

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Vasakronan Stockholmsstuten AB		Personnr/orgnr: 556820-7798	
Hyresgäst	Namn: Huset Över Bron AB		Personnr/orgnr: 556941-7123	
	Aviseringsadress:			
Lokalens adress m.m	Kommun: Stockholm	Fastighetsbeteckning: Stuten 12		
	Gata: Regeringsgatan 71	Trappor/hus:	Lokalens nr:	
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till se bilaga ☒ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga: 1			
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 frångår av bifogad besiktning- och åtgärdsprotokoll. Bilaga:			
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp Restaurang	Plan Gatuplan	ca m ² 67	Areatyp Plan ca m ²
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelser inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärdens rätt till högre hyra. ☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen frångår av bifogade ritning(ar). Bilaga: 2			
	☐ 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: 2014-01-24		Till och med den: 2017-01-31	
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 ☒ 3 år ☐ _____ månader			
Hyra	Kronor 364 000 kr 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 fastighetsskatteklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga: 1			
Tillhandahållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärdens tillhandahåller/ombesörjer ☒ El ☒ va ☒ Värme ☒ Varmvatten ☒ Kyla ☒ Ventilation			
	Betalning: El ☒ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran. Bilaga: 1			
	va ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☒ Ingår i hyran. Bilaga: 1			
	Värme ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☒ Ingår i hyran. Bilaga: 1			
	Varmvatten ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☒ Ingår i hyran. Bilaga: 1			
	Kyla ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☒ Ingår i hyran. Bilaga: 1			
	Ventilation ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran. Bilaga: 1			
Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av ☐ hyresvärd ☒ hyresgästen			

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 liksom att 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 avfallsskär 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: 1
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 belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska anses vara <u>0,59</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 hyresvärdens 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 jämkningskyldig 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 driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.			
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje ☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på		PlusGiro nr:	BankGiro nr: 893-0430
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.			Bilaga: 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.			
Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen 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 personal från 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.			

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Sid 3 (4)

Nr: 595-F21018

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Brandskydd	☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.		Bilaga: 1
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		
Underhåll	☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning ☐ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten.	Hyresgästen svarar dock för _____ ☐ enl bilaga Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver _____ ☐ enl bilaga	Bilaga: Bilaga: Bilaga: 1
☒ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.			
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 överenskommits ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. ☐ Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen		
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 försämrats. 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 dragning 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.		
Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har bifogad 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 ifrågakörande väggar. ☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.		
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.		
Avtalat skick m.m.	☐ 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.		
Sedvanligt underhåll	☐ 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.		

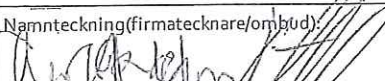
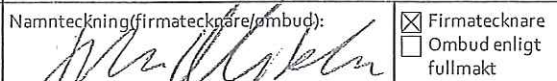
Sign

Sign

3

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

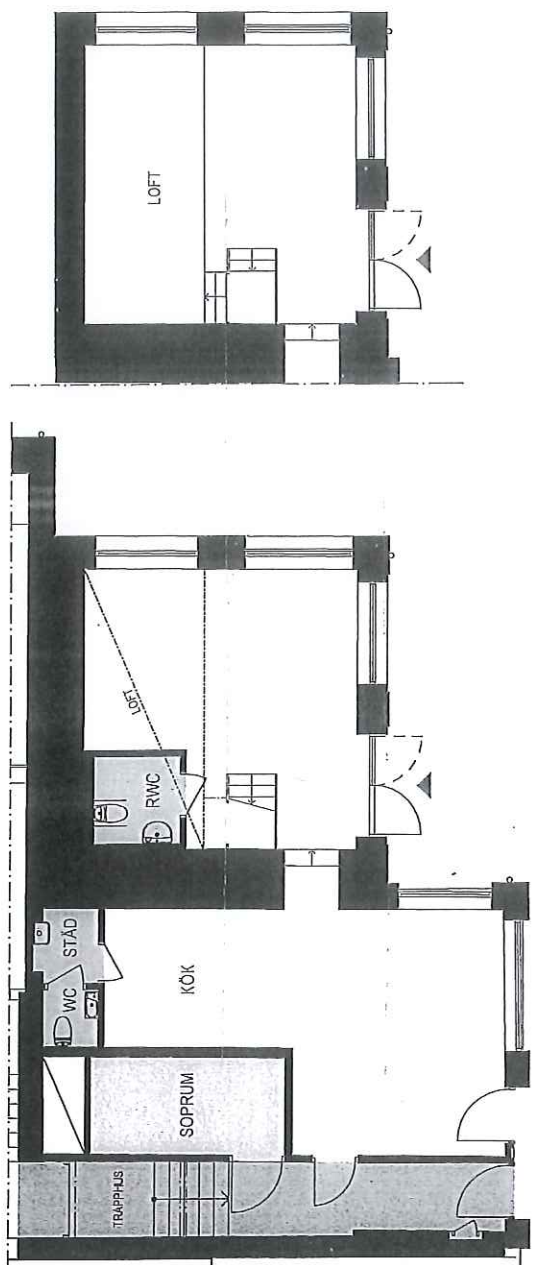
Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

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: 1
	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 överenskomits 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 <u>2014-01-31</u> lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom		
	☐ borgen ställd av ☐ bankgaranti intill ett belopp om ☒ annan säkerhet i form av		Bilaga: 3
	deposition		
	Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärdens före tillträdet så påfordrar.		
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	1 Särskilda bestämmelser		Bilaga: 1
	2 Ritning		Bilaga: 2
	3 Depositionsavtal		Bilaga: 3
	4. Ansvarslista		Bilaga: 4
	5. Hyresgästens egna arbeten		Bilaga: 5
			Bilaga:
			Bilaga:
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: <u>Stockholm 2014-01-23</u>	Ort/datum: <u>Stockholm 2014-01-23</u>	
	Hyresvärdens namn: <u>Vasakronan AB (publ) för Vasakronan</u> <u>Stockholmsstuten AB enligt fullmakt</u>	Hyresgästens namn: <u>Huset Över Bron AB</u>	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 	☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 
	Namnförtydligande: <u>Charlotta de Jong / Anna Nyberg</u>	Namnförtydligande: <u>Johan Wiklund</u>	
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.		
Underskrift	Frånträdande hyresgäst (namn):	Tillträdande hyresgäst (namn):	Personnr/orgnr
	Namnteckning (frånträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (tillträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	
	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):		Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):
Hyresvärdens godkännande	Hyresvärdens godkänner överlåtelsen Ort/datum:	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	
	Hyresvärdens namn:	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):	

BILAGA 2
595-F21018

LOKALYTÄ:

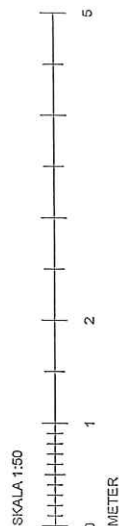
67 kvm
inkl loft



PLAN LOFT

REGERINGSGATAN

ENTRÉPLAN



KV STUTEN
Utredningsskiss
PLAN POTSTICKERS
Skala 1:100 A3/2013-10-18

UA 002

VASAKRONAN

MER/

T 00-658 79 00 www.mer.se

VASAKRONAN

Box 30074
104 25 STOCKHOLM

Kontakt: 08-566 20 551,
hyresadmin@vasakronan.se

Er referens:
Fastighetsbeteckning
Stuten 12
Regeringsgatan 71 STOCKHOLM
Meddelande

HYRESFAKTURA:

1(1)

370200175
Avidatum: 2017-11-27
Period: 2018-01-01 – 2018-03-31
Förfallodag: 2017-12-29
OCRnummer: 37020017515

Huset Över Bron AB
Huset Under Bron AB
Hammarby slussväg 2
118 60 STOCKHOLM

Specifikation	Beskrivning	Belopp
595-F21018	Restaurang	
	Hyra	94 640.00
	Varav 3 640 kr är indextillägg	
	Avfall	260.00
	Varav 10 kr är indextillägg	
	Fastighetsskattetillägg	12 066.00
	Komfortkyla	768.00
	Varav 18 kr är indextillägg	
	Värme/bränsle	1 536.00
	Varav 36 kr är indextillägg	
	Hyresrabatt	-27 500.00
	Tillägg 2	

Öresutjämning		0.50
Moms 25.00 %		20 442.50
Underlag för moms: 81770.00		
Anges vid betalning (OCR)	37020017515	
Oss tillhanda senast		2017-12-29
ATT BETALA		102 213.00

Vi äger rätt att debitera dröjsmålsränta vid betalning efter förfallodagen.
Vid betalning måste OCR-nummer anges för korrekt registrering.

Postadress
Vasakronan Stockholms Stuten AB
c/o Vasakronan AB
Box 30074
104 25 STOCKHOLM

Säte
Stockholm

Orgnr.
5568207798
Momsregnr.
SE556820779801

Godkänd för F-skatt

Bankgiro
893-0430
BIC/Swift
HANDSESS
IBAN
SE3260000000000707075548

4327691100018650100002 - 002902

DEPOSITIONSAVTAL

Hyresvärd:

Vasakronan Stockholmsstuten AB, org nr 556820-7798
("Hyresvärden")

Hyresgäst:

Huset Över Bron AB, org nr 556941-7123 ("Hyresgästen")

Lokalens adress:

Regeringsgatan 71

Hyresavtal:

595-F21018 tecknat 2014-01-23 jämte bilagor och tilläggsavtal
("Hyresavtalet")

1. Mellan parterna gäller Hyresavtalet. Såsom säkerhet för det rätta fullgörandet av Hyresgästens förpliktelser enligt Hyresavtalet och nedan angivna förpliktelser deponerar Hyresgästen till förmån för Hyresvärden ett belopp om 175 000 kronor. Deponerat belopp och eventuell fyllnadsinbetalning enligt nedan, benämns fortsättningsvis "Depositionen".
2. Depositionen erläggs till Hyresvärdens konto i Handelsbanken bankgiro 504-0050 med angivande av Hyresavtalets nummer som referens och skall finnas tillgänglig på kontot senast 2014-01-31.
3. Depositionen får omgående tas i anspråk i det fall Hyresgästen inte fullgör sina förpliktelser gentemot Hyresvärden enligt Hyresavtalet.
4. I Hyresgästens förpliktelser innefattas förutom betalning av hyra och tillägg enligt Hyresavtalet, även fullgörande av samtliga övriga skyldigheter enligt Hyresavtalet och hyreslagen (12 kap. jordabalken) liksom att ersätta Hyresvärden för lagstadgade inkassokostnader, samt skäligen avhysningskostnader, rättegångskostnader, kostnader i mål om betalningsföreläggande eller handräckning, samt ränta enligt lag på nyss angivna obetalda belopp.
5. För det fall Depositionen utnyttjas till någon del skall Hyresgästen vid anfordran omedelbart till Hyresvärden fyllnadsinbetala utnyttjat belopp.
6. Hyresvärden skall omedelbart återbetala Depositionen jämte ränta på densamma till Hyresgästen när Hyresavtalet mellan parterna upphört. Ränta på Depositionen, att tillgodoräknas Hyresgästen när Hyresavtalet upphört, utgår med, hos Handelsbanken, vid var tid gällande räntevillkor för Vasakronan AB:s klientmedelskonton för depositioner.

