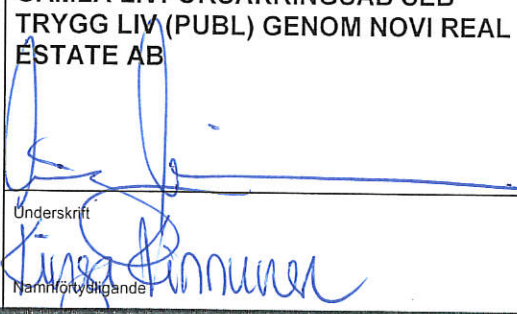
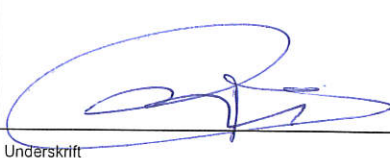


TILLÄGG TILL HYRESKONTRAKT

Tillägg nr: 4

Om det föreligger mot varandra stridande uppgifter eller föreskrifter gäller detta tillägg till hyreskontrakt före det förtryckta kontraktsformuläret (Sveriges fastighetsägareförbunds formulär 12B)

HYRESOBJEKT	Hyreskontrakt nr 1070-0005-03	I fastigheten Tranhuvudet 8
HYRESVÄRD	Firma Gamla LivförsäkringsAB SEB Trygg Liv (publ)	Organisationsnummer 516401-6536
HYRESGÄST	Firma/namn WB Coffe-shop Aktiebolag	Organisationsnummer/ Personnummer 556524-4240
TILLÄGGET GÄLLER FR.O.M.	Tillägget gäller fr.o.m. 2018-06-26	
TILLÄGG	Mellan hyresvärden och hyresgästen gäller ett hyresavtal med nr 1070-0005-03 ("Hyresavtalet") avseende en serveringslokal inom fastigheten Tranhuvudet 8 med adress Kungsgatan 44 ("Lokalen"). Hyresavtalet löper, efter förlängning, till och med 2020-05-31. Hyresgästen har framfört önskemål om att servera öl och vin såsom komplement till den mat som erbjuds inom Lokalen. Parterna har mot den bakgrunden enats om följande tillägg till Hyresavtalet: - Hyresgästen ska ha rätt att servera öl och vin i Lokalen på de villkor som anges i detta tilläggsavtal. Servering av öl och vin ska i första hand vara ett komplement till hyresgästens matservering och får endast ske vid bordsservering och inte vid bardisk eller på annat sätt. Parterna är överens om att den huvudsakliga inriktningen på hyresgästens verksamhet i lokalen fortsatt ska vara caféverksamhet samt att priserna för öl och vin inte får inte ligga i det lägre prissegmentet, utan ska vara jämförbara med andra caféer/restauranger i Stockholms innerstad med huvudsakligt fokus på mat. - Denna överenskommelse är villkorad av att hyresgästen ansöker om och erhåller serveringstillstånd enligt alkohollagen (2010:1622). Hyresgästen ska tillställa hyresvärden kopia av tillståndet så snart detta erhållits. Servering av alkoholhaltiga drycker inom Lokalen får inte påbörjas innan sådant tillstånd har beviljats och upphör med omedelbar verkan om serveringstillståndet återkallas. - Hyresgästen är ett dotterbolag till NBR Holding AB, 556962-6079. Moderbolaget ägs av Bassan Tohmé, 660205-2174, och av Nouredine Harrouni 930314-2856 ("Ägarna"). Tillståndet att servera öl och vin enligt denna överenskommelse upphör med omedelbar verkan om Ägarna upphör att direkt eller indirekt kontrollera hyresgästen. - Hyresvärden kan när som helst under hyrestiden återkalla tillståndet att servera öl och vin enligt detta tilläggsavtal utan angivande av skäl. Tillståndet upphör annars vid hyrestidens utgång utan föregående uppsägning. Om Hyresvärden återkallar tillståndet ska Hyresgästen utan dröjsmål, dock senast inom fem (5) dagar från hyresvärdens skriftliga meddelande, upphöra med servering av öl och vin i Lokalen. Sådant återkallelse medför inte rätt till ersättning eller annan kompensation för hyresgästen eller Ägarna.	
ÖVRIGT	I övrigt skall Hyreskontraktet gälla på oförändrade villkor. Detta tillägg har upprättats i två(2) likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.	

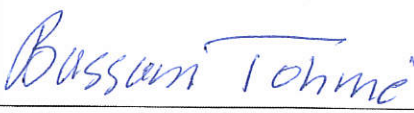
UNDERSKRIFTER	Ort och datum Stockholm den 27 juni 2018	Ort och datum Stockholm den 27 juni 2018
	Hyresvärd GAMLA LIVFÖRSÄKRINGSAB SEB TRYGG LIV (PUBL) GENOM NOVI REAL ESTATE AB	Hyresgäst WB COFFE-SHOP AKTIEBOLAG
	Underskrift 	Underskrift 
	Namnförtydligande Lina Finnman	Namnförtydligande Bassam Tohme

TILLÄGG TILL HYRESKONTRAKT

Tillägg nr: 3

Om det föreligger mot varandra stridande uppgifter eller föreskrifter gäller detta tillägg till hyreskontrakt före det förtryckta kontraktsformuläret (Sveriges fastighetsägareförbunds formulär 12B)

HYRESOBJEKT	Hyreskontrakt nr 1070-0005-03	I fastigheten Tranhuvudet 8
HYRESVÄRD	Firma Gamla LivförsäkringsAB SEB Trygg Liv (publ)	Organisationsnummer 516401-6536
HYRESGÄST	Firma/namn WB Coffe-shop Aktiebolag	Organisationsnummer/ Personnummer 556524-4240
TILLÄGGET GÄLLER FR.O.M.	Tillägget gäller fr.o.m. 2017-06-01	
TILLÄGG	Hyresvärden har sagt upp hyresavtalet för villkorsändring per 20170531. Parterna har nu enats om följande. Ny hyrestid ska vara 2017-06-01 – 2020-05-31. Bashyran ska vara 1 044 000 kr/år exklusive mervärdesskatt. För perioden 2017-06-01 – 2018-05-31 erhåller hyresgästen en hyresrabatt om 150 000 kr exklusive mervärdesskatt som fördelas jämnt under perioden. Basmånad för beräkning av index (100%) ska vara oktober 2016.	
ÖVRIGT	I övrigt skall Hyreskontraktet gälla på oförändrade villkor. Detta tillägg har upprättats i två(2) likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.	

UNDERSKRIFTER	Ort och datum ● Stockholm 20170505	Ort och datum ●
	Hyresvärd GAMLA LIVFÖRSÄKRINGSAB SEB TRYGG LIV (PUBL) GENOM NOVI REAL ESTATE AB	Hyresgäst WB COFFE-SHOP AKTIEBOLAG
		
