

Tilläggsavtal till Arrendeavtal

Detta tilläggsavtal till Arrendeavtal, ("Tilläggsavtalet"), är daterat i februari 2020 och har ingåtts mellan:

- 1 Madeleine von Horn, personnummer 19460729-0824, Villagatan 4, 114 32 Stockholm, ("Fastighetsägaren"); och
- 2 Särö Badklubb Ideell Förening, Organisationsnummer 802513-7889, c/o Marie von Essen, Guntoftavägen 23, 429 44 Särö, ("Arrendatorn").

Fastighetsägaren och Arrendatorn benämns nedan gemensamt för "Parterna" och var för sig "Part".

1 Bakgrund

- 1.1 Brita Wallenberg ingick 1981 ett Arrendeavtal ("Arrendeavtalet") med Särö Badklubb avseende badanläggning och intilliggande parkeringsplats på fastigheten Kungsbacka Särö 1:447, bilaga 1.

Syfte med Arrendeavtalet var att trygga anläggningens fortsatta funktion och Särö Badklubbs nyttjande av anläggningen.

- 1.2 Madeleine von Horn är sedan 1995 ägare till fastigheten Kungsbacka Särö 1:447.
- 1.3 Parterna har fört samtal om en förlängning av Arrendeavtalet bland annat mot bakgrund av att Arrendatorn ska kunna ta in medel från badklubbens medlemmar för att långsiktigt kunna underhålla anläggningen och därigenom bibehålla anläggningens långsiktiga funktion.

Särö Badklubb har i september 2019 utfört en besiktning av Badhuset, bilaga 2.

2 Förlängning av Arrendeavtalet

- 2.1 Arrendeavtalet förlängs i 49 år från och med Tilläggsavtalets undertecknande.
- 2.2 Arrendatorn förbinder sig att utföra de underhållsåtgärder som beskrivs i bilaga 2.

Bilagor

Bilaga 1 – Arrendeavtalet

Bilaga 2 – Besiktning av Badhuset under september 2019

Detta Tilläggsavtal har upprättats i två (2) originalexemplar, av vilka Fastighetsägaren och Arrendatorn har erhållit var sitt.

Stockholm den 3 februari 2020

Särö den 5 FEBRUARI 2020

Särö Badklubb



Madeleine von Horn



Jan Sanderoth



Bo Krusell



ARRENDEAVTAL

Brita W.
21 7612
Anders Stjöldelmont
08/41 297-9 (kost)
O. Hårdinge (skatt)

Fru Brita Wallenberg, James Keillers väg 2608, Särö, är ägare till fastigheten Särö 1:447 i Kungsbacka kommun.

Å del av strandområdet till fastigheten finns uppförd en badhusanläggning med inhägnad. Anläggningen utnyttjas av Särö Badklubb samt i anslutning härtill även av Särö Bastuklubb. Fastigheten innefattar även intilliggande parkeringsplats som huvudsakligen utnyttjas av badklubbens medlemmar.

För att för framtiden trygga anläggningens nuvarande funktioner träffas idag mellan Brita Wallenberg och Särö Badklubb följande avtal:

1. Brita Wallenberg upplåter till Särö Badklubb såsom anläggningsarrende den del av fastigheten varå badanläggningen uppförts jämte intilliggande parkeringsplats. Arrendet innebär rätt för medlemmarna i Särö Badklubb att utnyttja det arrenderade området som badplats resp. parkeringsplats. Så länge badklubben består i sin nuvarande form skall någon ersättning ej utgå.
2. Detta arrendeavtal som ersätter avtalet av den 1.1 1970 gäller från den 1.1 1980 och för en tid härifrån räknat av 49 år.
3. Särö Badklubb förbinder sig att under arrendetiden endast utnyttja badanläggningen för de ändamål och på det sätt som f.n. sker. Anläggningen må dock i fortsättningen såsom hittills kunna utnyttjas av Särö Båtklubb i samband med kappsegling samt i begränsad omfattning kunna upplåtas för magasinering av material såväl för Båtklubben som för de båtbyggare som finnas å fastigheten.
4. Särö Badklubb förbinder sig att svara för skötsel, drift, underhåll, eventuella anläggningsarbeten, betryggande brandförsäkring samt andra kostnader avseende anläggningen under arrendetiden. För eventuell ny-, till- eller ombyggnad skall Brita Wallenbergs eller hennes senare rättsinnehavares medgivande inhämtas. Särö Badklubb svarar dock därvid för alla med sådana arbeten förenade kostnader liksom för inhämtande av berörd myndighets tillstånd.

Detta mom. avser endast badanläggningen och omfattar icke underhåll av parkeringsplatsen.

