

HYRESAVTAL

Parter

1. Steninge Fastighet 2:2 AB, 559127-5945, Lokegatan 21, 603 36 Norrköping, nedan kallat "BOLAGET".
2. F.H.B AB, 559255-5410, Johan Duwas väg 2, 641 37 Katrineholm, nedan kallad "HYRESGÄSTEN".

Bakgrund

BOLAGET äger fastigheten Sandviken 3:4, Norrköpings kommun. På fastigheten finns en restaurang, Sjöstugans Restaurang & Konferens.

1. Hyresobjekt och ändamål

- 1.1 BOLAGET hyr genom detta avtal ut restauranglokalen Sjöstugans Restaurang & Konferens till HYRESGÄSTEN vilka utgör hela byggnaden med uteservering på fastigheten Sandviken 3:4. HYRESGÄSTEN äger rätt att med ensamrätt och utan någon ersättning nyttja de delar av markområde som framgår enligt bilaga 3.
- 1.2 HYRESGÄSTEN skall använda fastigheten för att bedriva restaurangverksamhet med alkoholservering. HYRESGÄSTEN förbinder sig att bedriva ändamålsenlig verksamhet i lokalen.
- 1.3 HYRESGÄSTEN skall tillse att sundhet, ordning och skick upprätthålls inom anläggningen. Särskild vikt skall fästas vid förhållanden som kan medföra risk för att gäster eller andra besökanden kan komma till skada. Hänsyn till närliggande bostadshus skall tas. Parterna är överens om vikten av att anläggningens goda renommé bevaras och att ordning och trevnad främjas.

2. Hyrestid

- 2.1 Upplåtelsen gäller från 2021-06-01 till och med 2026-12-31.
- 2.2 Uppsägningstiden är nio (9) månader. Uppsägningen skall ske skriftligen. Sker ej uppsägning inom föreskriven tid förlängs hyresavtalet med tre (3) år i taget. Uppsägningen skall ske senast nio månader innan förlängningsperiodens slut.

3. Hyra

- 3.1 Hyran skall vara 290 000 kronor exkl moms, **grundhyra**/år. Utöver grundhyran skall HYRESGÄSTEN erlägga en tilläggshyra om HYRESGÄSTEN:s omsättning för respektive kalenderår under hyresperioden överstiger 2 800 000 kronor. Tilläggshyran skall utgöra 9,5 procent av den del som omsättningen överstiger ovan angivet belopp exkl moms, **tilläggshyra**. Ifall HYRESGÄSTENS omsättning överstiger 5 000 000 kr skall omsättningshyra på den del som överstiger 5 000 000 kr utgöra 7 procent i tilläggshyra, exkl moms.

PC
DL
M

3.2 Grundhyran skall, jämte mervärdesskatt, erläggas månadsvis den 30:e. Tilläggshyra skall erläggas jämte mervärdesskatt senast 1 mars året efter respektive kalenderår.

3.3 HYRESGÄSTEN och dess ägare förbinder sig att inte bedriva någon del av verksamheten i annan juridisk person. HYRESGÄSTEN skall tillhandahålla BOLAGET allt nödvändigt underlag som BOLAGET begär för att BOLAGET skall kunna bedöma omsättningen.

3.4 Om och i den mån hyrestiden förlängs, enligt punkt 2.2 ovan, skall grundhyran och omsättningshyra omförhandlas.

4. Lokalens skick

4.1 Lokalen uthyres i befintligt skick.

5. HYRESGÄSTEN installationer

5.1 Sådant som HYRESGÄSTEN installerar i eller tillför lokalen eller byggnaden i övrigt och som inte kan föras bort eller som inte kan föras bort utan att det blir mer än obetydlig skada på lokalen eller byggnaden blir, utan särskild ersättning Bolagets egendom.

5.2 Övriga föremål, som HYRESGÄSTEN installerar i eller tillför lokalen eller fastigheten i övrigt och som åter kan föras bort, förblir HYRESGÄSTEN:s lösa egendom. Om hyresförhållandet upplöses, skall HYRESGÄSTEN på egen bekostnad föra bort installationer och föremål enligt detta stycke; HYRESGÄSTEN skall vidare återställa lokalen i godtagbart skick. HYRESGÄSTEN har dock rätt att låta föremål vara kvar i byggnaden, om kostnaden för att föra bort föremålet och återställa lokalen inte står i rimlig proportion till föremålets värde.

6. Ny-, om- och tillbyggnad

6.1 HYRESGÄSTEN får inte utföra några byggnadsarbeten, målningsarbeten eller andra liknande förändringsarbeten på fastigheten utan BOLAGETS samtycke.

