

Lyngørfjorden Eiendom AS  
Postboks 82

3285 LARVIK

**Per Gunnar Flåten**

CHRISTEN AGERUP  
STEINAR ARNESEN  
TOR BECHMANN  
ERIK BRUUSGAARD  
ERIK FEKETE (SOLICITOR\*)  
ODD GLEDITSCH D.Y.  
BJØRN JOHNSEN  
DAG JOHNSEN  
HEIDI C. AAS LARSEN  
JAN A. AASERUD PEDERSEN (H)  
EYSTEIN SETSAAS  
TERJE DAHL SVENDSEN (LLM\*\*)  
PETTER TENDEN

JOHANNE BÆRLAND  
RUTH INGRID B. CORMIER  
TONJE RØSTE GULLIKSEN (LLM\*\*)  
ARNT OLAF STILLERUD  
PÅL KRISTOFFER SØRVOLL  
INGVILD TOLLEFSEN GREVE  
CAROLINE JAHRE HEGNA  
THOMAS HEM  
MEDLEMMER AV DEN NORSKE  
ADVOKATFORENING  
\*MEMBER OF THE LAW SOCIETY  
\*\*MASTER OF LAWS

Tønsberg, 23. november 2009

Ansvarlig advokat: Erik Bruusgaard

Deres ref:

Vår ref: 195320/16577/20700/FH

### **UTBYGGINGSAVTALE - TINGLYSING**

Jeg viser til tidligere kontakt i denne saken.

Vedlagt oversendes utbyggingsavtale sammen med erklæring fra Lyngørfjorden Eiendom AS av 30. oktober 2009. Erklæringen er tinglyst 13. november 2009, og Tvedestrand kommune er da rettighetshaver i henhold til punkt 4, 5 og 7 i utbyggingsavtalen.

Denne delen av saken kan da anses som avsluttet.

Med vennlig hilsen  
TENDEN ADVOKATFIRMA ANS



Erik Bruusgaard  
advokat  
eb@tendenans.no

Vedlegg



## ERKLÆRING

På vegne av Lyngørfjorden Eiendom AS - org nr 992 992 964 - som eier av gnr 84 bnr 363 i Tvedestrand kommune og utbygger i henhold til utbyggingsavtale med Tvedestrand av kommune av 29.oktober 2009, erklærer vi at utbyggingsavtalen er bindende for vår eiendom, samtidig som vi ber om at punkt 4,5 og 7 tinglyses som heftelser på gnr 84 bnr 363 med Tvedestrand kommune (org.nr. 964 965 781) som rettighetshaver.

Tønsberg 30. oktober 2009

For Lyngørfjorden Eiendom AS

Per Gunnar Flåten

HANS MELBYE



*Arve Nyecolher*

## UTBYGGINGSAVTALE

Mellom Tvedestrand kommune

heretter kalt "TK"

og

Lyngørfjorden Eiendom AS (org.nr. 992 992 964)

heretter kalt "Utbygger"

er det i dag inngått slik Utbyggingsavtale:

### 1 AVTALENS BAKGRUNN

1.1 Denne avtalen tar sikte på å regulere forholdet mellom TK og Utbygger knyttet til utbygging og utvidelse av bryggeanlegg i Vinterstøbukta. Til grunn for avtalen ligger følgende:

- Reguleringsplan for Vinterstøbukta vedtatt 16. april 2009
- Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Vinterstøbukta av 16. april 2009
- Reguleringsplan for Gjevingpynten av 22. januar 1997
- Utbyggingsavtale for Gjevingpynten av 8.juni 2005

### 2 FORMÅL

2.1 Formålet med avtalen er å fastsette vilkår i forbindelse med utbygging, utvidelse og drift av eksisterende og planlagt bryggeanlegg innen de regulerte områdene.

2.2 Utbyggingsavtalen er begrenset til følgende områder av Reguleringsplan for Vinterstøbukta

- Område SS8 - Spesialområde privat småbåtanlegg i sjø
- Område S4 - Offentlig trafikkområde i sjø - offentlig småbåthavn
- Område TH 2 - Trafikkområde havn

og følgende områder i reguleringsplan for Gjevingpynten

- Område NBF7 -Næring/forretning/bustad
- Område TK5 - Offentlig trafikkområde

2.3 Avtalen har til hensikt å omfatte utbygging og bruk av brygger, disponering av uteareal og sjøareal, disponering av areal for av- og pålessing samt parkering i forbindelse med bruk av området.

### 3 HOVEDVILKÅR

3.1 Avtalen gjelder kun for de områder som omfattes av de nevnte reguleringsplaner og de områder som er nevnt under punkt 2.2. ovenfor.

3.2 Utbygger er ansvarlig for gjennomføringen av prosjektet i henhold til reguleringsplan og denne avtale.

3.3 Utbygger er som grunneier også ansvarlig for gjennomføring av utbyggingen teknisk og økonomisk.

#### **4 ANLEGGETS STØRRELSE – ANTALL BÅTPASSER**

- 4.1** På reguleringstidspunktet er det beliggende et privat bryggeanlegg med til sammen 89 plasser innenfor SS8. Partene er enige om at disse 89 plassene ikke er omfattet av utvidelsen, da slik at TK aksepterer at 89 plasser selges eller leies ut til private. Salg kan kun omfatte del av selve det fysiske bryggeanlegget med tilhørende rettigheter
- 4.2** I tillegg skal bryggeanlegget utvides med 25 nye plasser ved forlengelse av nåværende bryggeanlegg. Disse plasser plasseres som vist på reguleringsplanen, slik at det maksimale antall plasser blir 114 plasser. Hertil kommer den del av anlegget som er avsatt for offentlig bruk (anslått til 4 plasser)
- 4.3** Etter dette vil en få følgende fordeling av plassene ved anlegget:

Eksisterende plasser:	89 plasser
Nye plasser private:	15 plasser
Gjesteplasser:	10 plasser
Kommunale plasser:	(ca)4 plasser

#### **5 BRUK AV PLASSENE**

- 5.1** Til sammen skal bryggeanlegget ha 10 gjesteplasser for større båter som leies ut pr. døgn inkludert strøm, vann og renovasjon. Disse plasser vil bli markedsført som gjesteplasser, og maksimal oppholdstid vil være ett døgn. Gjesteplassene er i vedlegg til denne avtale nummerert som plass 119, 121, 123, 125, 127, 129, 131, 133, 135 og 137. Gjesteplassene skal ha en bredde fra 4-4,5 m. Hver plass vil ha 10 m uteligger. Gjesteplassene kan ikke omgjøres til private plasser for utleie eller salg uten etter godkjenning av kommunestyret
- 5.2** For offentlig bruk (TK) er avsatt 12 m (anslått til ca 4 plasser) beliggende på vestsiden av bryggen fra land i en lengde på 12 m. Området er markert som S4 i reguleringsplanen. Dette arealet disponeres vederlagsfritt av TK og det skal således heller ikke delta i vedlikeholdskostnader eller andre kostnader. Kommunen har rett til å skilte og håndheve plassene etter behov, mens utbygger skal sørge for at bryggene til enhver tid er tilgjengelige og i god stand.
- 5.3** Øvrige plasser skal disponeres fritt av Utbygger. Ved disponering av plasser skal innbyggere eller hytteeiere i Tvedestrand prioriteres.

#### **6 STRØM/VANN/RENOVASJON**

- 6.1** Utbygger er ansvarlig for strøm, vann og renovasjon for alle brukere av bryggen. Utbygger er forpliktet til å sette opp renovasjonsbeholdere i tråd med kommunale retningslinjer, og i samråd med kommunens avfallselskap som for tiden er RTA. Strøm og vann beregnes etter måler.

#### **7 ATKOMST - PARKERING**

- 7.1** Brukere av anlegget skal ha atkomst over Utbyggers eiendom. Utbygger er også forpliktet til å gi eiere eller brukere av bryggeanlegget tinglyst rett til å ha bryggeanlegget med landfeste på gnr 84 bnr 363.
- 7.2** Utbygger er ansvarlig for at det i tilknytning til bryggeanlegget til enhver tid har minst 40% parkeringsdekning. Området med parkering vil skje på egen eller leid grunn. Utbygger er ansvarlig for å utarbeide og ajourholde arealkart med de aktuelle parkeringsplasser inntegnet. Kartet skal fremlegges sammen med

utbyggingsavtalen, og ellers når kommunen ber om det. Parkeringsplassene skal også skiltes slik at det klart fremgår hvem som kan disponere dem.

- 7.3 På landarealet avsettes nødvendig areal til av- og pålessingsplass for brygge kunder. Dette gjelder kun for kortvarig opphold/parkering, idet parkering ellers er forutsatt å skje på parkeringsplasser.

## **8 ANDRE FORHOLD**

- 8.1 Utbygger vil ha tilgjengelig slipp for utsetting og opptak og båter på egen grunn. Slippen kan benyttes gratis for enhver utenom marinaens åpningstid.
- 8.2 Utbygger er ansvarlig for merking av gjesteplasser og trafikk fra sjøsiden.
- 8.3 Utbygger har vaktmester og ettersynsansvar med alle bryggeanlegg omfattet av avtalen og skal påse at bryggen til enhver tid er kaskoforsikret.
- 8.4 Privatrettslige krav som stilles overfor utbygger i forbindelse med utbygging og drift av bryggeanlegget er kommunen uvedkommende. (jfr. allerede innmeldt krav om grunnrettigheter innenfor SS8)

## **9 REGULERINGSKOSTNADER**

- 9.1 Utbygger har oppebåret alle kostnader til regulering av området. Partene er enige om at en andel av disse kostnadene skal belastes øvrige Utbyggere. Kommunen forplikter seg til å ta dette inn i de utbyggingsavtaler som senere opprettes, da slik at alle dokumenterte reguleringskostnadene fordeles etter en fordelingsnøkkel partene blir enige om.

## **10 MISLIGHOLD – TVIST**

- 10.1 Dersom Utbygger ikke utfører sine forpliktelser etter denne avtale, har kommunen rett, men ikke plikt til å fullføre arbeidene. Ved mislighold i forhold til avtalt bruk, kan kommunen iverksette formålstjenelige tiltak for å bringe bruken i samsvar med avtalen.
- 10.2 Tvister i anledning avtalen skal som hovedregel forsøkes løst i minnelighet. Dersom dette ikke er mulig skal konflikten løses ved de alminnelige domstoler ved eiendommens verneing.

\*\*\*

Denne avtale er opprettet og underskrevet i to eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt.

Tvedestrand, den 29.10.2009

For  
Tvedestrand kommune



Jan Dukene  
Ordfører

For  
Lyngør fjorden Eiendom AS





## FULLMAKT

Jeg, Hans Melbye, styreleder i Lyngør fjorden Eiendom AS, gir herved  
Per Gunnar Flåten fullmakt til å signere utbyggingsavtale mellom Tvedestrand kommune og  
Lyngør fjorden Eiendom AS.

Skedsmo, 29.10.2009



Hans Melbye