

Kjære Båtplasskunde

Tromsø/Larvik 22 januar -10

### **Ny båthavn i Kaldfjorden**

Etter lang planlegging og en del utfordringer er vi som tidligere lovet nå endelig i gang med opparbeidelsen av den nye havna. Vår entreprenør har startet med gravearbeidene og nye landfester for bryggene er kommet godt i gang. Tidlig februar kommer de 3 nye bryggene og uteliggerne til dette. Etter planen skal den nye havnen stå ferdig innen 1. april -10. Totalt investerer vi nå 6 millioner i det nye anlegget og vi håper du som kunde vil trives hos oss i det som vil blir en av Nord-Norges flotteste båthavner.

Den nye havnen vil bestå av 3 flytebrygger. Lengst ut kommer en helbetong bølgebryter som er spesiallaget for å skjerme resten av havnen for uvær. På denne bryggen vil det bli anlagt nye plasser for større båter, dvs plasser med bruttobredde 4 og 4,5 meter og 10 meters uteliggere. Den midterste bryggen vil være en kombinert tre- og betongbrygge. Bryggen vil fylles opp med båtplasser med 3 og 3,5 meters brutto bredde og 6 meters uteliggere. Den innerste bryggen er også en tre- og betongbrygge hvor vi kombinerer 8 meters uteliggere og fra 3,5 til 4 meters brutto bredde på plassene. Totalt vil den nye havnen ha 93 plasser og det vil totalt være 335 meter brygge. Drivstoff fylling vil som tidligere være på den ytterste bryggen, med pumpe fra land.

Samtlige plasser vil få tilgang til både strøm og vann. Bryggen blir opplyst og låsbare porter skal sikre at uvedkommende ikke kommer inn på bryggen. Vi vurderer også å montere egne overvåkningskameraer på hver brygge. Til hele anlegget vil det bli tilknyttet en vaktmester som skal ta seg av alt nødvendig vedlikehold og drift gjennom hele året.

### ***Sameiemodell***

Vår nye havn vil bli organisert som et sameie. Sameiet vil bestå av samme antall sameieandeler som det er båtplasser. Til hver sameieandel vil det høre med en rett til å bruke en definert båtplass. Straks anlegget er klart vil bryggene overføres vederlagsfritt til sameiet slik at det er sameiet som eier bryggene. Dette for at ingen andre enn sameiet selv kan ta pant etc i disse bryggene. Sameieandelene vil så legges ut for salg. Etter planen legger vi samtlige sameieandeler ut for salg i det åpne markedet den 1. april -10. Som tidligere eller eksisterende kunde vil du få forkjøpsrett fra 1. mars frem til 30. mars -10. Vi gir med andre ord dere en mulighet til å bestemme dere for om dere vil kjøpe før vi går ut til nye kunder. En sameieandel kan du fritt benytte selv eller du kan leie den ut.



Videre vil sameiet få en tinglyst og ufravikelig rett til å ha bryggene liggende mot land i 99 år, samt rett til parkering. Via vår advokat, Erik Bruusgaard hos Tenden & Co arbeider i disse dager med stiftelsesdokumenter, vedtekter, tinglyste erklæringer og bryggereglement.

Sameiemodellen har vært brukt med stor suksess av Norsk Marinadrift AS tidligere. Vi har totalt 4 eksisterende sameier som er i drift. Våre kunder i disse sameiene er våre beste referanser på at modellen er vellykket og til kundens gunst. Modellens unike fordeler er:

- Som sameier eier du plassen og får glede av verdiøkningen
- Ingen årlig leie, kun felleskostnader (anslått til 700,- pr breddemeter pr år)
- Sameieandelene er fritt omsettelig og tinglyst i Brønnøysund
- Du kan fritt omsettelig og det er ingen forhåndsrettigheter.
- Du disponerer båtplassen 12 måneder i året.
- Sameieandelen kan knyttes til fast eiendom og derav tinglyses videre på ditt hus for å øke verdien på dette.
- Ingen utenforstående part kan ta pant i bryggene. Sameiet er derav helt uavhengig av hvem som eier hovedbølet, hvordan dette selskapet går økonomisk etc.
- Sameiet er selvstyrt med egne vedtekter, stiftelsesprotokoll og et eget styre uavhengig av Tromsø Marina AS.
- Sameiere påvirker selv egne fellesutgifter.
- Du kan fritt leie ut din båtplass