7. Driftkostnader

7.1 HYRESGÄSTEN svarar för samtliga driftkostnader såsom elektricitet, vatten och avlopp, gräsklippning, sophämtning, snöröjning samt för yttre renhållning.

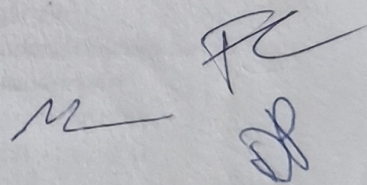
7.2 Det åligger HYRESGÄSTEN att löpande underhålla kyl- och frysrum samt ventilationssystem som ingår i hyresavtalet.

7.3 Kostnader för fettavskiljning bekostas av HYRESGÄSTEN.

8. Överlåtelse av avtal m m

8.1 HYRESGÄSTEN äger inte rätt att upplåta eller överlåta detta avtal utan Bolagets medgivande.

8.2 Hyresgästen får inte söka inskrivning av sin hyresrätt enligt detta avtal.

The bottom right corner of the document contains three handwritten marks. On the left is a long, horizontal, slightly wavy line. To its right are two distinct signatures. The upper signature is a stylized, cursive 'FC' or similar. Below it is another signature, possibly 'DP', also in cursive.

9. Försäkringar

9.1 HYRESGÄSTEN skall under hyrestiden hålla verksamheten som bedrivs försäkrad enligt sedvanliga försäkringsvillkor, innefattande bland annat brand, stöld, vatten, glas och ansvarsförsäkring.

9.2 BOLAGET skall under hyrestiden hålla byggnaden försäkrad enligt sedvanliga försäkringsvillkor.

10. Återlämnande av lokalen och besiktning

10.1 HYRESGÄSTEN skall lämna lokalen till BOLAGET senast kl 12.00 på hyresdagens sista dag. Därvid skall lokalen vara helt tömd samt väl rengjord och städad; samtliga fönster skall vara putsade. I den mån HYRESGÄSTEN inte fullgjort vad han skall, får BOLAGET omedelbart själv avhjälpa bristerna på HYRESGÄSTEN:s bekostnad.

10.2 BOLAGET och HYRESGÄSTEN skall vid den angivna tidpunkten gemensamt besiktiga lokalen för att fastställa huruvida den skadats under hyrestiden (eller om det finns brister i underhållet).

10.3 Parterna skall gemensamt under besiktningen upprätta ett besiktningsprotokoll, som skall undertecknas av dem båda.

10.4 Om BOLAGET vid besiktningen inte har några anmärkningar, skall detta noteras i protokollet. I protokollet skall också antecknas att BOLAGET godkänner lokalen och dess skick. Om BOLAGET däremot vid besiktningen finner att lokalen är skadad (eller att underhållet är eftersatt), skall i protokollet antecknas i vilka avseenden BOLAGET menar att HYRESGÄSTEN är ansvarig. Om parterna däremot är överens, skall överenskommelsen antecknas i protokollet. Kommer parterna inte överens och vill BOLAGET göra rättsliga anspråk gällande, skall han precisera dem i protokollet eller förbehålla sig rätten att senare precisera sina anspråk. I protokollet skall vidare antecknas att BOLAGET förklarar att han godkänner lokalen och dess skick i övrigt; detta hindrar inte att BOLAGET senare kan framföra ytterligare krav i anledning av lokalens skick vid återlämnandet.

10.5 Bedömning av huruvida HYRESGÄSTEN skall anses vara ansvarig i de delar BOLAGET påstår skall göras enligt 12:24 JB (och med hänsyn till att hyresgästen åtagit sig att svara för det löpande underhållet av lokalen).

10.6 Bestämmelser i denna klausul skall tillämpas på motsvarande sätt om detta hyresavtal skulle upphöra i förtid.

11. Avtalets förtida upphörande

11.1 BOLAGET äger rätt att säga upp hyresavtalet i förtid om det kommer till Bolagets kännedom att ägandet av aktier i HYRESGÄSTEN förändras i förhållande till vad som framgår av HYRESGÄSTEN:s aktiebok (som bilagt till detta hyresavtal) vid tidpunkten för undertecknandet av detta hyresavtal och sådan ägarförändring inte godkänts av BOLAGET innan förändringen vidtogs. Ett sådant godkännande skall, för att vara giltigt, vara skriftligt och undertecknat av behörig firmatecknare i Bolaget. Uppsägningstiden vid en sådan uppsägning skall vara tre (3) månader.

FE
DP

m

11.2 BOLAGET äger rätt att säga upp detta avtal till omedelbart upphörande om HYRESGÄSTEN inte i rätt tid erlägger förfallet hyresbelopp och rättelse inte sker inom två veckor efter erhållen påminnelse om betalning.

