

ARRENDEAVTAL OM SMÅBÅTSHAMN

JORDÄGARE	Fritidsstugeföreningen Kopparmora ek. förening
ARRENDATOR	81 40 00-6860 Kopparmora Båtklubb Box 71 139 22 Värmdö
ARRENDESTÄLLE	Del av fastigheten Kopparmora 2:228, Värmdö kommun
BAKGRUND	<p>HSB förvärvade markområdet 1963 som idag utgör Norra och Södra Kopparmora. 1965 påbörjades byggandet av fritidshusen i Norra Kopparmora och 1975 Södra Kopparmora.</p> <p>Fram till 1971 ansvarade HSB för båtplatserna i Ladugårdsviken. 1971 köpte Norra Kopparmora fastigheten Kopparmora 2:228, vari båthamnens område i Ladugårdsviken ingår. I förutsättningarna angavs från HSB:s sida att båtägare från kommande Södra Kopparmora också skulle beredas plats i hamnen. Under perioden 1971 och ca 10 år framåt ansvarade styrelsen i Norra Kopparmora stugförening för båthamnsverksamheten. 1983 bildades en ekonomisk förening för att ansvara för båtklubs- och hamnverksamheten. 1986 likviderades den ekonomiska föreningen, och nuvarande ideella föreningen Kopparmora Båtklubb bildades.</p> <p>Båtklubben äger samtliga bryggor, kajer, ramper, vaktstuga, mastkran samt vidbyggd container till ladan. Båtklubben äger också anläggningar för vatten och el, inklusive belysningsarmaturer inom hamnområdet.</p> <p>Förutom anläggningar som Båtklubben äger ingår också ladan inom arrendeområdet. Ladan disponeras helt och fritt av Båtklubben, men får ej rivras eller väsentligen ändras exteriört. Jordägaren är medveten om att ladan ej kan försäkras i båtklubsförsäkringen p g a att det är annan ägare än båtklubben. Båtklubben har 1984 till jordägaren erlagt tiotusen kronor (10 000 kr) som en engångsersättning för fri dispositionsrätt till ladan.</p>

Arrendeområde	Jordägaren upplåter till arrendatorn såsom lägenhetsarrende ett område på land och i vatten i Ladugårdsviken. Området är på bilagda karta utmärkt med röda begränsningslinjer.
Ändamål	<p>Upplåtelsen sker till Kopparmora Båtklubb, som är en ideell och allmännyttig förening. Jordägarens syfte med avtalet är således att upplåta mark och vatten till föreningsverksamhet som saknar vinstsyfte och är till gagn för fastighetsägare i Norra respektive Södra Kopparmora.</p> <p>Upplåtelsen avser rätt för arrendatorn att bibehålla en hamnanläggning för fritidsbåtar med bryggor och max fyra (4) svajbojsplatser. På arrendestället får inte bedrivas verksamhet som strider mot det angivna ändamålet.</p> <p>Båtplats kan erhållas av medlem i Kopparmora Båtklubb som tillhör Fritidsstugeföreningen Kopparmora ek förening och innehar någon av fastigheterna Kopparmora 2:2 – 2:223 samt 2:230 – 2:455 och tillhör Södra Kopparmora samfällighetsförening.</p> <p>Båtplats kan uthyras på ettårsavtal till båtägare som saknar fastighet i Kopparmora i mån av ledig plats.</p>
Arrendetid	<p>Arrendetiden är 25 år räknat från den 2006 01 01.</p> <p>Arrendetiden förlängs med 5 år i sänder om uppsägning ej sker senast 12 månader före arrendetidens utgång.</p>
Arrendeavgift	<p>Arrendeavgiften är Fyratusenfemhundra (4 500) kronor per år.</p> <p>Arrendeavgiften är ej avsedd att vara s k marknadsmässig. Avgiften skall ses mot bakgrund av förutsättningarna från HSB vid markförsäljningen 1971, och att båtklubben tillkom 1983 på både Norra och Södra Kopparmoras initiativ för att handha båthamnen och därmed gemensamma frågor.</p>
Betalning och dröjsmålsränta	<p>Arrendeavgiften kan erläggas med halva beloppet senast 1 juni och resterande halva belopp senast 1 november aktuellt år efter av jordägaren utfärdad räkning.</p> <p>Vid försenad betalning skall arrendatorn erlægga dröjsmålsränta enligt räntelagen.</p>
Omförhandling av arrendeavgiften	<p>Endera parten äger rätt att påkalla omförhandling av arrendeavgiften.</p> <p>Sådan omförhandling får påkallas första gången sedan avtalet varit i kraft i fem (5) år och därefter vart femte år.</p>

Förhandling påkallas genom skriftligt meddelande till motparten senast sex (6) månader före respektive periods utgång.

