	☒	☐	
	Ledningar	☒	☐	☒	☐	
		☐	☐	☐	☐	
EI	Mätare	☐	☒	☐	☒	
	Ledningar	☒	☐	☒	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Kyla och ventilation	Rumskyla	☐	☐	☐	☐	
	Frånluftsventilation	☐	☐	☐	☐	
	Till- och frånluftsventilation	☒	☐	☒	☐	
	Kyld till- och frånluftsventilation	☐	☐	☐	☐	
	Kyla till data- och/eller serverrum	☐	☐	☐	☐	
	Kyla till förvarings- och avfallsrum	☐	☐	☐	☐	
	Andra fläktanordningar än köksfläktar	☐	☐	☐	☐	
	Mätare	☒	☐	☒	☐	
	Ledningar	☒	☐	☒	☐	
	☐	☐	☐	☐		
Imkanaler och ventilation	Filter och spjäll	☒	☐	☐	☒	
	Imkåpor	☒	☐	☐	☒	
	Anordning för köksfläktar	☒	☐	☐	☒	
	Sotning	☒	☐	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
Lås, larm, övervakning	Inbrottslarm	☐	☒	☐	☒	
	Överfallslarm	☐	☐	☐	☐	
	Övervakningskameror	☐	☐	☐	☐	

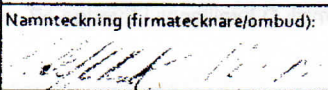
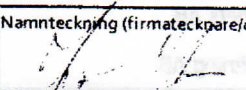
**GRÄNSDRAGNINGSLISTA
FÖR RESTAURANGLOKAL**
FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH
UNDERHÅLLSANSVAR

Sid 3 (5)

Bilaga nr: 4

INSTALLATIONER forts.		Ägare Hyresvärd Hyresgäst		Underhållsansvar Hyresvärd Hyresgäst		Anmärkning
Lås, larm, övervakning forts.	Monitorer, övervakning	☐	☐	☐	☐	
	Lokala stöldlarm	☐	☐	☐	☐	
	Dörrlås till entréer och andra dörrar som leder till eller från lokalen	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Belysning	Fasadbelysning	☐	☐	☐	☐	
	Skyltbelysning	☐	☐	☐	☐	
	Belysningsarmaturer utomhus	☒	☐	☒	☐	
	Fast allmän belysning inomhus	☒	☐	☒	☐	
	Lös armatur, allmän belysning	☐	☐	☐	☐	
	Särskilt anpassad belysning	☐	☐	☐	☐	
	Fast platsbelysning i våtrum	☒	☐	☐	☒	
	El-uttag	☒	☐	☐	☒	
	Nödljusanläggningar	☐	☐	☐	☐	
Hissar	Personhissar	☐	☐	☐	☐	
	* korgar, dörrar, maskineri	☐	☐	☐	☐	
	Gods-/varuhissar	☐	☐	☐	☐	
	* korgar, dörrar, maskineri	☐	☐	☐	☐	
Tele- och data- kommunikation	Ledning för telefoni	☐	☐	☐	☐	
	Ledning för data	☐	☐	☐	☐	
	Ledning för bredband	☐	☐	☐	☐	
	Ledning för kabeltv	☐	☐	☐	☐	
	Anordningar för trådlös Tv	☐	☐	☐	☐	
RESTAURANGENS LOKALER						
Matsal	Golvbeläggning	☒	☐	☐	☒	
	Ytskikt	☒	☐	☐	☒	
	Väggar, dörrar	☒	☐	☐	☒	
	Undertak	☒	☐	☐	☒	
	Lös inredning, möbler	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
Fast inredning	Hyllor	☐	☒	☐	☒	
	Förvaring	☐	☒	☐	☒	
	Barinredning	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	

Denna gränsdragningslista, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr. 8s, är framtagen 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Sverige och Visita, Svensk besöksnaring. Eftertryck förbjuds.

