

HYRESKONTRAKT för lokal

Kontraktetsnr
8105002-1

Sid 1 (4)

Undertecknad har denna dag träffat följande hyresavtal:

Markerad ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Campus Roslagen AB Evert Taubes gata 1 761 46 NORRTÄLJE	Personnr/ Orgnr 556194-6053	
Hyresgäst	Norrtälje luftvärnsmuseum	Personnr/ Orgnr 802419-4600	
	Hyresgäst (2)	Personnr/ Orgnr	
Aviseringsadress Kaserngatan1 761 46 Norrtälje			
Lokalens adress mm	Kommun Norrtälje	Fastighetsbeteckning Tälje 4:90	Byggnad 50 och 92
	Adress August Strindbergs gata 2 761 46 Norrtälje		Trappor Lägenhet nr 8105002

Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyres, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till: Muséum och förråd			
Lokalens storlek	Butiksarea i Plan ca. m ²	Kontorsarea i Plan ca. m ²	Lagerarea i Plan ca. m ²	Övriga utrymmen ca. m ²
		By 50	400	By 92 216
Angivna areor <input type="checkbox"/> har <input checked="" type="checkbox"/> har inte inför avtalets tecknande gemensamt mätts upp. Om i avtalet angiven area avviker från uppmätt area medför avvikelserna inte rätt för hyresgästen till återbetalning				
<input type="checkbox"/> Omfattning av de förhyrda lokalerna har markerats å bifogade ritning (ar)				Bilaga
<input checked="" type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning	<input type="checkbox"/> Plats för skylt	<input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp / automat	<input checked="" type="checkbox"/> Parkeringsplats (er) 7 Bil (ar)	<input type="checkbox"/> Motorvärmare Bil (ar)
			<input type="checkbox"/> Garageplats(er) Bil (ar)	<input type="checkbox"/> Uthus

Inredning	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga			
Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffats, bortföra honom tillhörig egendom och återställa lokalerna i godtagbart skick. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalerna. Om till följd av hyresgästens åtgärder - vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande - lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärdens svarar för, skall hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.				

Ledningar för telefoni	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärdens väljer.
	<input type="checkbox"/> Hyresvärdens bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utföres och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärdens.

Ledningar för datakommunikation	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärdens väljer.
	<input type="checkbox"/> Hyresvärdens bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utföres och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärdens.

Kontraktstid	Från och med den 2017-01-01	Till och med den 2019-12-31
---------------------	-----------------------------	-----------------------------

Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägningen av detta kontrakt skall ske minst 9 månader	före den avtalade hyrestidens utgång, i annat fall är kontraktet varje gång förlängt med 3 år månader
--	--	---

Värme och vatten	Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjes av <input checked="" type="checkbox"/> hyresvärdens <input type="checkbox"/> hyresgästen	Varmvatten tillhandahålls <input checked="" type="checkbox"/> hela året <input type="checkbox"/> inte alls <input type="checkbox"/>
-------------------------	---	--

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom en markerad ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

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

HYRESKONTRAKT för lokal

Kontraktetsnr
8105002-1

Sid 2 (4)

Undertecknad har denna dag träffat följande hyresavtal:

Markerad ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyra	Kronor 400 000	per år utgörande	<input type="checkbox"/> totalhyra	<input checked="" type="checkbox"/> hyra exkl nedan markerade tillägg															
Indexklausul	<input type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker med bifogad indexklausul		Bilaga																
Kostnad för värme och varmvatten	<input type="checkbox"/> Bränsle/Värmetillägg utgår i enlighet med bifogad klausul		Bilaga																
Va-kostnad	<input type="checkbox"/> Va-tillägg utgår i enlighet med bifogad klausul		Bilaga																
Kyla Ventilation	<input type="checkbox"/> Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilationsanläggning ersätts i enlighet med bifogad klausul		Bilaga																
EI	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> hyresgästen har eget abonnemang	<input checked="" type="checkbox"/> se särskilda best.																
Trappstädning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> ombesörjes och bekostas av hyresgästen																	
Emballage och sophämtning	<p>I den omfattning det åligger hyresvärden att dels tillhandahålla utrymme för lagring av sopor/ emballage dels ordna borttransport av sådant avfall, åligger det hyresgästen att sortera och placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta.</p> <p>Emballage och sophämtning</p> <p><input type="checkbox"/> ingår i hyran <input checked="" type="checkbox"/> ombesörjes och bekostas av hyresgästen</p> <p><input type="checkbox"/> ingår i hyran beträffande nedan markerade avfallsfraktioner. Det åligger hyresgästen att själv svara för och bekosta uppsamling, sortering, lagring och transport av hos hyresgästen förekommande avfallsfraktioner som inte markerats nedan.</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> hushållsavfall</td> <td><input type="checkbox"/> lysrör</td> <td><input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> grovsopor</td> <td><input type="checkbox"/> metallförpackningar</td> <td><input type="checkbox"/> farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> komposterbart avfall</td> <td><input type="checkbox"/> ofärgade glasförpackningar</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> tidningspapper</td> <td><input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> batterier</td> <td><input type="checkbox"/> pappförpackningar</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>				<input type="checkbox"/> hushållsavfall	<input type="checkbox"/> lysrör	<input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar	<input type="checkbox"/> grovsopor	<input type="checkbox"/> metallförpackningar	<input type="checkbox"/> farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall	<input type="checkbox"/> komposterbart avfall	<input type="checkbox"/> ofärgade glasförpackningar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> tidningspapper	<input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> batterier	<input type="checkbox"/> pappförpackningar	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> hushållsavfall	<input type="checkbox"/> lysrör	<input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar																	
<input type="checkbox"/> grovsopor	<input type="checkbox"/> metallförpackningar	<input type="checkbox"/> farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall																	
<input type="checkbox"/> komposterbart avfall	<input type="checkbox"/> ofärgade glasförpackningar	<input type="checkbox"/>																	
<input type="checkbox"/> tidningspapper	<input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar	<input type="checkbox"/>																	
<input type="checkbox"/> batterier	<input type="checkbox"/> pappförpackningar	<input type="checkbox"/>																	
Snöröjning och sandning	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran <input type="checkbox"/> ombesörjes och bekostas av hyresgästen																		
Fastighetsskatt	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran <input type="checkbox"/> ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse			Bilaga															
Oförutsedda kostnader	<p>Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av</p> <p>a) införande eller höjning av särskild för fastigheten gällande skatt, avgift eller påлага varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta</p> <p>b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som ej enbart avser lokalen och som hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet</p> <p>skall hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.</p> <p>Lokalens andel är _____ procent. Har andelen ej angivits utgörs den av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till i fastigheten utgående lokalhyror (exkl eventuell moms) vid tiden för kostnadsökningen. För ej uthyrd lokal görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen.</p> <p>Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighetsskatt i den mån ersättningen härför erläggs i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid avtalets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen erläggs enligt nedanstående regler om hyrans betalning.</p>																		

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom en markerad ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

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

HYRESKONTRAKT för lokal

Kontraktssnr
8105002-1

Sid 4 (4)

Undertecknad har denna dag träffat följande hyresavtal:

Markerad ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Skyltar, markiser, fönster, dörrar etc	<p>Hyresgästen åger efter samråd med hyresvärden rätt att uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning, att hyresvärden ej har befogad anledning att vägra och att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa husfasaden i godtagbart skick.</p> <p>Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återupmontera skyltar, markiser och antenner.</p> <p>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.</p>
	<p><input type="checkbox"/> Hyresvärden svarar för skador på grund av åverkan å</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> fönster <input checked="" type="checkbox"/> skyltfönster <input checked="" type="checkbox"/> entré dörrar</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> skyltar <input type="checkbox"/></p>
	<p><input type="checkbox"/> Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalen hörande skyltfönster och entré dörrar.</p>
Lås-anordningar	<p>Det åligger <input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen att utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldsnyckelsanordningar som krävs för giltighet av hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring.</p>
Force majeure	<p>Hyresvärden fritager sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om hans åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullföljas på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.</p>
Säkerhet	<p>Förutsättning för detta avtals giltighet är att säkerhet i form av</p> <p><input type="checkbox"/> bankgaranti <input type="checkbox"/> borgen <input type="checkbox"/> lämnas senast den</p> <p>Bilaga</p>
Särskilda bestämmelser	<p>Bilaga Bilaga 1</p>

Underskrift	<p>Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna lagit var sitt. Tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr o m detta avtals ikraftträdande.</p>		
	<p>Ort / datum Norrtälje 2016-08-29</p> <p>Hyresvärd Campus Roslagen AB Ulf Linderholm </p>	<p>Ort / datum Täby 2016-09-30</p> <p>Hyresgäst Norrtälje luftvärnsmuseum Stig Schyldt Stig Schyldt</p>	
Överenskommelse om avflyttning	<p>På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr o m</p>		<p>till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta</p>
Överlåtelse	<p>Ort / datum</p>	<p>Hyresvärd</p>	<p>Hyresgäst</p>
	<p>Ovanstående hyreskontrakt överlåtes fr o m</p>		
	<p>på</p>		
Ovanstående överlåtelse godkännes	<p>Frånträdande hyresgäst</p>	<p>Tillträdande hyresgäst</p>	<p>Personnr / org nr</p>
	<p>Ort / datum</p>	<p>Hyresvärd</p>	

Uppllysning

Observera att det i vissa fall förutom en markerad ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigtHandledning upprättad av organisationerna.