	Underskrift ● Kinga Kinnunen Namnförtydligande	Underskrift ●  Namnförtydligande

TILLÄGG Nr 2**till hyreskontrakt 1070-0005-01**

Hyresvärd	Gamla LivförsäkringsAB SEB Trygg Liv (publ)		Org nr	516401-6536
Hyresgäst	WB Coffe-shop Aktiebolag		Org nr	556524-4240
Fastighet	Tranhuvudet 8	Kommun	Stockholm	
Adress	Kungsgatan 44, 111 35 STOCKHOLM			
Villkor	AVTAL Förutom detta tilläggsavtal, ligger till följande hyresavtal, tillägg och överenskommelser till grund för hyresförhållandet mellan ovan nämnd hyresgäst och hyresvärd: Hyresavtal 1070-0005-01 (tidigare benämnt 01070 0005 027) daterat 1997-06-19 och Tillägg till hyreskontrakt, båda tecknade med förutvarande hyresgästen Carl Berg Stockholm AB Överenskommelse (överlåtelse av hyresrätten), daterad 2003-11-25 Mellan Hyresvärden och Hyresgästen har denna dag träffats följande överenskommelse med bilagor avseende nya villkor för det fortsatta hyresförhållandet – som f.n. löper till 2015-12-31 – med anledning av att Hyresvärden genomför underhålls- och förbättringsarbeten i fastigheten och hyresgästens lokal enligt Bilaga 2, Projektgenomförande, till detta tilläggsavtal. Bilaga 1: Ny omfattning av lokaldelen som utgörs av berednings- och serveringsyta m.m. Bilaga 2: Projektgenomförande REVIDERADE VILLKOR I hyresförhållandet ska från och med 2013-01-01 följande villkor gälla: - Hyresgästen ska 2013-01-15 lämna hyresvärden tillträde för att utföra arbetena enligt bilaga 2. - Hyrestiden förlängs från och med färdigställandet av projektet avseende förevarande lokal (tillträdesdagen) med fyra år, preliminärt 2013-06-01–2017-05-31. Hyresvärden har rätt att tidigarelägga eller skjuta på tillträdesdagen till ett annat månadsskifte. Hyresvärdens eventuella beslut om detta ska senast en månad före den definitiva tillträdesdagen meddelas i rekommenderat brev till hyresgästens aviseringsadress. - Kan lokalen inte tillträdas och tas i bruk på tillträdedagen – oavsett om hyresvärden har sänt brev med meddelande om annan tillträdesdag eller inte – p.g.a. att slutbesked enligt plan- och bygglagen ej har givits, ska tillträde ske vid månadskiftet som inträffar närmast efter dagen då slutbesked givits. Hyresvärden och hyresgästen kan träffa skriftlig överenskommelse om att hyresgästen får tillträda lokalen innan slutbesked givits. Träffas sådan överenskommelse får hyresgästen inte ta lokalen i bruk, men utföra egna inredningsarbeten och liknande som ej omfattas av anmälan till byggnadsnämnden. I en sådan överenskommelse ska hyresgästen bekräfta sig inte ha rätt till ersättning för skada till följd av att sådana inredningsarbeten och liknande blir onyttiga för hyresgästen om slutbesked ej ges. - Om tillträdesdagen enligt någon av de båda bestämmelserna ovan blir en annan än 2013-06-01, ska hyresavtalets upphörandedag i stället vara det månadsskifte som inträffar närmast efter fyra år från den definitiva tillträdedagen. - Ytan i lokaldelen som utgörs av berednings- och serveringsyta utökas med ca 2 kvm till den förhyrda ytan. Den lokaldelens yta är därmed totalt ca 58 kvm och framgår av Bilaga 1. Avgår gör yta markerad på Bilaga 1b på plan -2. Omklädning sker i Kungshallens gemensamma utrymmen, 3 st skåp tillhandahålles. - Ny bashyra uppgår fr.o.m. tillträdesdagen enligt ovan till 881 000 kr per år. - Nytt bastal för indexreglering (100 %) är indextalet för oktober 2012.			

Sign

Sign

- Lokalens andel av fastighetens oförutsedda kostnader utgör fr.o.m. tillträdesdagen enligt ovan 1,01%.
- Lokalens andel av fastighetsskatten är fr.o.m. tillträdesdagen enligt ovan 1,01%. Vid detta tilläggs tecknande uppgår lokalens hyrestillägg avseende fastighetskatten till 31 012 kr per år.
- Bestämmelsen i 12 kap. 61 § jordabalken ska inte gälla hyresvärdens fordringsanspråk p.g.a. hyresförhållandet avseende lokalen som hyresgästen förhyrt intill förändringen som anges i denna överenskommelse, utan preskriptionstiden ska i stället räknas från den dag då hyresgästen lämnar den sålunda förändrade lokalen.
- Typ av möbler och möbleringsplan skall godkännas av hyresvärden.
- **Energikrav på maskinell utrustning:** Vid utbyte eller nyinstallation av köksmaskiner (ex vis ugn, kylar och annan maskinell utrustning för verksamheten) skall utrustningen vara klassade A+++ för att minimera Kungshallens energiförbrukning, varvid förutsätts att sådan utrustning finns tillgänglig på marknaden.

I det fall Hyresgästen utan hyresvärdens godkännande installerar maskiner och annan utrustning för sin verksamhet har hyresvärden rätt att kräva att hyresgästen omgående byter ut den installerade maskinen mot annan på marknaden tillgänglig modell med energiförbrukning som motsvarar gällande krav från hyresvärden.

Hyresgästen är medveten om att energikravet på hyresgästens maskinella utrustnings energiförbrukning är av väsentlig betydelse för hyresvärden för att fastighetens installationer och tekniska system ska vara väl fungerande för samtliga hyresgäster.

- I övrigt löper hyreskontraktet på oförändrade villkor

GILTIGHET

Förutsättning för detta tilläggsavtals giltighet är

att hyresvärden senast 2012-11-30 fattar slutgiltigt investeringsbeslut beträffande ombyggnad av Kungshallen,

att hyresvärden senast 2012-12-07 har träffat nödvändiga överenskommelser med berörda hyresgäster på entréplan och entresolplan,

att hyresvärden fått erforderliga lagakraftvunna beslut med bifall till bygglov/bygganmälan med startbesked beträffande ombyggnad av Kungshallen senast 2012-12-31.

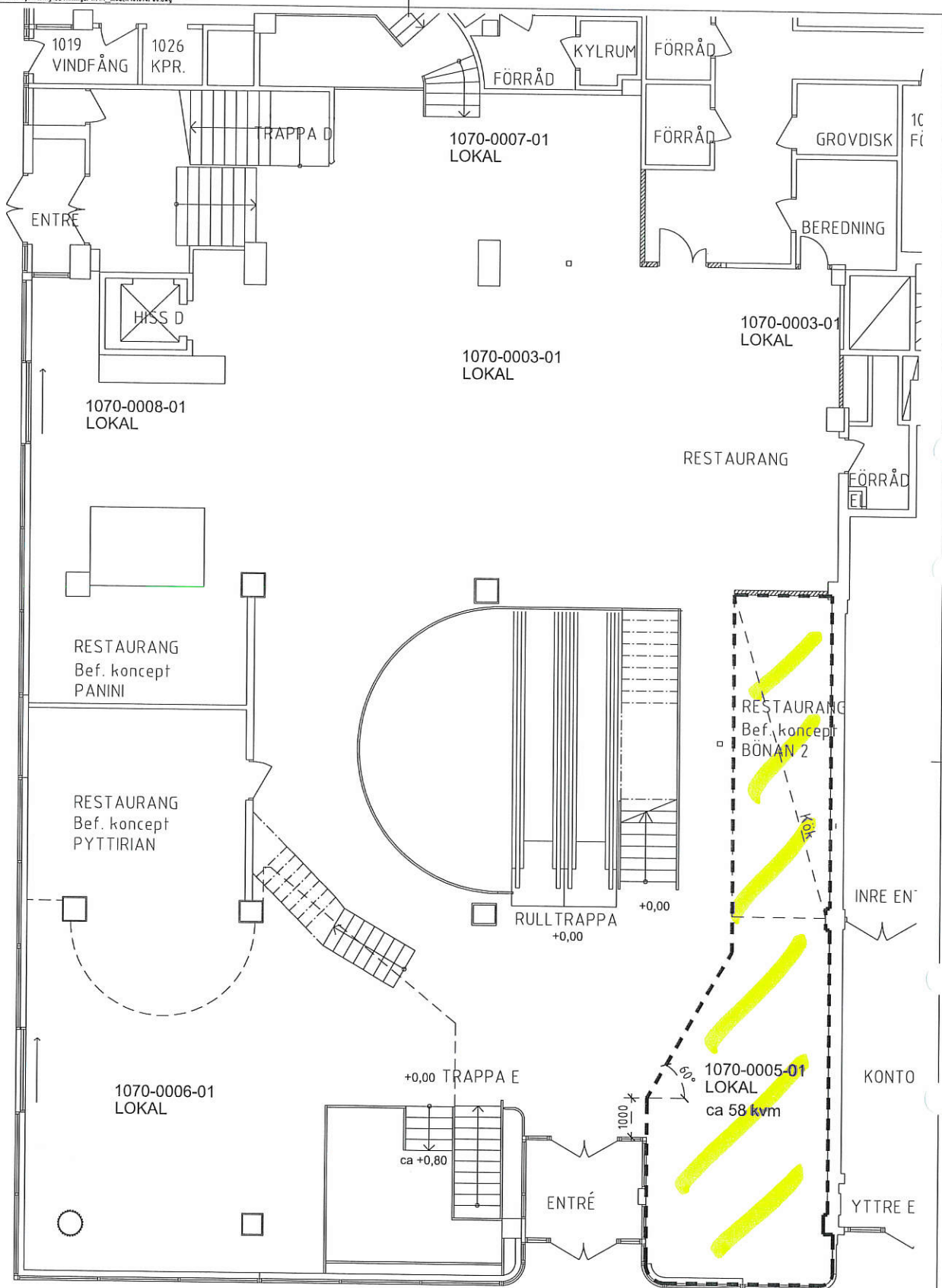
Brister endera förutsättning ovan är denna överenskommelse i alla delar ogiltig och part äger inte rätt att rikta ekonomiska eller andra krav mot motparten.

