

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. [Golfbolaget], org.nr [...], med adress [...] ("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. Sker sådan överföring kommer Jordägaren i samband därmed att tillse att erhålla nyttjanderätt till överfört område i sådan omfattning som är nödvändig för att detta Avtal fortsatt skall gälla oförändrat.

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 2016-03-01 ("Tillträdesdagen").

4. ARRENETID OCH UPPSÄGNING

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.

4.4. ARRENDATORNS SÄRSKILDA UPPSÄGNINGSRÄTT

4.3.3.4.4.1. 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 ~~654~~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~~54 000 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 ~~4 186~~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)	644-590 000 kronor	10 000 kronor
2	500-504 000 kronor	160-560 <u>96 000</u> kronor
3	400-456 000 kronor	273-680 <u>144 000</u> kronor
4	300-360 000 kronor	386-800 <u>216 000</u> kronor
5	200-300 000 kronor	499-920 <u>300 000</u> kronor
6	100-000 <u>240 000</u> kronor	613-040 <u>360 000</u> kronor
7	<u>120 000 kronor</u>	<u>480 000 kronor</u>
8	<u>0 kronor</u>	<u>600 000 kronor</u>

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 ~~2-4~~ 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 Indextillägg.

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.
- 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 skälig 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 miljöskada eller risk för miljöskada 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 härör från Arrendatorns verksamhet på Golfbaneområdet, men som visar sig uppkommer först efter detta Avtals upphörande.

16. ~~_____~~ BESITTNINGSSKYDD

~~16.1. _____ Detta Avtal skall inte vara förenat med något besittningsskydd för Arrendatorn. För det fall upplåtelse enligt detta Avtal skulle anses utgöra anläggningsarrende, innebär detta att 11 kap. 5 6 a §§ jordabalken om rätt till ersättning för arrendatorn med anledning av avtalets upphörande således inte gäller för detta Avtal.~~

17.16. UPPLÅTELSE I ANDRA HAND OCH ÖVERLÅTELSE

~~17.1.16.1. _____~~ Arrendatorn äger inte utan Jordägarens skriftliga samtycke rätt att upplåta nyttjanderätt till Golfbaneområdet till annan.

~~17.2.16.2. _____~~ Arrendatorn får inte överlåta sin rätt enligt detta Avtal eller annars sätta annan i sitt ställe.

18.17. INSKRIVNING

~~18.1.17.1. _____~~ Rättigheter upplåtna enligt detta Avtal får ej inskrivas.

19.18. ARRENDATORNS SÄRSKILDA ÅTAGANDEN

~~19.1.18.1. _____~~ 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 pågå 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.

~~19.2.18.2. _____~~ 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.

~~19.3.18.3. _____~~ Utgivande av vite inverkar ej på Jordägarens rätt att göra andra påföljder gällande i anledning av avtalsbrottet.

~~19.4.18.4. _____~~ 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.

~~19.5-18.5.~~ 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:

Datum:

BACKA SÄTERI FASTIGHETS AB

Ort:

Datum:

[Golfbolaget]