Denna rätt till förhandling innebär i huvudsak inte någon rätt att få till stånd ändring av avtalet utöver arrendeavgiftens storlek. Skulle parterna därvid inte kunna enas om arrendeavgiften för den kommande perioden skall avgiften bestämmas av skiljemän enligt punkten "Arrendetvist" nedan.

Uteblir sådan uppsägning, förlängs överenskommen arrendeavgift för en ny femårs period.

Överlåtelse av arrenderätten	Arrendatorn får inte utan jordägarens tillstånd helt eller delvis överlåta arrendet eller i andra hand upplåta arrenderätten.
Arrendeställets skick	Arrendestället upplåts i det skick det befins på tillträdesdagen. Arrendatorn är skyldig att hålla arrendestället i vårdat skick och har härvid arrendatorn att följa gällande lagar såsom byggnads-, hälsoskydds- och miljölagstiftning.
Syn	Före tillträdesdagen skall parterna gemensamt hålla syn av objektet varvid protokoll över objektets skick skall upprättas och undertecknas av båda parter. Motsvarande syn skall hållas vid avtalets upphörande.
Drift, skötsel och underhåll	Arrendatorn skall under arrendetiden svara för och bekosta alla med verksamheten inom arrendeområdet förenade drifts- och underhållsåtgärder.
El-, va-, sop- och teletjänster	Arrendatorn skall själv teckna erforderliga abonnemang för försörjning med el, tele, sophämtning och liknande.
Bygglov	Arrendatorn skall själv skaffa erforderliga bygglov och andra tillstånd som krävs för eventuella byggnationer.
Större ändringar inom arrendeområdet	Trädfällning, markarbeten, eller annan liknande åtgärd inom arrendeområdet kräver jordägarens medgivande. Önskar arrendatorn utöka, eller väsentligt förändra nuvarande anläggningar krävs jordägarens tillstånd.
Stängsel	Stängsel och andra anordningar får icke uppsättas så att allmänhetens möjligheter att promenera längs stranden hindras. Arrendatorn medges rätt att genom vägbom eller motsvarande reglera tillträdet för fordon till arrendeområdet.

Reklam	Arrendeområdet får inte användas för annan reklam och information än som har samband med arrendatorns verksamhet.
Vägar	Tillfarten från allmän väg är samfällighetsväg, Samfällighetsföreningen består till lika delar av Södra och Norra Kopparmora. Jordägaren deltar ej i kostnaderna för tillfarten till arrendeområdet från samfällighetsvägen vid vägbommen.
Parkering	Arrendatorn får använda området för medlemmarnas parkering av bilar.
Upplägging	Arrendatorn får använda området för upplägging av båtar. Arrendatorn är enligt separat avtal skyldig att bereda plats för småbåtar från Hinsaviksbyggn till vinterförvaring.
Jakt och fiske	Upplåtelsen omfattar ej rätt till jakt eller fiske.
Ledningsdragning mm	Arrendatorn medger att jordägaren, eller annan som har dennes tillstånd, får dra fram och vidmakthålla ledningar i eller över arrendestället med erforderliga ledningsstolpar och infästningsanordningar på byggnad, om detta kan ske utan större olägenhet för arrendatorn. Båtklubben är medveten om att Föreningen upplåtit servitutsrätt för ledningsdragning avseende avlopp, tele och el. Arrendatorn är skyldig att utan ersättning tåla det intrång som föranleds av att ledningarna anläggs och nyttjas, men har rätt till ersättning för direkta skador i övrigt.
Inskrivning	Arrenderätten får inte inskrivas.
Frånträde, inlösen	Vid avtalets upphörande skall egendom som tillförts objektet erbjudas jordägaren till inlösen. Lösenskillingen skall därvid bestämmas med utgångspunkt från anskaffningskostnaden med avdrag för ålder och bruk. Har jordägaren inom två månader från det erbjudandet om inlösen gjordes inte antagit erbjudandet eller har inom samma tid anspråk på lösen slutgiltigt ogillats får arrendatorn bortföra egendomen. Objektet skall efter bortförandet återställas i godtagbart skick. Om egendomen inte bortförts inom tre månader från avtalets upphörande tillfaller egendomen jordägaren utan lösen.

Arrendetvist

Tvister i anledning av detta arrendeförhållande skall
hänskjutas till länets arrendenämnd.

Övrigt

I övrigt gäller vad i jordabalken eller annars i lag stadgas om
lägenhetsarrende.

Detta avtal har upprättats i två exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Värmdö den 2006-03-

Fritidsstugeföreningen
Kopparmora ek för

Kopparmora Båtklubb

.....
Kjell Samuelsson Ann-Christine Berggren

.....
Anders Unosson Håkan Gertow