

Avtale  
om  
kjøp  
av  
bruksrett til båt plass

Mellom

Rennbase AS heretter kalt "selger",

og

..... heretter kalt "kjøper",

Selger gir herved kjøper eksklusiv bruksrett til båt plass med ca bredde ..... meter, som utgjør brutto..... breddemeter, inklusiv senter til senter på uttrigger/fortøyningsbom. De nærmere vilkår for bruksretten til båt plass følger av denne avtale med vedlegg.

Kjøpesummen er samlet kroner .....,.-.

## **1 Innledning**

- 1 Avtalen gjelder kjøp av eksklusiv bruksrett til båt plass ....., avmerket i kart vedlagt denne avtale som vedlegg 2 (heretter kalt "båt plassen"), i båthavnen Rennbase AS, 4152 Vestre Åmøy, gnr. 43, bnr. 122 i Rennesøy kommune.
- 2 Området er i reguleringsplan 2007001 vedtatt mars 2010 avsatt til privat småbåtanlegg i sjø. Det blir lagt opp til mellom 150-200 båt plasser i anlegget.
- 3 Det er en forutsetning for avtalen at selger får solgt 50 båt plasser i byggetrinn 1 innen den 01.03.2011. Dersom forutsetningene ikke innfris, skal selger tilbakebetale til kjøper eventuelt innbetalt beløp. Kjøper fraskriver seg retten til å framsette andre krav som følge av at båt plassene ikke blir solgt fordi nevnte forutsetninger ikke innfris. Samme vilkår gjelder for byggetrinn 2 hvor det er krav om 50 solgte båt plasser innen 01.04.2011.
- 4 Anlegget inneholder brygger, flytebrygger, uttriggere, landganger, vannposter, strømanlegg og festeanordninger, og parkeringsplasser for biler (1 parkeringsplass per 3 båt plasser).
- 5 Arbeidet tilknyttet bygging og tilpasning av båthavnen skal påbegynnes ved 50 solgte plasser og er beregnet å være ferdigstilt ca 6 måneder etter oppstart. Anlegget skal blant annet inneholde brygger, flytebrygger, uttriggere, landganger, vannposter, strømanlegg og festeanordninger og parkeringsplasser for biler (1 parkeringsplass pr. 3 båt plasser).
- 6 Båthavnen skal være tilpasset fritidsbåter i alle størrelser.

- 7 Ved å undertegne denne avtale forplikter kjøper seg samtidig til å sette seg grundig inn i det havnereglement som til enhver tid gjelder for Rennbase AS. Gjeldende havnereglement er vedlagt denne avtale som vedlegg 1 og inngår som en del av denne avtale.

## **2 Kjøp av eksklusiv bruksrett til båtplass**

- 2.1 Denne avtale gir kjøper eksklusiv bruksrett til båtplassen. Kjøper blir ikke eier av utriggere, festeanordninger eller andre gjenstander i havnen.
- 2.2 Kjøper gis rett til å benytte havnens fellesanlegg i samsvar med havnereglementet.
- 2.3 Båtplassen i byggetrinn 1 skal stå klar til benyttelse for kjøper cirka den 01.04.2011. Båtplassene i byggetrinn 2 skal stå klar til benyttelse for kjøper cirka den 01.05.2011.
- 2.4 Kjøper kan ikke ta båtplassen i bruk før hele kjøpesummen som nevnt i punkt 3, er betalt.
- 2.5 Vann inngår i leiesummen, strømposter kan benyttes mot betaling i henhold til de til enhver tid gjeldende prislister og vilkår.

