

# AVTAL OM LÄGENHETSARRENDE

Mellan Danderyds kommun (org.nr. 212000-0126), nedan kallad Markägaren, och Stockholms Golfklubb (org.nr. 816400-1284), nedan kallad Golfklubben, har följande avtal träffats.

## 1 Arrendeställe

Markägaren upplåter till Golfklubben del av fastigheterna Danderyd 3:181 och Danderyd 3:33 samt del av vattenområde (del av fastigheterna Danderyd 3:179, Danderyd 3:181 och Danderyd 3:188). De upplåtta områdena har skrafferats och markerats med röd begränsningslinje på kartan i Bilaga 1, nedan kallad Arrendestället. På kartan betecknas de båda områdena, arrendeområde 1 och 2. Avgränsningen av arrendeområde 1 kan under pågående arrendetid komma att ändras inom de områden som markerats med a, b och c på kartbilagan, se vidare under punkten 15.

## 2 Ändamål

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

Arrendeområde 2 får endast användas som övningsområde. I detta område (driving lake) ingår även det vattenområde som skrafferats på kartan i Bilaga 1.

Golfklubben äger inte rätt att uppföra 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 och uppsägning

Arrendetiden gäller från och med den 1 januari 2021 till och med den 31 december 2035. Arrendet upphör utan uppsägning den 31 december 2035.

Tidigare mellan parterna träffat lägenhetsarrende ska upphöra samtidigt som detta avtal börjar gälla.

Senast fem år före arrendetidens utgång ska Markägaren och Golfklubben uppta överläggningar om eventuell förlängning av avtalet.

Golfklubben har initierat en förlängning av gällande arrendeavtal. Anledningen är att Golfklubben behöver finansiera en planerad restaurering av golfbanan och nya bevattningslösningar i enlighet med Golfklubbens beslut vid Extra Årsmöte den 3 september, med tillhörande beslutsunderlag, se Bilaga 2. En viktig förutsättning för avtalet är därför att Golfklubben fullföljer sina planer.

## 4 Arrendeavgift

Arrendeavgiften är 500 000 kronor per år. Avgiften ska betalas kvartalsvis i förskott. Markägaren fakturerar Golfklubben.

Avgiften ska under arrendetiden omräknas årligen per den 1 januari med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (med 1980 som basår), varvid index för oktober 2020 ska gälla som basår. Beloppet ändras i förhållande till förändringen mellan basåret och indexåret för respektive oktobermånad. Första regleringstillfälle infaller den 1 januari 2022.

## 5 Arrendeställets skick

Arrendestället upplåts i befintligt skick. Golfklubben är skyldig att hålla Arrendestället i vårdat skick. Golfklubben ska kontinuerligt kontrollera att golfbollar från arrendeområde 2 (driving lake) inte sprids utanför Arrendestället. Golfklubben svarar även för tillsyn av de staket, stängsel och andra anordningar som härrör till golfverksamheten i anslutning till Arrendestället.

## 6 Nya medlemmar

Golfklubben förbinder sig att vid intagning av nya aktiva medlemmar i klubben tillse att minst  $\frac{3}{4}$ -delar av de nya medlemmarna är boende eller folkbokförda i Danderyds kommun. Detta gäller så länge det finns en kö för medlemskap i Golfklubben, med personer som uppfyller dessa kriterier och under förutsättning att, och i den utsträckning som, förbindelsen är förenlig med unionsrättsliga regler.

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

## 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 (över och under kommunens gångväg, se kartan i Bilaga 1) som finns mellan de olika delarna inom arrendeområde 1.

Golfklubben svarar för den bro med tillhörande konstruktioner som passerar över den kommunala gångvägen samt för det underhåll som krävs för passagera under kommunens gångväg med hänsyn till deras funktion för golfverksamheten. Kommunen svarar för den kommunala gångvägen inklusive bärlager och bärande konstruktioner som passerar över Arrendestället. Detta gäller under förutsättning att parterna inte träffat någon annan skriftlig överenskommelse som reglerar parternas underhållsansvar på annat sätt.

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 Tekniska kontoret (anläggningsavdelningen) i Danderyds kommun. Sly- och buskvegetation ska normalt gallras istället för att röjas.

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

## 8 Miljöarbete

Danderyds kommun har tagit fram ett förslag till reviderat miljö- och klimatprogram. Programmet har varit ute på remiss under perioden 2020-05-18 – 2020-09-18.

Kommunen har bland annat som mål att:

- Belastningen av näringsämnen och föroreningar till vattendrag, sjöar och kustvatten ska minska.
- Statusen för sjöar och kustvatten får inte försämrats.
- Hållbar dagvattenhantering ska genomföras.
- 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 minska.

- Minska utsläppen av växthusgaser.

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

- Att golfklubbens bevattning till större del än idag ska ske med nyttjande av dagvatten. Parterna har bland annat som gemensamt önskemål att öppna upp kulverteringen av den dagvattenledning som passerar över Arrendeställets norra del (utsedd kontaktperson: ansvarig chef, Tekniska kontoret).

Inför planerad restaurering av golfbanan inklusive hantering av dagvatten inom Arrendestället ska kommunen tillhandahålla erforderligt planeringsunderlag såsom kommunens planerade inriktning på dagvattenhanteringen i området, ledningskartor samt övrigt kartmaterial som kommunen förfogar över. Golfklubben utarbetar sedan ett förslag på hur dagvatten från intilliggande markområden kan omhändertas och ledas till dammarna på golfbanan, för att sedan kunna nyttjas för bevattning.

