



HYRESKONTRAKT

1 (2)

FÖR VILLA (SMÅHUS)

-När lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad *inte* är tillämplig

Nr Ref 662/1211

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd(ar)

Namn	Skärgårdsstiftelsen i Stockholms Län	Personnr/orgnr	802405-0216
Namn		Personnr/orgnr	
E-post		Mobilnr	

Hyresgäst(er)

Namn		Personnr/orgnr	
Namn		Personnr/orgnr	
E-post		Mobilnr	

Fastighetens adress

Kommun	Värmdö	Fastighetsbeteckning	Del av Lådna 3:29
Adress	Fyrbåken, Lådna		

Föresättningar

För att kunna använda detta kontrakt krävs det att uthyrningen inte omfattas av lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad.

Användning

Villan hyrs ut i dess helhet för att användas till bostad

Storlek/omfattning

Antal rum	Area i m ²	Tomt	☒ ingår	☐ ingår inte i förhyrningen
Se bilaga 1	Se bilaga 1			

Inventarier

Villan hyrs ut ☐ utan inventarier ☒ med inventarier, se bilaga. Se även sida 2. Bilaga 1

Med inventarier avses möbler, husgeråd, trädgårdsredskap m.m.

När villan hyrs ut med inventarier ska hyresgästen kvittera inventarierna genom underskrift på av parterna i 2 ex upprättad separat inventarielista. Efter hyrestidens utgång ska hyresvärden genom kvittering på hyresgästens exemplar av inventarielistan eller på annat sätt bekräfta inventariernas återställande. Hyresgästen svara för skador på eller förlust av inventarier.

Hyrestid

Alternativ 1 (Tillsvidareavtal) Från och med 2026-03-01 och tills vidare. **Alternativ 2 (Bestämd tid)** Från och med till och med .

Uppsägning Förlängning

Uppsägning ska ske skriftligen tidigast till månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen. Uppsägning skall ske skriftligen minst månader före hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet förlängt med månad(er) för varje gång.

Hyra

Kronor 8.500
☒ per månad ☐ för hela hyrestiden att betalas den (engångsbelopp)

Hyrestillägg - Ersättning

Hyresgästen ska utöver ovan angivna hyresbelopp svara för de på fastigheten under hyrestiden belöpande utgifterna avseende

☒ uppvärmning ☒ elström ☒ VA-avgifter ☒ gas
☒ sophämtning ☒ sotning ☒ snöskottning

☐ ovan i förekommande fall

Belopp betalas till hyresvärden 30 dagar efter avisering som ska grunda sig på de fakturor hyresvärden fått samt den avräkning som hyresvärden gjort.

Mätarställning

Vatten:		datum:		Olja:		datum:	
Gas:		datum:		El:		datum:	

Hyrans betalning

Hyran ska betalas i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början till

☐ plusgiro nr ☒ bankgiro nr 244-9650 el avi
☐ kontant till hyresvärden eller dennes ombud ☐ konto nr

Odlade grödor

Hyresgästen ☒ får ☐ får inte tillgodogöra sig avkastningen av grödor från odlingar inom fastigheten.

Betalningspåminnelse

Vid försenad betalning ska hyresgästen betala dröjsmålsränta samt ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om inkassokostnader m.m.

Sign

Sign



HYRESKONTRAKT

2 (2)

FÖR VILLA (SMÅHUS)

-När lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad *inte* är tillämplig

Nr Ref 662/1211

Reparation

Hyresgästen ansvarar för och bekostar smärre reparationer i villan, såsom av fönsterglas, lås, elströmbrytare, liksom byten av packningar, glödlampor etc, samt normal service av värmeanläggning, brandvarnare, hushållsmaskiner och annat liknande.

Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga tillstånd utföra målning, tapetsering eller därmed jämförlig åtgärd.

Hyresgästen har inte rätt att få nedsättning av hyran för tid, under vilken tid hyresvärden låter verkställa arbete för sedvanligt underhåll av villan. Arbetet ska dock utföras utan onödig tidsutdräkt.

Försäkring

Hyresvärden förbinder sig att hålla fastigheten försäkrad.