Denna överenskommelse har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

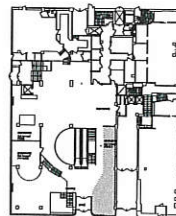
Underskrift	Hyresvärd		Hyresgäst	
	Ort	Datum	Ort	Datum
	Stockholm	2012-11-29	Stockholm	2012-11-29
	Gamla LivförsäkringsAB SEB Trygg Liv (publ) gm Aberdeen Asset Management Sweden AB		WB Coffe-shop Aktiebolag	
				
	Namnförtydligande		Namnförtydligande	
	Kinga Kinnunen	Marcus Arvidsson	NEDELIRKO VITKANIC	

Sign

Sign



OBS. HANDELINGARNA ÄR UPPRÄTTADE MED INSKANNAT MATERIAL SOM BAS. VIKTIGA MÅTT BÖR DÄRFÖR KONTROLLERAS PÅ PLATS.



Bilaga 7
Till hyreskontrakt
1070-0005

UTKAST 121008

DETT	ANT	ÄNDINGEN AVSER	DATUM	SKEN
KONTRAKTSHANDLING				
KUNGSÄLLEN - kv. Tranhuvedet 8				

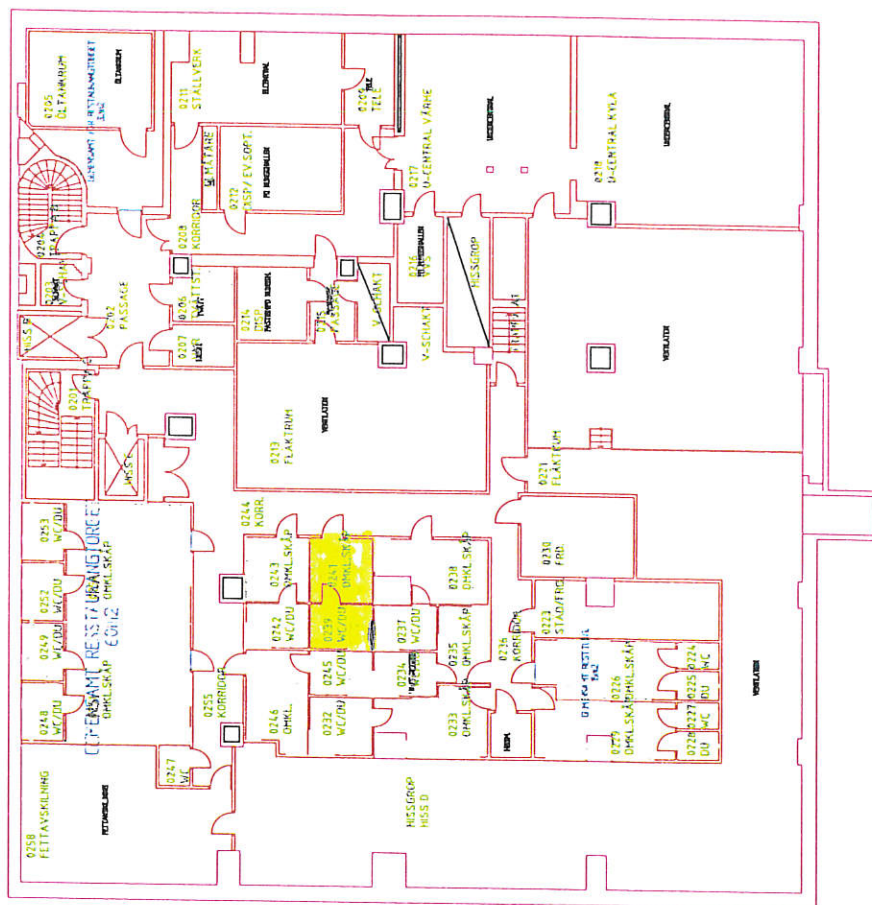
[illegible]

kv. TRANHUVUDET 8
Kungsgatan 44

Hus 1

ENTREPRENEUR - LOKAL 1070-0005-01

SOOLA	MILWAUKEE
1:50 / A1	KR-1070-0005-01



EFTER ORIGINALRITNING AV: EDVARD BERNHARD

DATE RAD: 1937

FÖRVALTNING

Bilaga 2, Projektgenomförande

till Tillägg 2 till hyreskontrakt 1070-0005-01

Hyresvärd	Gamla LivförsäkringsAB SEB Trygg Liv (publ)		Org nr	516401-6536
Hyresgäst	WB Coffe-shop Aktiebolag		Org nr	556524-4240
Fastighet	Tranhuvudet 8	Kommun	Stockholm	
Adress	Kungsgatan 44, 111 35 STOCKHOLM			
Villkor	BAKGRUND Kungshallen öppnades 1994 och planerades för att ta emot cirka 1 miljon besökare per år. För närvarande besöks hallen av cirka 2,4 miljoner besökare per år. För att Kungshallens ytor ska kunna nyttjas så effektivt som möjligt utifrån det stora antalet människor som varje år besöker restaurangerna och de övriga verksamheterna planeras en rad åtgärder som ska genomföras tillsammans och i samförstånd med Kungshallens restauratörer och övriga hyresgäster. Syftet med de tilltänkta förändringsarbetena är att med förbättrade lokaler och utökade ytor ge bättre förutsättningar för en ökad kundtillströmning samt på sikt bidra till lägre driftskostnader för Kungshallens aktörer. ÖVERGRIPANDE ARBETEN Planerade arbeten omfattar, men begränsas inte till, Kungshallens gatu- och entresolplan. För att uppnå ett effektivare utnyttjande av ytorna, bättre logistik samt för att enskilda Hyresgästers lokaler ska fungera bättre tillskapas nya ytor genom att entresolplanet byggs ut, trappor för kommunikation mellan entré- och entresolplan flyttas och befintliga hyresgästers ytor disponeras om samt ytterligare en lokalyta tillskapas. I samband med detta genomförs även utbyte av det befintliga undertaket, effektivisering av den allmänna belysningen och vissa underhålls- och investeringsarbeten på ytskikt och installationer samt justering av fastighetens gemensamma tekniska system för att möjliggöra den ökande kundtillströmningen. Fastighetsägaren avser att genomföra arbetena under januari till och med september 2013. ANPASSNINGAR INOM DEN FÖRHYRDA LOKALEN Hyresvärdens arbeten Hyresvärden ombesörjer och bekostar nedanstående ombyggnadsarbeten inom lokaldelen (58 kvm) på entréplan, i samband med ombyggnation av Kungshallen. • Utrymme för kök förbereds enligt ny placering på ritning bilaga 1. • Installationer för kök inklusive vattenavsättningar, golvbrunnar, framdragning av el, ytskikt på golv och väggar i samma standard som i nuvarande kök. Ventilation anpassas med imkanal med imkåpa över spis (varma enheter). Anslutning till varmluftsgugn från imkanal • Serveringsytor och övriga ytor: Golv kompletteras och lagas lika befintligt. Väggar spacklas och målas. • Trappa till entresol rivs • Nya kylar, kyldisk samt frys enligt senare kompletterande ritning från Hyresgästen. Kylar/frys ansluts till fastighetens centralkyla. • Nytt undertak och allmänbelysning Hyresgästens arbeten Hyresgästen ska utföra och bekosta följande arbeten inom lokaldelen (58 kvm) på entréplan, i samband med ombyggnation av Kungshallen (innan arbeten startas ska utformning och utseende godkännas av hyresvärden): • Demontage av köksutrustning och köksinredning i befintligt kök. Detta ska förvaras på annan plats under ombyggnationstiden			

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

- Installation av köksutrustning och montage av köksinredning i nytt kök.
- Ny bardisk
- Bortforsling av möbler och inredning under ombyggnationstiden. Detta ska hyresgästen förvara på annan plats.

Hyresgästen ska senast 30 dagar efter avtalstecknande uppvisa beskrivande ritningar på bardisk, skyltar och övrig fast inredning samt komplett lista med maskiner/installationer i kök och övrig förhyrd lokal vad avser modell och energiförbrukning för hyresvärdens godkännande. Färgval på väggar, inredning etc. ska ske i samförstånd och godkännande med hyresvärdens.

Hyresgästen ska senast den 30 dagar efter avtalstecknande tillhandahålla hyresvärdens en måttsett ritning där hyresgästens köksmaskiner är inplacerade och anslutningspunkterna för vatten, el, avlopp och köldmedia är redovisade. Samtidigt ska erforderlig effekt för köksmaskiner och andra installationer redovisas.

PROJEKTGENOMFÖRANDE

Hyresvärdens skall bekosta projektering samt ombyggnation för att iordningsställa den förhyrda Lokalen i enlighet med vad som beskrivs och överenskommits ovan.

