

NYTTJANDERÄTTSAVTAL

Parter 1. Branäs Fritidscenter AB, 556491-8075, Drottninggatan 40, 652 25 Karlstad (nedan kallad Branäs).

2.

nedan kallad Fastighetsägaren.

Bakgrund Fastighetsägaren har, enligt särskilt avtal, förvärvat fastigheten Branäs 5:72 (Mattestorp Park 47D) nedan kallad Lägenheten, av Branäs. Och är bunden av ett tidigare ingånget och inskrivet nyttjanderättsavtal mellan den tidigare fastighetsägaren Goodnose AB och Branäs rörande upplåtelse av lägenheter för uthyrning. Priset för Lägenheten är satt med hänsyn till den inskränkning som detta avtal kan medföra för Fastighetsägaren.

Branäs utvecklar och driver en vintersportanläggning i området där Fastigheten är belägen ("Området") och har tidigare varit ägare till Fastigheten. En förutsättning för att Branäs skulle sälja Fastigheten var att detta avtal kom till stånd och att det efterlevs. I annat fall riskerar Branäs genom överlåtelsen att gästantalet under vinter- och sommarsäsongerna minskar. Detta skulle innebära förlorade intäkter i form av bl.a. minskad försäljning av liftkort, aktiviteter, restaurangvaror, sportartiklar samt minskad skiduthyrning.

Fastighetsägaren ser å sin sida en fördel med att Branäs förmedlar uthyrning av Fastigheten då detta ger intäkter till Fastighetsägaren.

Mot ovanstående bakgrund har Parterna ingått detta avtal med tillhörande förmedlingsavtal avseende uthyrning av respektive Fastighet till Branäs

Villkor

§1 Fastighetsägaren disponerar fritt Fastigheten samtliga årets veckor utom vissa veckor under vintersäsong enligt nedan.

Branäs har rätt att förmedla uthyrning av Fastigheten. Rätten gäller samtliga veckor, utom fyra, av respektive vintersäsong. Med vintersäsong avses den period som Branäs inför säsongen planerar att hålla liftar och skidbackar öppna, normalt från ca vecka 50 t.o.m. vecka 16.

- §2 Av intäkten som Branäs erhåller för uthyrningen till tredje man skall 75% inklusive moms tillfalla Fastighetsägaren, exklusive eventuell återförsäljarprovision. Resterande 25 % inklusive moms tillfaller Branäs som förmedlingsprovision. Fram till 30 april 2025 skall dock provisionen till Branäs vara 15% varvid respektive Fastighetsägare erhåller 85% av intäkten för uthyrning exklusive eventuell återförsäljarprovision. Det noteras att varje Fastighetsägare anser att den ersättning som Fastighetsägaren har möjlighet att erhålla uthyrningen enligt detta avtal väl kompenserar Fastighetsägaren för det intrång som avtalet innebär.
- §3 Branäs har skyldighet att i sin marknadsföring behandla och marknadsföra Fastigheten på samma sätt som Branäs behandlar egna och andras fastigheter. Även beträffande fördelning av lägenheter 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 Fastighetsägaren svarar ensam för samtliga kostnader på fastigheten, såsom, men inte begränsat till, el, vatten, slitage, samfällighetsavgifter, försäkring, fastighetsskatt och alla andra kostnader som är förknippat med ägande och nyttjande av lägenheten.
- §5 Fastighetsägaren är skyldig att ha fastigheten inrättad så att den lämpar sig för att kunna ta emot minst tio personer. Det skall således finnas tio fasta bäddar samt möbler och husgeråd för tio personer.
- §6 Fastighetsägaren får inte bedriva annan kommersiell verksamhet på Fastigheten än uthyrning, på det sätt som regleras i detta avtal.
- §7 Fastighetsägaren är skyldig att tillse att en eventuell ny ägare av Fastigheten inträder i detta avtal i Fastighetsägarens ställe oavsett hur en eventuell äganderättsövergång sker. Samma skyldighet gäller därefter för samtliga nya ägare av Fastigheten.
- §8 Detta avtal gäller under 20 år räknat från 1 december 2020. Om avtalet inte sägs upp senast ett år innan det löper ut, av någon av parterna, förlängs det ytterligare ett år i taget, med samma uppsägningstid.
- §9 Övriga villkor för uthyrning, bokning, redovisning, betalning mm regleras av bifogade Förmedlingsavtal, som är bindande för parterna genom undertecknande av detta avtal. Branäs har rätt att ensidigt ändra avtalsvillkoren i Förmedlingsavtalet om ändringen av villkoren inte i mer än ringa omfattning försämrar för Fastighetsägaren.

§10 Branäs medges rätt att inskriva detta avtal vid inskrivningsmyndigheten.

Branäs den 19/7 2022

Branäs den / 2022

Branäs Fritidscenter AB



Anders Kjällström



Andreas Wendby

6

6