Avser	Hyreskontrakt nr: 5706-9005	Fastighetsbeteckning: Ynglingen 2
Hyresvärd	Namn: Virtuosen Fastighets AB	Personnr/orgnr: 556163-8049
Hyresgäst	Namn: Gastronomisk Q Intelligens i Sverige AB	Personnr/orgnr: 556152-8810
Klausul	Om denna klausul skulle strida mot bestämmelse i huvudavtalet gäller i första hand denna klausul. <u>Fördelning av ansvar för tekniska brandskyddsåtgärder</u> Hyresvärden ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av allt tekniskt brandskydd som är hänförligt till fastighetens allmänna funktion. Hyresvärden ansvarar vidare för att lokalen vid hyrestidens början uppfyller det krav på brandskydd som för avsedd användning av lokalen följer av gällande regler. Hyresgästen ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av det tekniska brandskydd som efter hyrestidens början kan komma att krävas för den verksamhet för vilken lokalen är upplåten. Hyresgästen är skyldig att fortlöpande kontrollera funktionen av allt i lokalen befintligt tekniskt brandskydd och på egen bekostnad vidta nödvändiga service- och underhållsåtgärder, oavsett vem som har försett lokalen med en anordning eller utrustning. Hyresgästens service- och underhållsskyldighet omfattar dock inte sprinkleranordningar som hyresvärden har installerat i lokalen. Parterna förbinder sig, var och en för sin del, att se till att räddningsvägar, utrymningsvägar, sprinkleranordningar och andra brandskyddsanordningar vid varje tidpunkt hålls fria från hindrande föremål samt att genomföringar som görs i brandcell förses med varaktiga brandtätningar. Part är skyldig att ersätta all skada som är en följd av brister i utrustning eller anordning som parten har installerat eller som i annat fall har inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av parten eller som har uppkommit till följd av att parten inte har utfört en åtgärd som han har varit skyldig att vidta. Annan reglering av ansvaret för brandskyddsåtgärder än ovanstående gäller endast om detta särskilt överenskommit. <u>Systematiskt brandskyddsarbete m.m.</u> Parterna är medvetna om sitt ansvar för att ett tillfredsställande brandskydd upprätthålls i fastigheten och i lokalen och förbinder sig att fortlöpande vidta, förutom de tekniska åtgärder som reglerats i det föregående, även de organisatoriska åtgärder som behövs för att minska risken för brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Parterna ska samråda med varandra innan mer omfattande åtgärder vidtas. Part ska vidare på begäran av den andre parten lämna den information om fastigheten respektive verksamheten som parten behöver för att kunna fullgöra sitt åtagande enligt denna klausul och sina skyldigheter enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete. <u>Redogörelse för brandskyddet</u> (kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller) Lokalen ☐ omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Hyresgästen respektive hyresvärden förbinder sig härmed att på begäran av den andre lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet. ☐ omfattas inte av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Ändringar avseende fastigheten eller i hyresgästens verksamhet som innebär att lokalen kommer att omfattas av redogörelseskyldigheten ska genast anmälas till hyresgästen respektive hyresvärden. Part ska därefter på begäran av den andre parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet. Denna klausul har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2014-08-13	Ort/datum: Stockholm 2014-
	Hyresvärdens namn: Virtuosen Fastighets AB gm Savills Förvaltning AB	Hyresgästens namn: Gastronomisk Q Intelligens i Sverige AB
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 
	☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande: Christoffer Rodin Marija Nikolic		Namnförtydligande: Jorgen Grossmann