Hyresvärdens skall vara beställare av den entreprenad som nämnda hyresgäst Anpassningar medför. Som sådana anpassningar räknas inte de egna arbeten Hyresgästen enligt ovan ska utföra och bekosta. Hyresvärdens har rätt att utföra sådana ändringar av entreprenaden som är betingade av byggnadstekniska eller liknande skäl eller som påkallas av myndigheter. Hyresvärdens skall härvid ta skäligen hänsyn till Hyresgästen. Hyresgästen får inte beställa egna arbeten direkt hos entreprenör som kontrakterats av Hyresvärdens.

I största möjliga mån kommer störande arbeten såsom rivning, bilning, borring m.m. att genomföras på annan tid än Kungshallens öppettider för att minimera störningen för verksamheterna.

Hyresvärdens respektive Hyresgästen har utsett var sitt ombud som har fullmakt att ingå bindande avtal i projektrelaterade frågor för Hyresvärdens respektive Hyresgästens räkning i samband med aktuell hyresgäst Anpassning av Lokalen. Vid byte av ombud skall detta skriftligen meddelas den andra parten.

Hyresvärdens ombud: Robert Olsson, Aberdeen Asset Management.

Hyresgästens ombud: Jörgen Wilhelm, WB Coffee-shop AB

Under perioden från avtalstecknandet fram till tillträdesdagen kommer möten att hållas mellan Parterna för att informera, avhandla frågor av detaljerad karaktär samt ta beslut i frågor förande ekonomi, tidplan, gränsdragning och samordning av Parternas arbeten i lokalen samt övriga aktörers arbeten i Kungshallen.

Hyresvärdens eller av denne anlitat projektledningsföretag administrerar och samordnar projektering och genomförande av hyresgäst Anpassningen och behövlig samordning med Hyresgästens egna arbeten. Hyresvärdens eller projektledningsföretaget tillser att kalla till möten och att dessa protokollförs. Hyresgästen är medveten om och accepterar att vissa arbeten för Lokalens iordningsställande som skall utföras av Hyresvärdens av viss anledning kan komma att behöva utföras efter tillträdesdagen. Om de arbeten hyresgästen planerar att utföra parallellt med hyresvärdens avtalade arbeten medför att hyresvärdens inte hinner i tid utföra de avtalade arbetena och därmed - utan att hyresvärdens meddelat beslut om att skjuta på tillträdesdagen - att hyresgästens ibruktage av lokalen för det avtalade ändamålet inte kan ske på tillträdesdagen, skall hyresgästen likväl erlägga hyra samt fullgöra andra skyldigheter enligt hyresavtalet fr.o.m. tillträdesdagen.

STÖRNINGAR UNDER GENOMFÖRANDE

Hyresgästen är införstådd med att ombyggnadsarbetena enligt denna Bilaga 2, Projektgenomförande, medför störningar för verksamheten under nu innevarande hyrestid och detta även under tid då verksamheten kan bedrivas. Parterna är ense om att hyran som avtalats i detta avtal, i förening med bestämmelsen om hyresnedsättning inkluderar all förutsebar negativ inverkan på verksamheten (intäktsbortfall) och innefattar full ekonomisk kompensation. Hyresgästen förbinder

Sign Sign

sig att inte motverka eller på annat sätt förhindra eller fördröja att hyresvärden låter genomföra beskriven ombyggnad.

HYRESNEDSÄTTNING UNDER GENOMFÖRANDE

Hyresvärden skall sträva efter att utföra sina arbeten utanför Kungshallens öppettider. Hyresgästen är dock medveten om och godkänner att verksamheten kan behöva hållas stängd under en begränsad period under den tid som ovanstående ombyggnad varar. Hyresvärden och hyresgästen ska gemensamt bestämma den tid under vilken verksamheten ska vara stängd och hyresvärden ska senast en (1) vecka före dagen för återöppnandet av verksamheten skriftligen meddela hyresgästen vilken dag som blir dag för återöppnandet. Under tiden som omfattas av överenskommelsen om stängning ska hyran med hyrestillägg före moms under sådan tid nedsättas med 100 %.

Om det visar sig, att på grund av myndighetsbeslut eller dylikt, inte vara möjligt att bedriva verksamheten under en viss annan period av tiden då hyresvärden utför arbeten i lokalen ska hyran med hyrestillägg före moms under sådan tid nedsättas med 100 %.

Denna överenskommelse har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Underskrift	Ort	Datum	Ort	Datum
	Stockholm	2012-11-29	Stockholm	2012-11-29
	Hyresvärd		Hyresgäst	
	Gamla LivförsäkringsAB SEB Trygg Liv (publ) gm Aberdeen Asset Management Sweden AB		WB Coffee-shop Aktiebolag	
				
	Namnförtydligande		Namnförtydligande	
	Kinga Kinnén	Marcus Arvidsson	JORDAN WILKIN	NEDELJKO VITKOVIC

Mellan CARL BERG Stockholm Aktiebolag (556452-0434) och WB Coffe-shop Aktiebolag (556524-4240) träffas följande

ÖVERENSKOMMELSE

1. CARL BERG Stockholm Aktiebolag överlåter fr.o.m. den 1 december 2003 rörelsen Roberts Coffe som bedrivs i lokal nr. 0005 med adress Kungsgatan 44 i Stockholm jämte lokalen med kontrakt nr. 01070 0005 027 till WB Coffe-shop Aktiebolag.
2. Denna överenskommelse kräver för sin giltighet att fastighetsägaren godkänner överlåtelsen av lokalen.

Stockholm den 11 november 2003



CARL BERG Stockholm Aktiebolag
Genom Henrik Berg



WB Coffee-shop Aktiebolag
genom Henrik Berg

Ovanstående överlåtelse av lokal godkännes.

Stockholm den 25/11-03



Fredrik Kindegren

För Trygg-Hansa Livförsäkrings-AB (publ)

Gamla Livförsäkringsaktiebolaget Gamla SEB Trygg Liv / H FB

TILLÄGG TILL HYRESKONTRAKT

Hyreskontrakt nr: 01070 0005 027

Hyresgäst: Carl Berg Stockholm AB

Hyresvärd: Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv (publ)

Hyresvärd och hyresgäst har överenskommit om att hyresgästen från och med 2001 01 01 skall öka det årliga marknadsföringsbidraget och att texten under § 2:6 i kontraktets bilaga 1 skall ha följande ändrade lydelse:

§ 2:6

Hyresgästen skall i överensstämmelse med föreningens årliga marknadsplan/budget till hyresvärden erlægga marknadsföringsbidrag i förhållande till förhyrd yta enligt följande: 400 kr/kvm upp till 100 kvm samt ytterligare 50 kr/kvm för yta därutöver.

Marknadsföringsbidraget, som är att anse som hyra, indexregleras i sin helhet enligt de grunder som har angetts under § 2:2.

Beloppet disponeras av företagarföreningen och utbetalas av hyresvärden halvårsvis i förskott efter av förening erhållen faktura och redovisad marknadsplan.

Hyresvärden förbinder sig att, utöver det marknadsföringsbidrag som erläggs av hyresgästerna, årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 15 % av vad som sammanlagt betalats i marknadsföringsbidrag av hyresgästerna enligt ovan. Detta belopp skall användas och hanteras av hyresvärden för profilerande marknadsföringsåtgärder.

