

Avtal om lägenhetsarrende

Detta arrendeavtal tecknas mellan

Danderyds kommun, org.nr. 212000-0126
Djursholms slott, Box 66
182 05 Djursholm
Ägare av fastigheten Djursholm 2:421
Nedan kallad Kommunen

och

Good to Great Tennis Properties AB,
Org.nr. 556979-5437
Nedan kallad Arrendatorn

Syftet med upplåtelsen är att arrendatorn inom del av fastigheten Djursholm 2:421 ska kunna anlägga och bibehålla utomhustennisbanor samt parkering, i enlighet med antagandehandling för detaljplan (*bilaga 1*). Arrendatorn har ingen rätt att inom arrendestället uppföra byggnad.

Detta arrendeavtal ersätter det nyttjanderättsavtal som tecknats mellan parterna den 2015-06-26 samt tilläggsavtal, tecknat den 2016-10-24. Dessa avtal (*bilaga 2*) upphör genom undertecknandet av detta avtal att gälla.

§1

Arrendestället består av ca 7785 kvm av fastigheten Djursholm 2:421, markerat med röd begränsningslinje på bifogad karta (*bilaga 3*).

§2

Upplåtelsen gäller fr.o.m 2018-10-01 t.o.m. 2028-12-31 varefter arrendetiden förlängs med 3 (tre) år i sänder om uppsägning inte sker senast 1 (ett) år före arrendetidens slut.

§3

Arrendeavgiften är 138 000 kr per år.

Basmånad för arrendeavgiften och indexjustering därav är oktober 2017. För varje följande kalenderår ska avgiften justeras så att den följer indexändring fram t.o.m. oktober månad närmast före det aktuella kalenderårets början

Arrendeavgiften ska fördelas i fyra rater och erläggas mot faktura kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalenderkvartals början.

Om avgiften inte betalas inom föreskriven tid skall arrendatorn betala dels dröjsmålsränta på förfallet belopp till dess betalning sker, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse.



§ 4

Arrendatorn tillträder arrendestället i befintligt skick.

Vid tillträdet skall arrendestället, om kommunen eller arrendatorn så begär, på arrendatorns bekostnad besiktigas gemensamt av arrendatorn och kommunen, eller den som kommunen sätter i sitt ställe. Besiktningsprotokoll skall upprättas och undertecknas av båda parter.

Markområdet innehåller vissa föroreningar på grund av tidigare verksamheter på platsen.

Hanteringen av föroreningarna regleras i separat tecknat genomförandeavtal (*bilaga 4*).

I övrigt godtar Arrendatorn, som har besiktigat arrendestället, arrendeställets skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot kommunen på grund av fel och brister på arrendestället.

§ 5

Arrendatorn ansvarar för att erforderliga lov och tillstånd finns för anläggningar inom arrendestället samt verksamhetens bedrivande.

§ 6

Arrendatorn ombesörjer och bekostar utredningar eller åtgärder som försäkringsbolag, byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd eller annan myndighet kan komma att kräva för arrendeställets nyttjande. Arrendatorn ska till kommunen utge ersättning för eventuella avgifter enligt plan- och bygglagen och miljöbalken som kommunen påförs till följd av Arrendatorns åtgärder och verksamhet på arrendestället.

§ 7

Arrendatorn ansvarar för och bekostar samtliga mark- och installationsarbeten och anslutningar som erfordras för arrendeställets nyttjande, med undantag för det makadamdike för dagvattenhantering som Arrendatorn anlagt inom arrendestället, se § 9, samt markföroreningarna enligt § 4.

§ 8

Arrendatorn svarar för alla avgifter förknippade med nyttjandet av arrendestället, exempelvis avgifter avseende el, renhållning, vatten och avlopp.

§ 9

För hantering av dagvatten från Markområdet, Arrendatorns intilliggande fastighet Djursholm 2:447 och från Kommunens fastighet Djursholm 2:421 har ett makadamdike anlagts inom arrendestället. Parterna är överens om att investeringskostnaden för anläggandet av makadamdiket, liksom framtida reinvesteringskostnader, skall delas lika mellan kommunen och Arrendatorn. All skötsel av makadamdiket kommer att ombesörjas av Kommunen.