5. För övriga i detta avtal ej reglerade förhållanden skall bestämmelserna i 8 och 11 kap. Jordabalken vara tillämpliga.

6. Särö Badklubb äger rätt till inskrivning av detta avtal i fastighetsboken.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav Brita Wallenberg och Särö Badklubb tagit var sitt.

Stockholm och Särö den... 26.5.80...

Brita Wallenberg
BRITA WALLEMBERG

SÄRÖ BADKLUBB

vidimeras:

Ovanstående egenhändiga namnteckningar bevittnas:

C. H. Jansson

U. Jansson

BK of Mest

Besiktning av Badhuset under september månad 2019

Närvarande vid besiktningen var från Särö Badklubb:

Bo Krusell (ordförande)

Eva Kennedy Nordqvist (sekreterare)

Erik Tellow (intendent i Badklubben och tillika Fastighetsförvaltare på Västfastigheter, Västra Götalandsregionen)

Jan Sanderöth (f.d. ordförande)

För kontroll av taket anlätades Täcksystem AB, Askim, Bernt Ericsson

Byggnaden som är ett enkelt men karaktärsfullt äldre badhus i ett våningsplan är uppförd i slutet av 1800-talet. Den ingår i en inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse klass B med ett högt kulturhistoriskt värde. Byggnaden ingår också i ett riksintresse för kulturmiljövården i Kungsbacka kommuns kulturmiljöprogram. Byggnaden får alltså inte rivas och underhåll skall göras med varsamhet där man utgår från ursprungligt utförande vad gäller material, stil och hantverk.

Besiktningen genomfördes av representanterna från Särö Badklubb. När vi kom till taket, som vi dels hade svårt att komma åt och dels bedömde som en synnerligen viktig del anlätade vi en expert enligt ovan.

Plintar och grundmurar

Skadade plintar har reparerats och gjutits om. Samma sak gäller grundmurar och bryggor. Eventuell ytterligare plintförstärkning väntar vi med i avvaktan på om en förlängning av dambastuns yta blir aktuell.

Stomme

Trästommen är gammal men är i gott skick. Vi besiktigar kontinuerligt och åtgärdar efter hand eventuella fel.

Bjälklaget

Större förbättring gjordes 2017 efter stormen Urd. Bjälklaget under herrbastudelen i västra ändan av anläggningen byttes mot gjuten platta. Efter en vattenläcka i duschrummet på herrsidan 2018 öppnades golvet och vi kunde besiktiga en större del av kringliggande bjälklag. Det är i gott skick. Fortsatt besiktning sker kontinuerligt och eventuella fel åtgärdas.

Fasader

Kontinuerligt underhåll sker. Målningsarbeten efter behov.

Yttertak

Vår externa besiktningsman kom fram till följande:

"Gått igenom de olika takdelarna som består av tegeltak, plåttak samt papptak.

Vad gäller plåttaket så var takdelarna intakta, några rostangrepp på plåten som lämnas utan åtgärd.

Läkten intakt.

På tegeltaket finns ett antal tegelpannor som behöver justeras och nya pannor finns på vinden.

Vindsbjälklag och takspons intakta pga. att man har en god ventilation i huskroppen. Eftersom det inte finns några säkerhetsöglor så justeras pannorna till våren i samband med pappomläggningen. (Taket nås med stege som placeras i vattnet).

Vad gäller vindskivorna så behöver dessa bytas och breddas.

Vad gäller det tidigare omlagda taket så kan vi inte se om det är mekaniskt förankrat, så att vi föreslår att man skär upp och kontrollerar denna infästning till våren. Föreslår att man lägger nya vindskivor vid omlagningen samt på den tidigare omlagda pappen när vi vet om den är mekaniskt fastsatt."

De av Täcksystem föreslagna åtgärderna kommer att utföras under våren 2020.

Fönster

Reparation, målning och omkittning gjordes 2016. Kontinuerlig kontroll sker och ev. fel åtgärdas vid behov.

Hängrännor och stuprör

Behov av justering och i några fall byten föreligger på flera ställen. Utförs i samband med taköversynen våren 2020.

Reparations och underhållsfond.

Utöver driftkostnaderna avsätter Badklubben och Bastuklubbarna gemensamt ca 150 000 kr per år för reparationer och underhåll. Kassareserven är idag 100 000 kr.

Åtgärdsplan under arrendetiden (50år)

Särö Badklubb ansvarar för att löpande besiktning av byggnaden sker under arrendetiden och att nödiga underhållsarbeten utförs.

Det åligger Särö Badklubb att hålla byggnaden fullvärdesförsäkrad.

Särö Badklubb ansvarar inte för återställande av byggnaden i händelse av skada genom naturkatastrof eller annan skadeorsak som inte täcks av försäkringsbolag.

Särö den 31 oktober 2019

Särö Badklubb

gm. Jan Sanderoth