

# ARRENDEAVTAL

Bullerbo den 24 Juni 2003

**JORDÄGARE:**

**Marinelle Känngård**, 770922-9384  
Med adress 882 95 Graninge, samt

**Lars Olof Känngård**, 561008-0235  
med adress Royal Suite, P.O.Box 29522,  
Dubai, UAE

**ARRENDATOR:**

**Bullerbo AB, 556628-7867**  
882 95 Graninge

**ARRENDESTÄLLE:**

Fastigheterna Bullerbo 1:1, Bullerbo 1:2, Bullerbo 1:4 samt därtill hörande område inom ny fastighetsreglering 2002. Total skog, strand, ängs och markområde på närmare 20 hektar, med totalt 11 olika byggnader. Dessa byggnader igenkänns enligt följande:

- a.) Bullerbo skolan
- b.) Uthus till skolan
- c.) Mobföråd
- d.) Bagarstuga
- e.) Redskapsgarage
- f.) Härbre
- g.) Smedja
- h.) Verkstad
- i.) Lilla Bullerbo,
- j.) Mindre Gästhus till 1:4

Med undantaget från: Huvudbyggnad (villa) på Bullerbo 1:1 ingår ej i detta Arrendeavtal samt det så kallade Vita Huset med till dessa hus tillhörande "när-tomter", att förstås så som gräsmatta i direkt anslutning till dessa hus.



## § 1 Arrendeområde

Jordägaren upplåter såsom arrende till Arrendatorn ett markområde så som beskrivits ovan och beskrivits med tillhörande karta om ca 20.0 hektar inom i dag och efter slutförd fastighetsreglering som omfattar Bullerbo 1:1, Bullerbo 1:2, Bullerbo 1:4 samt inköpt mark från Graninge/Scaninge 2002 samt byggnad som är under inköp från Fortifikationsförvaltningen men som Jordägaren givits tillträde till från och med September 2002.

I det fall Jordägarna genomför planerad expansion av markinköp skall dessa nya markområden inom Bullerbo komma att tillföras detta Arrendeavtal på samma villkor, dock med ett så kallat tilläggsavtal undertecknat av båda parter.

Under den så kallade Uppbyggnadsfasen upplåter Jordägarna i Undantagna byggnader utrymme för kontor, övervakningsutrustning, larm och datautrustning samt utrymme för AV Video anläggning.

## § 2 Ändamål

Upplåtelsen sker för att Arrendatorn på markområdet skall anlägga och bibehålla en Rekreationsby med Kurs- & Konferens -gårds inriktad verksamhet, samt andra näringsverksamheter som Bullerbo AB (Arrendatorn) kan komma att besluta driva eller starta inom eller i angränsning till aktuellt Arrendeställe.

## § 3 Arrendetid

Arrendetiden uppgår till 25 år räknat från den dag då avtal träffades (Agreement) mellan, vid tidpunkten, blivande Jordägare och då underbildandevarande Arrendatorn.

Om inte någon av parterna skriftligen sagt upp avtalet senast 24 månader före arrendetidens utgång, förlängs det automatiskt med 5 år i sänder och med 12 månaders uppsägning för varje sådan period.



#### § 4 Arrendeavgift

Arrendeavgiften uppgår till 10,000 kr exklusive moms per kalenderår, beräknat från dag då avtal träffats och fram till dess att Arrendatorn iordningställt de utrymmen och service detaljer så att uthyrning till kunder startar. Därefter skall Arrendatorn betala ett årligt arrende på 5% av totala intäkter för uthyrning, dock lägst 50,000 kronor per år och dock högst 500,000 kronor per år .

Arrendeavgiften skall justeras årligen per den 1 juni med start den 1 juni 2005. Justeringen skall baseras på den procentuella skillnaden i statslåneräntan för januari månad innan aktuellt kalenderår, samt januari månad innevarande kalenderår x 50 %.

(Exempel: Statslåneräntan januari 2003 = 5,2 %  
" januari 2004 = 6,2 %

**Anmärkning:** Arrendeavgiften skall i sådant fall höjas med

$$\frac{6,2\% - 5,2\%}{5,2\%} = \frac{1}{5,2} \times 50\% = 9,6\%$$

Parterna kan dock enas om annan justering.

#### § 5 Vägar byggnader och övriga anläggningar

Arrendatorn ombesörjer och bekostar eventuella nyanläggningar av vägar och parkeringsplatser inom arrendeställets gränser, samt ansvarar för underhållet av redan befintliga vägar eller andra nödvändiga anläggningar.

Till arrendestället äger Arrendatorn rätt att uppföra byggnader och övriga anläggningar med godkännande av Jordägarna och enligt de bestämmelser som gäller för mark- och byggplan inom området.

Kostnaderna för bygglov m.m. skall bestridas (bekostas i sin helhet) av Arrendatorn.