VASAKRONAN

#145819

7

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

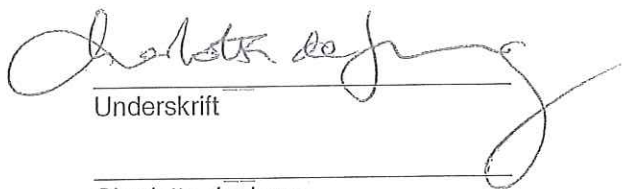
Stockholm 2014-01- 23

VASAKRONAN AB (publ)
för Vasakronan Stockholmsstuten AB, enligt
fullmakt

Stockholm 2014-01- 23

Huset Under Bron AB

Är



Underskrift

Charlotta de Jong



Underskrift

Anna Nyberg



Underskrift

Johan Wiklund

Underskrift

Namnförtydligande

VASAKRONAN

#145819

8

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER TILL HYRESAVTAL NR 595-F21018

Hyresvärd: Vasakronan Stockholmsstuten AB 556820-7798 ("Hyresvärden")

Hyresgäst: Huset Över Bron AB 556941-7123 ("Hyresgästen")

Fastighet: Stockholm Stuten 12 ("Fastigheten")

Hyresavtal: 595-F21018 inklusive tillhörande bilagor ("Hyresavtalet")

Dessa särskilda bestämmelser har vid motstridighet företräde framför bestämmelserna i Hyresavtalets huvudformulär. (Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.2)

1. Lokalens användning

Hyresgästen förbinder sig att bedriva sin restaurangrörelse i den förhyrda lokalen ("Lokalen") under namnet **Skanstull** och att inte ändra detta utan Hyresvärdens skriftliga medgivande.

Lokalen uthyres för att uteslutande användas till:

Verksamhet/inriktning (bransch): Restaurang. Hyresgästen får dock inte bereda mat i lokalen i den mån sådan beredning skulle kräva imkanal. Det är inte tillåtet att bedriva nattklubb. Se vidare under punkten öppettider m.m.

Utbud/profilering: Hyresgästen **Skanstulls** profil en restaurang som avser att servera frukost och kommer att servera lunch och middag med fullservice från tidig morgon till sen kväll. Mat, service och miljö präglas av kvalitet och har inte karaktär av enklare utspisningsplats. En plats av möjligheter för människor att uppleva mat, dryck konst och kultur.

Restaurangens karaktär ska huvudsakligen vara enligt det föregående och Hyresgästen får inte genomföra verksamhetsförändring, exempelvis genom att inrikta verksamheten mot snabbmat, utan Hyresvärdens föregående skriftliga godkännande.

Hyresgästens inriktning och utbud/profilering, såsom det har beskrivits ovan, har varit en avgörande förutsättning för Hyresvärden att ingå Hyresavtalet och det är av därför viktigt för Hyresvärden att den profil som presenterats av Hyresgästen inte ändras utan Hyresvärdens skriftliga godkännande.

Hyresgästen har att på eget ansvar och på egen bekostnad svara för att Lokalen verksamhetsspecifika avseenden, är i fullt brukbart skick för det avsedda ändamålet och tillåten användning enligt ovan samt att erforderliga bygglov och myndighetstillstånd för Lokalens nyttjande finns från det att verksamheten öppnas för allmänheten. Hyresgästen har därutöver att, inför och under hyresförhållandet, på egen bekostnad svara för de åtgärder som, byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet, eller annan myndighet, eller som ett försäkringsbolag, kan komma att kräva för restaurangverksamhet i Lokalen. Detta oavsett om kravet redan förelåg på tillträdesdagen enligt Hyresavtalet, eller uppstår efter tillträdesdagen.

Samarbetet mellan Hyresvärden och Hyresgästen skall präglas av informationsgivande och samråd, allt för att uppnå hög kvalitet och omsättning i Hyresgästens verksamhet och en hög grad av kundnöjdhet för bägge parter.

2. Befintligt skick

Lokalen uthyres i befintligt skick att användas till restaurang utan beredning av mat som kräver imkanal.

Hyresgästen godkänner lokalen i befintligt skick. Det åligger Hyresgästen att tillse att lokalen i verksamhetsspecifika avseenden är i fullt brukbart skick för det avsedda ändamålet samt att anskaffa erforderliga tillstånd för lokalens nyttjande för avsedd användning.

3. Drift av restaurangen

Hyresgästen skall bedriva restaurangverksamheten med god kvalitet, utbud och serviceanda. Hyresvärd och Hyresgäst kommer över tiden gemensamt verka för att utveckla restaurangen och dess utbud, allt i syfte att få nöjdare kunder i kvarteret.

4. Hyra

Hyran för Lokalen utgörs dels av den bashyra som anges nedan dels av de tillägg till bashyran som framgår av Hyresavtalet.

Bashyran enligt Hyresavtalet uppgår till 364 000 kr /år.

5. Bruttoomsättning

Med bruttoomsättning avses i detta Hyresavtal försäljning och provisioner i kronor, eller annan valuta omräknat i kronor, som sker i den rörelse som Hyresgästen bedriver i eller från Lokalen, samt i övrigt inom fastigheten genom särskilt temporärt medgivande av Hyresvärden och som då inte omfattas av annat skriftligt hyreskontrakt.

Hyresgäst som med erforderligt skriftligt tillstånd (se punkt Överlåtelse och upplåtelse i andra hand nedan) upplåter Lokalen helt eller delvis i andra hand till annan rörelseidkare, skall i verksamhetens bruttoomsättning medräkna även andrahandshyresgästens bruttoomsättning i underlaget för omsättningshyra enligt ovan, och på samma grunder.

Den enda påföljd Hyresvärden kan göra gällande vid bristande uppfyllelse av denna punkt ska vara att kräva fullgörelse.

6. Årlig redovisning av bruttoomsättning

Hyresgästen skall senast tre (3) månader efter varje kalenderårs utgång till Hyresvärden skicka ett av revisor bestyrkt utdrag ur räkenskaperna, innehållande summan för bruttoomsättningen exklusive moms.

Vid avflyttning från Lokalen under löpande kalenderår skall Hyresgästen till Hyresvärden inom en (1) månad från det avflyttning skett överlämna en av revisor verifierad omsättningsredovisning avseende den period som förflutit från årsskiftet till avflyttningstidpunkten.

All redovisning behandlas konfidentiellt. Hyresvärden äger rätt att en gång per år genom egen utsedd revisor granska Hyresgästens redovisning. Kostnad därför skall belasta Hyresvärden.

Den enda påföljd Hyresvärden kan göra gällande vid bristande uppfyllelse av denna punkt ska vara att kräva fullgörelse.

7. Månatlig redovisning av omsättning

Som ett led i samarbetet med Handels utredningsinstitut samt som underlag för Hyresvärdens utveckling av handelsplatsen inhämtar Hyresvärden månatligen omsättningsrapporter från hyresgästerna. All lämnad redovisning behandlas konfidentiellt. Månadsrapporten skall skickas till Hyresvärden via e-post senast 14 dagar in på varje kalendermånad.

Den enda påföljd Hyresvärden kan göra gällande vid bristande uppfyllelse av denna punkt ska vara att kräva fullgörelse.

8. Hyresrabatt

För att etablera ett nytt koncept i ett nytt läge erhåller Hyresgästen en rabatt enligt nedan.

Hyresrabatt skall utgå med:

40 000 kronor 2014-02-01—2015-01-31

30 000 kronor 2015-02-01—2016-01-31

20 000 kronor 2016-02-01—2017-01-31

Hyresrabatten fördelas jämnt under perioden och dras av vid hyresavisering. Hyresrabatten indexuppräknas inte.

Hyresgästen har rätt till ovan nämnda hyresrabatt endast så länge som Johan Wiklund (820908-0558) och Jakob Grandin (800511-0310) direkt eller indirekt tillsammans har ett bestämmande inflytande över hyresgästbolaget under hyresförhållandets bestånd. På grund härav är parterna överens om att hyresgästbolagets rabatt upphör för det fall ovan nämnda personers direkta eller indirekta bestämmande inflytande över hyresgästbolaget genom överlåtelse eller annan anledning skulle övergå till annan. Hyresgästen är införstådd med att hyresrabatten även upphör att gälla för det fall verksamheten (innefattande hyresrätten till Lokalen), efter erforderligt tillstånd, överläts på annan.

9. Indexklausul avseende indextillägg till bashyra

Under hyrestiden skall med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (SCB:s totalindex med 1980 som basår) tillägg till bashyran utgå med ett procentpåslag (procenttal avrundat till en decimal) på bashyran enligt nedanstående grunder.

Bashyran skall anses anpassad till indextalet för januari månad 2014 (fn okänt=basindex).

