



STADSHOLMEN

Tilläggsavtal nr 1

GAMLA STAN GRUPPEN AB

till hyreskontrakt nr
7050 1421 4

1. Hyrestid

Fr.o.m. 2016-10-01 t.o.m. 2019-09-30

2. Hyra

Hyra (bashyra) per år utgör från och med
2016-10-01 - 2017-09-30 SEK 1 575 000 kr
2017-10-01 - 2018-09-30 SEK 1 600 000 kr
2018-10-01 - 2019-09-30 SEK 1 625 000 kr

Därefter ska den vid varje tillfälle utgående hyran höjas med två (2) procent varje 1 januari,

3. Övriga villkor

I övrigt skall hyresavtalet, **daterat 2011-07-11**, löpa på oförändrade villkor.

Datum. 16/09/26
För hyresgästen

Datum. 2016-09-26
För AB Stadsholmen

Mia Wagnér
Fredrik Juhnell

Av detta tilläggsavtal nr 1 är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade.



STADSHOLMEN HYRESAVTAL LOKAL

Hyresvärd AB Stadsholmen Hornsgatan 50A Box 17246, 104 62 Stockholm	Hyresvärdens org.nr 556035-1511	Datum 2011-07-11	Avtalsnummer 7050 1421 4	Stadsdel Gamla Stan
		Handläggare aa01934	Extern nr	Församling Stockholms domkyrko
Hyresgäst United Sportswear Supply Co AB			Pers.nr/Org.nr 5561905877	Kommun Stockholm
				Area ca m ² 880
				Värmedeb. area m ² 880
Nyttjare		Fastighetsbeteckning 7050 CADMUS 2		Andel av fast. tot.lokalarea i proc. 86,70
Hyresobjektets omfattning PLAN 1: 107m² restaurang + 108m² kök/personal/ etc.=215m² PLAN 2: 163m² restaurang + 203m² kök/personal/ etc.=366m² PLAN 3: 259m² restaurang + 40m² kök/personal/ etc.=299m² SUMMA: 880m² (tillkommer ej hyresbärande del om ca 100m², apparatrum etc.)		Hyresobjektets adress Norra Dryckesgränd 3, 11130 Stockholm Hyresobjektets användning SE BILAGA 2.		
Hyrestid fr.o.m 2012-01-01	t.o.m 2015-09-30	Uppsägning ska ske minst 9 månader före hyrestidens slut	Förlängningstid vid utebliven uppsägning 36 månader i sänder.	
Hyra (bashyra) per år kronor 1 570 000	Debiteringsperiod Månad	Hyresändring görs enligt alternativ A nedan	Index anpassas till oktober 2011	Index beräknas på 100 % av bashyran

För den förhyrda lokalen gäller hyreslagens regler och de allmänna bestämmelserna på omstående sida samt vad som anges nedan

VÄRME OCH VARMVATTEN

Villkor för ersättning för lokalens uppvärmning samt varmvatten framgår under särskilda bestämmelser.

FASTIGHETSSKATT

Villkor för ersättning för fastighetsskatt framgår under särskilda bestämmelser.

VATTEN

Kostnaden för vatten ingår i hyran om inte annat avtalats under särskilda bestämmelser. Skulle hyresgästen ändra sin användning av lokalen, göra om- eller tillbyggnad eller installera utrustning så att vattenförbrukningen ökar väsentligt skall hyresgästen ersätta hyresvärden för dennes merkostnad genom ett tillägg till hyran. Tilläggets storlek mm fastställs i särskilt avtal.

EL

El ingår inte i hyran om ej annat avtalats under särskilda bestämmelser. Det åvilar hyresgästen att teckna eget abonnemang med eldistributören.

HYRESBETALNING

Hyra inkl. alla tillägg betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje debiteringsperiods början.

HYRESÄNDRING

Alternativ A:

Ovan angivet hyresbelopp (bashyran) är anpassad till indextalet för oktober månad ovan angivet år (bastalet) enligt konsumentprisindex (totalindex) med 1980 som basår. Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, skall tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen skall tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.

Utgående hyra skall dock aldrig sättas lägre än ovan angivet hyresbelopp. Hyresförändringen sker alltid från och med den 1 januari efter det att oktober index har föranlett omräkning.

Alternativ B:

Hyran regleras enligt överenskommelse, se särskilda bestämmelser.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

Se bilaga

UNDERSKRIFTER

Detta hyresavtal som är upprättat i två likalydande exemplar, varav parterna tagit vardera ett, godkännes till alla delar.
Ev. tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta avtals ikraftträdande.

