

**ARRENDEAVTAL**

mellan

**Ann Hagemann**

och

**Hulta Golfklubb**

daterat

**2019-01-xx**

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	ARRENDESTÄLLE .....	1
2	ARRENDETS OMFATTNING .....	1
3	ÄNDAMÅL .....	1
4	JAKT .....	1
5	ARRENDETID .....	2
6	UPPSÄGNING .....	2
7	ARRENDEAVGIFT .....	2
8	MANGÅRDSBYGGNAD .....	3
9	ARRENDATORNS MEDGIVANDEN .....	3
10	BEFINTLIGA VÄGAR .....	3
11	TRÄD OCH ÖVRIG VEGETATION .....	3
12	FÖRSÄKRING .....	4
13	TILLSTÅND .....	4
14	STYRELSEN .....	4
15	UNDERHÅLL .....	5
16	SYN .....	5
17	ARRENDATORNS AVTRÄDE .....	5
18	AVTALETS UPPHÖRANDE .....	5
19	FORTSATT ARRENDERING .....	5
20	GOLFKLUBBENS MEDLEMMAR M.M. ....	6
21	ÖVERLÅTELSE .....	6
22	VATTEN .....	6
23	EXPLOATERING .....	6
24	FÖR SENT BETALD ARRENDEAVGIFT .....	6
25	BANKGARANTI .....	7
26	INSKRIVNING .....	7
27	TVIST .....	7

Detta arrendeavtal ("**Avtalet**") har ingåtts mellan

1. **Ann Hagemann/ Hulta Gård**, pers. nr 550217-3924, Ruuthsbovägen 223, 271 91 Ystad, ("**Jordägaren**");  
  
och
2. **Hulta Golfklubb**, org. nr 864501-1464, Box 54, 517 92 Bollebygd ("**Arrendatorn**").

Jordägaren och Arrendatorn nedan var för sig benämnda "**Part**" samt gemensamt "**Parterna**".

## **1 ARRENDESTÄLLE**

- 1.1 Del av Bollebygd Hulta 3:2 i Bollebygds kommun.

## **2 ARRENDETS OMFATTNING**

- 2.1 Upplåtelsen avser mark för golfbaneändamål och omfattar totalt ca 65 ha ("**Området**").  
  
Områdets omfattning framgår av bilagda kartskissen, Bilaga 1, där Området är markerat med röd kantfärg.
- 2.2 Upplåtelsen omfattar även den befintliga mangårdsbyggnaden. Arrendatorn förhär även den gamla ekonomibygnaden, vilken dock ligger utanför Området. Ekonomibygnaden är markerad med "Ek" på bifogad kartskiss.
- 2.3 Jordägaren äger fritt rätt att disponera kontorsrum i mangårdsbyggnaden.

## **3 ÄNDAMÅL**

- 3.1 Ändamålet med upplåtelsen är att Arrendatorn skall bedriva golfbaneverksamhet med därtill hörande verksamheter.
- 3.2 Ändringar av golfbanan får ske enligt ritning som upprättas av erfaren golfarkitekt. Ändringen skall skriftligen godkännas av Jordägaren. Även andra byggnader eller anläggningar som Arrendatorn vill uppföra på Området skall skriftligen godkännas i förväg av Jordägaren.

## **4 JAKT**

- 4.1 Med upplåtelsen följer inte rätt till jakt.

4.2 Jordägaren förbinder att inte på Området bedriva jakt som kan hindra eller försvåra Arrendatorns möjligheter att nyttja Området för avsett ändamål. Det åligger Arrendatorn att vid behov uppföra stängsel eller annan anordning för skydd mot åverkan av vildsvin eller annat vilt.

4.3 Jordägaren åtar sig att bekosta en färist på väg mot den så kallade jaktstugan.

## **5 ARRENDETID**

5.1 Upplåtelsen gäller för en tid av femton (15) år med tillträdesdag den 1 januari 2020 och med avträdesdag den 31 december 2034.