Skulle indextalet för den första månaden i något därefter följande kalenderkvartal ha stigit i förhållande till basindex skall indextillägg till bashyran utgå med det procenttal (avrundat till en decimal) varmed indextalet ändrats i förhållande till basindex. Indextillägget skall aldrig sättas lägre än indextillägget för föregående kvartal.

Hyresgästen skall erlagga beräknat indextillägg från och med den första dagen i det kalenderkvartal som inträffar närmast efter den månad vars index föranlett omräkning (t.ex. om april föranlett omräkning börjar det nya indextillägget att gälla fr.o.m. 1 juli). Indextillägget erläggs samtidigt med bashyran.

10. Vatten och avlopp

Det åligger Hyresvärden att anskaffa och installera vattenmätare för uppmätning av den förbrukning Hyresgästen har att svara för.

Vasakronans särskilda bestämmelser 2012 v.1 Handel (Restaurang)

VASAKRONAN

Sign:
Hyresvärd Hyresgäst

11

Hyresgästen skall ersätta Hyresvärden för dennes kostnader för förbrukning av vatten och eventuell uppvärmning av detta. Debitering sker i efterskott.

11. Ventilation

Ventilation till Lokalen tillförs via lokalens egna befintliga ventilationsaggregat. Ventilationsaggregatet är dimensionerat för maximalt 30-60 personer (300 liter/s – 600 liter/s och 10 liter per person), vilket har fastställts med hänsyn till befintligt ventilationsaggregatets utformning vid tillträdet. För att fastställa exakt antal måste en mätning göras. Hyresgästen har att vid behov, och på egen bekostnad, vidta de eventuella kompletterande investeringar avseende ventilation i Lokalen som krävs för att uppnå en fullgod inomhusmiljö i Lokalen. Det noteras att det föregående inte innebär förbud för Hyresgästen att ha fler gäster i lokalen. Hyresgästen har endast rätt att i lokalen inrymma maximalt det antalet personer som brandmyndigheten vid var tid tillåter.

12. Driftskostnadsklausul avseende hyrestillägg för värme

Erforderlig uppvärmning av Lokalen ombesörjs av Hyresvärden. Till hyran tillkommer hyrestillägg för värme om 6 000 kr per år. Lufttemperaturen i Lokalen kan variera med utomhustemperaturen varvid det åligger Hyresvärden att se till att Lokalen är erforderligt uppvärmd med hänsyn till verksamheten. Hyrestillägget indexeras enligt punkten "Indexklausul avseende hyrestillägg för media" nedan och erläggs samtidigt med hyran.

13. Driftskostnadsklausul avseende hyrestillägg för komfortkyla

Komfortkyla i Lokalen tillförs via Lokalens egna befintliga ventilationsaggregat. Lufttemperaturen i Lokalen kan variera med utomhustemperaturen. Hyresvärden bedömer att befintligt ventilationsaggregat uppfyller skäligen krav på inomhusklimat och åtar sig att samråda om justeringar för de fall komfortkylan inte räcker till för det avsedda ändamålet. Till hyran tillkommer hyrestillägg för kyla om 3 000 kr per år. Hyrestillägget indexeras enligt punkten "Indexklausul avseende hyrestillägg för media" nedan och erläggs samtidigt med hyran.

14. Driftskostnadsklausul avseende hyrestillägg för el

Hyresgästen har eget abonnemang.

15. Indexklausul avseende hyrestillägg för media (värme, kyla och dyl.)

De hyrestillägg för media som Hyresgästen erlägger enligt Hyresavtalet skall, såvida annat inte överenskommits, indexregleras enligt denna punkt.

Det ersättningsbelopp som anges i respektive punkt om hyrestillägg utgör grundbelopp. Under hyrestiden skall med hänsyn till förändringarna i indexet "04.5 El och bränsle" (undergrupp i SCB:s konsumentprisindex med 1980 som basår) tillägg till grundbeloppet utgå med ett procentpåslag (avrundat till en decimal) på grundbeloppet enligt nedanstående grunder.

Grundbeloppet skall anses anpassat till indextalet för januari månad 2014 (fn okänt=basindex).

Skulle indextalet för den första månaden i något därefter följande kalenderkvartal ha stigit i förhållande till basindex, skall indextillägg till grundbeloppet utgå med det procenttal (avrundat till en decimal)

varmed indextalet ändrats i förhållande till basindex. Indextillägget skall dock aldrig sättas lägre än indextillägget för föregående kvartal.

Hyresgästen skall erlagga beräknat indextillägg från och med den första dagen i det kalenderkvartal som inträffar närmast efter den månad vars index föranlett omräkning (t.ex. om april föranlett omräkning börjar det nya tillägget att gälla fr.o.m. 1 juli). Detta indextillägg erläggs samtidigt med hyran.

16. Klausul avseende hyrestillägg för avfallshantering

Till hyran tillkommer hyrestillägg med 1 000 kr per år för den avfallshantering som Hyresvärden ombesörjer. Hyrestillägget indexregleras på samma sätt som hyran och erläggs samtidigt med hyran.

Hyresgästen skall på egen bekostnad ordna kylt soprum eller motsvarande för mellanlagring av matavfall inom den förhyrda lokalen. Hyresgästen ansvarar för att matavfall och övriga restprodukter transporteras till Hyresvärdens miljöutrymmen som fler hyresgäster nyttjar.

Hyresvärden ombesörjer borttransport av de fraktioner i avfallsrummet som Hyresvärden vid varje tidpunkt har markerat. Hyresgästen ansvarar på egen bekostnad för borttransport av emballage som uppkommer i samband med större leveranser av varor till Hyresgästen. Övrigt avfall är Hyresgästens eget ansvar. Hyresgästen förbinder sig att källsortera allt sitt avfall och i övrigt följa Hyresvärdens anvisningar i fråga om källsortering och hantering av avfall.

Hyresvärden och Hyresgästen skall gemensamt verka för trivsel och renlighet inom Fastigheten och dess allmänna utrymmen. Hyresgästen får inte placera något material eller liknande utanför Lokalen eller i Fastighetens övriga allmänna utrymmen. Sker sådan placering ändå har Hyresvärden rätt att, efter skriftlig anmodan till Hyresgästen, bortforsla detta material eller liknande på Hyresgästens bekostnad.

Hyresgästen ansvarar för sopor och nedskräpning i direkt anslutning till lokalen i den mån det härrör från Hyresgästens kunder, gäster eller besökande.

17. Fastighetsskattesklausul

Hyresgästen skall erlagga ersättning för sin andel av den fastighetsskatt som Hyresvärden vid var tid erlägger för Fastigheten. Hyresgästens andel av fastighetskatten för Lokalen, som skall vara oförändrad under hyrestiden, skall anses vara 0,59 procent.

Ersättningen för fastighetsskatt utgör ett hyrestillägg och erläggs samtidigt med hyran. Tillägget uppgår vid Hyresavtalets tecknande till 45 000 kr per år och är beräknat utifrån senast kända fastighetstaxering.

Hyresgästens andel av fastighetsskatten för Lokalen har fastställts genom att beräkna förhållandet mellan Hyresgästens hyra för Lokalen och den totala hyran för uthyrningsbar area (för ej uthyrd area görs en uppskattning av marknadshyran) i Fastigheten.

18. Ledningar för telefoni och datakommunikation

Anslutningspunkt för ledningar för telefoni och datakommunikation finns inte framdraget till Lokalen från Fastighetens anslutningspunkt.

Hyresgästen ombesörjer och bekostar själv att Lokalen förses med anslutningspunkt.

Hyresgästen ombesörjer och bekostar erforderlig dragning av ledningar m.m. för telefoni och datakommunikation i Lokalen ("Spridningsnät") och ansvarar på egen bekostnad under hela hyresförhållandet för Spridningsnätets funktion och kapacitet. Hyresgästen äger inte rätt att dra ledningar utanför Lokalen utan Hyresvärdens i förtid skriftliga godkännande.

Hyresgästen ansvarar under hyrestiden för underhåll och skötsel av Spridningsnätet, oavsett vem som försett Lokalen med ledningarna. Underhåll och skötsel har den innebörd som framgår av punkt "Ansvar för underhåll m.m."

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran eller rätt att göra annan påföljd gällande vid störningar, avbrott eller skada i ledningarna.

19. Mervärdesskatt (moms)

Hyresgästen kan genom sitt agerande förorsaka att Hyresvärdens beslut om frivillig skattskyldighet för moms vid uthyrning av Lokalen upphör, t.ex. om Hyresgästen helt eller delvis hyr ut Lokalen i andra hand utan eget beslut om frivillig skattskyldighet för moms vid andrahandsupplåtelsen eller om Hyresgästen ändrar sin verksamhet. Inträffar detta förlorar Hyresvärden sin avdragsrätt för ingående moms och blir skyldig att jämka tidigare avdragen moms avseende ny-, till- och ombyggnation. Hyresvärden kan också åläggas att betala skattetillägg. Parterna är överens om att för det fall den frivilliga skattskyldigheten för moms vid uthyrningen av Lokalen upphör eller förändras till följd av Hyresgästens agerande skall Hyresgästen, från det att förändringen inträtt, ersätta Hyresvärden för samtliga Hyresvärdens merkostnader som föranleds av detta. Ett engångsbelopp för jämkad moms skall erläggas inom 20 dagar från erhållandet av en faktura. Tilläggsbelopp för förlorad avdragsrätt skall erläggas löpande fr.o.m. den tidpunkt då avdragsrätten för moms reducerats.

Hyresgästen förbinder sig att, för det fall Hyresvärden så begär, lämna upplysning om vilka investeringar avseende ny-, till- och ombyggnation som utförts i Lokalen och som omfattas av det s.k. utvidgade reparationsbegreppet i mervärdesskattelagen.

För det fall Hyresvärden till följd av ny lagstiftning blir obligatoriskt skattskyldig för moms för upplåtelse av lokal skall Hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Detta gäller även om Hyresgästen inte vid tidpunkten för lagändringen bedriver momspliktig verksamhet.

20. Öppettider m.m.