Hyresgästen förbinder sig att inneha hemförsäkring

Uthyrda inventarier försäkras av ☐ hyresvärden ☒ hyresgästen

Uppvärmning

Hyresgästen åtar sig att hålla villan uppvärmd.

Överlåtelse/ Andrahands- uthyrning

Hyresgästen får inte utan hyresvärdens medgivande eller hyresnämndens tillstånd överlåta hyresrätten eller hyra ut fastigheten i andra hand.

Skötsel av grönytor m.m.

Hyresgästen ansvarar för skötsel av infart, grönytor, gångar m m samt för yttre renhållning, snöröjning och sandning. Denna skyldighet omfattar även utanför fastigheten befintlig gångbana eller annat utrymme som behövs för gångtrafiken i de fall där sådan finns.

Hyresgästen får inte utföra andra åtgärder på tomten än de ovan angivna utan hyresvärdens skriftliga tillstånd.

Allmänna villkor

Hyresgästen ska väl vårda fastigheten och vad som hör till denna samt vid dess nyttjande iakttä allt som krävs för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten.

Hyresgästen förbinder sig

att inte utan särskilt tillstånd sätta upp anslag, skyltar, markiser, utomhusantennor eller annat liknande på fastigheten

att på egen bekostnad låta forsla bort för soptunna olämpligt avfall

att hålla balkong eller altan fri från snö och is

att vid avflyttning lämna villan väl rengjord samt att då till hyresvärden överlämna samtliga port- och dörrnycklar, även om de har anskaffats av hyresgästen.

Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att betala skadestånd om hans eller hennes åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplöpp eller på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller har kunnat förutse.

Särskilda bestämmelser

Bilaga 1 Särskilda bestämmelser

Bilaga 2 Karta

Bilaga 3 Byggnadsvårdspolicy

Bilaga

Underskrift

Detta hyresavtal, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.

Ort/datum

Stockholm 2026

Ort/datum

Hyresvärdens namn

Hyresgästens namnteckning

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐ Firmatecknare

Hyresgästens namnförtydligande

☐ Ombud enligt
fullmakt

Hyresgästens namnteckning

Namnförtydligande

Hyresgästens namnförtydligande

Överenskommelse om avflyttning

På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör hyresavtalet att gälla fr o m till vilken dag hyresgästen förbinder sig att tillsammans med dem som hör till hans/hennes hushåll ha lämnat lägenheten.

Ort/datum

Ort/datum

Hyresvärd(ar)

Hyresgäst(er)

Hyresgästens maka/make/sammanboende

Hyresgästens nya adress



TILLÄGG

Bilaga nr 1

Särskilda villkor

Avser

Hyreskontrakt nr
Ref 662/1211Fastighetsbeteckning
Del av Lådna 3:29

Hyresvärd

Namn
Skärgårdsstiftelsen i Stockholms LänPersonnr/orgnr
802405-0216

Hyresgäst(er)

Namn

Personnr/orgnr

Namn

Personnr/orgnr

Tillägg

§1 ÄNDAMÅL

Skärgårdsstiftelsen i Stockholms Läns ändamål är att med donerade och förvärvade fastigheter som grund verka för att bevara Stockholms skärgårds egenart, naturvärden och landskapsbild och samtidigt främja utvecklingen av friluftsliv, kultur, rekreation och turism med beaktande av den bofasta befolkningens intressen. De anläggningar som omfattas av detta avtal ska användas och vårdas i enlighet med stiftelsens ändamål.

§2 OMFATTNING OCH UPPLÅTELSE

Hyresobjektet omfattar:- Fritidsbostadshus i trä Fyrbåken (f.d. missionshus) om totalt 130 kvm, omfattande en lägenhet i två plan samt större samlingssal. Uthuslänga om ca 20 kvm med TC Samtliga delar är nedan kallade "hyresobjektet". Hyresobjektet finns markerat på karta, bilaga 2. Hyresvärden upplåter till Hyresgästen rätt att, på de villkor som anges i detta avtal, nyttja hyresobjektet för fritidsboende. Hyresobjektet får ej användas som permanent bostad. Hyresgästen är medveten om att rätt till jakt och fiske ej följer med detta hyresavtal.

