

ÖVERENSKOMMELSE AVSEENDE ARRENDE

Detta avtal ("Avtalet") har på Avtalsdagen träffats mellan

1. Backa Säteri Fastighets AB, org. nr 556659-6960, med adress Säterivägen 2, 449 35 Nödinge ("Jordägaren");
2. BSIF Drift AB, org.nr 559052-5365, med adress Säterivägen 2, 449 35 Nödinge ("Arrendatorn");
3. Ale kommun, org.nr 212000-1439, med adress 449 80 Alafors ("Kommunen")

1. BAKGRUND

- 1.1. Jordägaren äger fastigheten Ale Nödinge-Stommen 1:261 ("Fastigheten"). Jordägaren och Arrendatorn har den 15 mars 2016 ingått arrendeavtal avseende i arrendeavtalet angivet området, se **Bilaga A** ("Arrendeavtalet"). I Arrendeavtalet har definierats tre delområden, A, B och C.
- 1.2. På Fastigheten finns golfbana anlagd, se närmare beskrivning i Arrendeavtalets bilaga 1. Golfbanan är belägen inom det område som är markerat med rött på bifogad karta, se Arrendeavtalets bilaga 2, ("Golfbaneområdet").
- 1.3. Jordägaren har träffat överenskommelse om fastighetsreglering med Kommunen, varigenom Delområde A kommer att överföras till kommunens fastighet Ale Nödinge-Stommen 1:37. Vissa mindre justeringar av Delområde A:s utbredning har därmed skett.

2. ÖVERTAGANDE

- 2.1. Kommunen skall överta ställningen som Jordägare i Arrendeavtalet avseende Delområde A, som överförs till kommunens fastighet genom fastighetsreglering. Övertagandet skall ske den dag då lantmäteriförrättningen avslutats och fastighetsregleringen vederbörligen har registrerats i fastighetsregistret.
- 2.2. När övertagandet har skett, gäller Arrendeavtalet och dess villkor som avser Delområde A mellan Kommunen och Arrendatorn.
- 2.3. För Delområdena B och C gäller Arrendeavtalet på oförändrade villkor mellan Jordägaren och Arrendatorn.

- 2.4. Mellan Jordägaren och Kommunen föreligger ej något avtalsförhållande med avseende på Arrendeavtalet. Arrendeavtalet mellan Kommunen och Arrendatorn respektive mellan Jordägaren och Arrendatorn skall sålunda utgöra två från varandra skilda avtalsförhållanden.

3. SÄRSKILDA VILLKOR OCH KLARGÖRANDE

- 3.1. I Arrendeavtalet kap 7 (*Säkerhetszoner m.m.*) finns ett åtagande för Arrendatorn att på Jordägarens anmodan flytta utslagsplatser på visst sätt mot erhållande av engångsnedsättning av arrendeavgiften för Delområde A. Jordägaren skall alltså äga rätt att påkalla flytt enligt Arrendeavtalet p. 7.1., varvid Arrendatorn äger rätt att från Kommunen erhålla nedsättning i enlighet med 7.2 samt i förekommande fall 7.3.
- 3.2. I Arrendeavtalet kap 18 (*Arrendatorns särskilda åtaganden*) har Arrendatorn vid vite förbundit sig att inte agera på visst sätt. Vad som stadgas i Arrendeavtalet kap 18 (p. 18.1 till 18.5) skall på oförändrade villkor fortsatt gälla mellan Jordägaren och Arrendatorn. Mellan Kommunen och Jordägaren skall dock kap 18 ej äga tillämplighet.

4. GILTIGHET

- 4.1. Denna överenskommelse är giltig endast under förutsättning att i) den godkänns av kommunfullmäktige i Ale kommun och att ii) den i p. 1.3. beskrivna fastighetsregleringen har genomförts senast 2018-11-01.

Denna överenskommelse har upprättats i tre (3) likalydande exemplar, varav Parterna tagit var sitt.