Arrendatorn medger i detta sammanhang Kommunen obegränsat tillträde till makadamdikesområdet, markerat med grön streckad linje i karta (*bilaga 3*), för skötsel av makadamdiket. Arrendatorn medger att åtkomsten för Kommunen till makadamdikesområdet enligt ovan kan säkras genom servitut, ledningsrätt eller annan upplåtelseform som Kommunen finner lämplig.



§ 10

Det är Arrendatorns skyldighet at hålla arrendestället med tillhörande anläggning i städat och vårdat skick.

§ 11

Arrendatorn ansvarar för att nyttja arrendestället på sådant sätt att minsta möjliga olägenhet orsakas grannar och övrig omgivning.

§ 12

Arrendatorn ska hålla Kommunen skadeslös för eventuellt skadestånd och därmed sammanhängande kostnader som kan drabba Kommunen på grund av arrendatorns verksamhet och nyttjande av arrendestället. För det fall skador ändå skulle uppstå ska Arrendatorn ersätta Kommunen och tredje man för skador som uppkommer genom Arrendatorns verksamhet och nyttjande av arrendestället.

§ 13

Vid arrendetidens slut ska Arrendatorn återlämna arrendestället fritt från Arrendatorn tillhöriga anläggningar, anläggningsrester och andra anordningar i eller över mark. Arrendestället skall återlämnas i tjänligt skick, fritt från miljöföroreningar. Vid frånträdet skall arrendestället, om Kommunen så begär, på Arrendatorns bekostnad besiktigas gemensamt av Arrendatorn och Kommunen, eller den som kommunen sätter i sitt ställe. Besiktningsprotokoll skall upprättas och tecknas av båda parter. Om arrendestället vid tiden för arrendets upphörande inte är fritt från Arrendatorn tillhöriga byggnader, byggnadsrester och andra anordningar i eller över mark eller i övrigt är i tjänligt skick, kan Kommunen, eller den som Kommunen sätter i sitt ställe, utföra erforderliga åtgärder på Arrendatorns bekostnad.

När Arrendatorn frånträder arrendet ska Arrendatorn erbjuda Kommunen att lösa in anläggningar inom arrendestället. Har Kommunen inte inom en månad från det erbjudandet gjordes förklarat sig villig att anta detta, får arrendatorn föra bort egendomen eller överlåta den till en tillträdande arrendator. Om Arrendatorn för bort egendomen, ska Arrendatorn återställa arrendestället i tjänligt skick.

§ 14

Arrendestället i sin helhet får inte stängslas in och Arrendatorn får inte vidta åtgärder som hindrar allmänheten från att beträda gångvägarna inom arrendestället. Tennisbanorna får stängslas in.

§ 15

Arrendatorn får inte utan Kommunens skriftliga tillstånd bedriva annan verksamhet än den för vilket detta avtal är ämnat på arrendestället.

§ 16

Arrendatorn får inte utan Kommunens skriftliga tillstånd helt eller delvis upplåta nyttjanderätt till arrendestället till annan.



§ 17

Arrendatorn får inte utan Kommunens skriftliga tillstånd överlåta arrenderätten till någon annan t.ex. genom att överföra rätten till bolag vid bolagsbildning.

§ 18

Kommunen är inte ansvarig för skada på arrendestället eller Arrendatorn tillhörig egendom som orsakas av markens beskaffenhet, grundvattenförändringar eller tredje man.

§ 19

Samtliga avgifter, skatter och övriga förpliktelser, som utgår för arrendestället, skall bäras av arrendatorn i den mån de belöper på tiden från och med upplåtelsedagen.

§ 20

Part fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlægga skadestånd om dennas åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplöpp, arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion, ingrepp av offentlig myndighet eller annan härmed jämförlig händelse om parten inte råder över och inte heller kunnat förutse. Det åligger part att utan dröjsmål skriftligen underrätta andra parten om uppkomsten av force majeure liksom dess upphörande. När hindret upphört eller undanröjts är part skyldig att utan dröjsmål återuppta sina åtaganden enligt avtalet.