Stockholm som ovan	Stockholm som ovan
Hyresgäst	AB Stadsholmen
Hyresgäst	AB Stadsholmen





STADSHOLMEN HYRESAVTAL LOKAL

Hyresvärd AB Stadsholmen Box 17246, 104 62 Stockholm	Datum 2011-07-11	Fastighetsbeteckning 7050 CADMUS 2
556035-1511	Avtalsnummer 7050 1421 4	Hyresobjektets adress Norra Dryckesgränd 3, 11130 Stockholm
Hyresgäst United Sportswear Supply Co AB	Pers.nr/Org.nr 5561905877	Stadsdel Gamla Stan
		Församling Stockholms domkyrkof
		Kommun Stockholm

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

FASTIGHETSSKATT

Hyresgästen skall som tillägg till hyran under hyresförhållandet till hyresvärden erlägga ersättning för en fastställd andel av den vid varje tillfälle utgående fastighetsskatten för fastighetens totala lokalarea. Lokalens andel av fastighetsskatten fastställs härmed till 86,70 procent.

Hyrestillägget uppgår för närvarande till 157 794 kronor per år (exkl.moms).

Fastighetsskatten skall beräknas på vid varje tillfälle av vederbörande myndighet åsatt taxeringsvärde, även om beslut om taxeringsvärde ej vunnit laga kraft.

VÄRME OCH VARMVATTEN

Hyresgästen skall som tillägg till hyran under hyresförhållandet till hyresvärden erlägga ersättning för av hyresvärden tillhandahållen värme, varmvatten och i vissa fall komfortkyla. Hyrestillägget är för närvarande 153 912 kronor per år (exkl.moms). Detta belopp skall under hyrestiden ändras med hänsyn till värmeprisutvecklingen såsom denna avspeglas i utvecklingen av Fortums energiavgift (för oktober-april) för fjärrvärme i Stockholm. Energiavgiften är för närvarande 490 kronor/Mwh (exkl.mervärdesskatt). Skulle denna avgift ändras före eller under hyrestiden skall hyrestillägget för värme och varmvatten ändras med samma procenttal som energiavgiften ändras. Ändringen av hyrestillägget skall ske från samma tidpunkt som energiavgiften ändras.

VATTENAVGIFT

Hyresgästen skall som tillägg till hyran under hyresförhållandet till hyresvärden erlägga ersättning för vattenförbrukning. Hyrestillägget beräknas med en schablonavgift om 45 kr per m² hyresarea. Hyrestillägget uppgår till 39 600 kronor per år (2011-års nivå). Hyrestillägget kommer att justeras uppåt med 2 % per år. Skulle hyresgästen göra ombyggnad eller installera utrustning eller på annat sätt ändra sina rutiner så att vattenförbrukningen ökar väsentligt skall hyresgästen ersätta hyresvärden för dennes merkostnad genom att hyrestillägget ökar med motsvarande summa.

KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL FASTIGHET

Fastigheten har högsta skyddsklass enligt Stadsmuseets klassificering. Det innebär att fastigheten har ett synnerligen stort kulturhistoriskt värde. Hyresgästen har informerats om detta och förbinder sig att vara särskilt aktsam om lokalen och byggnaderna i övrigt. Hyresvärden får särskilt understryka innehållet i hyresavtalets Allmänna Bestämmelser, stycket Ombyggnads- och kompletteringsarbeten. Dessa bestämmelser gäller även för ändringsarbeten i den hyrda lokalen. Allmänna Bestämmelser, stycket Återställningsskyldighet, kompletteras härmed så att återställningsskyldighet även gäller under löpande hyresförhållande.

Vid underhåll av den hyrda lokalens interiörer åligger det hyresgästen att respektera det kulturhistoriska värdet. Lokalen skall vårdas och vidmakthållas så att det kulturhistoriska värdet inte försvakas. Underhållsåtgärder skall alltid utföras i samråd med hyresvärden som skriftligen ska godkänna åtgärd, metod och material.

NY FLÄKTKÅPA I KÖKET

Stadsholmen bekostar och installerar en ny fläktkåpa för restaurangköket. Hyresgästen svarar för framtida kostnader avseende service, underhåll och framtida förnyelse av fläktkåpan.

UNDERSKRIFTER

Tidigare hyresavtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr o m dagen för detta avtals ikraftträdande.

Stockholm som ovan	Stockholm som ovan
Hyresgäst	AB Stadsholmen
Hyresgäst	AB Stadsholmen





Bilaga nummer 2 (tre sidor) till hyresavtal nummer 7050 1421 4, tecknat mellan Hyresvärden AB Stadsholmen och Hyresgästen United Sportswear Supply Co AB, organisationsnummer 556190-5877, gällande restauranglokal, Norra Dryckesgränd 3, 111 30 Stockholm.