SARSKILDA BESTAMMELSER

BILAGA 6

till hyreskontrakt 5706-9005

Hyresvärd	Virtuosen Fastighets AB	Org nr	556163-8049
Hyresgäst	Gastronomisk Q Intelligens i Sverige AB	Org nr	556152-8810
Fastighet	Ynglingen 2	Kommun	Stockholm
Lokalens användning och tillträdesdag	Det åligger hyresgästen att tillse att lokalen är i fullt brukbart skick för det avsedda ändamålet samt att anskaffa erforderliga tillstånd för lokalens nyttjande för avsedd användning. För självförvällat stopp i avloppsledning är hyresgästen ekonomiskt ansvarig. Hyresvärdens skriftliga medgivande erfordras för: att installera andra maskiner och mekaniska anordningar än de som finns vid avtalets ingående. Att utan utanför lokalen sätta upp antenner, skyltar, ledningar eller liknande. Lämnas medgivande enligt ovan ankommer det på hyresgästen att inhämta och följa myndighetens föreskrifter.		
Drift	Fastighetens grundinstallationer som hyresvärden tillhandahåller är normalt i drift mellan kl 07:00 -23:00 på vardagar samt 16:00 – 23:00 på helger. Vid underhålls- och ombyggnadsarbete som medför avstängning av ovanstående under ordinarie kontorstid ska hyresvärden informera hyresgästen i god tid.		
Elkostnader	Hyresgästen skall utöver hyran utge ersättning till hyresvärden för hyresgästens elförbrukning i den förhyrda lokalen. Verklig förbrukning läses av kvartalsvis och debiteras i efterskott.		
Ordning	För upprätthållande av den gemensamma trivseln i fastigheten förbinder sig hyresgästen att vid lokalens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten samt övervaka att vad sålunda åligger hyresgästen själv iakttages, jämväl av hyresgästens anställda.		
Underhåll	Hyresgästen svarar för underhåll av samtliga ytskikt, vitvaror, undertak, lysrörsarmaturer, belysningsarmaturer, egna installationer och lås-och larmanordningar samt för underhåll av egen och av hyresvärden tillhandahållen inredning och utrustning tillhörande lokalen.		
Nedsättning av hyran	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 Lokalen i avtalat skick eller låter utföra sedvanligt underhåll av Lokalen eller Fastigheten i övrigt eller ombesörjer att ledningar för värme, ventilation, kyla, vatten, avlopp och el dras genom Lokalen. Det åligger dock Hyresvärden att i god tid underrätta Hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet skall utföras. Ovannämnda arbeten skall utföras med skyndsamhet och på ett sätt som begränsar olägenheterna för Hyresgästen.		
Investeringar m.m.	Hyresgästen har rätt att, efter skriftlig överenskommelse med Hyresvärden, på egen bekostnad utföra inrednings- och/eller installations- och/eller ändringsarbeten i Lokalen ("Hyresgästens investeringar").		
Hyresgästens bekostnad	Hyresgästen skall till Hyresvärden överlämna ritningar och beskrivningar för granskning samt anlita av Hyresvärden skriftligen godkänd entreprenör. Hyresgästen svarar för att arbetet utförs på ett fackmannamässigt sätt samt för att dylika arbeten inte skadar fastigheten eller dess byggnader eller föranleder		

Sign	Sign
------	------

Var god vänd ->

	ökade kostnader för Hyresvärden. Om Hyresgästens investering förorsakar olägenheter och/eller kostnader för Hyresvärden eller annan hyresgäst skall Hyresgästen ersätta sådana olägenheter/kostnader. Om Hyresvärden inte önskar erhålla äganderätten till ovannämnda investeringar, helt eller delvis, gäller hyresavtalets bestämmelser om återställandeskyldighet m.m., d.v.s. vid hyresförhållandets upphörande skall Hyresgästen, om inte annan skriftlig överenskommelse träffats med Hyresvärden, bortföra honom tillhörig egendom och återställa Lokalen i godtagbart skick.
Hyresvärdens bekostnad för investering som ännu inte avtalats	För investering som enligt särskild senare skriftlig överenskommelse bekostas av, och därmed ägs av Hyresvärden ("Hyresvärdens investeringar"). skall tillägg till hyran utgå. Tillägget skall jämsställas med hyra. Ansvar för drift och skötsel av investeringen samt hyrestilläggets storlek och betalningstidpunkt skall bestämmas i den särskilda överenskommelsen.
Myndighetskrav m.m.	Hyresgästen är skyldig att inneha erforderliga tillstånd för verksamhetens bedrivande från Hyresvärden, myndigheter, domstol eller annat beslutande organ. Erforderliga tillstånd skall innehas från och med Tillträdesdagen fram till och med hyresförhållandets upphörande. Hyresgästen skall för Lokalens nyttjande följa berörda myndigheters bestämmelser och anvisningar och på egen bekostnad utföra myndigheters eventuella förelägganden eller motsvarande. Hyresgästen och Hyresvärden har även träffat överenskommelse om brandskydd m.m. enligt Bilaga 5. Verksamheten skall bedrivas så att övriga hyresgäster inte påverkas. För det fall att Lokalen används på ett sätt som inte är förenligt med vid var tid gällande lag och förordningar etc., skall Hyresgästen hålla Hyresvärden skadeslös avseende eventuella krav som framställs från myndighet eller annan. Hyresgästen skall omgående underrätta Hyresvärden i händelse av myndighetskrav och till Hyresvärden överlämna kopia av myndighetens krav.
Försäkringar	Hyresgästen är skyldig att teckna företagsförsäkring för den rörelse som bedrivs i Lokalen. Försäkringen skall omfatta skada orsakad av tredje man samt intäktsbortfall.
Registreringsbevis	Hyresgästen ska meddela hyresvärden omgående vid ev. förändringar i bolaget vad beträffar: Ändring av styrelseledamot Namnändring Ändring av firmatecknare
Åtgärder vid avflyttning	Vid avflyttning skall besiktning företas i närvaro av båda parter. Skriftligt protokoll skall upprättas. Hyresgästen ska vid avflyttning återställa lokalen i godtagbart skick. Hyresgästen ska, om inte annat överenskommit, ta med egendom och installationer som tillhör hyresgästen.
Överlåtelse och andrahandsuthyrning	Hyresgästen har rätt att överlåta hyresrätten eller upplåta hela lokalen i andra hand endast med hyresvärdens skriftliga medgivande. För det fall hyresvärden lämnar hyresgästen tillstånd till upplåtelse av lokalen ska skriftligt tillägg till hyresavtalet upprättas.