Stockholm den

För
Gamla Livförsäkringsaktiebolaget
SEB Trygg Liv (publ)


.....
Hyresvärd

Gun Holst

.....
Namnförtydligande

för
Carl Berg Stockholm AB


.....
Hyresgäst

Henrik Berg
.....
Namnförtydligande

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Trygg-Hansa ömsesidig livförsäkring		502020-1439	
Hyresgäst	Carl Berg STHLM AB		Personnr/orgnr 556452-0434	
Lokalens adress	Kommun Stockholm	Kvarter/stadsäga Tranhuvudet 8		
	Gata Kungsgatan 44	Trappor 0	Lägenhet nr 0005	
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till: se bilaga 1, § 3			
Lokalens storlek och omfattning	Butiksarea i plan m ²	Kontorsarea i plan m ²	Serveringslok plan m ²	Lagerarea i plan m ² ca
			0 56 ✓	-2 14 ✓
				Övriga utrymmen plan m ² ca
				-2 11 ✓
				personal-utrymme
				Totalt: ca 81
	☒ Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats å bifogade ritning(ar) bilaga 3			
	tillfart för bil för i- och urlastning	plats för skylt	plats för skylt skåp/automat	parkeringsplats(er) för bil(ar)
	☒	☒		☐
				garageplats(er) för bil(ar)
				☐
Inredning	Lokalen uthyrs		Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffats, bortföra honom tillhörig inredning och återställa lokalerna i godtagbart skick. bilaga	
	☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning		☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bil	
Kontraktstid	Från och med den 1997 09 01		Till och med den 2000 12 31	
Uppsägningstid Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen minst 9 månader		före den avtalade hyrestidens utgång i annat fall är kontraktet förlängt med 3 år för varje gång.	
Hyra	Kronor (se bilaga 1 § 2:1) 575.000		per år utgörande ☐ total hyra ☒ hyra exkl nedan markerade tillägg bilaga 1, § 2:2	
Index-klausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indexklausul bilaga 1, § 2:2			
Värme och varmvatten	Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjes av hyresvärd ☒ hyresvärd ☐ hyresgästen		Varmvatten tillhandahålls ☒ hela året ☐ inte alls ☐	
Kostnad	☒ Bränsle/Värmetillägg utgår i enlighet med bifogade klausul bilaga 1, § 2:3			
Va-kostnad	☒ Va-tillägg utgår i enlighet med bifogade klausul bilaga 1, § 2:3			
Kyla Ventilation	☒ Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilationsanläggning ersätts i enlighet med bifogade klausul bilaga 1, § 2:3			
El	☐ ingår i hyran ☒ hyresgästen har eget abonnemang			
Trappstädning	☐ ingår i hyran		☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen Se bilaga 1, § 4:4	
Emballage- och sophämtning	☐ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen (dock åligger det hyresvärd att tillhandahålla sopkärl och erforderligt soputrymme)		Se bilaga 1, § 4:4	
Snöröjning och sandning	☒ ingår i hyran		☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	
Fastighetsskatt	☐ ingår i hyran ☒ ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse bilaga 1, § 2:5			
Oförutsedda kostnader	Skulle efter avtalets tecknande - för avtal-löpande-på längre tid än tre år - oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten gällande skatt, avgift eller pålaga varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som ej enbart avser lokalen och som hyresvärd åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet skall hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärd för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel är 1,49 procent (har andelen ej angivits beräknas den i förhållande till i fastigheten utgående hyror vid tiden för kostnadsökningen). Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighetsskatt i den mån ersättning härför erläggs i enlighet med särskild överenskommelse ovan. Ersättningen erläggs enligt nedanstående regler om hyrans betalning.			
Mervärde-skatt (moms)	☒ Fastighetsägaren/hyresvärd är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärd efter beslut av skattemyndigheten blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen skall hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. Denna som erläggs samtidigt med hyran beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.			

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller						
Hyrans betalning	Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje ☒ kalenderkvartals ☐ kalendermånads början genom insättning på 473 33 00-0 5913-5210 postgiro nr bankgiro nr					
Ränta Betalnings-påminnelse	Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlägga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m m. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m. diskonto + 12,5 %					
Underhåll m m	☐ Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning Dock att hyresgästen svarar för bilaga ☒ Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt inre underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden. ev egna utvändiga skyltar bilaga ☐ Fördelningen av underhållsansvaret framgår av särskild bilaga bilaga					
	Hyresgästen äger inte erhålla nedsättning i hyran för hinder eller men i nyttjanderätten för tid varunder hyresvärden låter verkställa sedvanligt underhåll av fastigheten eller de förhyrda lokalerna. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet skall utföras. I det fall förhyrningen gäller butikslokal/hantverkslokal med verksamhet beroende av kundtillströmning skall klausulen äga giltighet endast om särskild överenskommelse härom träffats. Det åligger att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder, som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. ☐ hyresvärden ☒ hyresgästen Om hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i lokalerna och värden till följd härav enligt reglerna i PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift skall hyresgästen till värden utge motsvarande belopp.					
Skylltar m m kiser i er dörrar etc	Hyresgästen äger efter samråd med värden uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning, att hyresvärden ej har befogad anledning vägra och att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar, markiser och antenner. Hyresvärden förbinder sig att inte uppsätta automater och skyltskåp å ytterväggarna till de av hyresgästen förhyrda lokalerna utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen optionsrätt att uppsätta automater och skyltskåp å ifrågavarande väggar. ☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen svarar för skador på grund av åverkan å skyltfönster, entrédörrar och skyltar ☒ Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar.					
Lås-anordningar	Det åligger ☐ hyresvärden ☒ hyresgästen att utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för giltighet av hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring					
Force majeure	Hyresvärden fritager sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlägga skadestånd om hans åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplöpp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.					
Säkerhet	Förutsättning för detta avtals giltighet är att säkerhet i form av ☒ bankgaranti ☒ borgen ☐ lämnas senast den 1. 5. 11 & 12 bilaga					
Särskilda bestämmelser	Bilaga 1) Särskilda bestämmelser 2) Stadgar företagareförening 3) Ritning 4) Rumsbeskrivning och byggnadsteknisk beskrivning					
Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr o m detta avtals ikraftträdande. <table border="1"> <tr> <td>Ort/datum Stockholm den 9/6/19 Hyresvärd Trygg-Hansa ömsesidig livförsäkring</td> <td>Ort/datum Stockholm den Hyresgäst Carl Berg Stockholm AB</td> </tr> </table> <i>[Signature]</i> <i>[Signature]</i> <i>(Henric Berg)</i>			Ort/datum Stockholm den 9/6/19 Hyresvärd Trygg-Hansa ömsesidig livförsäkring	Ort/datum Stockholm den Hyresgäst Carl Berg Stockholm AB	
Ort/datum Stockholm den 9/6/19 Hyresvärd Trygg-Hansa ömsesidig livförsäkring	Ort/datum Stockholm den Hyresgäst Carl Berg Stockholm AB					
Överens-kommelse om avflyttning	På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr o m till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta. <table border="1"> <tr> <td>Ort/datum</td> <td>Hyresvärd</td> <td>Hyresgäst</td> </tr> </table>			Ort/datum	Hyresvärd	Hyresgäst
Ort/datum	Hyresvärd	Hyresgäst				
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överlåtes fr o m den på <table border="1"> <tr> <td>Frånträdande hyresgäst</td> <td>Tillträdande hyresgäst</td> <td>Pers nr/org nr</td> </tr> </table>			Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Pers nr/org nr
Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Pers nr/org nr				
Ovanstående överlåtelse godkännes	<table border="1"> <tr> <td>Ort/datum</td> <td>Hyresvärd</td> </tr> </table>			Ort/datum	Hyresvärd	
Ort/datum	Hyresvärd					

LOKAL I KV TRANHUVUDET 8, STOCKHOLM

**Hyresvärd Trygg-Hansa ömsesidig Livförsäkring - Hyresgäst Carl Berg
Stockholm AB**

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

<u>Innehållsförteckning</u>	<u>Sid</u>
Lokalens storlek och omfattning	1
Hyra och tillägg samt underhåll m m	1
Förhyrd lokals användning	4
Gemensamma utrymmen och kostnader	5
Överlåtelse och uthyrning i andra hand	8
Pantsättning	8
Avflyttning	9
Företagareförening	9
Övriga bestämmelser	10
Tvist	10
Bankgaranti	10
Borgen	10

**SÄRSKILDA BESTÄMMELSER FÖR LOKAL I KV TRANHUVUDET 8,
STOCKHOLM**

§ 1

LOKALENS STORLEK OCH OMFATTNING

§ 1:1

Lokalens storlek och omfattning

Lokalen har den storlek och omfattning som framgår av sidan 1 i hyreskontraktet och bilaga 3.

§ 1:2

✓ Tillträde till lokal för byggnads- och installationsarbeten

Hyresvärden äger rätt att efter det hyresgästen har tillträtt lokalen utföra byggnads- och installationsarbeten såsom inregleringar och justeringar av värme- och ventilationssanläggningar, justering av dörrar och fönster samt målningskompletteringar och dylikt.

Hyresgästen är medveten om och accepterar att byggverksamhet kan pågå i andra lokaler i fastigheten efter tillträdet.

Hyresgästen äger inte rätt erhålla nedsättning i hyra på grund av ovanstående angivna arbeten.

§ 2

✓ **HYRA OCH TILLÄGG SAMT UNDERHÅLL M M**

§ 2:1

Hyra

Restaurang	10 000 kr/m ² och år
Personalrum	1 000 kr/m ² och år
Förråd	300 kr/m ² och år

Under tiden 1997 09 01 - 1998 12 31 skall hyran reduceras med 46 000:- per kvartal

Utöver hyran tillkommer angivna tillägg enligt §§ 2:2, 2:3, 2:5, 2:6 och 4:4.