§ 21

Arrenderätten får inte inskrivas.

§ 22

Uppkommer tvist i fråga om detta avtals tolkning och parterna inte kan komma överens ska frågan hänskjutas till arrendenämnden.

§ 23

För avtalets giltighet krävs att

- Kommunstyrelsen i Danderyd godkänner avtalet
- Detaljplan för området vinner laga kraft i huvudsak i enlighet med antagandehandling, (*bilaga 1*)

Underskrifter följer på nästa sida.



Detta arrendeavtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

För Danderyds kommun genom dess
kommunstyrelse

För Good to Great Tennis
Properties AB

Danderyd den

.....
Ort, datum

.....
*Olof Reichenberg, kommunstyrelsens
ordförande*

.....
NN, titel

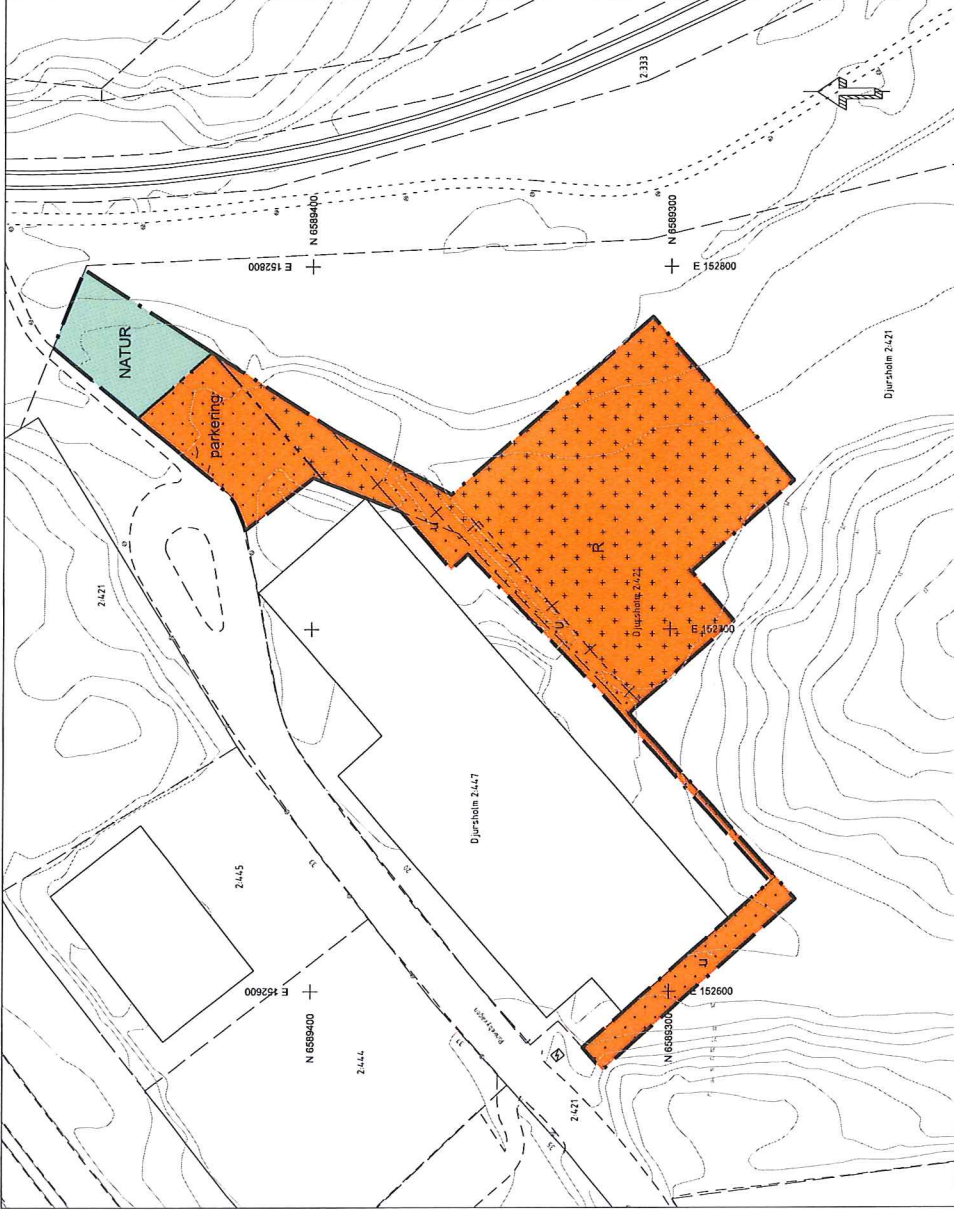
Danderyd den

.....
Ort, datum

.....
Åsa Heribertson, kommundirektör

.....
NN, titel

PLANKARTA



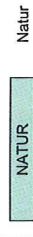
PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

Gränser

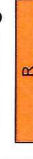
- Planområdesgräns
- - - Användningsgräns
- - - - Egenskapsgräns
- - - - Administrativ- och egenskapsgräns

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)



NATUR

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)



R

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- parkering: Parkeringsplats. Marken får inte härdbeläggas. Marken får endast förses med byggnation i form av stödmurar samt bullerskydd av genomskiktligt material. Gångvägar ska utföras med genomsläpplig beläggning. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Marken får inte förses med byggnad. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Administrativa bestämmelser

- J: Område som ska vara tillgängligt för skötsel av dagvattenanläggning. (PBL 4 kap 6 §)