§3 HYRESUPPRÄKNING

Då hyresavtalet inte ska indexeras med indexklausul skall hyran i stället räknas upp den 1 januari varje år med 2% motsvarande riksbankens inflationsmål, med start från 2027-01-01.

§4 OMBYGGNING

Hyresgästen får ej utan Hyresvärdens skriftliga medgivande bygga ut- eller bygga om någon del av hyresobjektet eller förändra hyresobjektet in- eller utvändigt. I det fall tillstånd för om- eller tillbyggnad erhålles från Hyresvärden åligger det Hyresgästen att själv söka bygglov och övriga myndighetstillstånd.

§5 KOSTNADER FÖR EL

Hyresgästen skall stå för kostnader för el genom eget abonnemang (inkl. eluppvärmning).

§6 DRIFT

Hyresgästen svarar för vård och skötsel av hyresobjektet inklusive tomt. Hyresgästen ombesörjer och bekostar all drift, och allt inre och yttre underhåll enligt nedan §8 och §9, där det går att tillämpa för hyresobjektet. Häri ingår tillsyn, vård och skötsel av hyresobjektets el-, vatten-, värme- och sanitetsinstallationer samt rensning av hänggrännor och stuprör och övriga takavvattningsanordningar höst och vår. Hyresgästen ansvarar för att frysskador på vatten- och avloppsrör inte uppkommer. Hyresgästen är skyldig att underrätta Hyresvärden om skada inträffar, vilken gör att huset eller delar därav riskerar att förfaras. Hyresgästen ombesörjer och bekostar samtliga driftåtgärder till exempel sotning, sophämtning samt tömning av latrin, byte av massor i vattenfilter, kontroll och fyllning av brandsläckare i förekommande fall. Hyresgästen ansvarar för att fungerande brandvarnare finns uppsatt i hyresobjektet samt kontroll av- och utbyte av batteri i brandvarnare.

§7 VATTEN OCH AVLOPP

Vatten finns i grävd brunn intill hyresobjektet och är indraget i huset. Hyresvärden kan inte garantera vattentillgången i brunnen. Hyresvärden står för provtagning och hantering av vattenprover. Avlopp finns i hyresobjektet och är indraget i huset.

8 INVÄNDIGT UNDERHÅLL

8.1 Vatten och avlopp- Rensning av avlopp från diskbänk, tvättställ, golvbrunnar etc.- Ompackning av vattenkranar

8.2 El- Byte av glödlampor och säkringar.- Reparationer av elsystem. Elarbeten får endast utföras av behörig fackman.- Utbyte av elradiator.

Sign

Sign

Tillägg

8.3 Inredning- Reparationer på- och utbyte av spis, kylskåp, frys och liknande utrustning.

8.4 Tak, väggar, snickerier och fönster- Omtapetsering av väggytor.- Ommålning av vägg- och takytor samt fönster, dörrar och övriga snickerier.- Byte av trasiga glas i fönster och dörrar.

8.5 Golv- Kompletteringslimning av golvmattor och golvplattor.- Reparation av eller nyläggning av golvmattor/golvplattor eller annat material.- Slipning och lackning eller oljning av trägolv.- Såpbehandling av skurgolv.- Komplettering och montering av socklar, foder och lister.

8.6 Lås- Rengöring och smörjning av lås och gångjärn i dörrar, portar och fönster.- Reparation eller utbyte av lås och gångjärn.

8.7 Övrigt- Service och utbyte av delar på hydrofor, vattenpump, varmvattenberedare och annan liknande utrustning.

§9 UTVÄNDIGT UNDERHÅLL

9.1 Yttertak- Målning av vindskivor, vattbrädor, hängrännor, stuprör, takkupor etc.- Utbyte av trasiga takpannor och justering av pannornas läggning, tjärning och lagning av papptak.- Målning och lagning av plåttak.

9.2 Skorsten- Underhåll och reparation av skorsten och plåtbeslagning.

9.3 Ytterväggar, fönster, dörrar- Ommålning av fasader, fönster och dörrar. Härvid får endast Falu Rödfärg respektive linolfjärg användas. - Reparation, utbyte och oljning av entrétrappa och altan.

