

# NYTTJANDERÄTTSAVTAL

## Aspenterrassen

**Fastigheter** 1. Fastigheten Branäs 4:22. Nedan kallad Stamfastigheten.  
2. Fastigheten Branäs 4:925 Nedan kallad Fastigheten.

**Ägare** 1. till Stamfastigheten är Branäs Fritidscenter AB, 556491-8075, Drottninggatan 40, 652 25 Karlstad (nedan kallad Branäs).  
2. till Fastigheten är Aspenterrassen AB, 559005-5934, Drottninggatan 40, 652 25 Karlstad (nedan kallad Fastighetsbolaget).

**Bakgrund** Fastighetsbolaget har förvärvat Fastigheten av Branäs.

Fastigheten skall exploateras och till stora delar bebyggas med tre lägenhetshus om vardera 12 lägenheter. Lägenheterna kan komma att bestå i lägenheter i bostadsrättsföreningar eller av annan boendeform. Oavsett ägandeform kallas byggnaderna och lägenheterna i byggnaden nedan lägenheter och respektive ägaren av fastighet eller lägenhet för lägenhetsägare. Lägenheterna är ämnade att användas av sina respektive ägare och andra som skall besöka Branäs skidanläggning.

Syftet med detta avtal är att Branäs skall hyra lägenheterna eller förmedla uthyrning av lägenheterna på Fastigheten de veckor under vintersäsongen som ägarna inte själva använder dem. Båda parter gynnas. Branäs får många gäster till skidanläggningen som köper liftkort mm och lägenhetsägarna och föreningen får intäkter för driften av lägenheterna och föreningen.

Fastighetsbolaget ser å sin sida en fördel med att Branäs förmedlar uthyrning av lägenheterna då detta ger intäkter till lägenhetsägarna. Fastighetsbolaget anser att den ersättning som lägenhetsägarna har möjlighet att erhålla för uthyrningen enligt detta avtal väl kompenserar lägenhetsägarna för det intrång som avtalet innebär.

Detta avtal gäller för samtliga framtida ägare av mark som avstyckas från Fastigheten samt för bostadsrättsföreningar som äger del av Fastigheten och varje medlem som innehar en lägenhet.

### Villkor

§1 Lägenhetsägaren disponerar fritt sin respektive lägenhet samtliga årets veckor utom vissa veckor under vintersäsong enligt nedan.

Branäs har rätt att hyra lägenheterna eller att förmedla uthyrning av lägenheterna. Rätten gäller samtliga veckor, utom tre (eller sex helger), av respektive vintersäsong. Med vintersäsong avses den period som Branäs

inför säsongen planerar att hålla liftar och skidbackar öppna, normalt från ca vecka 51 t.o.m. vecka 16.

- §2 Av intäkten som Branäs erhåller för uthyrningen till tredje man skall 75 % inklusive moms tillfalla lägenhetsägarna, exklusive eventuell återförsäljarprovision. Resterande 25 % inklusive moms tillfaller Branäs som förmedlingsprovision. Det första året som byggnaderna hyrs ut skall dock förmedlingsprovisionen vara 15 % och det andra året 20 %.
- §3 Branäs har skyldighet att i sin katalog och i övrig marknadsföring behandla och marknadsföra Fastigheten på samma sätt som Branäs behandlar egna fastigheter. Även beträffande fördelning av stugor till gäster skall Branäs sträva efter att Fastigheten uthyrs i samma omfattning som Branäs egna fastigheter av samma slag. Prissättning vid uthyrning till tredje man skall ske efter tidigare tillämpade principer och utgå från storlek, standard, läge och efterfrågan. Branäs har rätt att självständigt besluta om uthyrningspriser.
- §4 Förening och respektive lägenhetsägare svarar ensam för samtliga kostnader på fastigheten, såsom, men inte begränsat till värme, el, vatten, slitage, samfällighetsavgifter, försäkring, fastighetsskatt och alla andra kostnader som är förknippat med ägande och nyttjande.
- §5 Lägenhetsägaren är skyldig att ha lägenheten inrättad så att den lämpar sig för att kunna ta emot det antal personer som lägenheten lämpar sig för. Det skall således finnas sängar samt möbler och husgeråd för det antalet personer. En lägenhet med två sovrum skall i normalfallet inrymma 6 bäddar och en lägenhet med fyra sovrum ska inrymma 10 bäddar.
- §6 Förening och respektive lägenhetsägare är skyldig att tillse att en eventuell ny ägare av Fastigheten och av lägenheter i Fastigheten inträder i detta avtal i parts ställe oavsett hur en eventuell äganderättsövergång sker.
- §7 Detta avtal gäller under 40 år. Om avtalet inte sägs upp senast ett år innan det löper ut, av någon av parterna, förlängs det ytterligare tio år i taget, med samma uppsägningstid. Branäs medges rätt att inskriva detta avtal vid inskrivningsmyndigheten. Om Branäs försätts i konkurs upphör detta avtal att gälla.
- §8 Övriga villkor för uthyrning, bokning, redovisning, betalning mm regleras av det för var tid tillämpade förmedlingsavtal, som Branäs använder vid denna typ av uthyrning.

Karlstad den 17 april 2015

Aspenterrassen AB

Jonas Lundblad

Branäs Fritidscenter AB

Lars Rundblom Mikael Rundblom