5.2 Det antecknas att detta Avtal ersätter samtliga av parterna tidigare ingångna arrendeavtal och dess tillägg.

## **6 UPPSÄGNING**

6.1 Uppsägning av detta avtal skall ske skriftligen senast tre (3) år före arrendetidens utgång den 31 december 2034. Sker icke uppsägning förlängs avtalet på oförändrade villkor i fem (5) år med motsvarande uppsägningstid.

## **7 ARRENDEAVGIFT**

7.1 Arrendeavgiften för åren 2020, 2021 och 2022 skall vara (475 000—500 000) per år ("Basarrende") jämte mervärdeskatt.

7.2 Från och med år 2023 och därefter vart tredje kalenderår skall Basarrendet omräknas med hänsyn till förändringar i SCBs konsumentprisindex (totalindex) med basår 1980. Omräkningar får aldrig medföra att arrendeavgiften understiger Basarrendet.

7.3 Basarrendet är anpassat efter indextalet för kalenderåret 2019 ("Basindex").

7.4 För bestämmande av arrendeavgiften för fjärde året osv. skall jämförelse ske mellan indextalet för år 2019 (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 2019 och 2022, för sjunde året genom jämförelse mellan KPI 2019 och 2025 osv.

7.5 I det fall ovanstående indexserie skulle upphöra skall motsvarande annat index användas som motsvarar Konsumentprisindex.

7.6 Betalning av arrendeavgiften skall ske med en fjärdedel kvartalsvis i förskott. Jordägaren skickar faktura med angivande av anvisat konto i bank.



## 8 MANGÅRDSBYGGNAD

- 8.1 Mangårdsbyggnaden skall av Arrendatorn användas som klubbhus.
- 8.2 Renovering och/eller ombyggnad skall, såvitt avser uppförande eller nedtagande av väggar eller i byggnaden i övrigt väsentliga ändringar, skriftligen godkännas av Jordägaren före dess att arbetet påbörjas.
- 8.3 Renovering och/eller ombyggnad skall utföras fackmannamässigt och i enlighet med gällande byggnadslagstiftning och gällande bygglov. Plastfärg eller annan typ av oprövad färg får inte användas.
- 8.4 Mangårdsbyggnaden får exteriört inte ändras och inga fasta installationer får ske utvändigt.

## 9 ARRENDATORNS MEDGIVANDEN

- 9.1 Jordägaren och hennes hyresgäster äger rätt att använda i maskinverkstaden befintlig brunn.
- 9.2 Jordägaren äger vidare rätt att på egen bekostnad underhålla och vidta erforderliga åtgärder för bibehålla den jordvärmeslinga som är installerade bakom green på nuvarande hål 10. Sådana åtgärder skall genomföras på ett sätt som inte hindrar golfspel.

## 10 BEFINTLIGA VÄGAR

- 10.1 Kostnader för drift och underhåll av vägsträckan från den allmänna landsvägen fram till ekonomibygnaden skall fördelas med 80 % på Arrendatorn och 20 % på Jordägaren.
- 10.2 Jordägaren skall bredda och asfaltera vägsträckan mellan mangårdsbyggnaden och ekonomibygnaden på egen bekostnad.
- 10.3 Om skada av betydande storlek uppstår vid transporter på vägen skall den part som orsakar skadan stå för ifrågavarande reparation.
- 10.4 Jordägaren önskar vid nästkommande underhållstillfälle att 3-4 s.k. vägbulor upprättas, utspridda över hela sträckningen från avfart till Hulta och fram till bostadshuset på Hulta gård.

## 11 TRÄD OCH ÖVRIG VEGETATION

- 11.1 Träd och annan vegetation som måste fällas för underhåll av golfbanan får efter samråd med Jordägaren tas ned av Arrendatorn. Virke och flis tillfaller Jordägaren. Buskage får röjas i normal omfattning.

