

ARRENDEAVTAL

Jordägare Ann Hagemann
Nedan kallad Jordägaren Ruuthsbo gård
271 91 Ystad

550217-3924

Arrendator: Hulta Golfklubb
Nedan kallad Arrendatorn Box 54
517 22 Bollebygd

Arrendeställe De delar av följande fastigheter som framgår av den till avtalet bilagda kartskissen (bilaga 1) där arrendeområdet är markerat med röd kantfärg: Hulta 1:2, 2:2, 2:3, 2:5, 3:2 och 3:3 samt Backa 2:7 i Bollebygds kommun.

1. Arrendets omfattning Upplåtelsen avser mark för golfbaneändamål och omfattar totalt ca 65 ha mark. Områdets omfattning framgår av den till avtalet bilagda kartskissen (Bilaga 1) där området är markerat med röd kantfärg.

Upplåtelsen omfattar också den befintliga mangårdsbyggnaden samt den gamla ekonomibygnaden som dock ligger utanför det arrenderade området. Ekonomibygnaden är markerad med Ek på bifogade kartskiss.

2. Ändamål Ändamålet med upplåtelsen är att Arrendatorn skall bedriva golfbaneverksamhet med parkeringsplats, baghus, verkstad samt eventuellt swimmingpool och tennisbana. Ändringar av golfbanan får ske enligt ritning som upprättas av erfaren golfarkitekt vilken skall godkännas skriftligen av Jordägaren. Även andra byggnader eller anläggningar som Arrendatorn vill uppföra på arrendeområdet skall skriftligen godkännas av Jordägaren.

3. Jakt Med upplåtelsen följer ej rätt till jakt. Jordägaren förbinder sig å andra sidan att ej på området bedriva jakt som kan hindra eller försvåra Arrendatorns möjligheter att nyttja området för avsett ändamål. Eventuellt stängsel runt golfbanan för skydd mot t ex viltsvin åligger Arrendatorn.

4. Arrendetid Arrendeupplåtelsen gäller för en tid av 21 år med tillträdesdag den 1 januari 2002 och avträdesdag den 31 december 2022.

5. Uppsägning Uppsägning av detta avtal skall ske skriftligen senast fem år före arrendetidens utgång den 31 dec 2022. Sker icke uppsägning anses avtalet förlängt med 7 år.

6. Arrendeavgift

2(6)

Arrendeavgiften för de tre första arrendeåren är 350 000 kronor per år (grundavgift).

Från och med fjärde arrendeåret och därefter vart tredje år skall grundavgiften omräknas med hänsyn till förändringar i SCBs konsumentprisindex (totalindex) med basår 1990. Dessa omräkningar får aldrig medföra att grundavgiften underskrides. Grundarrendet är anpassat efter indextalet för kalenderåret 2001. (basindex).

För bestämmande av arrendeavgiften för fjärde året skall jämförelse ske mellan indextalet för år 2001 (basindex) och indextalet för årsmedeltalet året före det år till vilken arrendeavgiften hänför sig. Detta innebär att arrendeavgiften för fjärde året fastställs genom jämförelse mellan KPI 2001 och 2004, för sjunde året genom jämförelse mellan KPI 2001 och 2007, o s v.

Betalning av arrendeavgiften skall ske med en fjärdedel i förskott vid varje kvartals ingång utan anmaning.

I det fall ovanstående indexserie skulle upphöra skall motsvarande annat index användas som motsvarar Konsumentprisindex. Om myndigheter beslutar att mervärdesskatt skall tillkomma på arrendebelopp av denna typ av upplåtelse skall mervärdesskatten tillkomma på arrendeavgiften.

Jordägaren skall erhålla fyra fria medlemskap i golfklubben så länge detta avtal gäller.

7. Mangårdsbyggnad

Mangårdsbyggnaden skall av Arrendatorn användas såsom klubbhus. Arrendatorn äger rätt att renovera respektive bygga om byggnaden så att denna kan fungera på ett sätt som är brukligt för golfklubbar. Renovering eller ombyggnad skall, såvitt avser uppförande eller nedtagande av väggar eller andra i byggnaden väsentliga ändringar, godkännas av Jordägaren innan arbetet verkställs och skall utföras efter vederbörligt byggnadslov. Renovering eller ombyggnad skall utföras fackmannamässigt och i enlighet med gällande byggnadslagstiftning. Plastfärg eller annan typ av oprövad färg får inte användas. Mangårdsbyggnaden får exteriört inte ändras och inga fasta installationer får ske utvändigt.

8. Jordägarens disposition

Jordägaren äger rätt att utan vederlag disponera tre rum, badrum och kök i mangårdsbyggnaden (klubbhuset). Detta utrymme skall iordningställas och underhållas av Jordägaren på dennes bekostnad. Arrendatorn bekostar värme, vatten, varmvatten och elström.