## **3 Kjøpesum og leie**

- 3.1 Kjøpesummen er kroner .....,- per brutto breddemeter for plasser med utrigger og fortløyningsbom.
- 3.2 Kjøpesummen skal betales i to like store avdrag på 50 % av kjøpesummen. Første innbetaling forfaller til betaling 10 – ti – dager etter bestemt oppstart av det gjeldende byggetrinn. Andre innbetaling forfaller til betaling straks båtplassen er klar til overtakelse. Selger melder fra til kjøper når båtplassen er klar til overtakelse.
- 3.3 Kjøper skal i tillegg betale kroner 1.500,- per brutto breddemeter i leie hvert år. Leien skal dekke normalt vedlikehold av anlegget, forsikring, utskiftninger og generelt tilsyn i henhold til 6.1.
- 3.4 Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 15. januar hvert år. Første året forfaller leien 30 – tretti – dager etter overtagelse av båtplassen, med 1/12 av årsleien per gjenstående av årets måneder.
- 3.5 Selger kan årlig, første gang med virkning fra 1. januar 2012 kreve leien regulert i samsvar med eventuell endring i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Leien skal likevel ikke reguleres under den til enhver tid foregående årsleie. Opprinnelig kontraktsindeks er den som foreligger per 15.10.10. Leieregulering baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til indeksen for 15.10. hvert år.
- 3.6 Dersom det viser seg at det oppstår behov for vakthold, montering av gjerde eller andre sikkerhetstiltak, og mer enn halvparten av bruksrettshaverne til båtplass ønsker slike tiltak, plikter kjøper å betale sin forholdsmessige del av kostnadene ved tiltakene.

- 3.7 I den grad selger som følge av utvikling og utbygging i havnen i fremtiden vil kunne tilby kjøper andre fasiliteter og tjenester enn de som foreligger per avtaletidspunktet, har selger rett til å kreve særskilt vederlag for dette i den grad tjenesten eller fasiliteten ønskes benyttet av kjøper.
- 3.8 Kjøpesum og leie skal betales selgers bankkontonummer 6350 05 36456. Det blir sendt faktura fra Rennbase AS.

#### **4 Overdragelse av bruksrett til båt plass**

- 4.1 Båtplassen kan overdras med de begrensninger som følger nedenfor. Begrensningene skal sikre selger mot uønsket oppkjøp av havnen.
- 4.1.1 Kjøper er forpliktet til å gi selger skriftlig melding ved overdragelse av bruksrett til båt plass ved avhending eller på annen måte. Slik melding skal være kommet fram til selger før båt plassen overdras.
- 4.1.2 Selger har fortrinnsrett ved overdragelse av bruksrett til båt plass. Fortrinnsretten gir selger rett til å overta bruksretten til båt plass ved overdragelse ved avhending eller på annen måte.
- 4.1.3 Forkjøpsretten gjøres gjeldende ved at selger gir skriftlig melding til kjøper om at selger ønsker å benytte seg av denne retten. Slik melding skal være kommet fram til kjøper innen 2 – to – uker etter at selger har mottatt slik melding som nevnt i punkt 4.1.2.
- 4.1.4 Dersom det foreligger bud eller avtale, trer den som benytter forkjøpsretten inn i det foreliggende budet/avtalen på samme vilkår. Har avhendingen et gaveelement, eller er prisen ikke reell, skal prisen fastsettes til markedspris. Markedsprisen fastsettes av en uhildet takstmann som partene i fellesskap oppnevner.
- 4.1.5 Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende overfor erverver som er rettighetshavers nærstående. Med nærstående menes her ektefelle/samboer, livsarvinger og søsken.

#### **5 Utleie**

- 5.1 Kjøper kan fritt leie ut båt plassen til nærstående som definert i punkt 4.1.5.
- 5.2 Ved utleie ut over 2 – to – måneder til andre enn nærstående som nevnt i punkt 5.1, skal selger skriftlig informeres om navn på leietaker og type båt. Forsikringsbevis for båt skal også fremvises. Leietaker som nevnt i punkt 5.1 og 5.2, er heretter kalt leietaker.
- 5.3 Kjøper er forpliktet til å gi skriftlig melding til selger før utleie tar til.
- 5.4 Kjøper er ansvarlig for betaling av leie til selger som nevnt i punkt 3.3 og 3.4 selv om båt plassen leies ut.

