

AVTAL OM LÄGENHETSARRENDE

Mellan Djursholms AB (org.nr. 556002–2831), nedan kallad Markägaren, och Djursholms Golfklubb (org.nr. 816400–0344), nedan kallad Golfklubben, har följande avtal träffats.

1 Arrendeställe

Markägaren upplåter till Golfklubben delar av fastigheterna Djursholm 2:67, 2:247, 2:335 och 2:339 i Danderyds kommun, tillsammans ca 66 hektar. De upplåtna områdena har markerats med röd begränsningslinje på kartan i Bilaga 1, nedan kallade Arrendestället.

2 Ändamål

Upplåtelsen sker för att Golfklubben ska bedriva golfverksamhet och därmed förenlig verksamhet inom Arrendestället, i enlighet med Svenska golfförbundets regler. Någon annan verksamhet får inte bedrivas utan Markägarens skriftliga tillstånd.

Golfklubben har uppfört ett klubbhus samt maskin- och redskapsbyggnader på egen mark i direkt anslutning till Arrendestället. Golfklubben har också på egen mark uppfört en ny inomhushall för att bedriva en året runt verksamhet för barn, ungdomar och seniorer.

Golfklubben äger inom arrendeområdet bibehålla de byggnader och anläggningar som Golfklubben som tidigare arrendator utfört och bekostat. Golfklubben äger inte rätt att uppföra nya eller väsentligt förändra byggnader eller andra anläggningar inom Arrendestället utan Markägarens skriftliga tillstånd. Golfklubben har rätt att inom Arrendestället upplåta plats för reklam, information och temporära skyltningar i samband med tävlingar och evenemang inom ramen för Golfklubbens verksamhet. Annan skyltning och reklam kräver särskild överenskommelse med Markägaren.

3 Arrendetid, uppsägning och planändring

Arrendetiden gäller från och med den 1 januari 2026 till och med den 31 december 2040. Avtalet ska sägas upp senast tre år före arrendetidens utgång. Om så inte sker förlängs avtalet med fem år i taget.

Markägaren har initierat planändring så att detaljplaner som berör arrendeområdet också omfattar markanvändningen golfbana. I det fall ny detaljplan som överensstämmer med upplåtelse av mark enligt detta avtal inte vunnit laga kraft 1 januari 2026 skall avtalet träda i kraft månadsskiftet närmast efter att sådan planändring vunnit laga kraft dock senast 1 januari 2027. Intill dess förlängs de ekonomiska villkoren i tidigare arrendeavtal tecknat 19/12 2002.

4 Arrendeavgift

Arrendeavgiften är 750 000 kronor per år. Avgiften ska betalas kvartalsvis i förskott. Markägaren fakturerar Golfklubben. I det fall Arrendatorn helt eller delvis är momspliktig skall motsvarande moms läggas på arrendeavgiften vid avisering.

Avgiften ska under arrendetiden omräknas årligen per den 1 januari med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (med 1980 som basår), varvid index för oktober 2025

ska gälla som bastal. Beloppet ändras i förhållande till förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad. Första regleringstillfälle infaller den 1 januari 2027.

5 Arrendeställets skick

Arrendestället upplåts i befintligt skick utan de byggnader och anläggningar som Golfklubben som tidigare arrendator utfört och bekostat. Golfklubben är skyldig att hålla Arrendestället i vårdat skick.

6 Nya medlemmar

Golfklubben förbinder sig att vid intagning av nya aktiva medlemmar i klubben tillse att minst $\frac{3}{4}$ -delar av antalet nya medlemmarna är folkbokförda i Danderyds kommun. Detta gäller så länge det finns en kö för medlemskap i Golfklubben med personer som uppfyller dessa kriterier.

Förbindelsen är bindande för Golfklubben under förutsättning att den inte påverkar klubbens status som ideell förening och/eller dess medlemskap i Svenska Golfförbundet.

7 Drift, underhåll och skötsel

Golfklubben ska utföra och bekosta alla drift- och underhållsåtgärder inom Arrendestället. Detta gäller även för vägar och gångvägar samt de passager som finns inom och mellan de olika delarna av arrendeområdet.

Golfklubben svarar för och bekostar underhåll och skötsel av de staket, stängsel och andra anordningar som härrör till golfverksamheten både inom Arrendestället och i anslutning till Arrendestället.

