

# AVTALE

Mellom

Lyngørfjorden Eiendom AS, org.nr. 992 992 964 Postboks 23, 3132 Husøysund, som eier av gnr. 84 bnr 363 i Tvedestrand kommune

og

Sameiet Klekkervika Brygge , org.nr ... som eier av bryggeanlegg på Gjeving, heretter kalt Sameie.

er i dag inngått slik avtale vedrørende retten til å anlegge/ha brygge på gnr 84 bnr 363 feste nr 1 og inngåelse av festeavtale for denne eiendommen:

## 1 Bakgrunn

Lyngørfjorden Eiendom AS er eier av gnr 84 bnr 363 beliggende på Gjeving i Tvedestrand kommune. Fra denne eiendommen er det fradelt en parsell med sikte på bortfeste. Parsellen er gitt gnr 84 bnr 363 fnr 1.

I sjøområdet utenfor parsellen er anlagt et bryggeanlegg med landfeste på parsellen. Denne parsellen med landfeste bortfestes i tilknytning til bryggeanlegget. For bryggeanlegg er det etablert et sameie ved navn Sameiet Klekkervika Brygge

Sameiet Klekkervika Brygge er stiftet 27. mai 2009. Sameiet har til formål å erverve og drive et bryggeanlegg på Gjeving. Sameiet har til sammen 116 andeler, som hver gir rett til en båtplass i anlegget. Andelene er fritt omsettelig og kan knyttes til person eller eiendom. Det er i vedtekter av 27. mai-2009 fastsatt nærmere regler for Sameiet, og disse er bindende for alle andelseierne.

Sameiet har ved kjøpekontrakt av 27. mai 2009 ervervet bryggeanlegget. I tilknytning til ervervet er det også inngått egen festeavtale for gnr 84 bnr 363 fnr 1 i Tvedestrand Kommune

Denne avtale skal regulere de rettigheter Sameie har til å anlegge og ha et bryggeanlegg på gnr 84 Bnr 363 fnr 1 og denne eiendoms sjøområde, samt partenes gjensidige rettigheter og forpliktelser i den anledning. I tillegg reguleres hvilke rettigheter Sameiet skal ha på gnr 84 bnr 363. Avtalen inngår som en del av festeavtalen.

## 2 Sameiets rettigheter

### 2.1 Anlegget

Sameiet skal ha rett til å anlegge/ha et bryggeanlegg med til sammen 116 båtplasser som angitt på vedlagte skisse (Vedlegg 1). Anlegget er til sammen 142 m langt og 70 m bredt. Anlegget skal ha utgangspunkt i avmerket punkt på land med de siktelinjer som er angitt på skissen. Anlegget har et eget landfundament, og kan forankres på land og i sjøen i den grad dette er nødvendig.

### 2.2 Festeavtale for landarealet

Det er opprettet et eget grunnboksblad for det festede areal med egne rettigheter for Sameiet og dets andelshavere. Arealet har betegnelsen gnr 84 bnr 363 fnr 1.

### 2.3 Utvidelse av anlegget

Sameiet kan ikke utvide anlegget utover det som er bestemt ovenfor med mindre Lyngørfjorden Eiendom AS har samtykket i dette.

Lyngørfjorden Eiendom AS skal på sin side ha rett til å utvide anlegget med ytterligere plasser for utleie og eller salg. Det forutsettes at en slik utvidelse er overensstemmende med gjeldende reguleringsplan. Forutsetningen er videre at en slik utvidelse ikke er til hinder for andelseiernes bruk av bryggeanlegget i henhold til forutsetningene for denne avtale og således ikke forårsaker ulemper for disse.

Lyngørfjorden Eiendom AS skal fullt ut dekke alle kostnadene ved en slik utvidelse av bryggeanlegget. Lyngørfjorden Eiendom AS skal ha rett til å selge eller leie ut plasser i det nye anlegget. Etter fullføring skal det nye anlegget vederlagsfritt overført til sameiet. Eiere av de nye plasser er forpliktet til å tiltre Sameiet på de vilkår som til enhver tid gjelder for de øvrige sameierne, herunder overta sitt forholdsmessige ansvar for sameiets fellesgjeld. På disse vilkår er Sameiet forpliktet til å la nye eiere av nye plasser inngå som en del av sameiet.

### 2.4 Atkomst fra sjøen (tilflott)

Det er en forutsetning at alle båtplasser i anlegget har fri og uhindret atkomst fra sjøen. Det innebærer at eier av gnr 84 bnr 363 ikke kan anlegge andre anlegg i sjøen enn det som er avmerket på skissen. Heller ikke kan eier foreta utfylling i sjøen eller på annen måte disponere over sjøgrunnen, dersom dette kan endre dybdeforholdene i sjøen eller på annen måte kan påvirke sameiernes bruk av anlegget. Området er regulert til marina/båthavn [?] og kan ikke omreguleres uten Sameiets samtykke.

### 2.5 Atkomst fra land – parkering

Sameiet og dets andelseiere skal ha bilatkomst over gnr 84 bnr 363 fra Sliperiveien til bryggeanlegget. Ved landfundamentet skal det tilrettelegges for av- og pålassing for biler, dog slik at parkering ikke skal finne sted.