ÖVRIGA SÄRSKILDA BESTÄMMELSER AVSEENDE FÖRHYRNING AV LOKAL INOM BYGGNADEN NORRA DRYCKESGRÄND 3, FASTIGHETEN CADMUS 2.

1. Hyra och användningsändamål

Hyran är satt med hänsyn till de begränsningar som finns i användningssättet anseende ljudstörningar.

Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut i befintligt skick att användas till sportbar och restaurangkök med servering av pastarätter, sallader och smörgåsar samt grillning och stekning av detaljstyckade råvaror. Jordiga rotfrukter får inte tas in i lokalen.

Hyresgästen får *inte i något avseende ändra användningsändamål*, utan skriftligt tillstånd från Hyresvärden eller efter tillstånd av hyresnämnden. Det är av väsentlig betydelse för Hyresvärden och för kulturmiljön att lokalen används på avtalat sätt.

2. Begränsningar i användningssättet; ljudstörningar mm

Hyresgästen är medveten om och accepterar de begränsningar i lokalens användningssätt som är nödvändiga till följd av rådande förutsättningar vad avser ljud- och vibrationsdämpning mellan lokalen och bostadslägenheter och övriga lokaler i byggnaden Norra Dryckesgränd 3-5 samt mellan omgivande byggnader på andra fastigheter. Begränsningarna gäller även öppna fönster från lokalen, kö av gäster utanför lokalen etc.

Hyresgästen förbinder sig att bedriva verksamheten på ett sådant sätt att störningar för boende inte uppkommer genom verksamheten. Verksamheten inom lokalen har vid upprepade tillfällen stört närboende. Det är därav särskilt betydelsefullt att ljudnivåer enligt gällande myndighetskrav efterlevs. Hyresgästen förbinder sig att garantera att ljudnivån i bostadslägenheterna inom fastigheten inte i något fall överstiger 25dB(A) i ekvivalent värde eller 50dB(C).

Följande gäller avseende ljudstörningar:

- a) Hyresgästen förbinder sig att inte utan särskilt skriftligt tillstånd av Hyresvärden ha någon form av musik inom lokalerna.
- b) Hyresgästen skall även i övrigt verka för att störningar inte uppstår från restaurangverksamheten. Se även kontraktets **allmänna bestämmelser – "Beslut av myndighet eller försäkringsbolag" och Sanitär olägenhet"**
- c) Vid varje enskilt tillfälle som Hyresgästen bryter mot ovanstående bestämmelser skall ett vite på **SEK 10 000: - utgå till Hyresvärden**. Enskilt tillfälle kan även vara flera gånger per dag.
- d)

3. Upplåtelse i andra hand

Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd av Hyresvärden eller efter tillstånd av hyresnämnden, upplåta lokalen i andra hand. Om tillstånd lämnas skall Hyresvärden godkänna andrahandskontraktets utformning. Hyresgästen skall avtala med andrahandshyresgästen om att denna avstår från sitt besittningsskydd.

4. Ombyggnad och/eller ändringsarbeten

Hyresgästen äger *inte* företa *ombyggnads- och/eller ändringsarbeten* i lokalen utan **skriftligt tillstånd** från Hyresvärden. För det fall tillstånd till ombyggnad erhålls från Hyresvärden skall Hyresgästen inhämta erforderligt bygglov och andra tillstånd från berörda myndigheter samt bekosta nämnda hantering. Det åligger Hyresgästen att upprätta de handlingar som skall ligga till grund för Stadsmuseet granskning samt även i övrigt de handlingar som kan krävas för att tillgodose kraven enligt kulturminneslagen samt plan- och bygglagen. Det åligger Hyresgästen att tillse att erforderliga tillstånd föreligger innan arbeten påbörjas.

Hyresgästen skall innan arbetena får påbörjas, för slutgiltigt och skriftligt godkännande, till Hyresvärden överlämna ritning, byggbeskrivning, samt uppgift om de materiel som skall tillföras lokalen.

5. Angående uteservering

Hyresvärden medger Hyresgästen att anordna uteservering om tillstånd inhämtas från andra myndigheter. Uteserveringen skall därvid utformas på ett sådant sätt att fasaden och andra byggnadsdetaljer ej riskerar att skadas i samband med användandet av uteserveringen.

Det åligger Hyresgästen att svara för att övriga Hyresgäster i fastigheten och omgivande fastigheter ej drabbas av störningar till följd av den bedrivna verksamheten.