Ort:

Datum:

BACKA SÄTERI FASTIGHETS AB

Ulf Runmarker

Ort:

Datum:

ALE KOMMUN

Paula Örn

Björn Järbur

Ort:

Datum:

BSIF DRIFT AB

Underskrift

Namnförtydligande

Underskrift

Namnförtydligande

ARRENDEAVTAL

Detta avtal ("Avtalet") har på Avtalsdagen träffats mellan

1. Backa Säteri Fastighets AB, org. nr 556659-6960, med adress Säterivägen 2, 449 35 Nödinge ("Jordägaren"); och
2. BSIF Drift AB, org.nr 559052-5365, med adress Säterivägen 2, 449 35 Nödinge ("Arrendatorn")

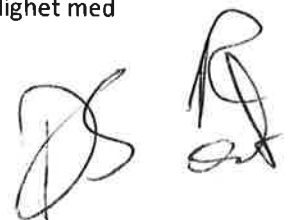
Jordägaren och Arrendatorn benämns nedan individuellt för ("Part") och gemensamt ("Parter").

1. BAKGRUND

- 1.1. Jordägaren äger fastigheten Ale Nödinge-Stommen 1:261 ("Fastigheten"). På Fastigheten finns golfbana anlagd, se närmare beskrivning i **Bilaga 1**. Golfbanan är belägen inom det område som är markerat med rött på bifogad karta, se **Bilaga 2**, ("Golfbaneområdet").
- 1.2. Golfbaneområdet är indelat i tre delområden, enligt markering på bifogad karta, se Bilaga 2,
 - Delområde A,
 - Delområde B,
 - Delområde C.
- 1.3. Parterna är överens om att Jordägaren i mindre omfattning äger justera gränserna mellan ovan angivna Delområden och därmed justera Delområdenas utbredning inom Golfbaneområdet.
- 1.4. För Delområde A, B och C gäller olika villkor vad avser bl.a. arrendetid.
- 1.5. Arrendatorn avser att bedriva golfverksamhet inom Golfbaneområdet.
- 1.6. Delområde A, B och C kan tillsammans eller var för sig komma att överföras till annan ägare under detta Avtals giltighetstid.

2. UPPLÅTELSE

- 2.1. Jordägaren upplåter härmed Golfbaneområdet (Delområde A, B och C) till Arrendatorn med rätt att inom Golfbaneområdet driva golfanläggning och golfverksamhet, i enlighet med villkoren i detta Avtal.



2.2. Golfbaneområdet omfattar en sammanlagd areal om cirka 30 ha.

3. TILLTRÄDESDAG

3.1. Golfbaneområdet skall tillträdas av Arrendatorn 2016-03-15 ("Tillträdesdagen").

4. ARRENDETID OCH UPSÄGNING

4.1. DELOMRÅDE A

4.1.1. Upplåtelsen av arrenderätten till Delområde A gäller från och med Tillträdesdagen till och med 2018-12-31.

4.1.2. Arrenderätten till Delområde A skall sägas upp för att upphöra att gälla. Uppsägningstiden är sex (6) månader. Part, som vill att avtalet ska upphöra vid arrendetidens utgång, skall således sex (6) månader före arrendetidens utgång säga upp avtalet.

4.1.3. Om ingen av parterna säger upp avtalet, förlängs det på oförändrade villkor med tre (3) år i taget och med sex (6) månaders uppsägningstid. Varje sådan förlängningstid ska ses som en särskild arrendeperiod.

4.2. DELOMRÅDE B

4.2.1. Upplåtelsen av arrenderätten till Delområde B gäller från och med Tillträdesdagen till och med 2018-12-31.

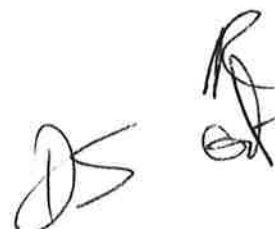
4.2.2. Arrenderätten till Delområde B skall sägas upp för att upphöra att gälla. Uppsägningstiden är sex (6) månader. Part, som vill att avtalet ska upphöra vid arrendetidens utgång, skall således sex (6) månader före arrendetidens utgång säga upp avtalet.

4.2.3. Om ingen av parterna säger upp avtalet, förlängs det på oförändrade villkor till och med 2019-12-31. Arrenderätten till Delområde B upphör att gälla 2019-12-31 utan att uppsägning behöver ske.