11.3 BOLAGET äger vidare rätt att, om HYRESGÄSTEN åsidosätter sina övriga skyldigheter enligt detta avtal och sådant åsidosättande inte endast är ringa och rättelser inte sker inom två veckor efter skriftlig begäran om rättelse, säga upp avtalet till förtida upphörande.

12. Avtal magasin (glasskiosk)

12.1 Sandviksbryggans glass AB, 559316-3818, äger rätt att på HYRESGÄSTEN:s bekostnad nyttja el, vatten och avlopp till magasinet (glasskiosk), årligen under perioden maj-augusti.

*Hyresgästen fakturerar Bolaget 10000 kr/år
för el och vatten/avlopp*

14. Hotellprojekt

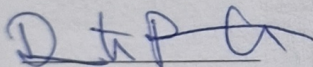
14.1 Framtida hotellprojekt enligt bilaga 1. Hotellverksamheten kommer inte att servera frukost, lunch eller middag.

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

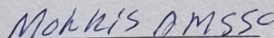
Kolmården den 2021-05-19

Steninge Fastighet 2:2 AB

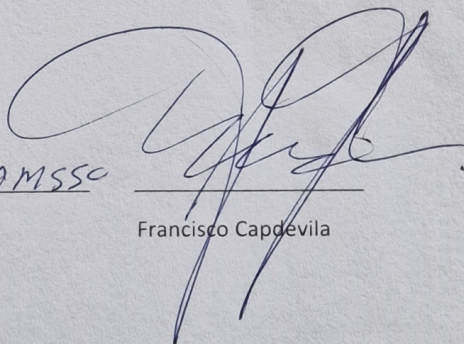
F.H.B AB



Dick Pettersson



Morris Amsso



Francisco Capdevila

Bilagor

- | | |
|-------|---|
| Bil 1 | Framtida eventuella byggprojekt Sandviken 3:4 |
| Bil 2 | Förköpsrätt magasin (glasskiosk) |
| Bil 3 | Uppdelning av markområde |
| Bil 4 | Hyresgästens aktiebok |
| Bil 5 | Hyresgästens registreringsbevis |
| Bil 6 | Förköpsrätt fastigheten Sandviken 3:4 |

AVTAL

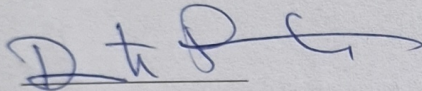
Avtal gällande förköpsrätt av verksamhet, glasskiosk på fastigheten Sandviken 3:4, Norrköpings kommun mellan Steninge Fastighet 2:2 AB, 559127-5945 och F.H.B AB, 559255-5410, nedan kallad HYRESGÄSTEN.

Om Steninge Fastighet 2:2 AB beslutar sig för att sälja verksamheten Sandviksbryggans glass AB äger HYRESGÄSTEN rätt att köpa verksamheten under förutsättning att HYRESGÄSTEN erlägger högst köpeskilling vid eventuell försäljning.

Förköpsrätten gäller under den period HYRESGÄSTEN:s innehar hyresavtal.

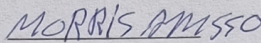
Norrköping 2021-05-19

Steninge Fastighet 2:2 AB

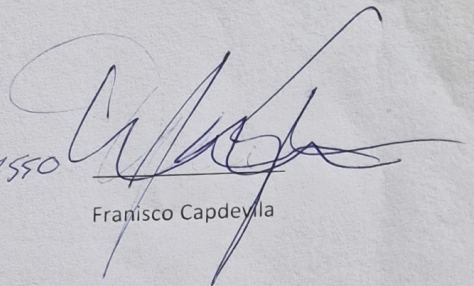


Dick Pettersson

F.H.B AB



Morris Amsso



Francisco Capdevila

Steninge Fastighet 2:2 AB

FAKTURA

Original

Fakturadatum
2022-08-08

Kundnr
1

Fakturanr
20003

F.H.B AB

Johan Duvas väg 2
641 37 Katrineholm

Vår referens
Dick Petterssson

Betalningsvillkor
Omgående bet

Förfallodag
2022-08-09

Specifikation	Antal	Enh	A-pris	Belopp
Hyra Restaurang Sjöstugan 220101-221231				290 000,00
Moms 25% på	290 000,00			72 500,00

Dröjsmålsränta debiteras med referensränta + 8,00%
Momsregistreringsnr: SE559127594501

Netto 290 000,00
Moms totalt 72 500,00
Att betala 362 500,00

Betalning sker till konto 8480-6 693 606 366-5

Adress
Steninge Fastighet 2:2 AB
Lokegatan 21
603 36 NORRKÖPING

Telefon