

ARRENDEAVTAL

Denna dag har detta avtal avseende arrende, **Avtalet**, ingåtts mellan

- (1) Stephanie Kerbs,  Rya Ängaväg 87, 257 30 Rydebäck
och
(2) Rya Fritidsby, 843002-7441, Rya Ängaväg 89, 257 30, Rydebäck

Stephanie Kerbs, i egenskap av civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheterna Helsingborg Rya 6:11 och Helsingborg Rya 6:12, kallas i det följande för **Jordägaren**. Den ideella föreningen Rya Fritidsby, i egenskap av arrendator till fastigheten Helsingborg Rya 6:11, **Fastigheten**, kallas i det följande för **Arrendatorn**. Fastigheten ligger inom detaljplanlagt område. Jordägaren och Arrendatorn kallas i det följande för **Parterna**.

Bakgrund

Mellan Parterna föreligger ett arrendeavtal daterat 1987-02-03 avseende bostadsarrende, vari Arrendatorn medges rätt att enligt avtal med sina medlemmar uppföra och bibehålla byggnader inom Fastigheten för fritidsändamål. Avtalet har en giltighetstid om fyrtionio år räknat från den 1 januari 1980. Parterna har kommit överens om att ersätta det nu gällande avtalet med Avtalet.

Parterna är överens om att ömsesidigt och aktivt verka för god grannsämja och ett gott förhållande mellan Jordägaren å ena sidan och Arrendatorn, dess medlemmar och besökande å andra sidan.

Mot den bakgrunden har Parterna har kommit överens om följande.

1. Upplåtelsen

- a. Jordägarens upplåtelse till Arrendatorn för bostadsarrende avser enligt Avtalet det område av Fastigheten, **Arrendestället**, som har markerats med blått på bifogad karta, **Bilaga 1**. Arrendatorn medges rätt att fortsatt enligt avtal med sina medlemmar uppföra och bibehålla byggnader inom Arrendestället för fritidsändamål.
- b. Parterna är överens om att Arrendestället enligt Avtalet ska anses omfatta en areal om 19 842 kvadratmeter.

2. Arrendeavgiften

- a. Parterna är överens om att Arrendatorn ska utge en avgift om 6 kronor/kvm, att inbetalas utan anfordran till Jordägaren årligen med början 2022 senast den femtonde februari, dock för avgiftsåret 2022, den senare dag som infaller när Avtalet har godkänts vid Arrendatorns föreningsstämma enligt p. 17.a. nedan. Avgiften ska därefter justeras årligen med hänsyn till förändringar i konsumentprisindex (totalindex med 2021 som basår) med ett procenttal som motsvarar ändringen i förhållande till indextalet för oktober månad 2022.

23/6-22 SK
SK 9

3. Upplåtelseid och uppsägning

- a. Avtalet gäller från den 1 januari 2022 till den 1 januari 2039, **Upplåtelseiden**.
- b. Avtalet ska sägas upp skriftligen för att upphöra att gälla.
- c. Uppsägning av Avtalet ska ske senast två år före Upplåtelseidens utgång. Vid utebliven uppsägning förlängs Avtalet på oförändrade villkor med tio år i taget och med två års uppsägningstid.

4. Skatter, avgifter och kostnader

- a. Skatt/avgift som belöper på Arrendestället ska betalas av Arrendatorn och ingår således inte i Arrendeavgiften. Om nu gällande (taxeringsåret 2021) skatte- eller avgiftsbelastning ändras på ett för Arrendatorn ofördelaktigt/oskäligt sätt, äger Arrendatorn rätt att påkalla villkorsändring enligt p.16. och/eller p.18 nedan.

Skatt/avgift på byggnad, som uppförts på tomt inom Arrendestället, betalas av vederbörande ägare, tillika föreningsmedlem hos Arrendatorn.