4.3. DELOMRÅDE C

4.3.1. Upplåtelsen av arrenderätten till Delområde C gäller från och med Tillträdesdagen till och med 2018-12-31.

4.3.2. Arrenderätten till Delområde C upphör att gälla vid arrendetidens utgång utan att uppsägning behöver ske.

Two handwritten signatures in black ink are located in the bottom right corner of the page. The first signature is a stylized 'DS' and the second is a more complex, cursive signature.

4.4. ARRENDATORNS SÄRSKILDA UPPSÄGNINGSRÄTT

- 4.4.1. Arrendatorn har, utöver vad som gäller enligt detta kapitel i övrigt, rätt att säga upp arrendet i dess helhet till upphörande den 2016-06-30 med en (1) månads uppsägningstid. Uppsägning enligt denna punkt måste avse samtliga delområden.
- 4.4.2. Arrendatorn har, utöver vad som gäller enligt detta kapitel i övrigt, rätt att under perioden fram till 2018-12-31 säga upp arrendet i dess helhet med tre (3) månaders uppsägningstid. Uppsägning enligt denna punkt måste avse samtliga delområden.

5. ERSÄTTNING

- 5.1. Arrendeavgift skall betalas månadsvis i förskott.

5.2. DELOMRÅDE A

- 5.2.1. Arrendeavgiften är 600000 kronor per år.
- 5.2.2. Tillägg till arrendeavgiften skall utgå med viss procent på Basarrendeavgiften med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår, "KPI"), enligt följande ("Indextillägg").
- 5.2.2.1. Basarrendeavgift är 600 000 kronor per år.
- 5.2.2.2. Basarrendeavgiften skall anses anpassad till indextalet för oktober månad 2016.
- 5.2.2.3. Om indextalet för oktober månad har stigit i förhållande till indextalet för oktober månad 2016, skall Indextillägg utgå under därefter följande kalenderår motsvarandes den procentuella ökningen (avrundad till två decimaler) av indextalet multiplicerat med Basarrendeavgiften.

Exempel: KPI för oktober månad 2016 antas vara 314,29. KPI för oktober månad 2017 antas vara 316,29. Den procentuella ökningen uppgår till 0,64 procent. 0,64 procent multiplicerat med Basarrendeavgiften motsvarar 3 840 kronor, vilket utgör Indextillägg för år 2018.

- 5.2.2.4. Den första Indextillägget skall beräknas för kalenderåret 2018, att utgå från och med 2018-01-01.
- 5.2.2.5. Arrendeavgift (före eventuellt driftsbidrag) jämte Indextillägg skall aldrig understiga Basarrendeavgiften.

5.3. DELOMRÅDE B

5.3.1. Arrendeavgiften är 1 000 kronor per år.

5.4. DELOMRÅDE C

5.4.1. Arrendeavgiften är 1 000 kronor per år.

6. NEDSÄTTNING AV ARRENDEAVGIFTEN FÖR DELOMRÅDE A

6.1. Jordägaren har för avsikt att i viss omfattning sätta ner arrendeavgiften för Delområde A under arrendeförhållandets inledningskede enligt följande.

Arrendeår	Nedsättning för Delområde A	Arrendeavgift efter nedsättning för Delområde A (Indextillägg tillkommer)
1 (10 mån)	590 000 kronor	10 000 kronor
2	504 000 kronor	96 000 kronor
3	456 000 kronor	144 000 kronor
4	360 000 kronor	216 000 kronor
5	300 000 kronor	300 000 kronor
6	240 000 kronor	360 000 kronor
7	120 000 kronor	480 000 kronor
8	0 kronor	600 000 kronor

6.2. Jordägarens erbjudande om nedsättning är endast bindande för arrendeår 1-3. Parterna skall inför därefter kommande arrendeår förhandla om eventuellt fortsatt nedsättning från Jordägaren. Ovan angivna nivåer för arrendeår 4 och framåt är sålunda endast indikativa och utgör inte bindande förpliktelse för Jordägaren att sätta ner arrendeavgiften i enlighet därmed.