§ 2:2

✓ Indexreglering

Under hyrestiden skall med hänsyn till förändringarna i Statistiska Centralbyråns (SCB) konsumentprisindex totalindex med 1980 som basår tillägg till hyran erläggas enligt nedanstående grunder.

Det i kontraktet angivna hyresbeloppet 575 000 kronor är anpassat till indextalet för oktober 1997. Detta tal kallas bastal. Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha förändrats i förhållande till bastalet skall hyran ändras i förhållande till den procentuella förändringen. Debitering sker från och med närmast efterföljande kvartal. Tillägget avrundas till heltal kronor.

Utgående hyra skall dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet. Indextillägget jämföras med hyra.

Första tillägg debiteras från och med den 1 januari 1999.

§ 2:3

Värme, vatten, kyla, ventilation och el för förhyrda lokaler

Ersättning för bränsle/värmetillägg, ventilation och i förekommande fall kyla debiteras efter självkostnad. Kostnaden fördelas i förhållande till hyresgästens totalt förhyrda ytor av den totala uthyrbara ytan.

Hyresvärden förbinder sig att tillhandahålla erforderlig värme, i regel under tiden 15 september till 15 maj samt tillhandahålla varmvatten under hela året.

Hyresgästen skall kvartalsvis i förskott betala ett à-contobelopp för de beräknade värme-, kyl- och ventilationskostnaderna. Vid hyresårets slut skall mellanskillnaden mellan de faktiska kostnaderna och à-contobeloppen regleras mellan parterna inom en månad efter det att hyresvärden redovisat dessa kostnader. Dessa kostnader är att likställa med hyra.

Varmt och kallt vatten debiteras enligt mätare och faktisk förbrukning till hyresvärdens självkostnad.

§ 2:4

Skyltar, markiser, fönster, dörrar etc

- 1 Hyresgästen äger rätt att efter samråd med hyresvärden uppsätta skyltar i enlighet med hyresvärdens skyltprogram. En förutsättning härför är emellertid att hyresvärden har skriftligen godkänt skyltens storlek, utformning och utseende.
- 2 Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa skyltplatsen i godtagbart skick.
- 3 Inga högtalare, radioapparater eller sådana arrangemang får användas så att det hörs utanför det förhyrda utrymmet.
- 4 Hyresgästen svarar för skador på skyltfönster, entrédörrar och skyltar.
- 5 Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar.

§ 2:5

Fastighetsskatt

Hyresgästen skall utöver den i hyreskontraktet angivna hyran under hyrestiden till hyresvärden erlägga den statliga fastighetsskatt som vid varje tillfälle belastar fastigheten och som debiteras hyresvärden. Detta gäller även annan liknande statlig eller kommunal skatt eller pålaga som kan komma att beslutas under hyrestiden. Lokalens andel av fastighetsskatten är 1,49 %, för närvarande motsvarande 14 843 kr/år. Ersättningen jämföras med hyra och debiteras i enlighet med kontraktets bestämmelser om hyrans betalning.

§ 2:6

Marknadsföringsbidrag

Hyresgästen skall i överensstämmelse med marknadsplan/budget utöver ovannämnda belopp till hyresvärden erlägga marknadsföringsbidrag i förhållande till förhyrd yta enligt följande.

Upp till 100 m ²	100 kr/m ² och år
Över 100 m ²	50 kr/m ² och år

Exempel

En hyresgäst som hyr en lokal på 150 m² erlägger således i marknadsföringsbidrag

$$(100 \text{ m}^2 \times 100 \text{ kr}) + (50 \text{ m}^2 \times 50 \text{ kr}) = 12\,500 \text{ kr/år.}$$

Marknadsföringsbidraget, som är att anse som hyra, indexregleras i sin helhet enligt de grunder som har angetts under § 3:2.

Hyresvärden förbinder sig att, utöver det marknadsföringsbidrag som erlägges av hyresgästerna, årligen tillskjuta ett belopp motsvarande minst 25 % av vad som sammanlagt betalats i marknadsföringsbidrag av hyresgästerna.

§ 3

✓ **FÖRHYRD LOKALS ANVÄNDNING**

§ 3:1

✓ Användningsområde

Lokalen uthyres för att användas till försäljning av uteslutande följande varor eller bedrivande av följande verksamheter:

Försäljning av kaffe, the och kryddor samt tillbehör såsom porslin, kannor, förvaringskärl etc. Servering av kaffe och the med konditorivaror i begränsad omfattning som komplement till kaffe- och theserveringen.

Utan hyresvärdens skriftliga tillstånd får således i den förhyrda lokalen inte bedrivas andra verksamheter än de som nämnts ovan.

Hyresgästen får ej heller, utan hyresvärdens skriftliga tillstånd, använda någon del av de i fastigheten gemensamma utrymmena för försäljning, exponering eller lagring av varor eller för annat ej avsett ändamål.

§ 3:2

✓ Öppethållande

Hyresgästen förbinder sig att under hyrestiden driva aktiv försäljning i den förhyrda lokalen under de öppethållandetider som fastställs av hyresvärden efter samråd med hyresgästerna. Bryter hyresgästerna mot åtagandet om öppethållande av lokalen skall hyresgästen omgående betala vite till ett belopp om 5 000 kr per dag. Hyresgästen är medveten om att det är av synnerlig vikt för hyresvärden och övriga hyresgäster att skyldigheten om öppethållande fullgörs.

§ 4

GEMENSAMMA UTRYMMEN OCH KOSTNADER

§ 4:1

Omfattning av gemensamma utrymmen

De gemensamma utrymmena omfattar hela det för gemensamt brukande avsedda området.

De gemensamma utrymmena inkluderar, utan att uppräkningsen är uttömmande, följande ytor inklusive inredning och utrustning.

- Lastbryggor och transportkorridorer samt transporthissar, kundhissar och rulltrappa i den mån de inte har hyrts ut
- Gemensamt pausrum
- Inomhustorg och invändiga kundgångar
- Allmänna bekvämligheter såsom toaletter, vilorum, sittplatser etc
- Soprum

§ 4:2

Villkor för brukandet

Brukandet av de gemensamma utrymmena är underkastat följande villkor

- a) Gemensamma lastnings- och lossningsutrymmen samt utrymmen för interna varutransporter skall hållas fria från hinder. Det åligger därför hyresgästen att omgående bortföra levererade varor och material från dessa områden och att inte nyttja dem som uppställningsplats.
- b) Exponering eller uppställning av varor, skyltställ eller dylikt samt utdelande av flygblad i de gemensamma utrymmena är inte tillåtet utan hyresvärdens skriftliga tillstånd. Samma gäller beträffande uppställande av byggnadsmaterial eller inredning. Sopor och avfall är inte tillåtna i kundutrymmena.
- c) Sopor och avfall skall av hyresgästen transporteras till därför avsedd plats för sophämtning.

§ 4:3

Öppethållande

De gemensamma utrymmena hålles öppna och tillgängliga för allmänhet och hyresgäster under tider som fastställs av hyresvärdens i samråd med hyresgästerna.

§ 4:4

Drift och underhåll

Det åligger hyresvärdens att ombesörja drift och underhåll av de gemensamma utrymmena och tekniska anordningarna. Kostnaderna härför skall bestridas av hyresgästerna i förhållande till total uthyrningsbar lokalyta i Kungshallen.

Hyresgästen har att erlægga sin andel av kostnaderna som en avgift utöver den överenskomna hyran.

Varje hyresgästs andel av de totala kostnaderna beräknas som en relation mellan hyresgästens totalt förhyrda ytor och den totala uthyrningsbara ytan.

De gemensamma kostnaderna skall vara de kostnader som erfordras för att väl underhålla och driva de gemensamma utrymmena och tekniska anordningarna på sätt som hyresvärdens efter samråd med hyresgästerna finner skäligt och ändamålsenligt med hänsyn till affärsverksamheten i fastigheten som helhet.

De gemensamma kostnaderna omfattar följande.

a) Energi:

Värme, kyla, vatten, ventilation och el.

b) Säkerhet:

Vakthållning inklusive skötsel och underhåll av larmskydd, öppning och stängning av fastigheten, bevakning, sprinkler etc.

c) Renhållning:

Städning - Renhållning - Sophämtning- Sotning, utvändig fönsterputs, tömning av fettavskiljare och eventuell matavfallssug.

d) Tillsyn, underhåll och reparation:

Avseende golv, innertak, väggar, dörrar, glastrutor, tekniska försörjningssystem samt t ex hissar och rulltrappor, vilbänkar, sittgrupper, växter, papperskorgar, askfat, dekorationer, anvisningsskyltar, armaturer, lysrör, glödlampor, skyltar, kundtoaletter etc.

e) Hyresvärdens administrationskostnader:

Avseende åtgärder under punkterna a - d utgör tio procent av de totala kostnaderna under samma punkter.