Sign	Sign
------	------

Var god vänd ->

Ändringar m.m.

Samtliga överenskommelser, utfästelser och uppgifter av betydelse mellan hyresvärd och hyresgäst rörande hyresförhållandet har intagits i detta hyresavtal med bilagor. Utöver vad som däri anges har inga överenskommelser, utfästelser eller uppgifter gjorts eller lämnats i samband med avtalets tillkomst.

Ändringar och tillägg till detta hyresavtal med bilagor skall för att vara bindande upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

Underskrift

Ort Stockholm	Datum 2014-05-17	Ort Stockholm	Datum 2014-
Hyresvärd		Hyresgäst	
Namnförtydligande Marija Nikolic Christoffer Rodin		Namnförtydligande Jurgen Grossmann	

Sign	Sign
------	------

Var god vänd ->

TILLÄGG NUMMER 1, TILL HYRESKONTRAKT M.M.

Hyresvärd: Fastighets AB Virtuosen 6, org. nr: 559085-9483

**Frånträdande
hyresgäst:** Gastronomisk Q Intelligens i Sverige AB, org. nr: 556152-8810

**Tillträdande
hyresgäst:** Italian Path AB, org. nr: 559077-6372

Objekt: Hyreskontrakt nr 5706-9005, träffat år 2014, avseende restauranglokal om ca. 280 kvm i fastigheten Ynglingen 2 med adress Kommendörsgatan 28 i Stockholms kommun.

1. Hyreskontrakt nr 5706-9005 överläts fr.o.m. den 16 februari 2017 från Gastronomisk Q Intelligens i Sverige AB till Italian Path AB under följande villkor.

2. Användningsändamålet för lokalen specificeras till att vara Italiensk restaurang med mycket noga utvalda råvaror och med en helt unik Italiensk vinlista. Det ska finnas möjlighet till avskilda sittningar i tre (3) chambre separé med allt från matlagningsevent till exklusiv vinprovning.

3. Italian Path AB ska till Fastighets AB Virtuosen 6, senast den 16 februari 2017 lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt hyreskontraktet genom bankgaranti intill ett belopp om 250 000 kronor.