Hyresgästen förbinder sig att under hyrestiden hålla restaurangen öppen i Lokalen under följande öppethållandetider:

Måndag – fredag	kl. 09.00 - 22.00
Lördag	kl. 11.00 - 22.00
Söndag	kl. STÄNGT

Parterna är överens om att ovanstående öppettider är öppethållande under normalsäsong och att avvikelser får förekomma under exempelvis julhelger och andra högtidshelger.

Parterna är också överens om att Hyresgästen därutöver, villkorat av att Hyresavtalets ordningsregler följs, och förutsatt att Hyresgästen har erhållit erforderliga myndighetstillstånd, har rätt att hålla öppet utöver ovanstående mellan kl. 22.00 och 02.00. Nattklubb och/eller dans får inte anordnas i lokalen. Se vidare under ordningsregler.

21. Ansvar för underhåll m.m.

För Lokalens skötsel, drift och underhåll har parterna överenskommit om ansvarsfördelning enligt bifogad ansvarslista, bilaga 4.

Hyresgästen skall omedelbart informera Hyresvärden om skada eller brist uppstår i Lokalen.

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

22. Fettavskiljare

Vid avtalets tecknande finns fettavskiljare enligt de krav som gäller från myndigheterna

Erforderligt underhåll och utbyte samt tömning och övrig skötsel och drift av fettavskiljaren åvilar Hyresgästen. Hyresgästen skall teckna erforderliga tömningsavtal enligt myndigheternas krav.

Hyresgästen är införstådd med att det är av synnerlig vikt för Hyresvärden att Hyresgästen efterlever åtagandena i denna punkt.

23. Beredning av mat

Inom lokalen får endast beredning av mat som inte kräver imkanaler förekomma.

24. Ordningsregler för Hyresgästen m.m.

Hyresgästen skall hålla god hygien i verksamheten och efterleva de särskilda krav som ställs på restaurangverksamhet.

Hyresgästen skall hålla inredning och ytskikt i Lokalen väl rengjorda och avstådade. Hyresgästen skall därutöver på egen bekostnad ombesörja tvättning av skyltfönster och skyltyta (inklusive reklamskyltar).

Hyresgästen förbinder sig att efterleva gällande regler för leveranser till och från fastigheten. Detta innefattar tider för leverans och storlekar på leveransbilar.

Försäljning och exponering av varor och tjänster utanför Lokalen liksom uppställning av försäljningsstånd eller varuställ utanför Lokalen är inte tillåtet. Trottoarpratare/vippskyltar är inte tillåtet. Dock har Hyresgästen rätt att bedriva uteservering enligt vad som framgår av separat nyttjanderättsavtal mellan parterna.

För restaurangverksamhet sedvanliga högtalare, radioapparater eller sådana arrangemang får användas i Lokalen. Hyresgästen skall dock anpassa volymen så att musiken inte framstår som störande för omgivningen. Det är av särskild vikt för Hyresvärden att inte hyresgäster i närområdet och omkringliggande verksamheter påverkas negativt av verksamheten i Lokalen och Hyresgästen förbinder sig att tillse att driften sker under kontrollerade former och skall anpassa ljudnivån i Lokalen därtill och skall på egen bekostnad vidta de åtgärder och investeringar som krävs i Lokalen för att minimera störningar från verksamheten i Lokalen, varav särskilt buller och hög musik kan vara särskilt störande.

Hyresgästen får inte sätta upp affischer, flaggor, banderoller, rulljalousier, utvändig solavskärmning eller på annat sätt täcka skyltfönster, fasader eller gemensamma utrymmen utan Hyresvärdens skriftliga tillstånd. Hyresgästen får inte utan Hyresvärdens skriftliga tillstånd använda icke förhyrda ytor i fastigheten eller fastighetens gemensamma utrymmen för försäljning, exponering eller lagring av varor eller för annat inte avsett ändamål.

Eftersom nattbelysning i skyltfönster bidrar till att öka gåendes känsla av trygg- och säkerhet skall skyltfönster vara försedda med viss belysning nattetid. Hyresgästen skall se till att belysningen alltid fungerar.

25. Rökfritt

Det åligger Hyresgästen att tillse att rökning ej sker i lokalen. I det fall hyresgästens kunder eller gäster röker utanför, i direkt anslutning till lokalen åligger det hyresgästen att tillse att askfat eller dylikt tillhandahålls, att området hålls snyggt och välstädat samt att god ordning iakttages så att störning ej uppkommer.

26. Uteservering

Servering utanför den förhyrda lokalen får endast ske med erforderliga myndighetstillstånd. Parterna har ingått separat nyttjanderättsavtal om uteservering.

27. Mediaförsörjning inom fastigheten m.m.

Vid fara för personskada eller väsentlig egendomsskada har Hyresvärden - utan att vara ersättningsskyldig mot Hyresgästen - rätt att avbryta leverans av värme, vatten, avlopp, kyla, ventilation eller el i fastigheten. Detta gäller oavsett om Hyresvärden är Hyresgästens leverantör eller inte.

28. Försäkring

Hyresvärden skall under hyrestiden hålla Fastigheten fullvärdesförsäkrad mot skada.

Hyresgästen skall teckna och vidmakthålla företagsförsäkring under hyrestiden såväl för Hyresgästens egendom som för den verksamhet Hyresgästen skall bedriva i Lokalen. Hyresgästens försäkring skall även omfatta skada orsakad av tredje man. Hyresgästen är skyldig att anmäla till sitt försäkringsbolag om en skada som omfattas av Hyresgästens försäkring skulle inträffa och om möjligt ta sin försäkring i anspråk.

29. Lås m.m.

Det åligger Hyresgästen att anordna för verksamheten anpassat lås, larm och annat inbrottsskydd för Lokalen. Hyresvärden ansvarar inte för att det yttre s.k. skalskyddet vid var tid är låst.

30. Hyresgästens ansvar m.m.

Hyresgästen är oavsett vållande skyldig att ersätta all skada som har uppstått p.g.a. Hyresgästens agerande eller Hyresgästens verksamhet i Lokalen eller i Fastigheten. Ersättningsskyldigheten inkluderar - men är inte begränsad till - skada som har uppstått genom agerande av anställda, anlitade uppdragstagare eller besökande till Hyresgästen samt skada som uppstått p.g.a. egendom som Hyresgästen låtit tillföra Lokalen.

Om Hyresvärdens försäkring kan tas i anspråk, är Hyresgästens ersättningsskyldighet för skador av det slag som nämns i denna punkt, gentemot Hyresvärden begränsad till vad som inte ersätts genom Hyresvärdens försäkring. Denna begränsning av Hyresgästens ersättningsskyldighet gäller inte om Hyresgästen är ersättningsskyldig enligt lag.

31. Ansvar för skador på Fastigheten till följd av brottsligt angrepp m.m.

Hyresgästen svarar oavsett vållande för all skada på Fastigheten som uppkommer på grund av, eller som en följd av, brottsligt angrepp mot Hyresgästen, Hyresgästens verksamhet eller Lokalen, såsom inbrottsförsök, anlagd brand eller sprängning. Om Hyresvärdens försäkring kan tas i anspråk, är Hyresgästens ersättningsskyldighet för skador av det slag som nämns i denna punkt, gentemot Hyresvärden begränsad till vad som inte ersätts genom Hyresvärdens försäkring. Denna begränsning av Hyresgästens ersättningsskyldighet gäller inte om Hyresgästen är ersättningsskyldig enligt lag.

32. Hyresgästens ombyggnadsarbeten m.m.

Hyresgästen äger endast efter tecknande av skriftligt tilläggsavtal med Hyresvärden rätt att utföra ombyggnads- och installationsarbeten inom Lokalen. Dock ska de ombyggnadsåtgärder som överenskommit i samband med detta avtals tecknande anses ha godkänts av Hyresvärden.

Hyresgästen är vid utförande av ombyggnads-, inrednings- och installationsarbeten skyldig att följa Hyresvärdens skäligen instruktions- och anvisningar samt gällande lagar, byggnormer, regler, myndighetskrav etc. Hyresvärden äger rätt att utföra kontroll av arbetena. Hyresgästen skall ersätta Hyresvärden för skäligen kostnader som Hyresvärden drabbas av och som är föranledda av arbetena inklusive kostnader för framtagande av uppdaterade relationshandlingar för Fastigheten.

Om Hyresgästen utan Hyresvärdens skriftliga tillstånd ändå utför ombyggnads- inrednings- och installationsarbeten inom Lokalen äger Hyresvärden kräva att Hyresgästen med hänsyn till myndighetskrav, inklusive bygglov eller liknande på egen bekostnad omgående återställer Lokalen till förutvarande skick. Annars skal återställande i godtagbart skick ske i samband med Hyresgästens avflyttning.

För det fall Hyresvärden väljer att inte ställa krav på återställande av Lokalen enligt ovan, skall Hyresgästen efter uppmaning från Hyresvärden omgående tillställa Hyresvärden ritningar och beskrivningar över det arbete som har utförts, intyg om att samtliga gällande lagar, byggnormer, regler och myndighetskrav har följts samt uppdaterade relationsritningar för fastigheten. Hyresvärden har annars rätt att utföra nämnda åtgärder på Hyresgästens bekostnad.

Hyresgästen är oavsett vållande fullt ut ersättningsskyldig för alla skador som ombyggnads-, inrednings- och installationsarbetena medfört eller kan komma att medföra. Hyresgästen skall hålla Hyresvärden skadeslös avseende krav på nedsättning av hyra eller annan ersättning från övriga hyresgäster i fastigheten i anledning av ombyggnads-, inrednings- och installationsarbetena. Vidare svarar Hyresgästen för att ombyggnads-, inrednings- och installationsarbetena, i förhållande till vad som har godkänts, inte medför ökade drift-, underhålls- och/eller ombyggnadskostnader för Hyresvärden.

33. Ansvar för elinstallationer

Hyresgästen får inte utan skriftligt godkännande från Hyresvärden vidta ändringar av elinstallationer i Lokalen och/eller Fastigheten.