- b. Arrendatorn svarar för avgifter och övriga kostnader som är förenade med Arrendeställets nyttjande. Om Jordägaren har betalat avgift eller kostnad som Arrendatorn svarar för, ska Arrendatorn ersätta Jordägaren senast tio dagar efter det att Jordägaren har tillställt Arrendatorn faktura på beloppet.
- c. Om Arrendatorn inte i rätt tid betalar belopp som förfallit enligt Avtalet, ska Arrendatorn utöver det förfallna beloppet betala dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) efter den räntesats som vid var tid är medgiven. Betalningar ska avräknas i första hand mot upplupen dröjsmålsränta och först därefter mot det förfallna kapitalbeloppet.

5. Vatten och avlopp

- a. Parterna är införstådda med att Arrendatorn har anlagt och bekostat vatten- och avloppsledningar inom Arrendestället och att Jordägaren enligt inskrivet servitut har upplåtit obegränsad nyttjanderätt för Arrendatorn att stadigvarande bibehålla och underhålla sådana ledningar till tomter inom Arrendestället.
- b. På grund av servitutet har Arrendatorn enligt Avtalet rätt att löpande och utan begränsningar säkerställa kontinuerlig tillförsel och drift av vatten och avlopp till tomter inom Arrendestället.

6. Arrendatorns användning av Arrendestället

- a. Parterna är överens om att det enligt Avtalet inte ska finnas några restriktioner under Upplåtelseiden för Arrendatorn och dess medlemmar att nyttja Arrendestället, kolonistugor eller kolonilotter för boende, fritids- och trädgårdsaktiviteter. Enskild medlem får dock inte vara folkbokförd på Arrendestället och inte heller använda byggnad som permanent bostad.

23/6-22
Eken
SK 9

7. Parkering m.m.

- a. Parkering av fordon och uppställning av containers, sopkärl, postlåda eller liknande får endast ske på det område som har markerats med gult på bifogade karta, **Bilaga 2**. Parkering bekostas genom Arrendeavgiften medan sopuppställningsplats bekostas separat av Arrendatorn. Uppställning av containers och sopkärl får dock ske endast tillfälligt på den yta som har markerats med grönt på kartan.
- b. Personbilar får endast införas till vederbörande föreningsmedlems kolonilott för kortare av- och pålastning.
- c. Införande och parkering av tyngre trafik på Arrendestället, till exempel lastbilar och traktorer, får ske endast efter Jordägarens och Arrendatorns i förväg inhämtade godkännande. Om sådan trafik orsakar skada ansvarar Arrendatorn för att Arrendestället återställs till ursprungligt skick.

8. Ansvar

- a. Jordägaren friskrivs från ansvar i händelse av att Arrendatorns nyttjanderätt inskränks på grund av myndighets beslut eller åtgärd, krigshandling, upplopp, skadegörelse eller därmed jämförlig handling eller händelse.
- b. Om part blir skadeståndsskyldig för skada som härrör från den andra parten ska vållande part hålla den andra parten skadeslös. Detta gäller även för skada som uppkommer efter Avtalets upphörande.

9. Jordägarens förpliktelser

- a. Jordägaren förpliktar sig enligt Avtalet följande:
 Att säkerställa att Arrendestället löpande tillgängliggörs Arrendatorn, dess medlemmar och besökande. Tillgången till Arrendestället kan dock komma att begränsas under svårare väderförhållanden vintertid.
 Att avstå från obefogade eller opåkallade kontakter avseende nyttjandet med Arrendatorns enskilda medlemmar och besökande.

10. Arrendatorns förpliktelser

- a. Arrendatorn förpliktar sig enligt Avtalet följande:
 Att hålla markområdet i städat och vårdat skick, samt följa tillämplig lagstiftning, kommunala beslut och föreskrifter.
 Att inte uppföra byggnader eller anläggningar utan erforderligt tillstånd från kommunen.
 Att inte inteckna Avtalet annat än med Jordägarens godkännande.

23/6-22
 Eka
 SKA

11. Kommunikation

- a. All kommunikation med anledning av detta Avtal ska föras direkt mellan Jordägaren och Arrendatorns styrelse.

12. Överlåtelse av Fastigheten

- a. Överlåter Jordägaren Fastigheten åligger det Jordägaren, i förhållande till Arrendatorn, att vid överlåtelsen göra förbehåll om upplåtelsen, även om inskrivning av rättigheten inte är beviljad.
- b. Förbehåll enligt p.12.a. medför att upplåtelsen gäller mot den till vilken Fastigheten överläts.