Avverkning av större träd och gallring samt uppfyllnader som Golfklubben avser att utföra kräver samråd och skriftligt godkännande av utsedd kontaktperson på samhällsutvecklingsförvaltningen (anläggningsavdelningen) eller framtida motsvarighet i Danderyds kommun. Sly- och buskvegetation ska normalt gallras i stället för att röjas.

Golfklubben ska aktivt motverka spridning av invasiva arter genom kartläggning och bekämpning av arter såsom till exempel parkslide, vresros, och björnloka.

I övrigt hänvisas till bilaga 2, skötselplan för utpekade områden inom Arrendestället.

I förslag till ny detaljplan med påföljande markreglering mellan Djursholms AB och Danderyds kommunen blir Hagbardsvägen allmän plats, gata. Gatan sköts av Danderyds kommun och ingår inte i Arrendestället. För att möjliggöra skötsel med branshmässiga maskiner tillåts kommunen och kommunens entreprenörer att vid behov använda körytor inom Arrendestället för vändning av fordon.

Arrendatorn kan ta initiativ till att utöka tillgänglig parkering längs Hagbardsvägen genom samordning och avtalstecknande med kommunen. För att möjliggöra fler parkeringsplatser kan angränsande del av Arrendeområdet längs Hagbardsvägen tas i anspråk.

8 Miljöarbete

Danderyds kommun miljöarbete utgår från de styrdokument som finns, till exempel miljö- och klimatprogrammet för 2021–2030, se www.danderyd.se/miljoprogram, och gällande

dagvattenplan för 2021–2027. Programmen riktar sig till kommunens egna verksamheters direkta och indirekta påverkan, vilket även inkluderar kommunen och dess dotterbolag som markägare.

Kommunen har bland annat som mål att:

- Minska användningen av konstgödsel och belastningen av näringsämnen och föroreningar till vattendrag, sjöar och kustvatten.
- Statusen för sjöar och kustvatten får inte försämrats.
- Dagvattenhanteringen ska minimera utsläpp av föroreningar och bidra till att miljö kvalitetsnormerna för yt- och grundvatten möjliggörs samt minskar risken för översvämningar
- Kommunens naturområden och gröna ytor ska skötas så att biologiska värden inte försvinner
- Biologisk mångfald ska främjas.
- Mängden avfall och dess farlighet ska minskas.
- Användningen av hälso- och miljöfarliga kemiska produkter ska minskas.
- Minska utsläppen av växthusgaser.

Golfklubben ska kontinuerligt samråda med kommunens kontaktpersoner inom berörda expertområden. Markägaren ska kontinuerligt informera Golfklubben om vilka kontaktpersoner som företräder Markägaren inom de olika expertområdena. Parternas gemensamma målsättning är bland annat:

- Att golfklubbens bevarning helt eller i huvudsak ska ske med nyttjande av dagvatten.
- Att bevara värdefulla träd såsom äldre ekar, ädellövträd och tallar.
- Att främja biologisk mångfald.
- Att minimera kemikalieanvändning och gödning.
- Golfklubben ska verka för att minska fossilbränsleanvändningen i sina fordon och redskap. Målsättningen ska vara att en fossilbränsleoberoende verksamhet uppnås senast 2030

Golfklubben ska uppfylla de krav på ett aktivt miljöarbete som kommunen, i enlighet med kommunens miljö- och klimatprogram och andra vid var tid gällande styrdokument för miljöarbetet, ställer på de golfbanor där kommunen eller dess dotterbolag är markägare. Golfklubben är skyldig att hålla sig informerad om och tillämpa de vid var tid gällande styrdokument som gäller för Golfklubben som arrendator av marken.

Golfklubben ska ansvara för och bekosta de miljöåtgärder som avser golfverksamheten. Golfklubben ska ha en miljöplan för verksamheten och följa av Svenska Golf förbundets antagna riktlinjer och rekommendationer inom miljöområdet.

9 Myndighetstillstånd

Golfklubben är skyldig att tillse att de tillstånd som erfordras för golfverksamheten finns. Golfklubben ska följa de föreskrifter som meddelas av myndighet eller som följer av lag.