Om Hyresgästen utan erforderligt skriftligt godkännande från Hyresvärden vidtar ändringar av elinstallationerna i Lokalen och/eller Fastigheten, skall Hyresgästen hålla Hyresvärden skadeslös gentemot myndigheter, övriga nyttjanderättshavare i Fastigheten och tredje man.

Om Hyresgästen vidtar ändringar av elinstallationer (som bara är tillåtet efter erhållande av Hyresvärdens godkännande) åligger det Hyresgästen att ombesörja och bekosta framtagandet av uppdaterade eldokument inklusive elritningar åt Hyresvärden. Sådana ändringar i elinstallationer får endast utföras av en av Hyresvärden godkänd entreprenör].

34. Brandskyddsklausul; fördelning av ansvar för brandskyddsåtgärder i Fastigheten/Lokalen m.m.

Hyresvärden utför och bekostar installation av de fasta brandskyddsanordningar inom Lokalen som enligt myndighetskrav krävs för Fastighetens allmänna nyttjande på tillträdesdagen. Hyresgästen utför och bekostar installation av det tekniska brandskydd som kan komma att krävas för Hyresgästens verksamhet (exempelvis brandlarm, handbrandsläckare, brandfilt m.m.).

Hyresvärden utför och bekostar underhåll och utbyte av de fasta brandskyddsanordningar inom Lokalen som enligt myndighetskrav krävs för Fastighetens allmänna nyttjande på tillträdesdagen. Hyresgästen utför och bekostar underhåll, utbyte och funktionskontroll av allt tekniskt brandskydd i Lokalen, oavsett vem som försett Lokalen med sådan anordning eller utrustning. Hyresgästen utför och bekostar därutöver utbyte av ljuskällor i nödutrymningsskyltar samt nödvändiga service- och underhållsåtgärder av nödvred.

Parterna förbinder sig att var för sig 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 installerat eller som i annat fall inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av parten eller som uppkommit till följd av att parten inte utfört en åtgärd som denna varit skyldig att utföra.

Ansvar för systematiskt brandskyddsarbete

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. Hyresgästen skall utse en brandskyddsansvarig person och vid varje tidpunkt hålla Hyresvärden underrättad om vem det är.

Hyresvärden och Hyresgästen skall samråda med varandra innan mer omfattande åtgärder vidtas. Part skall 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 punkt och sina skyldigheter enligt vid var tid gällande lydelse av lag 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 få information om uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.

Lokalen omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lag om skydd mot olyckor. Hyresvärden och Hyresgästen förbinder sig att på begäran av den andre parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.

35. Skyltar m.m.

Hyresgästen har rätt till samma antal skyltar med samma placering som frånträdande hyresgäst har. Hyresgästen ansvarar på egen bekostnad för att erforderliga myndighetstillstånd finns och upprätthålls för Hyresgästens skyltar och/eller anordningar. Ändring av befintliga skyltar, placering, ljussättning m.m. kräver alltid Hyresvärdens och i vissa fall myndigheters skriftliga tillstånd. Det åligger Hyresgästen att på egen bekostnad ta reda på när myndigheters skriftliga tillstånd erfordras.

Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska Hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar och andra anordningar som Hyresgästen satt upp på byggnaden.

36. Säkerhet

Hyresgästen skall som säkerhet för fullgörandet av samtliga förpliktelser i anledning av hyresförhållandet senast 2014-01-31 till Hyresvärden överlämna säkerhet i form av deposition på ett belopp uppgående till 175 000 kr genom insättning på Hyresvärdens bankgiro med nummer 504-0050

med angivande av Hyresavtalets nummer som referens. För säkerheten skall villkor enligt bilaga 3 gälla, om inte Hyresvärden i förväg godkänner någon avvikelse.

Det är av synnerlig vikt för Hyresvärden att säkerheten gäller under hela hyresförhållandet, d.v.s. även vid förlängning av Hyresavtalet.

För det fall Hyresgästen inte ställer avtalad säkerhet inom föreskriven tid har Hyresvärden rätt att välja att säga upp Hyresavtalet i förtid utan att Hyresgästen har rätt till någon ersättning av vad slag det än må vara för att Hyresavtalet upphör.

37. Överlåtelse och upplåtelse i andra hand

Hyresgästen äger inte rätt att överlåta hyresrätten till Lokalen eller upplåta Lokalen i andra hand, utan Hyresvärdens föregående skriftliga tillstånd.

38. Krav från myndigheter m.fl.

Som tillägg till Hyresavtalets bestämmelser om krav från myndigheter gäller att även krav från Hyresgästens anställda, direkt eller via anställdas fackliga organisationer som medför krav på förändringar av lokalerna skall ombesörjas och bekostas av Hyresgästen.

Krav i samband med eventuella revisionsbesiktningar, skall ombesörjas och bekostas av Hyresgästen i det fall anmärkningarna berör installationer som utförts av eller för Hyresgästen inom Lokalen eller som Hyresgästen enligt detta Hyresavtal eller tillägg därtill svarar för.

Vidare gäller som tillägg till Hyresavtalets huvudformulär om Myndighetskrav m.m. att det åligger Hyresgästen att på egen bekostnad svara för att Lokalen - på tillträdesdagen liksom under hyrestiden - uppfyller de krav som ställs enligt reglerna om enkelt avhjälpna hinder mot lokalers och platser tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

39. Pantsättning

Hyresgästen har inte rätt att pantsätta hyresrätten till Lokalen.

40. Bolagsändringar

Hyresgästen är skyldig att utan dröjsmål meddela Hyresvärden väsentliga förändringar i ägandet av aktierna i, eller det bestämmande inflytandet över, hyresgästbolaget.

41. Avflyttning från Lokalen

Vid hyresförhållandets upphörande skall Hyresgästen återlämna Lokalen väl rengjord, genomföra golvvård, fönsterputsning samt reparera uppkommen skada i Lokalen eller på Fastigheten i övrigt, som går utöver normalt slitage och som Hyresgästen svarar för. Hyresgästen skall bortföra inredning, utrustning och övrig egendom (t.ex. tele- och datakablar) som fanns i Lokalen vid hyresförhållandets början eller som tillförts till Lokalen senare och som inte tillförts av Hyresvärden. Av Hyresgästen utförda ombyggnads- och inredningsarbeten skall, om det överenskommits i samband med att Hyresvärden lämnat tillstånd till sådana arbeten, avlägsnas och Lokalen återställas i godtagbart skick och i det utförandet som överenskommits i samband med Hyresvärdens lämnande av tillstånd. Samtliga åtgärder skall vara utförda senast samma dag som hyresförhållandet upphör.

Vid hyresförhållandets slut skall, om någon av parterna så begär, det genomföras en gemensam avflyttningsbesiktning. Vid besiktningen skall protokoll upprättas. Hyresgästen skall vid hyresförhållandets upphörande överlämna samtliga port- och dörrnycklar eller motsvarande även om de anskaffats av Hyresgästen.

Om Lokalen vid återlämnandet brister i städning eller skick äger Hyresvärden rätt att låta städa Lokalen respektive återställa Lokalen på Hyresgästens bekostnad.

Egendom som kvarlämnas utan Hyresvärdens medgivande äger Hyresvärden vid hyresförhållandets slut eller senare bortföra på Hyresgästens bekostnad.

42. Skriftlighetskrav

Hyresavtalet utgör parternas fullständiga reglering av alla frågor som Hyresavtalet berör. Alla eventuella skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser som föregått Hyresavtalet ersätts av innehållet i Hyresavtalet. Hyresavtalet är inte gällande gentemot Hyresvärden förrän Hyresavtalet har undertecknats av Hyresvärden.

Ändringar eller tillägg till Hyresavtalet skall avtalas skriftligen för att vara gällande mellan parterna.

43. Villkor för avtalets giltighet

Avtalet villkoras av att sittande tidigare hyresgäst, Potstickers AB (556778-7816), frånträder lokalen senast 2014-01-23.

AVTAL om NYTTJANDE AV MARK

Fastighetsägare: Vasakronan Stockholmsstuten AB, 556820-7798
("Fastighetsägaren")

Nyttjanderättshavare: Huset Över Bron AB 556941-7123
("Nyttjanderättshavaren")

Fastighet: Stuten 12 ("Fastigheten")

§ 1 Bakgrund

Nyttjanderättshavaren hyr en lokal i Fastigheten för restaurang.

Nyttjanderättshavaren vill kunna anordna uteservering.

§ 2. Upplåtelsen

Nyttjanderättshavaren ges rätt att nyttja på bilaga 1 markerat område (nedan benämnt Området). Området får uteslutande användas för servering och endast mellan kl. 09.00- 22.00.

§ 3 Nyttjande samt underhåll av marken

Nyttjanderättshavaren ansvarar för att Området är avgränsat på det sätt som krävs för Områdets nyttjande för servering.

Området skall i övrigt användas i enlighet med eventuella ordningsföreskrifter som lämnas av Fastighetsägaren, såsom antalet bord och stolar inom Området m.m.

Nyttjanderättshavaren äger inte rätt att inom Området uppföra byggnad eller annan konstruktion eller uppställa annat än lösa bord och stolar utan Fastighetsägarens skriftliga tillstånd. Nyttjanderättshavaren skall tillse att den inom Området bedrivna verksamheten inte orsakar störningar utöver vad som följer av sedvanlig restaurangverksamhet för fastighetens hyresgäster eller för allmänheten.

Det åligger Nyttjanderättshavaren att ombesörja skötsel och renhållning av Området.

§ 4 Avtalstid, uppsägningstid m m

Upplåtelsen gäller under tiden från och med april tom september varje år. Under perioden oktober tom mars varje år skall marken hållas ren och fri från skräp och möbler.

Avtalet löper på ett år i taget med start 2014-01-24 och upphör efter skriftlig uppsägning minst sex månader före avtalstidens utgång. För det fall avtalet inte sägs upp förlängs detta med ett år för varje gång varvid samma uppsägningstid gäller.

§ 5 Avgift

Upplåtelsen sker vederlagsfritt.