Den utvidgade dammanläggning som enligt fattade beslut och planer sedan ska anläggas för att Golfklubben ska kunna nyttja dagvatten från befintligt ledningsnät under golfbanan för bevattning finansieras med de medel som Golfklubben avsatt för bevattningsåtgärder.

- Att bevara värdefulla träd såsom äldre ekar, ädellövträd och tallar (utsedd kontaktperson: Tekniska kontoret, anläggningsavdelningen).
- Att främja biologisk mångfald (utsedd kontaktperson: kommunekolog eller stadsträdgårdsmästare, Tekniska kontoret).
- Att minimera kemikalieanvändning och gödning (utsedd kontaktperson: ansvarig handläggare, Miljö- och stadsbyggnadskontoret).
- Golfklubben ska verka för att minska fossilbränsleanvändningen i sina fordon och redskap. Målsättningen ska vara att en fossilbränsleoberoende verksamhet uppnås senast 2030 (utsedd kontaktperson: ansvarig handläggare, Miljö- och stadsbyggnadskontoret).

Golfklubben ska verka för att uppfylla de krav som kommunen ställer på ett aktivt miljöarbete i enlighet med kommunens miljö- och klimatprogram. Golfklubben ska ansvara för och bekosta de miljöåtgärder som avser golfverksamheten. Golfklubben ska ha en miljöplan för verksamheten. Golfklubben planerar att kvalitetssäkra miljöarbetet vad avser golfbanans skötsel med miljöverktyget GEO OnCourse senast vid utgången av 2022.

## 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 och utslagsplatser (tees).

Golfklubben och Markägaren har inlett ett samarbete som syftar till att utöka allmänhetens möjligheter att nyttja golfbanan för olika vinteraktiviteter såsom pulkaåkning, skidverksamhet och hundrastgård.

## 11 Överlåtelse eller upplåtelse

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

## 12 Säkerhet

Svenska Golf förbundet gav år 2004 ut en skrift kallad "Säker golf i Sverige". Skriften utgör i praktiken en riksnorm för alla golfanläggningar som tillhör Svenska Golf förbundet. Med detta underlag ska Golfklubben utarbeta egna säkerhetsföreskrifter som kontinuerligt genomgås och uppdateras samt tillse att dessa efterlevs och blir allmänt kända för såväl medlemmar som gästade golfspelare. "Säker golf i Sverige" är att likställas med övriga regler som följer av medlemskap i Svenska Golf förbundet.

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.

Golfklubben har ett ansvar att systematiskt arbeta för att skydda allmänheten och minska risken för att bollar hamnar utanför banområdet. Golfklubben är skyldig att på egen bekostnad hålla Arrendestället inhägnat i sådan omfattning och på sådant sätt att skaderisken minskas och säkerheten för allmänheten ökas så långt det är möjligt enligt de regler och praxis som finns för golfverksamhet. Arrendeområde 2 ska avgränsas med lågt staket/stängsel eller på annat lämpligt sätt som parterna kommer överens om. Lämplig parkplantering ska anordnas utmed intilliggande gångväg.

## 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. 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 Avgränsning av arrendestället

Inom arrendeområde 1 finns tre skafferade områden med beteckningarna a, b och c.

Markägaren äger rätt att ta i anspråk område a under pågående arrendetid om området krävs för utbyggnad av gång- och cykelvägen utmed Edsviksvägen. En del av området kan även bli aktuellt för Markägaren att ta i anspråk för att uppnå en förbättrad dagvattenhantering. Markägaren ska bekosta

flytt av befintligt stängsel och övriga åtgärder som erfordras för genomförande av Markägarens önskemål. I övrigt ska arrendeavtalet fortsatt gälla.

Markägaren och Golfklubben konstaterar att det inom område b finns förutsättningar för ett effektivare markutnyttjande. Markägaren har framför allt behov av att förbättra möjligheten att passera utmed golfbanans inhägnad. Golfklubben konstaterar att det sannolikt finns förutsättningar för en omdisponering av verkstadsområdet och/eller en samordning av vissa funktioner såsom till exempel parkeringsytor och tillfarter med skolan/förskolan. Om ett gemensamt förslag kan tas fram är Golfklubben positiv till en justering av arrendeställets avgränsning. Parterna ska då träffa en överenskommelse om hur genomförandet ska ske. I övrigt ska arrendeavtalet fortsatt gälla.

Markägaren och Golfklubben konstaterar att det inom område c kan finnas förutsättningar för en smal gångbana utmed golfbanans inhägnad. Om ett förslag kan tas fram som inte inskränker på golfbanans verksamhet är Golfklubben positiv till en justering av arrendeställets avgränsning. Parterna ska då träffa en överenskommelse om hur genomförandet ska ske. I övrigt ska arrendeavtalet fortsatt gälla.

## 16 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 denna tidpunkt tillfaller eventuell kvarlämnad egendom Markägaren utan ersättning.

Inom Arrendestället finns en av Golfklubben ägd verkstadsbyggnad. Vid ett upphörande av arrendet ska Markägaren erbjudas möjlighet att förvärva byggnaden till ett marknadsmässigt pris.

## 17 Avtalets giltighet

Detta avtal är giltigt under förutsättning att det dels godkänns av kommunstyrelsen alternativt kommunfullmäktige i Danderyds kommun genom beslut som senare vinner laga kraft, samt dels av Golfklubbens årsmöte genom beslut som senare vinner laga kraft.

Danderyd den 2020

Danderyd den 2020

---

---

---

---