- Genomförandebuden är 5 år från den dag då planen vinner laga kraft. (PBL 4 kap 21 §)

ANTAGANDEHANDLING, DNR KS 2016/0166
 PLANEN HANDLÄGGS ENLIGT PBL 2010:900
 PLANAVTAL GÄLLER



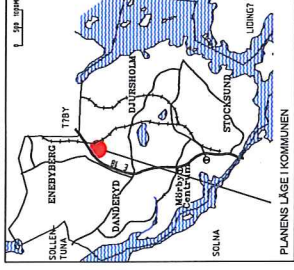
Detailplan för del av Djurholm 2:421 i Djurholm DANDERYDS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

David Grind
 Plan- och exploateringschef
 Anna-Brita Järviden
 Planarkitekt

Skala 1:1000 i A2 (1:2000 i A4)



ORIENTERINGSKARTA



BETECKNINGAR TILL GRUNDKARTAN

- ANVÄNDINGS- OCH OMRÅDESGRÄNS
 - FASTIGHETSGRÄNS
 - BOSTADSHUS, UTÖRS
 - ALLMÄN ÖFVERGÅNG
 - TRANSFORMATOR, POOL
 - VÄG- ELLER GÅNGVÄG
 - STRÄKT, PÅCK
 - TRAPPA
 - NYVÄRNVOR
 - 6 FASTIGHETSBETECKNING
 - + 20.13 AVVAGD GÅTÖRHÖJD
- GRUNDKARTAN UPPDATERAD I JANUARI 2018
 KARTANS SKALA: 1:2000
 HÖJDSYSTEM: R11803
- Matias Holmström
 Miljöingenjör

TILLÄGGSAVTAL TILL NYTTJANDERÄTTSAVTAL

Daterat enligt nedan mellan:

Danderyds Kommun, org.nr 212000-0126, genom dess kommunstyrelse, ("Kommunen"); och

Good to Great Tennis Properties AB, org.nr 556979-5437, ("Bolaget").

Kommunen och Bolaget benämns fortsättningsvis gemensamt "Parterna" och var för sig "Part".

BAKGRUND

- A. Parterna tecknade den 26 juni 2015 ett nyttjanderättsavtal avseende mark för anläggande av tennisbanor (Bilaga A) ("Nyttjanderättsavtalet").
- B. Sedan Nyttjanderättsavtalet tecknades har Parterna, bl.a. med hänsyn till markförhållandena på platsen enats om att Bolagets nyttjanderätt ska avse ett annat område än vad som framgår av till Nyttjanderättsavtalet hörande kartbilaga.
- C. Mot ovanstående bakgrund har Parterna denna dag träffat detta Tilläggsavtal ("Avtalet").