§ 6 Områdets skick, hinder och men i nyttjanderätten

Området upplåts till Nyttjanderättshavaren i befintligt skick och utan för verksamheten avsedd utrustning eller inventarier.

(21)

[Handwritten signature]

Mot bakgrund av vad som avtalats om upplåtelsens skick har Nyttjanderättshavaren inte rätt till ersättning från Fastighetsägaren för men i nyttjanderätten, eller andra eventuella skador eller konsekvenser, direkta eller indirekta med anledning av orsaker Fastighetsägaren ej råår över.

§ 7 Myndighetstillstånd m m

Det åligger Nyttjanderättshavaren att anskaffa erforderliga tillstånd för Områdets nyttjande för avsedd användning samt att tillse att gällande lagar och förordningar för verksamheten som bedrivs inom Området följs, varvid fastighetsägaren särskilt vill peka på ansvaret för verksamhetsutövare enligt lagen om skydd mot olyckor. Enligt lagen om skydd mot olyckor skall bl.a. nyttjanderättshavare till anläggningar i skälig omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka och i övrigt vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand.

Det åligger Nyttjanderättshavaren att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som av försäkringsbolag, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet kan komma att krävas för upplåtelsen och för avsedd användning. Nyttjanderättshavaren skall samråda med Fastighetsägaren innan åtgärden vidtas.

§ 8 Skada

Nyttjanderättshavaren är skyldig att nyttja Området på ett sätt som i allt minimerar eventuella olägenheter för Fastighetsägaren, övriga nyttjanderättshavare och hyresgäster i Fastigheten samt gentemot tredje man. Nyttjanderättshavaren ansvarar ekonomiskt och i alla övriga avseenden för uppkomna konsekvenser gentemot Fastighetsägaren, övriga Nyttjanderättshavare och hyresgäster, tredje man och berörda myndigheter eller liknande organ samt i förekommande fall domstol, anledning av nyttjanderätten enligt detta avtal.

För det fall Fastighetsägaren skulle påläggas ekonomiskt ansvar avseende nyttjanderätten enligt detta avtal äger Fastighetsägaren rätt att kräva full kompensation för samtliga skäliga kostnader härför av Nyttjanderättshavaren, varvid dock Hyresvärden är skyldiga att enligt allmänna principer söka begränsa sin skada. Hyresvärden svarar för att Hyresvärden har rätt att upplåta området.

§ 9 Avflyttning, bortförande av egendom m m

När avtalet upphör att gälla skall - för det fall annan skriftlig överenskommelse inte träffats - Nyttjanderättshavaren till avtalstidens utgång bortföra Nyttjanderättshavaren tillhörig egendom på Fastigheten och återställa det disponerade området i för Fastighetsägaren godtagbart skick. Nyttjanderättshavaren svarar för samtliga kostnader i samband därmed.

§ 10 Fråga om ersättning vid avflyttning

Kommer förlängning av upplåtelsen inte till stånd eller upphör avtalet av annan orsak äger Nyttjanderättshavaren oberoende av orsaken härtill inte rätt till någon ersättning av Fastighetsägaren.

§ 11 Inskrivning m m

Detta avtal får inte inskrivas eller pantsättas.

§ 12 Överlåtelse och upplåtelse i andra hand

22

Handwritten signature or mark.

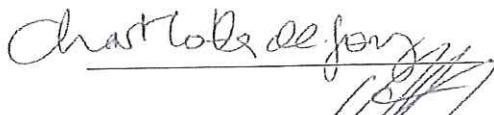
Nyttjanderättshavaren äger inte rätt att överlåta eller upplåta i andra hand sina rättigheter helt eller delvis enligt detta avtal. Med överlåtelse likställs försäljning eller annan form av överlåtelse av hyresgästbolaget.

§ 13 Ändringar eller tillägg

Alla ändringar eller tillägg till detta avtal skall för att vara gällande intas i skriftlig och av parterna undertecknad handling.

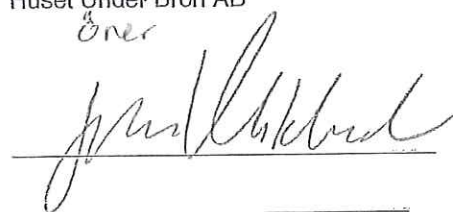
Detta avtal är upprättat i två (2) likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Stockholm 2014-01-23
VASAKRONAN AB (publ) för
Vasakronan Stockholmsstuten AB ,enligt
fullmakt



Charlotta de Jong/Anna Nyberg

Stockholm 2014-01-23
Huset Under Bron AB

Öner


Johan Wiklund

Bilaga 1

Ritning över Området

(23)



TILLÄGGSAVTAL NR 1 TILL AVTAL OM NYTTJANDE AV MARK NR 595-F21018

Hyresvärd: Vasakronan Stockholmsstuten AB ("Hyresvärden")
Hyresgäst: Huset Över Bron AB ("Hyresgästen")
Fastighet: Stuten 12
Adress: Regeringsgatan 71
Kontraktsnr: 595-F21018 tecknat [Avtal tecknat] jämte bilagor och tilläggsavtal ("Hyresavtalet")

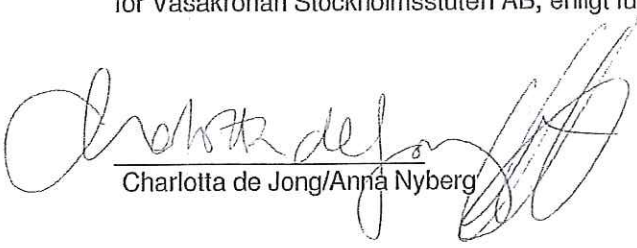
Mellan parterna gäller Hyresavtalet. Med anledning av att Hyresgästen vill kunna nyttja utplatsen så som Nyttjanderättsavtalet föreskriver har parterna denna dag träffat följande tillägg till Hyresavtalet:

1. Texten i Paragraf 4 i Avtalet om Nyttjande av mark skall utgå och ersättas med " Avtalet löper på ett år i taget med start 2014-01-24 och upphör efter skriftlig uppsägning minst sex månader före avtalstidens utgång. För de fall avtalet inte sägs upp förlängs detta med ett år för varje gång varvid samma uppsägningstid gäller.
2. Hyresgästen erhåller en engångsrabatt på 180 000 kr för perioden 2015-01-01—2015-12-31. Rabatten fördelas jämt över perioden. Rabatten erhålles pga av den oväntat låga kundtillströmningen.
3. Vidare får Hyresgästen Hyresvärdens tillåtelse att bara ha öppet fyra kvällar i veckan samt helt stängt under sommarmånaderna under 2015.
4. I övrigt gäller Hyresavtalet med oförändrade villkor.

Detta tilläggsavtal är upprättat i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm 2014-02-03
Vasakronan AB (publ)
för Vasakronan Stockholmsstuten AB, enligt fullmakt

Stockholm 2014-01-20
Huset Under Bron AB


Charlotta de Jong/Anna Nyberg


Johan Wiklund

TILLÄGGSAVTAL NR 2 TILL HYRESKONTRAKT NR 595-F21018

Hyresvärd: Vasakronan Stockholmsstuten AB ("Hyresvärden")
Hyresgäst: Huset Över Bron AB ("Hyresgästen")
Fastighet: Stuten 12
Adress: Regeringsgatan 71
Kontraktsnr: 595-F21018 tecknat 2014-01-23 jämte bilagor och tilläggsavtal ("Hyresavtalet")

Mellan parterna gäller Hyresavtalet (och därtill hörande bilagor). Med anledning av att Hyresgästen under en längre tid kämpat med lönsamheten har Hyresgästen framfört önskemål om ändrad verksamhet i Lokalen m.m. och har därför sagt upp Hyresavtalet för villkorsändring. Parterna har därför, i enlighet med villkoren och bestämmelserna i punkterna 1-5 nedan, denna dag ingått detta tilläggsavtal till Hyresavtal, som är en del av Hyresavtalet. Vad som anges i Hyresavtalet ska gälla även för detta tilläggsavtal om inte annat särskilt framgår av detta tilläggsavtal.

1. Med ändring av vad som anges i punkterna 1-3 och 20 (i den utsträckning de reglerar användningsområde och tillåten verksamhet) i bilaga 1 (Särskilda bestämmelser) till Hyresavtalet ska Hyresgästen, med beaktande av god ordning i Lokalen och med hänsyn till omkringliggande affärsverksamheter och Fastighetsägarens övriga hyresgäster i fastigheten, bedriva konstnärlig och kulturell verksamhet, festevenemang och/eller försäljning av produkter, mat och, inom ramen för vid var tidpunkt gällande utskänkningstillstånd, alkoholhaltiga drycker, allt i samband med event som Hyresgästen från tid till annan anordnar i Lokalen. Inom ramen för tillåtna verksamheter ingår även s.k. pop-up verksamhet varigenom, exempelvis, en tillfällig butik eller konstutställning anordnas i Lokalen. Allt i enlighet med vad Hyresgästen har presenterat för Hyresvärden, bilaga 1 till detta tilläggsavtal.

2. Med ändring av vad som anges i punkt 8 i bilaga 1 (Särskilda bestämmelser) till Hyresavtalet ska Hyresgästen erhålla en hyresrabatt på 130 000 kr år ett, 110 000 kr år två och, 92 000 kr år tre räknat från den 1 juli 2016, och dras av vid hyresaviseringen. Hyresrabatten indexuppräknas inte.

Med anledning av att Hyresvärden enligt ovan angiven bakgrund medgivit hyresrabatt är det av avgörande betydelse att Jakob Grandin, Jon Sjölund Brigne samt Johan Wiklund, direkt eller indirekt, tillsammans eller var för sig, kontrollerar majoriteten av aktierna i och har ett bestämmande inflytande över Hyresgästen under avtalstiden (såsom förhållandena råder idag).

På grund härav är parterna överens om att Hyresgästens hyresrabatt upphör för det fall att ovan nämnda förhållanden avseende kontrollen av aktierna i Hyresgästen upphör att gälla eller det bestämmande inflytandet över Hyresgästen genom överlåtelse eller annan anledning skulle övergå till

annan person. Eftersom denna rabatt är knuten till Jakob Grandin, Jon Sjölund Birgne samt Johan Wiklund i enlighet med vad som ovan angivits kan rabatten inte överlåtas på annan.