9.4 Tomt och väg till tomt- Hålla vägar och gångar i gott skick samt vid behov grusa av dem och komplettera med utfyllnad.- Tillse att, i förkommande fall, staket, grindar, flaggstänger m.m är i gott skick samt vid behov reparera eller byta ut delar samt måla eller ytbehandla dessa. - Fruktträd och bärbuskar ska vårdas.

§10 AVFLYTTNING

Senast vid hyresförhållandets upphörande ska Hyresgästen ha återställt hyresobjektet till för Hyresvärden godtagbart skick och bortfört all egendom som inte är Hyresvärdens. Hyresgästen ska således ha återställt ombyggnads- och inredningsarbeten som Hyresgästen utfört om inget annat överenskommit mellan parterna. Vidare ska hyresgästen återlämna hyresobjektet väl rengjort, ha genomfört golvvård och fönsterputsning samt reparerat skador, utöver normalt slitage, och även bortfört inredning som Hyresvärden inte äger. Vid avflyttning ska en gemensam avflyttningsbesiktning genomföras om någon av parterna begär det. Om Hyresgästen vid avflyttningen inte har uppfyllt sina skyldigheter enligt hyresavtalet har Hyresvärden rätt att städa och återställa hyresobjektet på Hyresgästens bekostnad.

§11 ÖVERLÅTELSE, ANDRAHANDSUPPLÅTELSE OCH PANTSÄTTNING

Hyresgästen har inte rätt att överlåta hyresrätten till annan part utan Hyresvärdens föregående skriftliga godkännande. Hyresgästen har inte rätt att upplåta hyresrätten i andra hand. Hyresgästen har inte heller rätt att pantsätta hyresrätten.