9. Vägar

Underhåll av vägsträckan från den allmänna landsvägen fram till mangårdsbyggnaden skall fördelas med 80 % på Arrendatorn och 20 % på Jordägaren. Om Arrendatorn önskar permanentbeläggning bekostas detta av Arrendatorn. Vid en eventuell exploatering av området sydost om mangårdsbyggnaden får icke Backavägen användas som utfart och försvåra golfspelet.

- 10. Träd** De träd (icke buskage) som måste fällas för underhåll av golfbanan skall nedtagas av Jordägaren, som äger behålla virket.
- 11. Försäkringar** Arrendatorn skall under arrendeperioden hålla mangårdsbyggnaden brandförsäkrad till fullvärde. Arrendatorn skall varje år tillsända Jordägaren kopia av försäkringsbrevet. Jordägaren medger Arrendatorn att vid eventuell skada uppbygga mangårdsbyggnaden i samma skick som före skadan i enlighet med fullvärdesersättningen i försäkringsavtalet.
- 12. Tillstånd** Det åvilar Arrendatorn att anskaffa erforderliga tillstånd från myndigheter för bibehållande av golfbanan och övriga aktiviteter.
- Jordägaren åtager sig att underteckna de handlingar och fullmakter som erfordras för ovannämnda tillstånd.
- 13. Styrelsen** Det är av synnerlig vikt för Jordägaren att Arrendatorn har en beslutsför styrelse och utsedda firmatecknare. Jordägaren äger rätt till en adjungerad styrelseledamot. Skulle Arrendatorn vid något tillfälle under mer än sex månader komma att sakna styrelse eller firmatecknare som äger företräda Arrendatorn i förhållande till Jordägaren, är arrenderätten förverkad och Jordägaren äger besittning till utarrenderad egendom och vad som enligt punkt 17 här nedan tillfaller honom. Besked härom skall Jordägaren anses ha delgivit Arrendatorn genom avsändande av rekommenderade brev härom till för Jordägaren senast kända styrelseledamöter.
- 14. Underhåll** Markområdet, mangårdsbyggnaden och ekonomibygnaden upplåtes i befintligt skick. Det åligger Arrendatorn att svara för allt underhåll. Tippning av avfall och skräp får inte ske inom området. Dock får vegetabiliskt avfall t ex gräs deponeras inom området.
- 15. Syn** Vid tillträde respektive avträde skall syn beträffande mangårdsbyggnad och ekonomibygnad sker enligt Jordabalkens regler för jordbruksarrende i 9:e kapitlet. Kostnaderna för synen betalas med hälften vardera av Arrendatorn och Jordägaren. Eftersom garaget inte skall ingå i arrendet i detta avtal skall avträdessyn ske per den 31 december 2001.
- 16. Avräkning** Avräkning avseende ekonomisk reglering av underhållsskicket skall ske efter 7 resp 14 år samt vid arrendeperiodens slut. Avräkningen skall ske på samma sätt som stadgas i JB 9:23 vad avser jordbruksarrende.
- 17. Arrendatorns avträde** Då arrendeavtalet upphör att gälla - oavsett av vilken anledning - skall Arrendatorn avträda den arrenderade egendomen i då befintligt skick men Arrendatorns skyldighet enligt punkterna 14-16 här ovan att ersätta brister å mangårdsbyggnaden och ekonomibygnaden kvarstår. Byggnader och andra anordningar som Arrendatorn uppfört eller utfört tillfaller Jordägaren utan vederlag. Denne är ej heller skyldig att gottgöra Arrendatorn för de förändringar eller förbättringar som Arrendatorn kan ha verkställt å Jordägarens egendom.

18. Arrendeavtalets upphörande

Om arrendeavtalet efter uppsägning av Jordägaren upphör att gälla vid arrendeperiodens utgång eller enligt förlängning av detta avtal punkt 5 skall Arrendatorn inte erlagga någon arrendeavgift för de sista 5 åren. Detta under förutsättning att Arrendatorn i övrigt uppfyllt sina skyldigheter gentemot Jordägaren enligt detta avtal och andra med avtalet förenade bestämmelser och att arrenderätten inte är förverkad.

Arrendatorn är skyldig att för en ny arrendeperiod betala ett marknadsmässigt arrende. Om Arrendatorn anser att Jordägarens begärda arrendeavgift inte är marknadsmässig får frågan prövas i domstol.

I det fall parterna senast 5 år före arrendeavtalets utgång inte tecknat nytt avtal äger Arrendatorn rätt att insätta arrendebeloppet å konto i svensk bank för varje år de sista fem åren tills dess nytt arrendeavtal tecknats mellan parterna.

Detta tillgodohavande skall pantförskrivas till Jordägaren såsom säkerhet för riktigt erläggande av arrendeavgifterna för dessa år och utbetalas då nytt avtal godkänts av parterna.

