

NYTTJANDERÄTTSAVTAL

Parter

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

Parterna nr 2 – 17, tillika bostadsrättsinnehavare till samtliga lägenheter ("Lägenheterna") på fastigheten Torsby Branäs 5:18 ("Fastigheten"), nedan gemensamt kallade "Bostadsrättsinnehavarna"

2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

9.

10.

11.

12.

13.

15.

16.

17.

Bakgrund

Föreningen avser förvärva Fastigheten den 1 juli 2019 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 Fastigheten har bestämts med hänsyn till den inskränkning som detta avtal kan medföra för Föreningen och dess medlemmar.

Branäs utvecklar och driver en vintersportanläggning i området där Fastigheten är belägen ("Området") och har tidigare varit ägare till Fastigheten. För Branäs och övriga fastighetsägare inom Området är det av yttersta vikt att gästantalet är förutsebart och korresponderar med anläggningens planering och dimensionering, för att utbud och priser på erbjudna nyttigheter såsom liftkort, aktiviteter, restaurangvaror, sportartiklar, skiduthyrning och dylikt, ska kunna säkerställas. Fastighetsägarna å sin sida gynnas av samarbetet genom att Branäs förmedlar uthyrning av fastigheterna då detta ger intäkter till fastighetsägare och bostadsrättsinnehavare. Av denna anledning har Branäs och samtliga fastighetsägare inom området träffat ett antal överenskommelser som rör parternas samarbeten rörande Branäs tillhandahållande av tjänster samt fastighetsägarnas förvaltning och upplåtelse av lägenheter inom Området. En förutsättning för Branäs tidigare försäljning av Fastigheten har varit att varje fastighetsägare inom Området ska inträda i och efterleva dessa ingångna avtal.

Bostadsrättsinnehavarna har ingått upplåtelseavtal avseende bostadsrätter till Fastigheten och har för avsikt att överta nyttjanderättsupplåtelseerna till Branäs avseende sin respektive Lägenhet genom undertecknande av detta avtal.

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

Det noteras att parterna är ense om detta avtal ska gälla för varje ny ägare av Fastigheten eller bostadsrätt avseende någon av Lägenheterna.

Villkor

- §1 Varje Bostadsrättsinnehavare disponerar fritt sin respektive Lägenhet som finns på Fastigheten samtliga årets veckor utom vissa veckor under vintersäsong enligt nedan.

Branäs har rätt att hyra eller förmedla uthyrning av Fastighetens alla lägenheter. 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 51 t.o.m. vecka 16.

- §2 Av intäkten som Branäs erhåller för uthyrningen av varje Lägenhet till tredje man skall 75 % inklusive moms tillfalla respektive Bostadsrättsinnehavare, exklusive eventuell återförsäljarprovision. Resterande 25 % inklusive moms tillfaller Branäs som förmedlingsprovision. Fram till den 1 maj 2023 skall dock provisionen till Branäs vara 15 % varvid respektive Bostadsrättsinnehavare erhåller 85 % av intäkten för uthyrning exklusive eventuell återförsäljarprovision,

Det noteras att varje Bostadsrättsinnehavare anser att den ersättning som Bostadsrättsinnehavaren har möjlighet att erhålla för uthyrningen enligt detta avtal väl kompenserar Bostadsrättsinnehavaren 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 på Fastigheten och inom Området och utgå från storlek, standard, läge och efterfrågan.

Bostadsrättsinnehavarna svarar ensam för samtliga kostnader på fastigheten, såsom, men inte begränsat till, el, vatten, slitage, samfällighetsavgifter, försäkring, fastighetsskatt och alla andra kostnader som är förknippade med ägande och nyttjande av Lägenheterna.

- § 5 Bostadsrättsinnehavarna är skyldiga att ha samtliga lägenheter i Fastigheten inrättade så att de lämpar sig för att kunna ta emot minst åtta personer varvid avses att varje lägenhet ska innehålla minst sex ordinarie bäddar och två extrabäddar, med inredning för åtta gäster. Det skall således finnas minst åtta bäddar samt möbler och husgeråd per lägenhet för åtta personer. Inredning och husgeråd skall i största möjliga mån vara likformig med andra lägenheter på Fastigheten och i samma område.
- § 6 Bostadsrättsinnehavarna får inte bedriva annan kommersiell verksamhet på Fastigheten än uthyrning av Lägenheterna, på det sätt som regleras i detta avtal.
- § 7 Bostadsrättsinnehavarna och Föreningen är skyldiga att tillse att en eventuell ny ägare av Fastigheten eller av bostadsrätt till respektive Lägenhet inträder i detta avtal i respektive Bostadsrättsinnehavares respektive Föreningens ställe oavsett hur en eventuell äganderättsövergång sker. Samma skyldighet gäller därefter för samtliga nya ägare av Fastigheten eller bostadsrätt till någon av Lägenheterna.
- § 8 Detta avtal gäller under 20 år räknat från det att det undertecknas. 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 villkoren i bifogade förmedlingsavtal, Bilaga 1, som är bindande för parterna genom undertecknande av detta avtal. Varje Bostadsrättshavare ska dessutom underteckna ett särskilt exemplar av förmedlingsavtalet samt i övrigt förmedla den information som Branäs efterfrågar i förmedlingsavtalet.
- § 10 Om någon av Bostadsrättsinnehavarna är en juridisk person och denne avser att använda fritidshuset eller lägenheten till sin personal, skall skyldigheten i detta avtal att lämna Lägenheten till Branäs för förmedling, bara gälla de veckor som Lägenheten inte används av Bostadsrättsinnehavarens personal.