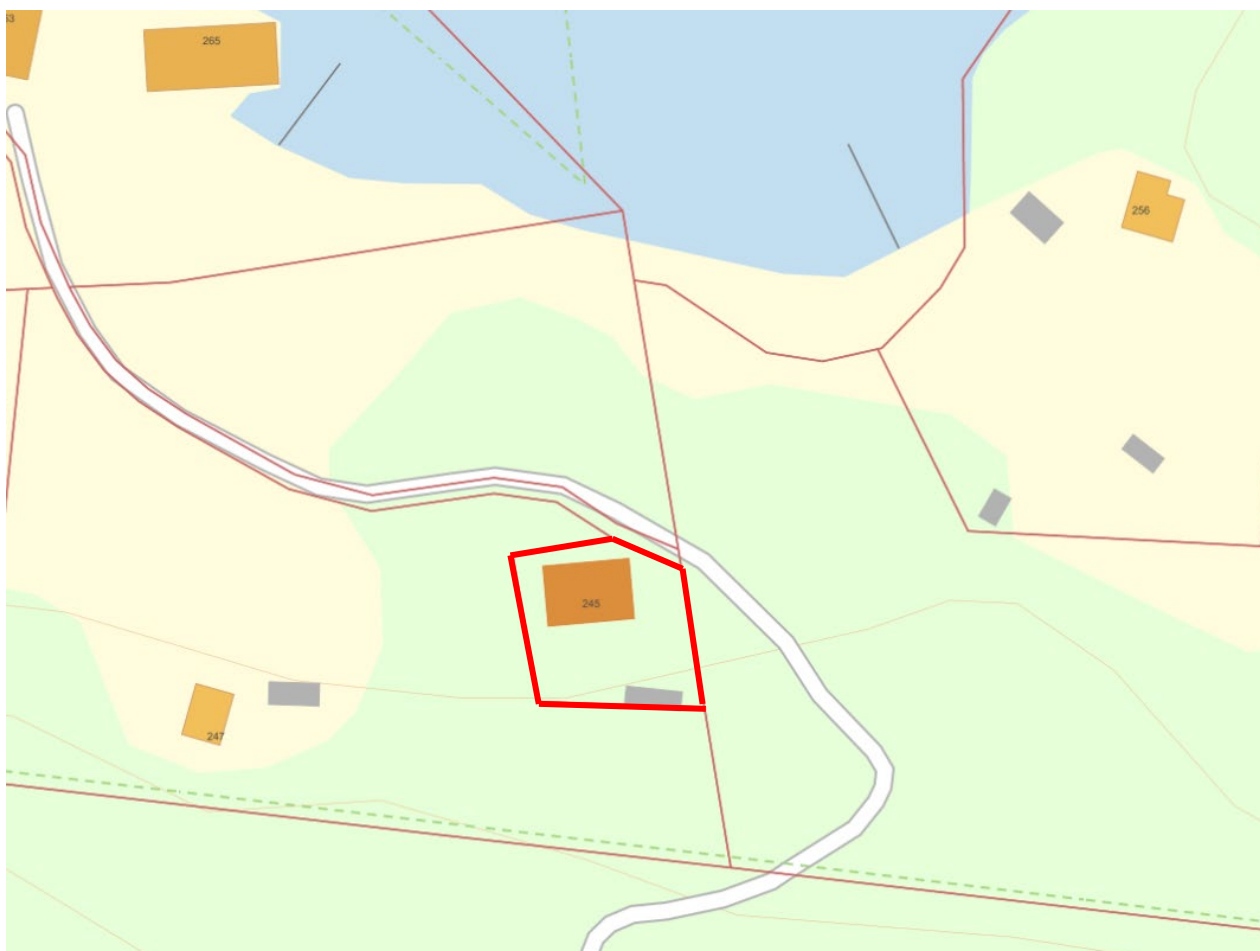
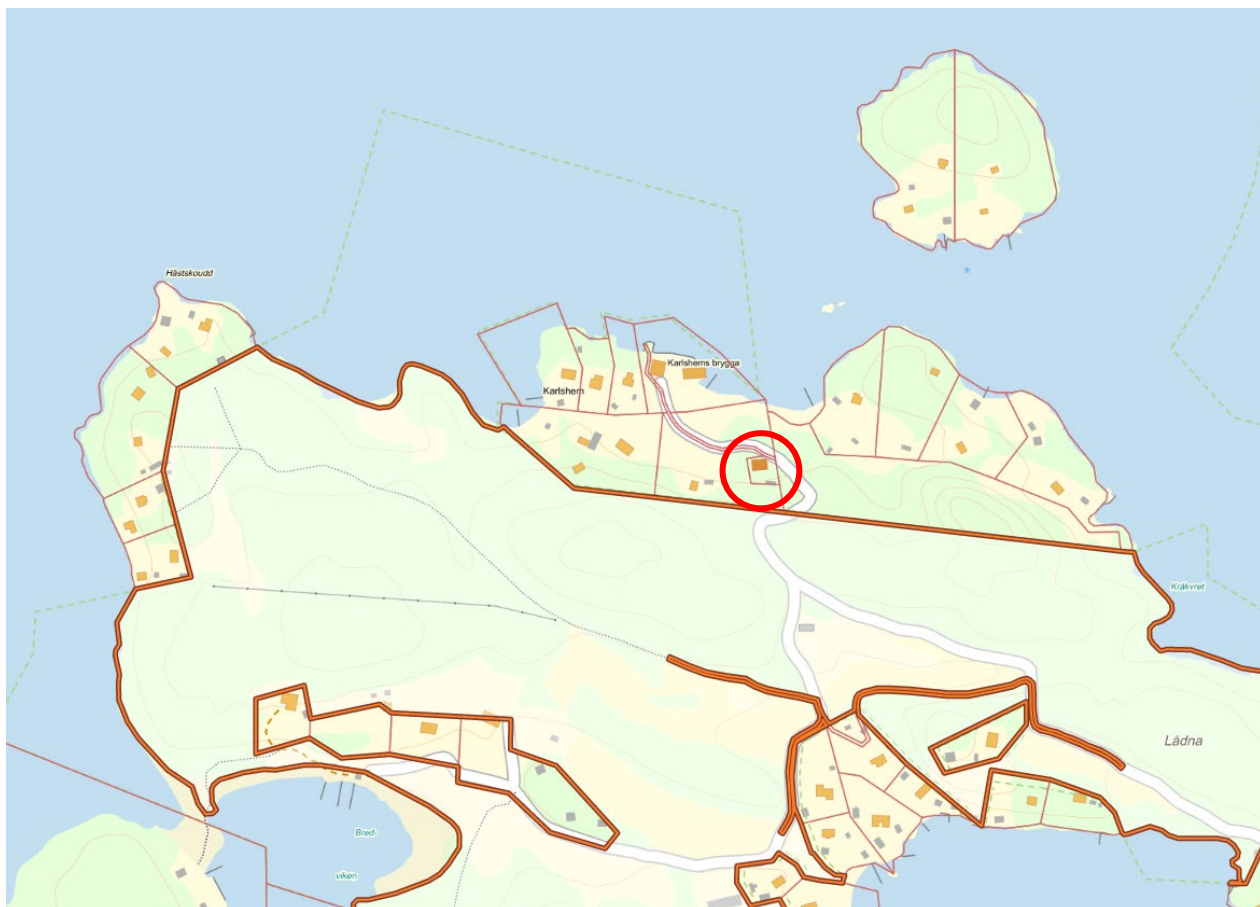
§12 INSKRIVNING