13. Inskrivning i fastighetsregistret

- a. Avtalet får inskrivas.
- b. Arrendatorn svarar för kostnader för inskrivning.

14. Åtgärder vid Arrendatorns frånträde

- a. Enligt 8 kap 21 § jordabalken ska byggnader och anläggningar som uppförts eller tillförts av Arrendatorn och/eller dess medlemmar erbjudas Jordägaren till inlösen när Arrendatorn frånträder arrendet. Erbjudandet ska omfatta VA-anläggningen enligt p.5.a., medlemmarnas byggnader och trädgårdsanläggningar inom Arrendestället samt kostnader som i övrigt har nedlagts av Arrendatorn utöver vad som ålegat honom.
- b. Har Jordägaren inte inom en månad från det erbjudandet gjordes förklarat sig villig att antaga erbjudandet gäller följande.

För det fall det finns en tillträdande arrendator får Arrendatorn överlåta egen egendom till denne. Vid sådan överlåtelse ska medlem förbehållas rätt att med tillträdande arrendator fortsatt nyttja egen byggnad och kolonilott.

Egendom tillhörig Arrendatorn eller medlem får föras bort. I så fall svarar den som äger egendomen för att berört område återställs i tjänligt skick.
- c. Tillträdande arrendator enligt b. ovan ska vara en med vilken Jordägaren skäligen kan åtnöjas.
- d. Är ej vad Arrendatorn och/eller dess medlemmar erbjudit till inlösen enligt p.a. ovan bortfört eller överlåtet till den tillträdande arrendatorn inom tre månader från det arrendet frånträdde eller anspråk på lösen slutligen ogillades, tillfaller det Jordägaren utan lösen.
- e. För det fall det inte finns någon tillträdande arrendator ska Arrendatorn och dess medlemmar om möjligt föra bort egendomen i p.a. Den som äger egendomen svarar för att berört område återställs i tjänligt skick. Är egendomen ej bortförd inom tre månader från det arrendet frånträdde eller anspråk på lösen slutligen ogillades, tillfaller den Jordägaren utan lösen.

15. Överlåtelse av arrenderätten

- a. Arrendatorn får inte utan Jordägarens skriftliga tillstånd överlåta eller på något annat sätt överföra sina rättigheter och skyldigheter enligt Avtalet i sin helhet på någon annan.

16. Ändringar och tillägg

- a. Påkallar Jordägaren eller Arrendatorn villkorsändring eller tillägg till Avtalet ska detta ske genom godvillig förhandling.

23/6 -22
BCE
SK 9

- b. Ändringar i och tillägg till Avtalet ska, för att vara giltiga, vara skriftliga och undertecknas av Parterna.

17. Villkor för Avtalets giltighet

- a. Avtalet är för sin giltighet beroende av att det godkänns vid Arrendatorns föreningsstämma senast den 30 juni 2022.

(Det antecknas att Avtalet har godkänts vid Arrendatorns föreningsstämma den 18 juni 2022).

18. Tvist

- a. Tvist om förlängning eller om villkor för förändring prövas av arrendenämnd.
b. I andra fall ska tvist med anledning av Avtalet avgöras av svensk allmän domstol.

Avtalet har upprättats och utväxlats i två exemplar.

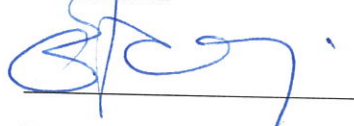
Rya den 23 juni 2022

Jordägaren

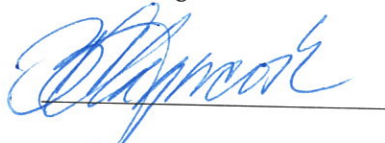


Stephanie Kerbs

Arrendatorn



Eva Rahlskog



Bibbi Magnevik

23/6-22
Gla
78



Helsingborg Rya 6:11

23/6-22 GBA 9/8K



23/6-22 *Stu*
7/82