#### **6 Vedlikehold og drift**

- 6.1 Selger er ansvarlig for vedlikehold av fellesområder og havneanlegg samt for drift av havnen. Selger skal bære kostnadene ved eventuelle endringer og utbygginger. Kjøper bærer vedlikeholdsansvaret for "sin" båtplass.
- 6.2 Kjøper er forpliktet til å holde god orden i havnen og opptre i tråd med det til enhver tid gjeldende havnereglement.

## **7 Mislighold**

- 7.1 Dersom kjøpesummen, jf. 3.2, ikke blir betalt innen 1 – en – måned etter forfall, har selger rett til å heve avtalen. Kjøper har i et slikt tilfelle ikke krav på å få tilbakebetalt eventuelt innbetalt beløp.
- 7.2 Selger kan heve avtalen på grunn av vesentlig mislighold fra kjøpers eller leietakers side. Vesentlig mislighold foreligger dersom:
- 7.2.1 Kjøper vesentlig misligholder sin plikt til å betale leie. jf. punkt 3.4.
- 7.2.2 Kjøper eller leietaker tross skriftlig advarsel fra selger i vesentlig grad forsømmer sine plikter i henhold til denne avtale med vedlegg, herunder gjeldende havnereglement.
- 7.2.3 Kjøper eller leietaker for øvrig vesentlig misligholder sine plikter i henhold til denne avtale med vedlegg, herunder gjeldende havnereglementet, på en slik måte at det er nødvendig å bringe avtalen til opphør.
- 7.3 Ved heving mister kjøper og eventuelt leietaker bruksrett til båtplassen. Kjøper eller leietaker må straks fjerne båten fra havnen. Dersom båten ikke fjernes straks, kan selger fjerne denne på kjøpers regning og risiko. For øvrig vises til de alminnelige kontraktsrettslige virkninger av heving.

## **8 Erstatning og ansvarsforsikring**

Kjøper er ansvarlig for alle skade som påføres anlegget som sådan, eller forøvrig selger eller andres eiendeler i henhold til alminnelige erstatningsrettslige regler. Slike skader skal straks meldes til selger. Kjøper er forpliktet til å ha ansvarsforsikring for sin båt. Selger forplikter å forsikre havneanlegget

## **9 Offentlig krav om fjerning av anlegg**

Dersom hele eller deler av havneanlegget må fjernes som følge av offentlig pålegg i henhold til plan- og bygningslovens § 85 eller annen bestemmelse, og kjøper av den grunn mister bruksretten til båtplass, har kjøper ikke krav på å få tilbakebetalt kjøpesummen eller innbetalt leie. Dersom det utbetales erstatning til selger for fjerning eller ekspropriasjon av havneanlegget, har kjøper som mister bruksrett til båtplass som følge av tiltaket, rett til andel av slik erstatning i forhold til totalverdien av anlegget som må fjernes.

## **10 Endring av havnereglement**

Selger kan til enhver tid endre havnereglementet. Selger er forpliktet til å informere kjøper om enhver slik endring av havnereglementet.

## 11 Opsjon

Rennbase AS gis opsjon til å overføre eiendomsretten for småbåtanlegget til fellesskapet av bruksrettshavere som da forpliktes til å opprette et sameie med tilhørende vedtekter. Dette vil naturlig skje etter at småbåtanlegget er fraskilt som en egen eiendom.

## 12 Tinglysing

Selger, som er hjemmelshaver til gnr. 43 bnr. 122, skal sørge for tinglysing av bruksretten til båtplass ved utfylling og innsending av vedlagte Erklæring om rettighet i fast eiendom. Kjøper skal bære alle kostnader ved slik tinglysning. Gyldigheten av denne avtale er avhengig av at bruksretten til båtplass blir tinglyst

\*\*\*\*\*

Denne avtale er utarbeidet i to eksemplarer hvorav partene beholder hvert sitt.

Stavanger, den .....

Kjøper

Selger

.....

.....

### Vedlegg:

1. Havnereglement for Rennbase AS
2. Kart over havneområdet med avmerket båtplass
3. Erklæring om rettighet i fast eiendom