Date: 2004-01-26



## § 6 Försäkringar m.m.

Det ankommer på Arrendatorn att ansvara för samtliga försäkringar på fastigheten som hänförs till upplåtelsen. Försäkringar eller andra avgifter samt direkta kostnader som uppburits eller uppbärs av Jordägarna och som är en direkt hänförbar kostnad som naturligen skall bäras av Arrendatorn skall regleras löpande och retroaktivt regleras av Arrendatorn till Jordägarna.

## § 7 Övriga avgifter

Arrendatorn Erlägger avgift för den elkraft som förbrukas jämte motsvarande fasta avgifter samt svarar för sotning, renhållning och andra liknande avgifter som hänför sig till Arrendatorns verksamhet på arrendestället.

Arrendatorn skall även ersätta Jordägarna för tillfälligt nyttjande av eventuella utrymmen i undantagna byggnader, vilket kan vara fallet under den initiala om- och -tillbyggnadsfasen (uppstartingsfas).

Jordägarna skall betala skälig årlig avgift för eventuella funktioner som bekostas av Arrendatorn som typ Vatten, avlopp eller dylikt, vilka kan regleras då Arrendeavgift enligt detta Arrendeavtal skall erläggas.

## § 8 Vårdplikt

Arrendatorn skall väl vårda och underhålla arrendestället. Försämras det genom att arrendatorn eftersätter vad som sålunda åligger arrendatorn har jordägarna rätt till ersättning. Avhjälper arrendatorn brist som fanns vid tillträdet, har arrendatorn rätt till ersättning. Som grund för bestämmandet av arrendeställets skick vid tillträdet skall gälla den beskrivning som låg till grund för etableringen av Arrendatorns juridiska person Bullerbo AB.

Det åligger arrendatorn, med jordägarnas godkännande, att under arrendetiden bekosta och utföra erforderliga investeringar som Arrendatorn bedömer som nödvändiga.

Undantaget från vad som ingår i Arrendeavtalet är även privata "Inventarier" som finns på Arrendestället den dag då detta Arrendeavtal undertecknats och ej upptages i Arrendatorns Inventarieföretckning.



### § 9 Jordägarnas nyttjande

Jordägarna förbehåller sig rätt att nyttja arrendeställets vägar, mark och byggnader för eget bruk under förutsättning att detta ej begränsar, stör eller förhindrar Arrendatorns närings utövande.

### § 10 Informationsskyldighet

Parterna skall informera varandra i god tid före förändringar eller beslut som rör arrendestället.

### § 11 Avträdesersättning

Vid utebliven förlängning av arrendestället på grund av Jordägarnas uppsägning skall Jordägarens 11 kap 5 § äga tillämpning, med tillägg och undantag av vad som här anges i paragraf 13.

### § 12 Överlåtelse av arrendeavtal

Arrendatorn äger ej rätt att överlåta detta arrendeavtal utan skriftligt godkännande från Jordägarna.

### § 13 Frånträde eller förtida upphörande av arrende

I det fall Arrendeavtalet sägs upp i förtid eller Arrendatorn ej fullföljer sina skyldigheter och avtalet skulle komma att upphöra före Arrendeavtalets utgång och Arrendatorn har genomfört och bekostat investeringar på Arrendeområdet skall Jordägarna lösa Arrendatorn enligt följande:

Vid upphörande av arrendet skall parterna anlita opartisk värderingsman att värdera genomförda investeringar och fastställa ett Lösenbelopp. Kan ej parterna godkänna nu framtagna värderingar skall värderingen underställas Arrendenämnden för avgörande.

Detta Lösenbelopp skall betalas av Jordägarna till Arrendatorn vid eventuell förtida upphörande, eller om uppsägning från endera part sker inom 10 år.

#### § 14 Inskrivning

Jordägarna medger att arrenderätten får inskrivas i fastigheten.

#### § 15 Skiljedom

Tvister med anledning av det arrendeförhållande skall avgöras av skiljemän enligt lag om skiljemän.

#### § 16 Övrigt

Detta arrendeavtal har sin grund i och omfattning i tidigare tecknat "Agreement" den 12 juni 2001 mellan parterna, samt Bullerbo AB's ägare McGordons Ltd, upptas som **bilaga 1**.

Detta är ett Anläggningsarrendeavtal enligt Jordabalken 1970:994

Detta Arrendeavtal är upprättat i tre (3) likalydande exemplar, varav jordägarna och arrendatorn tagit var sitt.

Jordägare

  
Marinelle Känngård

För Bullerbo AB så som Arrendator:


\_\_\_\_\_  
Christer Johansson  
VD

  
Marinelle Känngård  
Styrelseledamot

  
Mats Engström  
Styrelseledamot

  
Lars Olof Känngård  
Styrelseledamot/Firmatecknare

Jordägare

  
Lars Olof Känngård