1. NYTTJANDERÄTTSOMRÅDET

- 1.1 Kommunen upplåter till Bolaget nyttjanderätten till ett markområde om 9190 kvm inom fastigheten Djursholm 2:421 ("Markområdet"). Markområdet har markerats med grön färg på bifogad karta, Bilaga 1.1.
- 1.2 Upplåtelsen i punkt 1.1 ovan innebär att den karta som utgör Bilaga 1 till Nyttjanderättsavtalet utgår och ersätts med Bilaga 1.1 till Avtalet.

2. AVTALSTID

Vad som stadgas i Nyttjanderättsavtalet § 2 utgår och ersätts med följande.

Nyttjanderätten gäller fr.o.m. Avtalets undertecknande t.o.m. 31 december 2021. Därefter förlängs nyttjanderätten med tre (3) år i taget om inte nyttjanderätten sagts upp senast ett (1) år före avtalstidens utgång.

3. NYTTJANDERÄTTSAVGIFT

- 3.1 Som vederlag för nyttjanderätten till Markområdet ska Bolaget, istället för vad som stadgas i Nyttjanderättsavtalet § 3, erlagga 161 169 kronor varje helt kalenderår. Sagda avgift ska fördelas i fyra rater och erläggas mot avi kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalenderkvartals början.
- 3.2 Basmånad för nyttjanderättsavgiften och indexjustering därav, är december 2016.

DK

WC Q

4. GILTIGHET

Parterna är överens om att tiderna i § 10 i Nyttjanderättsavtalet ska skjutas framåt 36 månader så att Nyttjanderättsavtalet, inkl. Avtalet, förfaller utan rätt till ersättning för någondera Part, om Bolaget inte erhållit erforderligt bygglov senast den 31 december 2018 och återoppar villkoret senast den 20 januari 2019, dock att Bolaget ska ha rätt att tillträda Markområdet närhelst det önskar efter Avtalsdagen.

5. ÖVRIGT

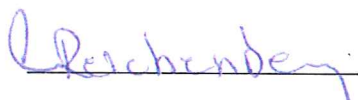
Med undantag för vad som stadgas i Avtalet ska Nyttjanderättsavtalet gälla oförändrat.

Detta Avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Djursholm den

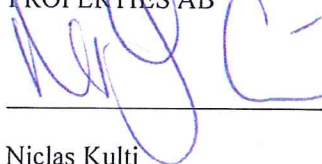
27/10-16

DANDERYDS KOMMUN



Olof Reichenberg
Kommunstyrelsens
ordförande

GOOD TO GREAT TENNIS
PROPERTIES AB



Niclas Kult



Åsa Heribertson
kommundirektör

KS 2014/0351

Mellan Danderyds Kommun, org.nr. 212000-0126, genom dess kommunstyrelse, nedan kallad **Kommunen** och Good to Great World Tennis Properties AB (org.nr. 556979-5437), nedan kallad **Bolaget**, har träffats följande

NYTTJANDERÄTTSAVTAL

§ 1

Kommunen upplåter till Bolaget nyttjanderätten till ett markområde om ca 5000 kvm inom fastigheten Djursholm 2:421 vilket är markerat med röd streckad linje på bifogad karta, Bilaga 1, nedan kallad Markområdet.

§ 2

Nyttjanderätten gäller fr.o.m. 1 juli 2015 t.o.m. 31 december 2020. Därefter förlängs nyttjanderätten med tre (3) år i taget om inte nyttjanderätten sagts upp senast ett (1) år före avtalstidens utgång.

§ 3

Nyttjanderättsavgiften är åttiosjutusenfemhundra (87 500) kronor för varje helt kalenderår. Arrendeavgiften erlägges mot avi kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalenderkvartals början.