7. SÄKERHETZONER M.M.

7.1. Arrendatorn är skyldig att på Jordägarens anmodan flytta utslagsplatserna samt justera utslagsplatsernas spelriktning för nuvarande hål 9. Spelriktning och utslagsplatser skall flyttas i den omfattning och så långt som Jordägaren begär. Syftet med sådan justering av spelriktning och flytt av utslagsplatser är att minska säkerhetszonens utbredning i förhållande till Delområde B.

7.2. Sker flytt av utslagsplatser och justering av spelriktning i enlighet med punkten 7.1. skall Arrendatorn erhålla en engångsnedsättning av arrendeavgiften för Delområde A med 100 000 kronor för det kalenderår åtgärden sker, att utgå vid sidan av andra eventuella nedsättningar, eller ersättningar.

7.3. Skulle hål 9 genom sådan flytt av dess utslagsplatser som Jordägaren begär komma att bli

reducerat till ett par 3-hål, skall Arrendatorn erhålla en nedsättning av arrendeavgiften för Delområde A med 50 000 kronor.

- 7.4. Nedsättning enligt detta kapitel tillsammans med andra eventuella nedsättningar kan endast reducera befintlig arrendeavgift jämte eventuellt Index tillägg.

8. SKATTER, KOSTNADER OCH AVGIFTER

- 8.1. Fastighetsskatt som belöper på arrendestället ingår i arrendeavgiften
- 8.2. Är Jordägaren skyldig att redovisa mervärdesskatt för arrendeavgiften eller annan ersättning enligt detta avtal, skall Arrendatorn utöver arrendeavgiften betala ersättning för mervärdesskatt. Mervärdesskatt skall beräknas efter den skattesats som vid var tid är tillämplig för Jordägaren. Mervärdesskatten förfaller till betalning samtidigt med den post mervärdesskatten avser. Tills vidare kommer Jordägaren att debitera mervärdesskatt om 25 procent på arrendeavgiften.
- 8.3. Arrendatorn skall slutligt svara för alla avgifter och kostnader som är förenade med Golfbaneområdets nyttjande.
- 8.4. Arrendatorn skall ersätta Jordägaren för den avgift som belöper på Fastigheten till Norr Nödinge Vägförening (för närvarande 10 400 kronor per år).

9. FÖRSÄKRINGAR

- 9.1. Jordägaren håller Fastigheten försäkrad.
- 9.2. Arrendatorn skall ha erforderliga försäkringar för den verksamhet som bedrivs inom Golfbaneområdet samt erforderliga försäkringar med hänsyn till det ansvar som åvilar Arrendatorn enligt detta avtal.

10. UPPHÖRANDE

- 10.1. Vid Avtalets upphörande skall Arrendatorn återställa Golfbaneområdet i ursprungligt skick. Med ursprungligt skick som redovisas i golfbanans skötsel firmas, GLM:s, statusrapport som skall upprättas i samband med Tillträdesdagen.
- 10.2. Arrendatorn skall erbjuda jordägaren att, i förkommande fall, inlösa Arrendatorns byggnader m.m. Någon lösenskyldighet föreligger inte för Jordägaren.

11. GOLFBANEOMRÅDETS SKICK

- 11.1. Golfbaneområdet upplåts i befintligt skick.

11.2. Arrendatorn är skyldig att tåla intrång i skäligen omfattning som föranleds av ledningsrätt.

12. SKÖTSEL OCH UNDERHÅLL

12.1. Arrendatorn skall bekosta och ombesörja röjning av vegetation, trädfällning och annat markarbete som krävs för verksamheten inom Golfbaneområdet. Eventuell avkastning från röjning eller fällning skall tillkomma Arrendatorn.

12.2. Arrendatorn skall bekosta och ombesörja underhåll av bevattningsanläggning, pumpar, ledningar, spridare, nät vid driving range m.m.

12.3. Arrendatorn skall bekosta och tillse att Golfbaneområdet hålls välskött och underhålls lägst i nivå med den miniminivå som kan utläsas av Svenska Golf förbundets skrift "Så underhålls din golfbana", se **Bilaga 3**. Om golfbanan skulle, helt eller delvis, stängas för spel under detta Avtals giltighetstid skall Arrendatorn tillse att gräsytor som inte varit s.k. ruff (35-65 mm gräshöjd) under Avtalets giltighetstid hålls väl klippta med en högsta gräshöjd om 35 mm, motsvarande s.k. semiruff. Ytor som varit ruff ska även fortsättningsvis klippas i ruffhöjd. Skulle Arrendatorn inte följa detta åtagande äger Jordägaren rätt att utföra underhåll enligt denna punkt på Arrendatorns bekostnad.