Hyresgästen skall kvartalsvis i förskott betala ett à-contobelopp för de beräknade gemensamma kostnaderna. Vid hyresårets slut skall mellanskillnaden mellan de faktiska kostnaderna och à-contobeloppen regleras mellan parterna inom en månad efter det att hyresvärden redovisat dessa kostnader. Påföljden av utebliven betalning är densamma som utebliven hyresbetalning.

Dessa kostnader är beräknade till 625 kr/m², prisnivå januari 1997.

Det åligger hyresvärden att bestrida gemensamma kostnader för outhyrda lokaler, som dessa skall belastas med enligt ovan redovisad beräkningsgrund.

§ 5

ÖVERLÅTELSE OCH UTHYRNING I ANDRA HAND

§ 5:1

Uthyrning i andra hand

Hyresgästen äger icke utan hyresvärdens skriftliga tillstånd upplåta del av eller hela lokalen i andra hand. Upplåtelse i andra hand medges endast om hyresgästen har beaktansvärda skäl för det och hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Hyresgästen förbinder sig vidare att inte utan motsvarande tillstånd medge annan att driva någon form av rörelse eller verksamhet i den förhyrda lokalen.

§ 5:2

Överlåtelse rätt

Hyresrätten får ej överlåtas utan skriftligt samtycke från hyresvärden. Hyresrätten får överlåtas endast till den som skall överta hyresgästens verksamhet och som hyresvärden skäligen kan godkänna med hänsyn till hans branschkunskande och ekonomiska ställning.

Om hyresgästen vill överlåta hyresrätten i enlighet med ovanstående skall hyresvärden, eller den han sätter i sitt ställe, äga rätt att träda i köparens ställe på de villkor som har överenskommit med denne.

Hyresgästen skall genom rekommenderat brev underrätta hyresvärden om sin avsikt att överlåta hyresrätten. Hyresvärden skall i samma form inom tre veckor därefter underrätta hyresgästen huruvida han godkänner överlåtelsen eller inte, eller om sin avsikt att utnyttja prioriteringsrätten. I sistnämnda fall skall hyresgästen omgående lämna uppgift om köpevillkoren, varefter hyresvärden inom två veckor skall lämna skriftligt besked. Om prioriteringsrätten tas i anspråk skall överlåtelsen regleras inom två veckor. Hyresvärdens prioriteringsrätt får inte utövas i samband med överlåtelse till hyresgästens dödsbodelägare.

§ 6

PANTSÄTTNING

Hyresgästen äger inte rätt att upplåta panträtt i hyresrätten till lokalen till säkerhet för hans skuld av vad slag det vara må.

§ 7

AVFLYTTNING

Vid detta hyresförhållandes upphörande skall hyresgästen återställa den förhyrda lokalen i godtagbart skick. Om lokalen vid återlämnandet brister i städning eller underhåll äger hyresvärden rätt att låta städa respektive reparera lokalen på hyresgästens bekostnad.

På eller före sista dagen av hyrestiden, eller vid tidigare upphörande, skall hyresgästen på egen bekostnad avlägsna sin egendom - varor, affärsinventarier, lös inredning, skyltar etc. Egendom som ej avlägsnats senast avflyttningsdagen omhändertas av hyresvärden på hyresgästens bekostnad. Om hyresgästen inte inom tre månader från anmaning eller inom sex månader från det han lämnat lokalen har avhämtat egendomen, tillfaller den hyresvärden utan lösen. Hyresvärden har rätt att bortforsla sopor och dylikt på hyresgästens bekostnad.

Ingen ersättning utgår för förändringar, tillägg och förbättringar i den förhyrda lokalen, som utförts av hyresgästen.

Gemensam avflyttningsbesiktning skall genomföras vid avflyttning.

§ 8

FÖRETAGAREFÖRENING

Hyresgästen förbinder sig att inträda i och, så länge hyresavtalet består, tillhöra den företagareförening som kommer att bildas med hyresgästerna i centret. Hyresgästen förbinder sig också att följa föreningens stadgar, vilka är en del av hyresavtalet och ingår i detta som bilaga 2.

Hyresgästen är införstådd med att hyresgästens medlemskap i föreningen är av synnerlig vikt för hyresvärd och övriga hyresgäster. Om hyresgästen upphör att vara medlem i föreningen eller bryter mot föreningens stadgar är hyresrätten förverkad och hyresvärden äger på denna grund rätt att omedelbart uppsäga avtalet.

En av företagareföreningens främsta funktioner är att gemensamt med hyresvärden genomföra marknadsföring av och dekorationer i Kungshallen i sin helhet. För detta ändamål upprättar hyresvärden en plan i samråd med företagareföreningen. Hyresgästen betalar marknadsföringsbidrag för sådana aktiviteter enligt vad som framgår av § 2:6 och erlägger därutöver kostnader för Kungshallens öppningskampanj gemensamt med övriga hyresgäster och hyresvärden. Öppningskampanjens storlek beslutas av företagareföreningen och betalas av hyresgästerna i proportion till förhyrd yta i Kungshallen.

§ 9

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

Byggnads-, installations- och inredningsarbeten eller ändringar som utföres efter inflyttningstidpunkt och under den tid hyresförhållandet består, får skäligen endast utföras enligt av hyresvärden på förhand granskade och godkända ritningar samt av entreprenör som hyresvärden skäligen kan godkänna.

§ 10

TVIST

Twist mellan hyresgäst och hyresvärd med anledning av detta avtal skall, där hyreslagen ej annat stadgar, hänskjutas till avgörande av en skiljeman varom parterna kan enas. Kan parterna ej enas om skiljeman skall på ansökan av part lokal handelskammare utse sådan skiljeman.

Talan om klar och förfallen hyresfordran får dock föras inför kronofogdemyndighet och allmän domstol.

§ 11

BANKGARANTI

Som säkerhet för hyresgästens samtliga förpliktelser enligt detta hyresavtal skall hyresgästen ställa en bankgaranti om 122 750 kr som skall vidmakthållas så länge hyresförhållandet består.

Rehumerad till SEB cul. ök 8/1-01 sk

§ 12

BORGEN

Henrik Berg går härmed i borgen såsom för egen skuld för hyresgästen samtliga skyldigheter mot hyresvärden enligt detta kontrakt och enligt jordabalken kap 12. Denna borgensförbindelse gäller dock endast för det fall kontraktet överläts till annan part utan hyresvärdens medgivande eller om hyresgästen utan hyresvärdens medgivande får nya ägare.

Ort/datum

Sthlm 970619

Hyresvärd

[Signature]
TRYGG-HANSA ÖMSESIDIG
LIVFÖRSÄKRING

Ort/datum

STHLM 970617

Hyresgäst

[Signature]
CARL BERG STOCKHOLM AB

(Henrik Berg)

LOKAL I KV TRANHUVUDET 8, STOCKHOLM

**Hyresvärd Trygg-Hansa ömsesidig Livförsäkring - Hyresgäst Carl Berg
Stockholm AB**

S T A D G A R

FÖR

Kungshallens Företagarförening, Stockholm

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är "Kungshallens Företagarförening"

§ 2 Föreningens ändamål är:

- att förena rörelseidkarna i kv Tranhuvudet 8 för centrets kommersiella organisation, utveckling och främjande.

Föreningen skall i enlighet med dessa ändamål för medlemmars räkning i samråd med hyresvärden genomföra kommersiella aktiviteter för fastigheten som helhet samt dekorationer och andra arrangemang inom ramen för den totalsumma för sådana aktiviteter som överenskoms mellan hyresgästerna och hyresvärden.

Företagareföreningen äger ej rätt att besluta om de enskilda medlemmarnas marknadsföring eller annonsverksamhet.

§ 3 Hemvist

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

§ 4 Medlemmar

Medlemmar i föreningen skall vara de rörelseidkare som driver verksamhet inom kv Tranhuvudet 8. Inträde i föreningen sker då hyresrätt till lokal inom centret förvärvas och utträde sker då hyresrätten upphör.

§ 5 Räkenskapsår

Räkenskapsåret skall omfatta tiden 1 januari - 31 december.

§ 6 Föreningsmöten

Ordinarie årsmöte avhålls före mars månads utgång varje år. Utöver årsmöte skall ordinarie föreningsmöte hållas senast november månad för fastställande av nästkommande års budget.