Fellesutgiftene til sameiet består av følgende:

- **UTKAST**

Budsjett sameiet -10

**Sameie Kaldfjorden brygge**

***Bryggelengde 335 meter***

Strøm	kr	15 000
Kaskoforsikring	kr	30 000
Vedlikehold	kr	125 625
Diverse	kr	20 000
Sum	kr	190 625
<b>Andel pr.meter pr år</b>	kr	<b>569</b>

(Felleskost fordeles pr breddemeter)

**Forslag Fellesutg. -10 kr 600,-**

***Andelseiere 93***

Som du ser av fellesutgiftene er både vakthold, renovasjon, strøm, forsikring, vaktmestertjenester (inkluderer 20 års garanti på bryggen), regnskap med mer inkludert. Derav er du som sameier helt fri for dugnader og andre utgifter.



*Priser på båt plasser til salgs*

Når plassene nå legges ut for salg er det prisene nedenfor som er netto salgspris pr plass. Dersom man tar regnestykket og legger til finanskostnader ser man at dersom man kjøper plass istedenfor å leie, er plassen ”gratis fra år 13 etter kjøp. Kalkulasjonen er basert på en gjennomsnittlig pristigning på leie med 3,7% pr år. Ved kjøp er det du som sitter med hele verdistigningen av plassen. Dine Penger nr 5 -06 fastslo at prisstigningen på båt plasser var på 16,7% årlig fra 2001 til 2006. VG skrev i juni -08 at pristigningen var på 33% i snitt for 2008. I fjor sank prisene i snitt med 17%, og for 2010 sier prognosene at de igjen skal stige. Vi mener derfor at kjøp av båt plass vil være en både trygg og god investering for deg.

Bredde	Lengde	Pris	Bud Felleskostn.
3 meter	6 meter	100.000,-	700,- pr bm
3,5 meter	6 meter	115.000,-	700,- pr bm
3,5 meter	8 meter	150.000,-	700,- pr bm
4 meter	8 meter	170.000,-	700,- pr bm
4 meter	10 meter	200.000,-	700,- pr bm
4,5 meter	10 meter	220.000,-	700,- pr bm

- Kjøpsomkostninger kr 1.900,- + tinglysningsgebyr
- Andelskapital 2.000,-
- 10% ved kontrakt og resten ved overtagelse 01.05-10
- Alle innbetalinger gjøres til egen depositumkonto sperret for debet transfer.
- **NB. I hver båt plass kan det maksimalt plasseres en båt som er inntil 2 meter lenger enn uteligger. Det skal minimum være 15 cm klaring på hver side av båten mellom uteligger og båt.**



### Leie

Usolgte båtplasser vil leies ut på årsbasis uten rett til fornyelse av kontrakten. Antall leieplasser i anlegget vil synke i takt med salget. Vi har som mål å selge 50 plasser i 2010, og har derav dedikert 43 plasser for utleie i 2010. Fra 2013 vil det ikke være leieplasser tilgjengelig i båthavnen i regi fra Tromsø Marina. Leie i det nye anlegget vil være:

Bredde	Lengde	Pris	Periode.
3 meter	6 meter	9.000,-	2010
3,5 meter	6 meter	10.500,-	2010
3,5 meter	8 meter	12.000,-	2010
4 meter	8 meter	14.000,-	2010
4 meter	10 meter	15.000,-	2010
4,5 meter	10 meter	17.000,-	2010

Inkludert i leien er: Strøm, vann, renovasjon, vakthold, overvåkning parkering og vaktmestertjenester.

For samtlige leiekontrakter vil det i tillegg til leien faktureres et depositum på kr 12.000,- som settes på sperret konto under leieforholdet. Så snart leieforholdet er avsluttet vil depositumet utbetales leietager.



***Kjøpe eller leie i 2010?***

Vi er svært interessert i å få en tilbakemelding fra deg på hva du tenker. Ta derfor gjerne kontakt med oss på:

Leie: Siv Aanstad Flåten

[siv@nmdrift.no](mailto:siv@nmdrift.no)

Mob: 466 33233

Kjøp: Per Gunnar Flåten

[per.gunnar@nmdrift.no](mailto:per.gunnar@nmdrift.no)

Mob: 977 95000

Send oss noen ord på mai, eller ring oss. Vi skal kunne besvare dine spørsmål og tar i mot reserverasjoner av plasser fra den 1 februar -10.

Med vennlig hilsen



Per Gunnar Flåten