12.4. Arrendatorn förbinder sig att inte använda Golfbaneområdet så att miljökada eller risk för miljökada uppkommer.

13. BYGGNADER M.M.

13.1. Inom Golfbaneområdet finns mindre byggnad om ca. 50 kvm, väderskydd vid driving range samt pumphus. Beskriven byggnation ingår i upplåtelsen.

13.2. Den mindre byggnaden om ca. 50 kvm är uppförd enligt tillfälligt bygglov som gäller till 2020-01-01, varefter byggnaden kan komma att rivas av Jordägaren. Sker sådan rivning skall detta ej medföra förändring av arrendeavgiften.

13.3. Arrendatorn skall bekosta och ansvara för nödvändigt underhåll av byggnaderna.

13.4. Arrendatorn äger ej rätt att på Golfbaneområdet uppföra byggnad eller förändra byggnad.

14. MYNDIGHETSTILLSTÅND

14.1. Arrendatorn skall bekosta och svara för att samtliga erforderliga myndighetstillstånd för bedrivande av verksamheten på Golfbaneområdet inhämtas och följa alla de föreskrifter som meddelas av myndighet eller som följer av lag.

15. ANSVAR

- 15.1. Om Jordägaren blir skadeståndsskyldig för skada som härrör från Arrendatorns verksamhet på Golfbaneområdet, skall Arrendatorn hålla Jordägaren skadeslös. Det gäller även för skada som härrör från Arrendatorns verksamhet på Golfbaneområdet, men som visar sig först efter detta Avtals upphörande.

16. UPPLÅTELSE I ANDRA HAND OCH ÖVERLÅTELSE

- 16.1. Arrendatorn äger inte utan Jordägarens skriftliga samtycke rätt att upplåta nyttjanderätt till Golfbaneområdet till annan.
- 16.2. Arrendatorn får inte överlåta sin rätt enligt detta Avtal eller annars sätta annan i sitt ställe.

17. INSKRIVNING

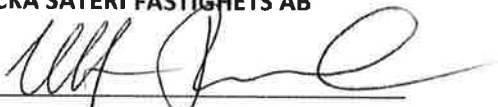
- 17.1. Rättigheter upplåtna enligt detta Avtal får ej inskrivas.

18. ARRENDATORNS SÄRSKILDA ÅTAGANDEN

- 18.1. Inom Golfbaneområdet och dess närområde, bl.a. innefattandes fastigheterna Ale Nödinge-Stommen 1:261, Ale Nödinge-Stommen 1:407, Ale Nödinge-Stommen 1:392, Ale Nödinge-Stommen 1:395, såväl pågår som kan komma att inledas detaljplanearbete. Arrendatorn förbinder sig att inte redovisa uppfattning eller yttra sig i fråga som berör sådant detaljplanearbete i strid med av Jordägaren redovisad uppfattning. Arrendatorn förbinder sig även att inte överklaga beslut om detaljplan, beslut om bygglov eller annat beslut som berör det område som är beläget inom ovan redovisade fastigheter.
- 18.2. Bryter Arrendatorn mot åtagande enligt detta kapitel skall Arrendatorn vid anfordran till Jordägaren utge ett vite om 1 000 000 kronor i varje enskilt fall.
- 18.3. Utgivande av vite inverkar ej på Jordägarens rätt att göra andra påföljder än skadestånd gällande i anledning av avtalsbrottet.
- 18.4. Arrendatorn är skyldig att tillse att annan part som Arrendatorn upplåtit nyttjanderätt till inte vidtar åtgärd i strid med Arrendatorns åtaganden enligt detta kapitel. Bryter sådan annan part mot åtagande enligt detta kapitel, skall sålunda sådan annans handlande läggas Arrendatorn till last såsom om handlandet skett av Arrendatorn.
- 18.5. Parterna är överens om att det är av synnerlig vikt för Jordägaren att Arrendatorns skyldigheter enligt detta kapitel iakttas.