Parkering er ikke inkludert i denne avtale og avtale om parkering gjøres i separert avtale med Lyngørfjorden Eiendom AS. Parkering administreres for tiden av Agder Marina AS.

Utseting og opptak av båter kan finne sted på området mot betaling til Agder Marina AS.

2.6. Vann- og strømmuttak Sameiet skal ha rett til vannuttak og strømmuttak fra fast anlegg på gnr 84 bnr 363. For strøm monteres egen måler. For vann monteres også egen måler for forbruk i den grad det er mulig. I motsatt fall avregnes vannavgift i forhold til stipulert forbruk.

## 3 Vedlikehold av anlegget

Partene er enige om at Lyngørfjorden Eiendom AS skal ha rett og plikt til vedlikeholde anlegget for et årlig vederlag på kr 375,- pr bryggemeter. Prisen indeksreguleres. Dette vedlikeholdet utføres for tiden av Agder Marina AS i henhold til egen avtale.

Partenes forutsetning er at det skal skje et jevnlig vedlikehold gjennom året slik at bryggeanlegget fremstår i normal vedlikeholdsmessig stand. Vedlikeholdet skal omfatte årlig ettersyn av forankring, maling/beising, fornyelse ved slitasje og annet nødvendig arbeid. Det skal utarbeides en nærmere beskrivelse av omfanget av vedlikeholdsansvaret.

For øvrig skal anlegget på land holdes ved like av Lyngørfjorden Eiendom AS uten omkostninger for Sameiet. Dette gjelder parkeringsplass, atkomstvei samt de deler av anlegget som har tilknytning til det festede areal.

#### **4 Forsikring**

Sameiet skal holde anlegget kaskoforsikret.

#### **5 Vederlag**

##### **5.1 Rettighetene**

Sameiet har ervervet bryggeanlegget fra Lyngørfjorden Eiendom AS i henhold til egen kjøpekontrakt.

For festeretten med tilhørende rettigheter betales 100 kr pr år. Avgiften er fast i 99 år og skal ikke reguleres i festetiden.

##### **5.2 Vedlikehold**

Som vederlag for vedlikeholdet betaler Sameiet 375,- kr pr år pr breddemeter som benyttes til båt plass, totalt 144.375,- kr. (384,5 meter brygge med båt plasser) Beløpet indeksreguleres årlig med basis i byggevareindeksen 30. april 2009. Første regulering finner sted 1. januar 2010.

Vederlaget faktureres Sameiet og betales forskuddsvis innen 1.april hvert år.

##### **5.3 Betalingsansvar**

Sameiet er ansvarlig for å utligne vedlikeholdskostnadene på deltakerne, og å sørge for den nødvendige innbetaling. Deltakerne er også direkte ansvarlig for sin forholdsmessige andel av vedlikeholdsutgiftene overfor Agder Marina AS. Dette skal være inntatt i stiftelsesgrunnlaget for Sameiet.

#### **6 Særlige forhold**

I bryggeanlegget skal Tvedestrand kommune ha vederlagsfri rett til å disponere 12 breddemeter til bruk for almenheten/offentlig brygge. Området er avmerket på reguleringsplan og er der betegnet S4. Denne rett er vederlagsfri, og kommunen skal heller ikke betale for vedlikehold.

#### **7 Skader eller lignende**

Dersom Lyngørfjorden Eiendom AS eller andre med tilknytning til Lyngørfjorden Eiendom AS forsettelig eller uaktsomt påfører bryggeanlegget skader, plikter Lyngørfjorden Eiendom AS å utbedre skaden, eventuelt betale erstatning tilsvarende det koster å utbedre skaden

#### **8 Endring – opphør**

Denne avtale kan ikke endres uten at begge parter er enige om det. Som vedlegg til avtalen følger stiftelsesdokument for Sameiet samt Sameiets vedtekter.

## 9 Tinglysing

Denne avtalen skal tinglyses på gnr 84 bnr 363 fnr1 og på gnr 84 bnr 363.

Sameiet samtykker i at de rettigheter som tilkommer deltaker i Sameiet, også kan tinglyses på grunnboksbladet til fast eiendom tilhørende den enkelte deltaker i sameiet.

\* \* \*

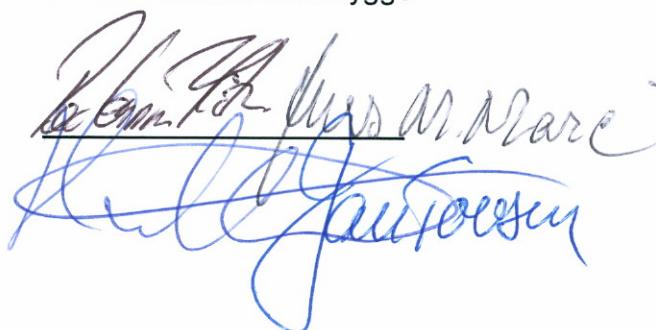
Denne avtale er undertegnet i 2 – to - eksemplarer hvorav partene beholder hver sitt.

... den ...

For Lyngør fjorden Eiendom AS



Sameiet Klekkervika Brygge



Vedlegg: Skisse med plassering av anlegget  
Stiftelsesdokument for Sameiet  
Vedtekter for Sameiet  
Vedlikeholdsbeskrivelse