10 Allmänhetens tillträde

Nya informationsskyltar behöver sättas upp på lämpliga platser i anslutning till Arrendestället som visar golfbanans yttre begränsning och vilka passager som finns. Golfklubben tar fram

erforderligt kartunderlag till skyltarna. Markägaren bekostar framtagande och skötsel av skyltarna.

Under de delar av året då golfbanan är avstängd för spel ska allmänheten äga fritt tillträde till hela Arrendestället. Denna period ska omfatta minst perioden 15 november – 15 mars. Finns det förutsättningar ska dock perioden förlängas på hela eller delar av Arrendestället. Under denna period ska grindar och andra passagemöjligheter hållas öppna. Golfklubben äger emellertid rätt att utestänga allmänheten från att beträda bunkrar, greener, utslagsplatser (tees) och anlagda dammar.

11 Överlåtelse eller upplåtelse

Golfklubben får inte utan Markägarens skriftliga medgivande överlåta arrendet eller på annat sätt överföra rättigheterna enligt detta avtal till annan.

Med avsteg från ovanstående får Golfklubben arrendera ut hela eller delar av Arrendeområdet i andra hand till sitt helägda driftbolag Källgärdet Golf AB, org nr 556579–1166.

12 Säkerhet

Verksamheten inom Arrendestället ska bedrivas på ett sådant sätt att Svenska Golf förbundets riktlinjer för säker golf efterlevs. Det åligger Golfklubben att, utifrån den kunskap som finns om golfspelet på den egna anläggningen, tillse att skaderisker identifieras och hanteras enligt de regler och praxis som finns för golfverksamhet och som följer av medlemskap i Svenska Golf förbundet.

Golfklubben har ett ansvar att systematiskt arbeta för att skydda allmänheten och minimera risken för att bollar hamnar utanför banområdet och driving range. Golfklubben är skyldig att på egen bekostnad hålla Arrendestället inhägnat i sådan omfattning och på sådant sätt att skaderisken minimeras och säkerheten för allmänheten ökas så långt det är möjligt enligt de regler och praxis som finns för golfverksamhet.

Skyltar vid passager invid och över golfbanan skall upplysa om att golfverksamhet pågår och att passage sker på egen risk. Under tid som allmänheten har tillträde till golfbanan enligt punkt 10 i detta avtal har Markägaren ansvar mot tredje man som beträder området. Vid arbeten inom arrendeområdet under icke golfsäsong ska arrendatorn säkerställa att arbetsområden blir tydligt avgränsade så att allmänheten inte utsätts för risk att komma till skada.

13 Ansvarsfrågor

Golfklubben är skyldig att bedriva verksamheten i enlighet med gällande lagstiftning och myndighetsbeslut.

Golfklubben ska svara för skada som härrör från Golfklubbens verksamhet. Golfklubben ska ensam svara för skador som uppstår gentemot tredje man inom Arrendestället till följd av golfverksamheten inklusive arbeten på banan. Golfklubben ska teckna erforderliga försäkringar för att hålla Markägaren skadelös för de eventuella skador som kan uppkomma genom Golfklubbens anordningar och verksamhet.

14 Hävningsrätt

Om någon av parterna underlåter att fullgöra sina förpliktelser enligt detta avtal i något väsentligt hänseende äger den andra parten rätt att häva avtalet med omedelbar verkan. Innan så sker ska den ena parten i ett skriftligt påpekande till motparten informera om att hävning kommer att ske om rättelse inte sker inom skälig tid.

15 Arrendets upphörande

Golfklubben är inte berättigad till ersättning av något slag vid arrendets upphörande. När arrendet upphör ska Golfklubben avlägsna all egendom som tillhör Golfklubben och lämna Arrendestället i vårdat skick. Tre månader efter arrendets upphörande tillfaller eventuell kvarlämnad egendom Markägaren utan ersättning.

Om det vid arrendets upphörande inom Arrendestället finns av Golfklubben ägda fasta, permanenta byggnader ska Markägaren erbjudas möjlighet att förvärva byggnaden till ett marknadsmässigt pris.

Danderyd 2025-12-

Danderyd 2025-12-

Djursholms AB

Djursholms Golfklubb

Maarit Nordmark

Fredrik Åhlberg

Dag Björklund

Susanna Marcus