Arrendeavgiften är baserad på konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) för december månad 2014. För varje följande kalenderår skall avgiften justeras så att den följer indexändringar fram t.o.m. oktober månad närmast före det aktuella kalenderårets början.

Om avgiften ej betalas på föreskriven tid skall dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker. Om dröjsmålsränta gäller vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas.

§ 4

Bolaget får inte utan Kommunens samtycke överlåta nyttjanderätten eller annars sätta annan i sitt ställe. Bolaget får ej heller utan Kommunens samtycke upplåta nyttjanderätt till någon del av Markområdet.

Med undantag av vad som stadgas i ovanstående stycke får Bolaget överlåta nyttjanderätten till annat bolag i samma koncern, varvid Bolaget utan dröjsmål ska underrätta Kommunen därom. Vidare äger Bolaget upplåta nyttjanderätt till tennisbanorna inom Markområdet för sedvanligt tennis spel.

§ 5

Markområdet kan innehålla vissa föroreningar på grund av tidigare verksamhet på platsen. Ytterligare markundersökningar krävs för att bedöma omfattning av eventuella föroreningar och vilka behandlingsåtgärder som erfordras. Kommunen skall på egen bekostnad och i samråd med Bolaget genomföra erforderliga markundersökningar. Efter genomförd markundersökning skall parterna överenskomma hur marken ska disponeras för att minimera inverkan på den mark som är förorenad och därmed minimera kostnaderna för

DK
12 11 13

efterbehandling av förorenad mark. För det fall markföroreningar inom markområdet medför kostnader för Bolaget ska Kommunen hålla Bolaget skadeslöst. Bolaget har att beakta resultat av genomförda markundersökningar vid disposition av Markområdet dock att Bolaget är berättigat att inom Markområdet eller annat angränsade område, anlägga sex tennisbanor utan att detta ska inverka på Bolagets rätt till ersättning enligt denna paragraf.

I övrigt godtar Bolaget, som har besiktigt Markområdet, Markområdets skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen på grund av fel och brister i Markområdet.

§ 6

Inom Markområdet får endast anläggas utetennisbanor med tillhörande anordningar. Tält eller hall får ej uppföras inom Markområdet.

Bolaget skall själv ansöka om och bekosta erforderliga myndighetstillstånd både var avser uppförande av anläggningen som övriga tillstånd.

§ 7

Markområdet i sin helhet får ej stängslas in och Bolaget får inte vidta åtgärder som hindrar allmänheten från att beträda gångvägar inom Markområdet. Tennisbanorna får stängslas in.

§ 8

Bolaget svarar för och bekostar drift och underhåll av Markområdet och är skyldig att tillse att Markområdet hålls i vårdat skick.

§ 9

Parterna ska gemensamt verka för att ny detaljplan för Markområdet tas fram som medger den markanvändning som avses i detta avtal.

§ 10

Parterna är överens om att detta nyttjanderättsavtal förfaller utan ersättningsrätt för någondera parten om Danderyds kommuns byggnadsnämnd 2015-12-31 ännu inte godkänt bygglov för den användning som avses i detta avtal, och någon av parterna senast 2016-01-20 begär att avtalet skall förfalla.

* * * * *

[Signaturer följer på nästa sida]


DG
w T1 Q

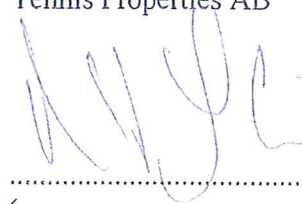
Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