Utöver dessa bestämda ordinarie föreningsmöten kan styrelsen eller revisorerna, när anledning därtill finnes, kalla till extra föreningsmöte. Till extra föreningsmöte skall även kallas när en fjärdedel av föreningens medlemmar till styrelsen inlämnar skriftlig anhållan därom, med angivande av de ärenden som önskas behandlade på mötet.

Kallelse till årsmöte och ordinarie föreningsmöte skall verkställas senast 20 dagar före årsmöte och ordinarie föreningsmöte och senast 15 dagar före extra föreningsmöte.

Förslag till dagordning för föreningsmöte skall biläggas kallelsen. Till kallelsen till ordinarie årsmöte skall även bifogas styrelsens verksamhetsberättelse. Till kallelse till ordinarie föreningsmöte för fastställande av budget skall bifogas styrelsens förslag till budget och arbetsplan för följande verksamhetsår.

§ 7 Anmälan av ärende

Medlem som önskar ärende behandlat på årsmöte eller ordinarie föreningsmöte skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen senast 15 dagar före mötet och för extra föreningsmöte 10 dagar före mötet. Anmälan om ärende skall, om ärendet ej tidigare redovisats i förslag till dagordning, föranleda komplettering av dagordning. Komplettering av dagordning skall utsändas senast 10 dagar före årsmöte och ordinarie föreningsmöte och 5 dagar före extra föreningsmöte.

§ 8 Ärenden vid föreningsmöte

På föreningens ordinarie årsmöte skall förekomma följande ärenden

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av ordförande för mötet.
- d) Val av sekreterare och två justeringsmän.
- e) Fråga om kallelse till mötet behörigen skett.
- f) Föredragning av styrelsens redovisningshandlingar och förvaltningsberättelse samt revisorernas berättelse för det förflutna räkenskapsåret.
- g) Fastställande av balansräkningen.
- h) Fråga om beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

- i) Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt balansräkningen.
- j) Fastställande av ersättning till ordförande, styrelseledamöter och revisorer jämte suppleanter.
- k) Val av ordförande (tillika ordinarie styrelseledamot).
- l) Beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter samt val av dessa.
- m) Val av revisorer och suppleanter.
- n) Andra ärenden som angivits i kallelsen till mötet eller om vars behandling framställning gjorts enligt § 7.

På annat föreningsmöte skall ovanstående ärende, de under punkterna a - e förekomma samt ärenden för vilka mötet utlysts och vilka angivits i kallelsen för detsamma.

Nya ärenden kan framläggas i punkt "Övriga frågor" på dagordningen. I ärenden som framlagts under punkt "övriga frågor" kan endast beslut fattas om bordläggning och utredning av ärendet till nästa styrelse- eller föreningsmöte.

Intill dess ordförande utsetts förs ordet av styrelsens ordförande eller vice ordförande eller vid förfall för denne av den till levnadsåren äldste bland de närvarande styrelseledamöterna eller styrelsesuppleanterna.

§ 9 Rösträtt

Vid föreningsmöte äger varje medlem en (1) röst.

Föreningsmöte är beslutfört då mer än hälften av rösterna är representerade. Beslut fattas med enkel majoritet av närvarande röstetal, utom vad gäller beslut enligt § 13 och § 18, då större majoritet erfordras.

Omröstning vid föreningsmöte skall vara öppen.

Vid lika röstetal avgöres valfrågor genom lottning, men i andra frågor gäller den mening, som företrädes av ordföranden.

Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

§ 10 Föreningens förvaltning

Föreningens förvaltning handhas av en styrelse bestående av ordföranden och därutöver minst fyra ledamöter samt två suppleanter, vilka samtliga väljes vid ordinarie årsmöte för en tid av två (2) år. Ledamot och ordförande kan omväljas.

Styrelsen utser inom sig vice ordförande, kassör och sekreterare.

Styrelsen är beslutsför, med enkel majoritet, då ordförande eller vice ordförande samt minst hälften av samtliga ledamöter (inkl ordförande och vice ordförande) är närvarande. Vid lika röstetal har ordförande eller, vid dennes frånvaro, vice ordförande utslagsröst.

Styrelsen skall sammanträda minst sex (6) gånger per år.

Den löpande förvaltningen av ärenden rörande marknadsföring samt de andra ärenden som styrelsen beslutar skall, efter hyresvärdens beslut, handhas av den av hyresvärden tillsatte centrumledaren. Denne skall på styrelsens sammanträden redovisa sina vidtagna åtgärder samt planer för kommande perioder.

§ 11 Firmateckning

Föreningens styrelse äger i alla avseenden såväl hos myndigheter som hos enskilda föra talan å föreningens vägnar. Föreningens firma tecknas av ordföranden eller två styrelseledamöter gemensamt. Dock kan styrelsen för den löpande förvaltningen utse enskild fysisk person att ensam teckna föreningens firma gentemot bank och post samt att teckna föreningens firma inom ramen för och i enlighet med beslutande budgets för marknadsföring och andra aktiviteter, som styrelsen beslutar.

§ 12 Revisorer

För granskning av styrelsens och centrumledarens förvaltning skall vid årsmötet utses två revisorer jämte revisorssuppleant. Revisorerna äger närvara vid styrelsens samt kommittéers och utskotts sammanträden samt taga del av protokoll, bokföring och redovisning.

§ 13 Avgifter

Till hyresvärden skall medlemmarna erlägga marknadsföringsbidrag enligt vad som framgår av hyreskontraktet för den aktuella lokalen.

Utöver det marknadsföringsbidrag som hyresgästen skall betala enligt hyreskontraktet äger föreningen rätt att vid behov enligt samarbetsavtal med hyresvärden ta ut marknadsföringsbidrag med för alla medlemmar lika stor procentsats efter beslut av ordinarie föreningsmöte med tre fjärdedels (3/4) majoritet av närvarande röstetal.

Utöver marknadsföringsbidraget skall medlemmarna årligen betala en medlemsavgift av 100,-/år samt 800,-/år i serviceavgift.

§ 14 Ordningsregler

Medlem är skyldig att ställa sig till efterrättelse de ordningsregler och andra föreskrifter som beslutas vid föreningsmöte. Vid föreningsmöte beslutas centrets öppettider.

§ 15 Hyresrätt

Medlem förhyr sina lokaler direkt av hyresvärden, om ej annorlunda överenskommit. I hyreskontrakten är medlemmens skyldigheter enligt stadgarna jämväl intagna.

§ 16 Yttranderätt för hyresvärden

Till föreningsmöten och styrelsesammanträden skall hyresvärdens centrumledare kallas och äger därvid yttranderätt, men ej rösträtt. Centrumledaren skall tillställas protokoll från föreningsmöten, styrelsesammanträden och sammanträden i utskott och kommittéer.

§ 17 Uteslutning

Medlem, som icke stadgeenligt erlägger medlemsavgift och överenskommet marknadsföringsbidrag, kan, på styrelsens förslag, av föreningsmöte uteslutas ur föreningen. Vid uteslutning av medlem skall styrelsen anmäla detta förhållande till hyresvärden samt hos denne hemställa att hyresrätten för den uteslutta medlemmen skall förklaras förverkad, enligt § 42 Hyreslagen.

Samma sak gäller beträffande medlem som bryter mot stadgeenligt beslutade ordningsregler eller föreskrifter och som ej vidtar rättelse snarast efter meddelande från styrelsen, centrumledare eller hyresvärden.

§ 18 Ändring av stadgar

Ändring av dessa stadgar kan ske antingen genom enhälligt beslut på föreningsmöte, vid vilka samtliga medlemmar är representerade, eller genom beslut vid två på varandra följande föreningsmöten, varav det ena skall vara ordinarie föreningsmöte, och mellan vilka minst två månader förflutit och vid vilka möten medlemmar representerade minst två tredjedelar (2/3) av det totala vid respektive möte representerade röstetalet beslutar om ändring. Stadgeändring måste dock även godkännas av hyresvärden.

§ 19 Undantagsbestämmelser

Om synnerliga skäl föreligger kan hyresvärden medge hyresgäst undantag från dessa stadgar. Sådana avvikelser skall preciseras i hyresavtalet och meddelas föreningens styrelse.

§ 20 Skiljemän

Twister mellan föreningen och styrelsen eller ledamot därav eller föreningsmedlem eller hyresvärden skall hänskjutas för avgörande till skiljemän enligt lagen om skiljemän.

§ 21 Föreningens upphörande

Enligt samma regler som gäller för stadgeändring i § 18 kan beslutas om föreningens upphörande. Föreningens tillgångar skall vid upphörande fördelas efter principerna för utdebitering av avgifter respektive marknadsföringsbidrag.