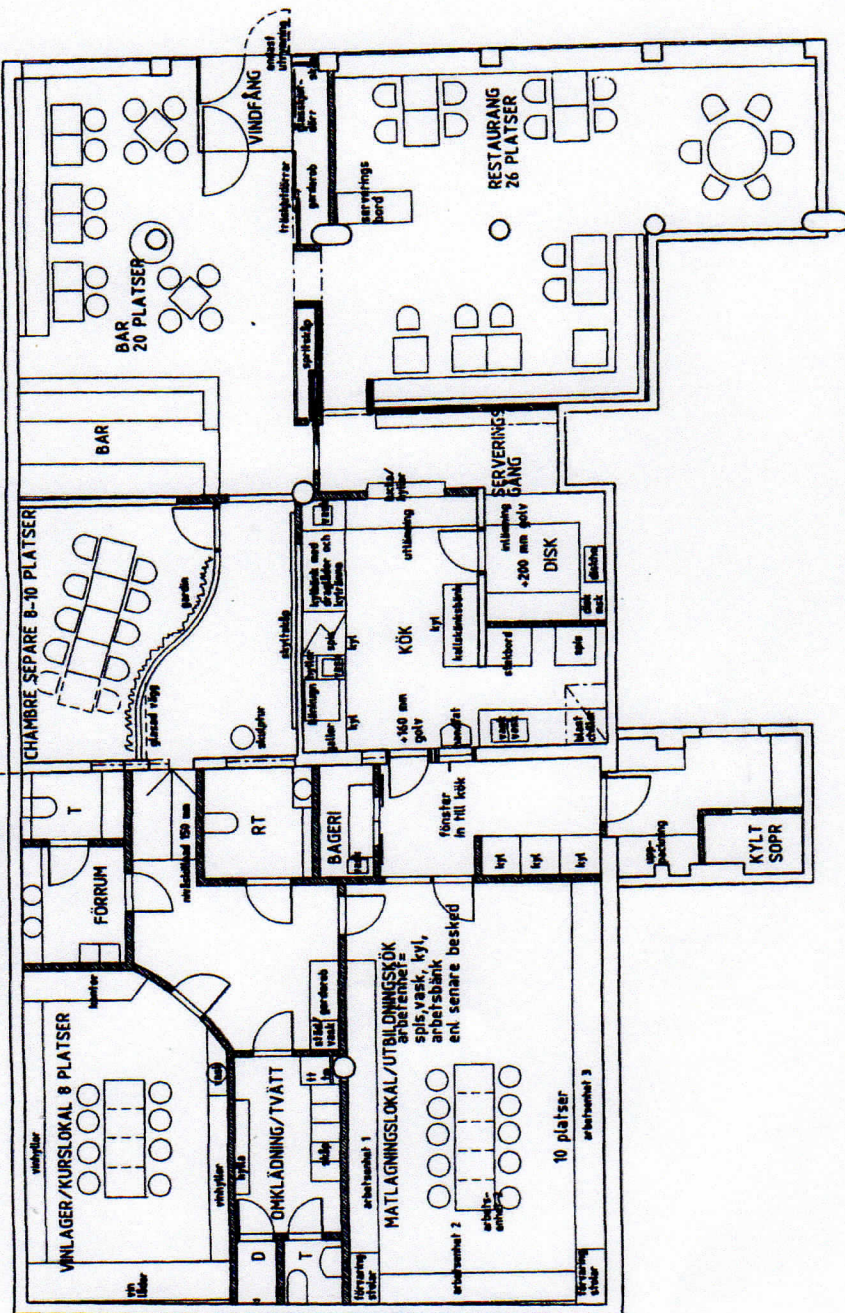
Uppfylls inte villkoren ovan är denna överenskommelse utan verkan och hyresgästens samtliga förpliktelser enligt ovannämnda hyreskontrakt, kvarstår oförändrade.

I övrigt ska hyreskontraktet löpa på oförändrade villkor.

Denna överenskommelse har upprättats i tre (3) exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Hyresvärd:	Frånträdande hyresgäst:	Tillträdande hyresgäst:
Fastighets AB Virtuosen 6	Gastronomisk Q Intelligens i Sverige AB	Italian Path AB
Stockholm 2017-01-.....	Stockholm 2017-01-.....	Stockholm 2017-01-.....
.....		
Namnunderskrift	Namnunderskrift	Namnunderskrift
.....		
Namnförtydligande	Namnförtydligande	Namnförtydligande

TAKHÖJD CA 2200
UNDERTAKSHÖJD CA 3200/TAKHÖJD CA 4580
GOLV CA 160 MM LÄGRE



*Godkänt av personalen
Göran Tödeén*

Underlag för Godkännt
Datum 05/12/14 P

Stadsbyggnads
kontoret
Inkom 2005-11-30
Reg. 05-03-27-572
Dnr.

BET	ANT	JÄMNING AVSE	DATUM	SKALA
		BYGGNADSMÅN		
		MARGEN WIGOW ARKITEKTONTOR		
		KYNGÖRSTEN 14 118 47 STOCKHOLM TEL: 08-596 100 72		
		KV. YNGLINGEN 2		
		RESTAURANG NY PLAN		
BYGG IV	CNV	SKALA 1:100	DATUM 050210	ANT A1