Detta avtal får inte inskrivas.

Underskrift

Ort/datum Stockholm 2026	Ort/datum
Hyresvärdens namn	Hyresgästens namnteckning
Namnteckning (firmatecknare/ombud) Skärgårdsstiftelsen i Stockholms Län	Hyresgästens namnförtydligande
☐ Firmatecknare	Hyresgästens namnteckning
☐ Ombud enligt fullmakt	Hyresgästens namnförtydligande
Namnförtydligande	

Bilaga 2



Byggnadsvårdspolicy för Skärgårdsstiftelsen i Stockholms län

Bakgrund

Skärgårdsstiftelsen är med sina cirka 1 000 byggnader sannolikt den största enskilda byggnadsägaren i Stockholms skärgård. Stiftelsen anser att de befintliga byggnaderna i skärgården utgör en väsentlig del i kulturlandskapet och en betydande del av vårt kulturarv. Denna policy innefattar samtliga byggnader som ägs, förvaltas eller nybyggs av Skärgårdsstiftelsen.

Det medför ett stort ansvar att vidmakthålla och föra vidare skärgårdens ursprungliga byggnadstradition.

Byggnadsvårdspolicy

Skärgårdsstiftelsen avser att vidmakthålla och föra vidare skärgårdens ursprungliga byggnadstradition inom konstruktion, materialval och byggnadernas arkitektoniska utformning.

Vid reparation och underhåll skall ursprungliga metoder och material användas så långt som möjligt. Då nya material tas i bruk skall Skärgårdsstiftelsens miljöpolicy och byggnadsvårdsmål beaktas.

Stiftelsens avsikt skall vara att bibehålla kulturhistorisk äkthet samtidigt som byggnaderna skall vara sunda att bo och vistas i.

Byggnadsvårdsmål

1. Miljöpåverkan. Vid renoveringar och nybyggande av byggnader ska användas material med minsta möjliga miljöpåverkan vad gäller såväl tillverkning och användning som rivning och återvinning.

2. Byggnadsstil, material- och färgval ska anpassas till traditionen på platsen. Som exempel kan nämnas:

- att den utan jämförelse vanligaste fasadbeklädnaden i skärgården utgörs av träpanel med lockläkt. Fasderna har ofta förhöjt väggliv, och våningsplan markeras av dropplister. Färgsättningen består oftast av faluröda väggar med vita, linoljemålade snickerier. Dörrarna oftast målats i en avvikande, lokal kulör, ofta grön.

- vissa karaktärshus med stående och/eller liggande hyvlade paneler är ofta linoljefärgsmålade.

- ett fåtal hus har putsade, oftast ljus avfärgade fasader på sten- eller tegelstomme. Reveterade hus är dock mycket ovanliga. Vid avfärgning av putsade fasader ska i första hand användas kalkfärg, eller ev KC-färg (kalk-cement) om fasaden behandlats med denna färgtyp tidigare.