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

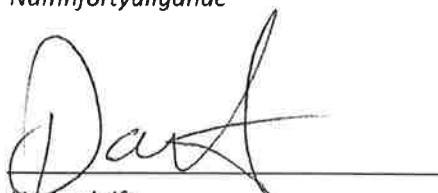
Ort: Nödinge
Datum: 2016-03-15
BACKA SÄTERI FASTIGHETS AB


Ulf Runmarker

Ort: Nödinge
Datum: 2016-03-15
BSIF DRIFT AB


Underskrift

Olof Olsson
Namnförtydligande


Underskrift

Dan Sandkvist
Namnförtydligande

Allmän beskrivning av golfbanan vid Backa Säteri.

Golfbanan invigdes hösten 2006 och består av 9 golfhål samt övningsområde. Fairways är mycket ondulerade vilket skapar en intressant men något svårspelad och svårskött bana. Banan har par 34.

Både greener och fairways är sådda med krypven. Krypven på fairways innebär mer intensivt underhåll om inte gräset efterhand ska invaderas av andra grässorter, vilket delvis skett på banan. Man kan konstatera att fairwayunderhållet är att beteckna som delvis eftersatt.

Banan är byggd med s.k. ytvattendränring vilket är en relativt ny och oprövad metod i Skandinavien. Troligtvis är metoden mer lämpad för varmare klimat med mer intensiv nederbörd och större upptorkning däremellan. Samtliga fairways är sandtäckta och både greener och fairways är bevattnade. Bevattning är också nödvändig på en banan byggd enligt denna metod. Dräneringen är förbättrad efterhand men troligtvis kommer ytterligare åtgärder att krävas efterhand.

Banan är byggd med 3 utslagsplatser för flertalet hål. Utslagsplatserna är relativt små vilket tidvis kan innebära stort slitage.

Bunkrarna är fyllda med marmorkross och det kommer snart att finnas behov påfyllning. Bunkrarna kräver särskilt underhåll och bl.a. dukarna under sanden kan släppa och dränering täppas igen.

Greenerna är relativt små och ondulerade och måste anses vara i mycket gott skick då underhållsfokus alltid har legat på dem.


Bevattningsanläggningen har efter injusteringar fungerat bra men vid torra somrar kan det bli brist på vatten. Bevattningsanläggningen kräver årligt underhåll i form av tömning och visst materialutbyte. Läckage under marken har förekommit och åtgärdats. Blixtnedslag är annars största skaderisken och ersätts till viss del av den försäkring som jordägaren har. Kostnader som ej täcks av försäkringen bekostas av arrendatorn.

Som framgår av arrendeavtalet kommer hål 5 (par 4) och hål 6 (par 3) att försvinna och arrendet för denna del att automatiskt upphöra 2018-12-31. Arrendeavtalet för den del där övningsområdet ligger kommer att automatiskt upphöra 2019-12-31. Arrendatorn måste då på egen bekostnad ordna ersättningsmark och investera för att ersätta dessa delar.

Det finns ett antal säkerhetsproblem från golfbanan och en granne påstår att det kommer bollar från spel på hål 6. Det föreligger dock inget ärende om det i denna stund. Även från hål 4 påstår samma granne att det kommer bollar men sedan ett nät sattes upp vid utslagsplatsen våren 2015 har vi inte hört något mer om det. Det har tidigare också framförts klagomål om att det kommer bollar från hål 2 som landar i en hästhage till vänster om fairway. Det har dock aldrig funnits något juridiskt ärende om det. På övningsområdet föreligger också en risk att bollar når nära bebyggelsen i norr med risk för personskador. Vi känner dock inte till några händelser eller har fått några klagomål om detta. Risken ökar om skydds nätet går sönder vilket det ofta gjort. Det är arrendatorns ansvar och skyldighet att underhålla nätet samt i övrigt hantera alla säkerhetsfrågor från golfen. Eventuella inskränkningar i nyttjandet p.g.a säkerhetsproblem innebär ingen reduktion av arrendet.