6. Tekniska installationer

Hyresvärden svarar för och bekostar drift inklusive filterbyten, underhåll och reparationer på den ventilationsanläggning och kylanläggning som finns för lokalen i sin helhet inklusive köket, dock skall hyresgästen svara för och bekosta rengöring av samtliga ventilationsdon inklusive rensning av imkanaler. Hyresvärden svarar för att ventilationsanläggningen besiktigas enligt lagen om obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Det åligger därvid hyresgästen att utan dröjsmål åtgärda eventuella brister och fel, som har sin orsak i hur hyresgästen använder lokalen inklusive köket och som krävs för att ventilationsanläggningen kan godkännas. Om Hyresgästen avstår från att utföra åtgärder för att ventilationsanläggningarna kan godkännas vid OVK kan Hyresvärden låta utföra erforderliga åtgärder på Hyresgästens bekostnad.

För verksamheten har fettavskiljare installerats i utrymme i källaren. Installationen ägs av Hyresgästen. Hyresgästen svarar för drift, underhåll och framtida förnyelse av fettavskiljare som krävs för verksamheten. Hyresgästen är sålunda skyldig att teckna och vidmakthålla avtal om dels regelbunden tömning av fettavskiljaren, dels service av fettavskiljaren. Kopia på dessa avtal skall på Hyresvärdens begäran uppvisas. Vid avflytt skall Hyresgästen svara för demontering och återställande.

7. Skyltning och liknande åtgärder

Skyltning för Hyresgästens verksamhet skall anpassas med omsorg till den kulturhistoriska miljön. Det åligger Hyresgästen att inhämta Hyresvärdens skriftliga tillstånd samt bygglov för uppsättning samt ändring av skyltar och markiser. Tillstånd skall också inhämtas för ljusanordningar, klistrade dekorer och liknande arrangemang i och på fönster.

Hyresgästen får inte exponera varor eller göra andra arrangemang på trottoar eller på fasaden utanför lokalen. Ej heller använda marschaller utan stänkskydd i anslutning till lokalen. Hyresgästen får inte utvändigt sätta upp galler, jalusianordningar eller dylikt; för invändiga anordningar av detta slag krävs Hyresvärdens skriftliga tillstånd.

8. Sophantering och renhållning

Hyresgästen skall ombesörja och bekosta *sophämtning*. Det åligger denne att träffa avtal med renhållningsbolag angående sophantering. Hyresgästen förbinder sig att föranstalta om källsortering i den omfattning som Hyresvärd eller myndigheter vid varje tidpunkt påfordrar.

Hyresvärden och Hyresgästen skall verka för att nedskräpning i form av fimpar, förpackningar m m inte sker på gatumark i anslutning till förhyrd lokal. Det åligger Hyresgästen att utan dröjsmål åtgärda eventuell nedskräpning utanför lokalen.

9. Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)

Hyresgästen skall medverka till att förebygga olyckor genom systematiskt brandskyddsarbete. Detta innebär att utrymningsvägar (trapphus) inte får blockeras, släckningsutrustning skall finnas, utrymningsvägar skall skyltas och bevaras, brandfarligt material eller utrustning (gasolflaskor och större mängd brandfarlig vätska) får inte finnas i lokalen utan tillstånd av Hyresvärden och myndighet. SBA skall dokumenteras och sändas till Hyresvärden en gång per år.

Vid tidpunkten när förevarande hyresavtal tecknas omfattas lokalen av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Parterna skall därefter på begäran av den andre parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.

10. Avtalets upphörande på grund av avtalsbrott; skadestånd i samband härmed

Åsidosättande av villkor i denna avtalsbilaga kan komma att var grund för förverkande av hyresavtalet. Hyresgästen är dessutom skyldig att utge skadestånd med ett belopp som motsvarar den uppkomna skadans storlek.

Hyresgästen är införstådd med att det är av synnerligen stor vikt för Hyresvärden att villkoren i denna avtalsbilaga uppfylls och att avvikelser utgör ett väsentligt avtalsbrott.

Stockholm den 2011

För hyresgästen

För AB Stadsholmen

.....

.....



INSTRUMENTAL	
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	ALTERNATE VÍDEO
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	NY VÍDEO
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	VÍDEO NYVS
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	INTERMITTENT DÓNA
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	NY DÓNA

EP4:IDELL3G84S



STADSHOLMEN

KV CADMUS 2

JANUARY 1955, 5, N. DIMITROVSKA, 3-5

S Svenska Bostäder
Box 66 103 00 Stockholm
TEL 08 / 75 80 00

QICL ASSOCIATES, INC.

**Supervisors: Elan Gershon
Talia Markov, Talia Markov**

RELATIONSHIPS

PLAN 2

Time 1:50

1. What is the main purpose of the passage?

1995-01-17

Abstract

1