- på sjöbodar och andra uthus ska oftast vindskivor och knutar vara rödfärgade och dörrar svarta. Däremot är fönster och fönsterfoder vita. I vissa fall kan knutar och vindskivor vara svarta.

- fasader på vissa hus har under 1950- och 60-talen klätts in med eternitplattor eller läktad masonit. Dessa material bör snarast - av kulturhistoriska och tekniska skäl - tagas bort och ersättas av ursprunglig fasadbeklädnad. (Hantering av eternit sker enligt särskilda regler.)

- takmaterialet på äldre hus utgörs ofta av handslaget enkupigt lertegel, på nyare hus av modernare, maskintillverkat enkupigt eller tvåkupigt lertegel. Betongpannor är främmande i skärgårdens byggnadskultur, har hög vikt och stor vattenhållningsförmåga och ska därför inte användas på varken äldre eller nyare hus.

- på ekonomibyggnader och andra uthus är det ofta lämpligt att följa traditionen med galvaniserad, sinuskorrugerad plåt eller s k pannplåt. Svarta plåttak har ingen äldre tradition i skärgården och bör undvikas. När plåttaken av åldersskäl målas om, bör detta - för att följa galvplåtens färgsättning - ske med grå färg.

- vissa byggnadstyper, från framför allt tiden kring sekelskiftet 18-1900, har tak av slät, falsad plåt. Detta är ett bra takmaterial. På hus av kulturhistoriskt värde bör täckningen ske som skivtäckning och inte som bandtäckning (skivtäckning har i motsats till bandtäckning tvärskarvar.)

- ett takmaterial som lades på framför allt ekonomibyggnader på 1950- och 60-talen var eternit. Taken fungerar bra och kan bibehållas så länge de är täta. När de av ålder eller skador tjänat ut bör de av miljöskäl ligga kvar och täckas med ex vis korrugerad plåt eller pannplåt. Tak av Ondulin eller s k underhållsfri takpapp har en begränsad livslängd (ca 20 år) och bör läggas om med plåt.

- på ett fåtal mindre uthus finns fortfarande kvar en taktäckning av spån eller vass. Sådana taktyper bör definitivt bibehållas och nyläggas efter gammalt mönster.

3. Målning:

- vid ommålning av tidigare rödfärgade fasader ska normalt användas slamfärg, t ex äkta Falu Rödfärg. I utsatta lägen (i bl a ytterskärgårdarna) kan man för att få en längre hållbarhet använda Röd tjära.

- vid ommålning av snickerier och dörrar etc ska i första hand användas linoljefärg, i andra hand alkydoljefärg. Akrylat eller latexfärger (plastfärger) är absolut förbjudna utomhus.

- vid ommålning inomhus ska i första hand användas traditionella linoljefärger, alkydoljefärger, temperafärger, limfärger etc. Akrylat- eller latexfärger kan få användas inomhus i nyare hus, men endast på material som inte rör sig eller "lever" såsom gips- och boardskivor etc.

- målning av nya byggnader och konstruktioner ska följa öns eller traktens tradition vad gäller typ av färg och kulör.

4. Byggsopor ska, där så är möjligt, källsorteras. Sorterat avfall ska transporteras till uppsamlingsplatser, för vidare befordran med kommunernas entreprenör. (Begränsning kan utgöras av renhållningsbolagens och kommunernas möjligheter att från skärgården transportera och ta emot sorterat avfall.)

5. Motorer och maskiner som används vid byggverksamhet ska vara så lite miljöpåverkande som möjligt.

6. Upphandling. Vid upphandling av varor och entreprenader ska stiftelsens Miljöpolicy gälla.

Vid upphandling av entreprenader (enl LOU) ska Miljöpolicyen vara med i förfrågningsunderlaget, och det ska också anges till vilken grad den värderas vid anbudsprövning.

7. Stiftelsens skötselpolicy för mark och byggnader: "Att bevara ett levande skärgårdslandskap" (2006) redogör för stiftelsens policy för restaurering och skötsel av mark och byggnader i skärgården.

Skärgårdsstiftelsen i Stockholms län