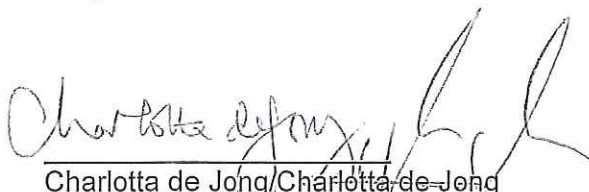
Om Hyresgästen inte erlägger hyran i rätt tid och parterna inte uttryckligen kommit överens om annat, eller om Hyresgästen försätts i konkurs, upphör hyresrabatten omedelbart att gälla och är Hyresgästen skyldig att omgående till Hyresvärden återbetala den hyresrabatt som har utgått.

3. Med ändring av vad som anges i punkt 20 i bilaga 1 (Särskilda bestämmelser) till Hyresavtalet ska Hyresgästen inte ha rätt att hålla öppet senare än vad som vid var tid giltigt utskänkningstillstånd för Hyresgästen och Lokalen tillåter, dock inte senare än vad som anges i punkt 20 i bilaga 1 till Hyresavtalet. Med anledning av att den i lag reglerade tillståndsplikten för dans ska upphöra stryks även den sista meningen i punkt 20 i bilaga 1 till Hyresavtalet (dock gäller alltså den ordningshänsyn som framgår av punkt 1, mening 2, ovan). Parterna är överens om att gemensamt arbeta för att behålla kvarteret attraktivt för våra kunder. Hyresvärden har informerat Hyresgästen om att fastighetsägarna i kvarteret arbetar gemensamt för att behålla city attraktivt och i och med det har som mål att ha öppettider till åtminstone klockan 20.00 på vardagar.
4. Med ändring av vad som anges i kontraktsformuläret i Hyresavtalet avseende hyrestid ska ny hyrestid för Hyresavtalet vara från och med 2016-07-01 till och med 2019-06-30.
5. I övrigt gäller Hyresavtalet med oförändrade villkor.

Detta tilläggsavtal är upprättat i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm 2016-07-01⁸ 22
Vasakronan AB (publ)
för Vasakronan Stockholmsstuten AB,
enligt fullmakt

Stockholm 2016-07-01
Huset Under Bron AB


Charlotta de Jong/Charlotta de Jong
ANNA NORDIN


Johan Wiklund

(26)

BILAGA NR 5 TILL HYRESAVTAL NR 595-F21018

Hyresvärd: Vasakronan Stockholmsstuten AB 556820-7798
c/o Vasakronan AB (publ)
Box 30074, 104 25 Stockholm

Hyresgäst: Huset Över Bron AB 556941-7123
Hammarby Slussväg 2, 118 60 Stockholm

Lokalens adress: Regeringsgatan 71

Hyresavtal: 595-F21018 tecknat 2014-01-23

Hyresgästen hyr en lokal i fastigheten Stuten 12 enligt hyresavtal nr 595-F21018 (nedan Hyresavtalet). Hyresgästen har anmält att de vill låta utföra ombyggnadsarbeten i den förhyrda lokalen (nedan Projektet).

Projektet omfattar:

- Flytta och byta ut trappan
- Flytta ingången till toaletten
- Ändra placeringar av kassa och serveringsdiskar samt ny meny skyltning system och backbar.
- Ny fasadskyltning
- Få fram "originalväggar" om möjligt där det i dagsläget är målat.
- Kakla och fräscha upp köksdelarna
- ytskikt i lokalerna
- Uppdatera uteservering
- Liten podcast studio på en etage

Hyresvärderna har accepterat att Hyresgästen låter utföra Projektet enligt de villkor som anges nedan i detta tilläggsavtal till Hyresavtalet.

1. Kontaktperson för Projektet

Hyresgästen och Hyresvärderna skall utse var sin kontaktperson för Projektet.

Hyresvärdens kontaktperson är: **Jenny Elvén**

Hyresgästens kontaktperson är: **Johan Wiklund**

2. Syn

På begäran av Hyresgästen eller Hyresvärderna skall, före påbörjandet av Projektet, gemensam syn företas av för Projektet berörda delar av fastigheten.

3. Handlingar

De handlingar Hyresgästen förevisat Hyresvärderna, och som Projektet skall utföras enligt, är följande. Offert samt ritning.

Projektet får inte i avseende av betydelse avvika från handlingarna såvida inte Hyresgästen på förhand inhämtat Hyresvärderna skriftliga godkännande.

Hyresgästen skall senast i samband med slutbesiktningen tillstålla Hyresvärderna reviderade relationshandlingar avseende Projektet, i utförande meddelat av Hyresvärderna efter förfrågan av Hyresgästen. Om så ej sker äger Hyresvärderna rätt att på Hyresgästens bekostnad låta upprätta sådana relationshandlingar.

VASAKRONAN

121535

27

4. Drift, underhåll, utbyte mm

Hyresgästen är ansvarig för drift av, underhåll av samt utbyte av det som uppförts inom Projektet.

5. Försäkring

De entreprenörer Hyresgästen anlitar för Projektet skall ha försäkring som motsvarar vad som sägs i AB 04 kap 5 § 22 / ABT 06 kap 5 § 23. Entreprenörens försäkring skall även omfatta beställarens (Hyresgästens) befintliga egendom. I det fall att Hyresvärden vid skada hänförlig till Projektet har nyttjat egen försäkring åligger det Hyresgästen att ersätta Hyresvärden för dennes självrisk. Hyresgästen är skyldig att tillse att det som uppförts inom Projektet omfattas av Hyresgästens försäkring.

6. Författningar

Hyresgästen ansvarar för att författningar och föreskrifter följs i den utsträckning de berör Projektet.

7. Branschbestämmelser

Hyresgästen skall tillse att av denne anlitate entreprenörer kontrakteras med grundvillkor bestående av standardvillkor i branschen såsom "Allmänna bestämmelser", AB 92 / AB 04 eller ABT 94 / ABT 06 utgivna av Byggandets Kontraktskommitté.

8. Tillstånd

Hyresgästen skall utverka och bekosta för Projektet erforderliga tillstånd samt är införstådd med att Hyresgästen även i egenskap av byggherre ansvarar för samordning av arbetsmiljön. Hyresgästen skall även ombesörja och bekosta erforderliga anmälningar för Projektets utförande, samt träffa nödvändiga överenskommelser med myndigheter och andra som berörs av entreprenaden. Hyresgästen skall svara för eventuella kostnader därvidlag.

Kopior på tillstånd, anmälningar och överenskommelser enligt ovan skall tillställas Hyresvärden före påbörjandet av Projektets arbeten.

Hyresgästen skall anordna och bekosta sådan besiktning eller kontroll av utfört arbete som föreskrivs i författning eller krävs av en myndighet, samt alla besiktningar eller kontroller som utförs av en myndighet med anledning av Projektet.

9. Ansvar, störningar och information

Hyresgästen ansvarar för att Projektet projekteras och utförs på ett fackmässigt sätt. Hyresvärden åger rätt till tillträde till lokalen för fortlöpande kontroll av de arbeten som utförs inom Projektet.

Hyresgästen ansvarar för att nedskräpning och nedsmutsning föranledd av Projektet dagligen städas bort från fastighetens allmänna utrymmen. Om så ej sker åger Hyresvärden rätt att på Hyresgästens bekostnad utföra erforderlig städning.

Hyresgästen har att ersätta Hyresvärden i det fall att Projektet orsakar skador, eller föranleder ökade kostnader för Hyresvärden. Hyresgästen ansvarar för anlitate entreprenörer. I det fall annan hyresgäst eller tredje man framför anspråk på nedsättning av hyra eller annan ersättning med anledning av Projektet, skall Hyresgästen hålla Hyresvärden skadeslös varvid dock Hyresvärden är skyldig att begränsa sin skada.

Arbeten som av andra i fastigheten kan uppfattas som störande, t ex borring, håltagning, bilning, skall utföras på ett sätt som minimerar störningarna. Hyresgästen är skyldig att inhämta Hyresvärdens anvisningar om vilken tid på dygnet som angivna arbeten får utföras. Att Hyresvärden anvisat vilka tider som angivna arbeten får utföras befriar inte Hyresgästen från ansvar. Hyresgästen skall i god tid, minst tre dagar i förväg, samråda med Hyresvärden om planerade arbeten som kan uppfattas som störande.

Om Hyresvärden anser att så behövs, informerar Hyresvärden övriga hyresgäster och tredje man om de kommande arbetena.

10. Material och varor

Vid val av och utförande av material, varor, installationer/-system och utförande ska Hyresgästen/Hyresgästens entreprenör göra detta utifrån ett livscykelperspektiv med inriktning på låg energianvändning, låg miljöbelastning och låga totalkostnader. Byggvaror skall miljögranskas om de är en kemisk produkt som har säkerhetsdatablad eller används i anseelig mängd eller kan misstänkas innehålla miljöfarliga ämnen. Vid granskning av byggvaror skall Byggvarubedömningen (BVB), www.byggvarubedomningen.se, användas. Finns inte byggvaran i BVB:s databas så skall miljögranskningen utföras med hjälp av BVB:s bedömningskriterier och byggvarans byggvarudeklaration. Är byggvaran bedömd Undviks eller innehåller ämne som finns med på BVB:s undvikslista får byggvaran användas först efter det att alternativ har förkastats och byggvaran skriftligen godkänts av Hyresvärden. Sådana godkända Undviksbedömda byggvaror skall av Hyresgästen/Hyresgästens entreprenör förtecknas med angivande av använda mängder, var de har byggts in samt med bifogande av byggvarudeklarationer. Förteckningen ska överlämnas till Hyresvärden senast i samband med att arbetena godkänns/slutbesiktigas.

11. Transporter mm

Placering och utförande av transportvägar, upplagsplatser, ställningar, lyftanordningar skall skriftligen godkännas av Hyresvärden.