HYRESKONTRAKT för lokal

Kontrakt nr
8105002-1

Sid 3 (4)


Undertecknad har denna dag träffat följande hyresavtal:

Markerad ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Mervärde-skatt moms	<input type="checkbox"/> Fastighetsägaren / hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms <input checked="" type="checkbox"/> Om fastighetsägaren / hyresvärden blir skattskyldig till moms för lokalen eller om hyresgästens verksamhet blir skattskyldig till moms skall hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen 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. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande - såsom upplåtelse av lokalen i andrahand (även upplåtelse till eget bolag) eller överlåtelse - blir återbetalningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen skall vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftkostnaderna som uppstår genom hyresgästens agerande.		
Hyrans betalning	Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje	PlusGiro nr	Bankgiro nr
Ränta Betalnings-påminnelse	<input type="checkbox"/> kalenderkvartals <input type="checkbox"/> kalendermånads <input type="checkbox"/> halvårs <input checked="" type="checkbox"/> helårs början genom insättning på 4120802-6 677-8351 Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlagga 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.		
Underhåll m m	<input type="checkbox"/> Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning Dock att hyresgästen svarar för Bilaga <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt inre underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver Bilaga <input type="checkbox"/> Fördelning av underhållsansvaret framgår av särskild bilaga Bilaga		
Skötsel och drift	Om inte annat överenskommit åligger det hyresvärden att i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. Hyresgästen äger ej rätt att utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller eljest inom fastigheten, utföra inrednings och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga installationer såsom VA-, el-, ventilationssystem etc. tillhöriga hyresvärden. Sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Det åligger hyresgästen att vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.		
Revisions-besiktningar	Om vid av myndighet påkallad revisionsbesiktning av el- och sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, åligger det hyresgästen att på egen bekostnad inom av myndigheten föreskriven tid utföra begärda åtgärder. Om hyresgästen inom nämnda tid ej åtgärdat fel och brister äger hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten föreskrivit.		
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Utrymmen som fastighetsskötare och personal från Energiverket, VA-verket, Telia AB eller motsvarande måste ha tillgång till, skall vad ankommer på hyresgästen hållas lätt tillgängliga genom att inte blockera tillträde till sådanan utrymmen med skåp, backar, varor och dylikt.		
Byggvaru-deklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta avtal eller eljest utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen skall han för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer - i den mån sådana finns utarbetade - för de byggprodukter och material som skall tillföras lokalen.		
PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i lokalerna och hyresvärden till följd härav enligt reglerna i PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift skall hyresgästen till hyresvärden utge motsvarande belopp.		
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning i hyra för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalerna i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i avtalet. <input type="checkbox"/> Hyresgästens rätt till nedsättning i hyran för tid då hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt regleras i bilaga Bilaga		
Myndighetskrav m m	Det åligger <input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder, som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskydds-nämnd, brandmyndighet eller annan myndighet efter tillträdesdagen kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.		
PUL-bilaga	<input type="checkbox"/> PUL-bilaga bifogas Bilaga		

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom en markerad ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Sign	Sign
	

KONTRAKTSBILAGA
Särskilda bestämmelser

Kontrakt
Bilaga

8105002-1
Bilaga 1

Hyresvärd	Campus Roslagen AB	Orgnr 556194-6053
	Evert Taubes gata 1 761 46 NORRTÄLJE	Telefonnr
Hyresgäst (er)	Norrtälje luftvärnsmuseum	Personnr/ Orgnr 802419-4600
		Personnr/ Orgnr

Hyran höjs årsvis med 2% med början 2018-01-01.

Hyresvärden debiterar hyresgästen för halva kostnaden för el enligt självkostnads principen.

Avtalet är giltigt under förutsättning att kultur och fritidsförvaltningen inom Norrtälje kommun beviljar hyresbidrag som täcker hela hyresbeloppet. Elkostnad är ej att anse som en hyreskostnad.