## 12 FÖRSÄKRING

- 12.1 Det åligger Arrendatorn att hålla de byggnader som omfattas av arrendet försäkrade till fullvärde. Byggnader som Arrendatorn efter godkännande av Jordägaren uppfört skall försäkras av Arrendatorn.
- 12.2 I den mån skada uppstår på någon av de byggnader som omfattas av arrendet åligger det parterna att återställa dem till ett skick som är anpassat för golfverksamheten. Samtliga kostnader för försäkringar bekostas av Arrendatorn. Skulle fullständig skada inträffa på någon byggnad medger Jordägaren att byggnaden återuppföres på ett för Arrendatorn och Jordägaren ändamålsenligt sätt. I det försäkringsavtal som upprättas mellan Arrendatorn och försäkringsgivaren skall Arrendatorn tillse att Jordägaren står med som medförsäkrad.
- 12.3 Det åligger Arrendatorn att årligen senast den 10 januari tillhandahålla Jordägaren försäkringshandlingar utvisande att Arrendatorn uppfyller sina skyldigheter enligt ovan.

## 13 TILLSTÅND

- 13.1 Det åvilar Arrendatorn att anskaffa erforderliga tillstånd från myndigheter för bibehållande av golfbanan och övriga aktiviteter.
- 13.2 Jordägaren åtager sig att underteckna de handlingar som erfordras för ovannämnda tillstånd.

## 14 STYRELSEN

- 14.1 Det är av synnerlig vikt för Jordägaren att Arrendatorn har en beslutsför styrelse och därtill utsedda firmatecknare.
- 14.2 Jordägaren äger rätt att adjungera en ledamot att närvara vid de styrelsemöten som Arrendatorn genomför. Mötesplan för respektive års styrelsemöten skall översändas till Jordägaren så snart den föreligger.
- 14.3 Skulle Arrendatorn sakna behörig styrelse eller firmatecknare som företräder Arrendatorn i förhållande till Jordägaren, äger Jordägaren rätt att säga upp arrenderätten till upphörande sex (6) månader därefter och Jordägaren överta besittningsrätten till Området och dess installationer.
- 14.4 Besked härom skall Jordägaren anses ha delgivit Arrendatorn genom avsändande av rekommenderade brev härom till Arrendatorns adress enligt ovan
- 14.5 Jordägaren äger även rätt att adjungera en ledamot att närvara vid de styrelsemöten som företas i Hulta Herrgårdsgolf AB.
- 14.6 Det åligger Arrendatorn att hålla Jordägaren löpande informerad eventuella förändringar avseende styrelsens sammansättning i såväl Arrendatorns styrelse som i Hulta Herrgårdsgolf AB:s styrelse.

## **15 UNDERHÅLL**

- 15.1 Området, mangårdsbyggnaden och ekonomibygnaden upplåtes i befintligt skick.
- 15.2 Parterna är överens om att inre underhåll bekostas av Arrendatorn och yttre underhåll bekostas av Jordägaren.
- 15.3 Mer betydande underhållsåtgärder av tex. elledningar, avloppsstammar m.m. skall beslutas och bekostas av Jordägaren.

## **16 SYN**

- 16.1 Vid tillträde den 1 januari 2020 respektive vid avträde skall syn ske beträffande mangårdsbyggnad och ekonomibygnad enligt Jordabalkens regler för jordbruksarrende (Kap 9).
- 16.2 Parterna skall här efter var femte år låta hålla syn under avtalstiden. Konstaterade brister skall vara åtgärdade senast inom sex (6) månader.
- 16.3 Kostnaden för synen betalas med hälften av vardera part.
- 16.4 Parterna skall senast de 31 december 2019 gemensamt ha fastställt omfattning och kostnader för brister av inre underhåll hänförliga till arrendeavtal som tidigare gällt mellan parterna.

## **17 ARRENDATORNS AVTRÄDE**

- 17.1 Vi detta Avtals upphörande skall Arrendatorn avträda Området och ekonomibygnaden i vid tidpunkten för avträdet befintligt skick men Arrendatorns skyldighet att ersätta brister på mangårdsbyggnaden och ekonomibygnaden kvarstår.
- 17.2 Byggnader och andra anordningar som Arrendatorn uppfört eller utfört tillfaller Jordägaren utan vederlag.
- 17.3 Jordägaren är inte heller skyldig att ersätta Arrendatorn för de förändringar eller förbättringar som Arrendatorn kan ha verkställt på Jordägarens egendom.