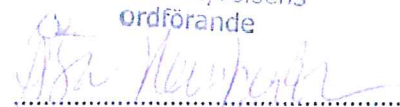
Djursholm den 2015-06-26

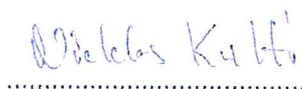
För Danderyds kommun


För Good to Great
Tennis Properties AB


.....
(Olof Reichenberg)
Kommunstyrelsens
ordförande

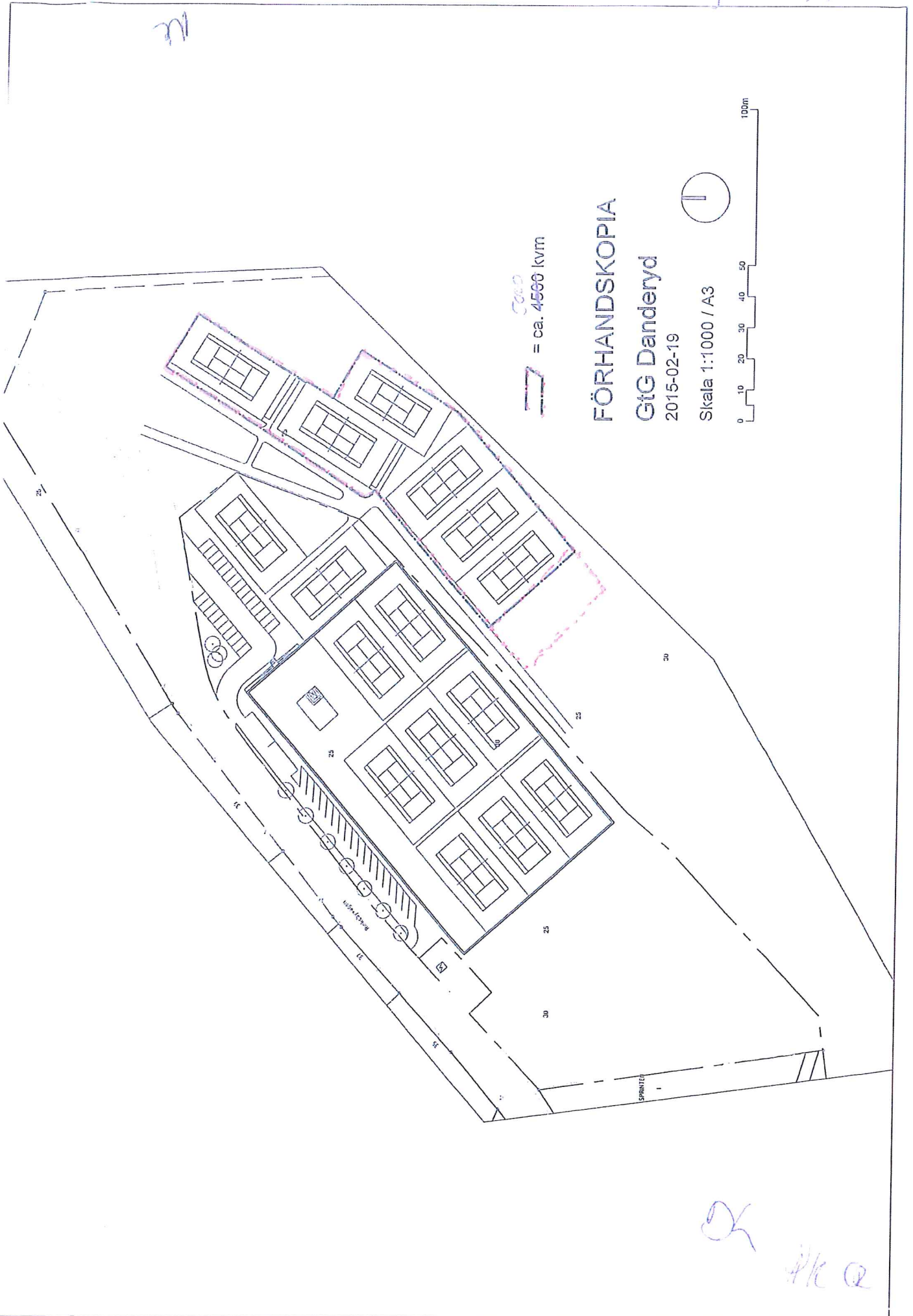

.....
()


.....
(Åsa Florbertson)
Kommunledare


.....
()


David Lund

14



ca. 4566
= ca. 4566 kvm

FÖRHANDSKOPIA

GtG Danderyd

2015-02-19

Skala 1:1000 / A3



OK

PK Q

Arrendeavtal, bilaga 3

Bilaga 3