12. Skydd

Hyresgästen ansvarar för att erforderliga skydd och inklädnader utförs för undvikande av skador på Hyresvärdens och annans egendom.

13. Heta arbeten

Heta arbeten skall utföras i enlighet med Svenska brandskyddsföreningens säkerhetsregler för heta arbeten. Före det att heta arbeten utförs skall Hyresvärden informeras om följande: Typen av hett arbete som skall utföras, vem som är behörig att utföra arbetet, vem som är brandvakt, samt vid vilken tidpunkt arbetet skall utföras. Hyresvärden har rätt att medverka då det heta arbetet utförs. Hyresgästen får ej utföra det heta arbetet före Hyresvärden har informerats enligt ovan och skriftligen godkänt detsamma.

14. Påverkan

I det fall att Projektet omfattar arbeten som kan påverka fastighetens värme-, kyl-, el-, larm- eller ventilationssystem, skall Hyresgästen i god tid före sådana arbeten påbörjas inhämta Hyresvärdens tillstånd till utförandet av desamma. Hyresgästen svarar för att Projektet inte menligt påverkar fastighetens tekniska system. Om Projektet föranleder ändringsarbeten av fastighetens tekniska system, menlig inverkan på dessa, eller föranleder kostnadsökningar för Hyresvärden, skall Hyresgästen erlägga ersättning härför till Hyresvärden.

15. Avflyttning från lokalen

Hyresgästen är inte skyldig att vid avflyttning från lokalen återställa de arbeten som utförts inom Projektet enligt ovan. Hyresgästens skall vid avflytt bortföra sin egendom, städa lokalen samt i övrigt återställa lokalen, allt i ett för Hyresvärden godtagbart skick som beskrivs i särskilda bestämmelser.

16. Hyresgästens investeringar - avstående från indirekt besittningsskydd

17. Övrigt

Med undantag för vad som anges i detta tilläggsavtal skall Hyresavtalets bestämmelser gälla oförändrade.

VASAKRONAN

29
ll
121535
m

1 OMFATTNING

Denna gränsdragningslista reglerar ansvar för tillsyn, drift, underhåll och utbyte av installationer för bygg, ventilation, kyla, värme, el, tele, styr- och övervakning inom lokalen.

Med UTFÖR i tabellen nedan i denna gränsdragningslista menas att respektive part svarar för utförandet och samordningen i övrigt. Med BEKÖSTAR menas att respektive part ansvarar för samtliga kostnader för angiven investering.

2 FÖRVALTNINGSANSVAR

Ansvarsfördelningen mellan hyresvärden och hyresgästen framgår av efterföljande gränsdragningslista. Gränsdragningslistan avser de apparater, system eller funktioner som omfattas av hyreskontraktet vid tillträdet av lokalen. Generellt gäller att av hyresgästen installerad och/eller bekostad utrustning ansvarar hyresgästen för tillsyn, drift och underhåll samt utbyte. Hyresgästen är införstådd med att hyresvärden, dennes konsulter och entreprenörer måste äga tillträde till lokalerna för att hyresvärden ska kunna uppfylla sina skyldigheter enligt detta avtal.

3 ERSÄTTNINGSPRINCIPER

Kostnader för tillsyn, drift och underhåll samt utbyte skall bäras av den part som i tabellen nedan anges som ansvarig för åtgärden.

4 DEFINITIONER

Nedanstående definitioner är hämtade ur Aff (Avtal för Fastighetsförvaltning) 2004.

TILLSYN

Driftåtgärder som omfattar observation av funktion hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning och rapportering av eventuella avvikelser.

DRIFT

Åtgärder med ett förväntat intervall mindre än ett år vilka syftar till att upprätthålla funktionen hos ett förvaltningsobjekt.

UNDERHÅLL OCH UTBYTE

Åtgärder som syftar till att återställa funktionen hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning.

FÖRKORTNINGAR

Följande förkortningar har använts:

HV = Hyresvärden

HG = Hyresgästen

Sign:

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

5 ANSVARSLISTA

	Investering / Produkt	Tillsyn	Drift	Underhåll/ Utbyte	Anmärkning
BYGGNAD	Fasadskyltar, hyresgästens	HG	HG	HG	
	Entrépartier/Dörrar/Portar/ri dåvärmare (skal)	HG	HG	HV	Vid åverkan HG
	Dörröppnare/stängare (skal)	HG	HG	HG	
	Fönster (skal)	HG	HG	HV	Vid åverkan är det HG.
	Nödljus anläggningar	HG	HG	HV	Enligt myndighetskrav
	Bjälklag, stomme	HV	HV	HV	
LOKAL	Inredning				
	Inredning	HG	HG	HG	
	Övrig invändig skyltning	HG	HG	HG	
	Väggar				
	Mellanväggar	HG	HG	HG	
	Övriga väggar	HG	HG	HG	
	Dörrar				
	Innerdörrar	HG	HG	HG	
	Övriga innerdörrar	HG	HG	HG	
	Dörrstängare	HG	HG	HG	Enl. brandkrav
	Beslag och låskistor på dörrar	HG	HG	HG	
	Låscylindrar	HG	HG	HG	
	Fasad	HV	HV	HV	
	Fönster				
	Fönsterkarm	HG	HG	HV	
	Fönsterbeslag	HG	HG	HV	
	Fönsterlås	HG	HG	HG	
	Fönsterputsning	HG	HG	--	
	Solavskärmning för klimatskydd	HG	HG	HG	
	Övrig solavskärmning	HG	HG	HG	
	Ytskikt				

Sign:

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

	Investering / Produkt	Tillsyn	Drift	Underhåll/ Utbyte	Anmärkning
	Undertak	HG	HG	HG	
	Väggar, kakel	HG	HG	HG	
	Golv	HG	HG	HG	
	Övrig Inredning				
	Storköksutrustning inkl. bänkar	HG	HG	HG	
	Förrådsinredning	HG	HG	HG	
	Diskmaskiner	HG	HG	HG	
	Wc inkl. sanitetsporlin	HG	HG	HG	
	Städrum	HG	HG	HG	
	Skåp	HG	HG	HG	
	Snickerier	HG	HG	HG	
KYLA					
	Kylanläggning komfortkyla	HG	HG	HV	Befintlig anläggning
VS	Fettavskiljare	HG	HG	HG	
	Tömning fettavskiljare	HG	HG		
	Tappvattensystem	HG	HG	HV	
	Avloppssystem	HG	HG	HG	
	Sanitetsporlin	HG	HG	HG	
	Golvbrunnar	HG	HG	HV	
	Blandare	HG	HG	HG	
	Värme				
	Värmesystem	HG	HG	HV	Befintlig anläggning
VENT	Ventilation				
	Ventilationsdon	HG	HG	HV	Enligt lokalens bef. standard
	Styr och övervakning enligt fastighetsens standard.	HG	HV	HV	T.ex reglering av termostater
	Filter	HG	HG	HG	
	Kökskåpor, kompletta	HG	HG	HG	Om det finns

Sign:

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

VASAKRONAN

32

	Investering / Produkt	Tillsyn	Drift	Underhåll/ Utbyte	Anmärkning
EL / TELE	Kanalisation				
	Indragning till lokal	HG	HG	HG	
	Kanalisation för datanät och strömförsörjning	--	--	--	
	Kanalisation för larm och tele	HG	HG	HG	
	Kanalisation för kökskraft	HG	HG	HG	
	Belysning				
	Allmänbelysning	HG	HG	HG	
	Miljöbelysning	HG	HG	HG	
	Arbetsplatsbelysning	HG	HG	HG	I kök och personalutrymmen.
	Belysningsreglering	HG	HG	HG	
	Utrymningsskyltar	HG	HG	HG	Enligt myndighetskrav
	Larm anläggningar				
	Brandlarms- anläggning enligt myndighetskrav	HG	HG	HG	
	Övrigt brandlarm	HG	HG	HG	
	Brandsläckare	HG	HG	HG	
	Inbrottslarm	HG	HG	HG	
	Utrymningsplaner	HG	HG	HG	
	Utrymningsskyltar och nödbelysning.	HG	HG	HG	

Sign:

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

VASAKRONAN

33

VASAKRONAN

Box 30074
104 25 STOCKHOLM

HYRESFAKTURA:

1(1)

370200175
Avidatum: 2017-11-27
Period: 2018-01-01 – 2018-03-31
Förfallodag: 2017-12-29
OCRnummer: 37020017515

Kontakt: 08-566 20 551,
hyresadmin@vasakronan.se

Er referens:
Fastighetsbeteckning
Stuten 12
Regeringsgatan 71 STOCKHOLM
Meddelande

Huset Över Bron AB
Huset Under Bron AB
Hammarby slussväg 2
118 60 STOCKHOLM

Specifikation	Beskrivning	Belopp
595-F21018	Restaurang	
	Hyra	94 640.00
	Varav 3 640 kr är indextillägg	
	Avfall	260.00
	Varav 10 kr är indextillägg	
	Fastighetsskattetillägg	12 066.00
	Komfortkyla	768.00
	Varav 18 kr är indextillägg	
	Värme/bränsle	1 536.00
	Varav 36 kr är indextillägg	
	Hyresrabatt	-27 500.00
	Tillägg 2	

Öresutjämning		0.50
Moms 25.00 %		20 442.50
Underlag för moms: 81770.00		
Anges vid betalning (OCR)	37020017515	
Oss tillhanda senast		2017-12-29
ATT BETALA		102 213.00

Vi äger rätt att debitera dröjsmålsränta vid betalning efter förfallodagen.
Vid betalning måste OCR-nummer anges för korrekt registrering.

Postadress
Vasakronan Stockholms Stuten AB
c/o Vasakronan AB
Box 30074
104 25 STOCKHOLM

Säte
Stockholm

Orgnr.
5568207798
Momsregnr.
SE556820779801

Godkänd för F-skatt

Bankgiro
893-0430
BIC/Swift
HANDSESS
IBAN
SE3260000000000707075548

34

4327691100018650100002 - 002902