Nödinge 2016-03-15

Backa Säteri Fastigheter AB



Ulf Runmarker

Nödinge 2016-03-15

BSIF Drift AB

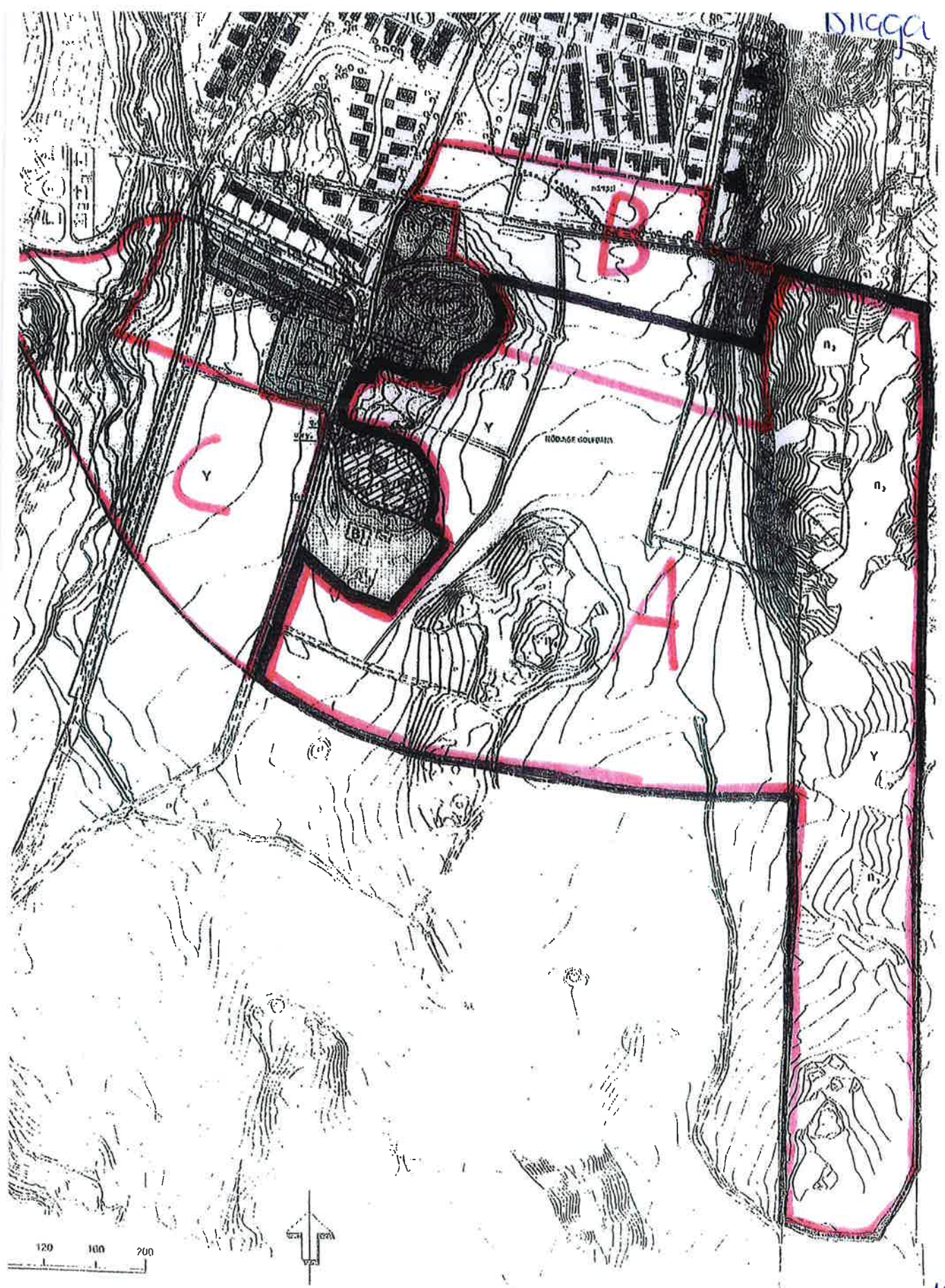


Olov Olsson



Dan Sandkvist

Bligg 2



DS of R