## **18 AVTALETS UPPHÖRANDE**

- 18.1 Ersättning för arrendets upphörande efter Jordägarens uppsägning utöver vad som framgår av detta Avtal skall inte utgå.

## **19 FORTSATT ARRENDERING**

- 19.1 Vid uppsägning av detta Avtal från Jordägarens sida skall Jordägaren erbjuda Arrendatorn en rätt ingå ett nytt avtal på samma villkor som Jordägaren erbjuder tredje man.



## **20 GOLFKLUBBENS MEDLEMMAR M.M.**

- 20.1 Om Avtalet efter uppsägning från Jordägaren upphör att gälla förbinder sig Jordägaren svara för att de personer som är medlem hos Arrendatorn vid tidpunkten för Avtalets upphörande erbjuds medlemskap utan erläggande av inträdesavgift i ny golfklubb som skall nyttja Området.
- 20.2 Jordägaren äger vederlagsfritt rätt till fyra medlemskap med fritt spel på Arrendatorns golfanläggning för sig och sin familj årligen

## **21 ÖVERLÅTELSE**

- 21.1 Arrendatorn äger överlåta arrenderätten till annan med vilken Jordägaren skäligen kan nöjas. Därest överlåtelse är aktuell skall Jordägaren först erbjudas och äga inträda i Arrendatorns ställe på samma villkor som tredje man erbjuder.

## **22 VATTEN**

- 22.1 Vid nuvarande hål 10 finns tre djupborrade brunnar. Jordägaren medger Arrendatorn att på egen bekostnad, och under förutsättning av att Arrendatorn erhållit erforderliga tillstånd, att utta vatten ur dessa brunnar och leda det till närmast liggande bevattningsdamm för att vid svår torka kunna ha större möjlighet att bevattna golfbanan.
- 22.2 Sådant arrangemang får inte påverka vattentillgången i mangårdsbyggnaden.

## **23 EXPLOATERING**

- 23.1 Om Jordägaren avser att exploatera övriga delar av fastigheten Bollebygd Hulta 3:2 förplikta sig Arrendatorn att hos myndigheter eller annan icke söka lägga hinder i vägen för Jordägarens avsedda åtgärder.
- 23.2 Arrendatorn medger vidare att Jordägaren eller den som verkställer exploateringen att på egen bekostnad nedlägga, bibehålla och underhålla ledningar inom Området. Uppkomna skador eller hinder i nyttjandet av Området skall ersättas av Jordägaren.
- 23.3 Vid eventuell framtida exploatering av fastigheten Bollebygd Hulta 3:2 får inte Backavägen användas som utfart och därmed försvåra golfspel.

## **24 FÖR SENT BETALD ARRENDEAVGIFT**

- 24.1 Med ändring av vad som anges i 8 kap 23 §, 1 st 1 p Jordabalken, äger Jordägaren rätt att säga upp Avtalet till upphörande först efter tre (3) månader.



**25 BANKGARANTI**

- 25.1 För Arrendatorns rätta fullgörande av detta Avtal skall Arrendatorn senast vid Avtalets undertecknande till Jordägaren överlämna av svensk bank utfärdad bankgaranti intill ett belopp om femhundra tusen (500 000) kronor. Denna bankgaranti kan utnyttjas för de hyror som återstår för det kalenderår under vilket Arrendatorns betalningsoförmåga uppstår. Likaså kan bankgarantin utnyttjas för gemensamt överenskomna underhållsåtgärder som åvilar Arrendatorn och som finns protokollerade.

**26 INSKRIVNING**

- 26.1 Arrendatorn äger rätt att inskriva nyttjanderätten avseende Området.

**27 TVIST**

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

---

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

Hulta den xx/xx 2019

Hulta den xx/xx 2019

Hulta Golfklubb

---

Ann Hagemann

---

[NAMNFÖRTYDLIGANDE]

---

[NAMNFÖRTYDLIGANDE]