Ersättning för arrendets upphörande efter Jordägarens uppsägning utöver ovanstående skall icke utgå. Dock gäller fortfarande såsom avtalsvillkor det mellan parterna upprättade "Tillägg till arrendeavtal" daterat 1994-02-25 och 1993-12-.... (bilaga 2)

19. Fortsatt utarrendering

Skulle Jordägaren sedan han själv uppsagt arrendeavtalet till upphörande vid arrendetidens utgång avse att fortfarande utarrendera jordområdet, skall Arrendatorn äga rätt till företräde, därest Arrendatorn är villig att acceptera samma villkor som Jordägaren bevisligen erbjudes från annan.

Därest Jordägaren under arrendetiden skulle önska försälja de fastigheter å vilka arrendeområdet är beläget till annan än staten eller kommun, skall Arrendatorn äga företräde till köp, därest Arrendatorn erbjuder samma villkor som Jordägaren kan erhålla vid en försäljning till annan spekulant.

20. Golfklubbens medlemmar

Därest arrendeavtalet efter uppsägning från Jordägarens sida upphör att gälla och nytt arrendeavtal icke kommer till stånd enligt punkt 19 här ovan, förbinder sig Jordägaren svarar för att Arrendatorns medlemmar - därest Jordägaren tager initiativ till bildande av ny golfklubb, som skall disponera golfbanan - skall utan erläggande av inträdesavgift kunna inträda såsom medlemmar i den nya golfklubben.

21. Överlåtelse

Arrendatorn äger överlåta arrenderätten till annan med vilken Jordägaren skäligt kan nöjas. Därest överlåtelse är aktuell skall Jordägaren först erbjudas och äga inträda i Arrendatorns ställe på lika villkor som erbjudes av annan spekulant.

22. Vatten

Arrendatorn äger rätt att på egen bekostnad och utan särskild avgift till Jordägaren förse sig med vatten för bevattning av golfbanan från Nolån.

Det ankommer på Arrendatorn att själv utreda vilken mängd vatten som enligt gällande bestämmelser Jordägaren äger uttaga även som de eventuella andra hinder som kan förefinnas för av Arrendatorn önskat uttag.

Jordägaren medgiver att Arrendatorn får för vattenändamålet framdraga ledning och uppföra pumphus även å den del av Hulta egendom som icke ingår i arrendet. Platsen för pumphus och ledningens framdragande skall godkännas av Jordägaren.

23. Exploatering

Därest Jordägaren skulle önska exploatera den del av brukningsdelen Hulta som ligger utanför det upplåtta jordområdet, förpliktar sig Arrendatorn att icke hos myndigheter eller annan söka lägga hinder i vägen för Jordägarens avsedda åtgärder.

Arrendatorn är införstådd med att vid dylik exploatering sådan fastighetsdel som ingår i utarrenderade området kan genom fastighetsbildning bli avskild från fastigheten i övrigt samt att inskriven nyttjanderätt skall dödas i den genom fastighetsbildning uppkomna fastigheten utanför utarrenderade området.

Arrendatorn medgiver vidare att Jordägaren eller den som verkställer exploateringen äger nedlägga, bibehålla och underhålla på egen bekostnad ledningar inom utarrenderade området. Uppkomna skador eller hinder i nyttjandet av arrendeområdet skall ersättas av Jordägaren.

24. Jordägarens rättssinnehavare

De rättigheter och förpliktelser som enligt detta avtal tillkommer respektive åvilar Jordägaren, tillkommer och åvilar även Jordägarens rättssinnehavare.

25. Försent betald arrendeavgift

Parterna är överens om att den tid avseende en månads dröjsmål som gäller enligt nuvarande Jordabalkens 8 kap 23 § p.1 för att arrenderätten skall vara förverkad och Jordägaren således berättigad att uppsäga avtalet, skall vara tre månader.

26. Inskrivning

Arrendatorn äger rätt att låta inskriva nyttjanderätten avseende de berörda fastigheterna.

27. Inflationsskydd

Parterna avser - såsom framgår av innehållet i punkt 6 här ovan - att arrendebeloppet skall vara i största möjliga mån inflationsskyddat. Därest av ena eller andra skälet höjningar genom tillämpning av indexändringar icke kan äga rum (t ex på grund av hinder genom lagstiftning) skall parterna enas om skäliga höjningar av arrendebeloppet. Skulle överenskommelse om beloppets storlek icke kunna nås, skall höjningen av arrendebeloppet bestämmas av allmän domstol enligt punkt 28 här nedan.

28. Tvist

6(6)

Tvister angående tolkningen eller tillämpningen av detta avtal eller därur härflytande rättsförhållanden skall avgöras av allmän domstol.

Detta avtal är upprättat i två exemplar, av vilka Jordägaren och Arrendatorn tagit vardera ett.

Hulta den 16/8 1997


.....
Ann Hagemann

Hulta den 16/8 1997

För Hulta Golfklubb
.....


.....

