



Presentasjon av bryggetjenester

NORSK MARINADRIFT AS (NMD)

WWW.NMDRIFT.NO

Formål

Tilby eksterne bryggeeiere kvalifiserte tjenester for utvikling, drift og vedlikehold av bryggeanlegg / marinaer. Dette for å sikre verdier og redusere forsikringspremier, samt risiko for hendelser.

1. Tjenester for utvikling
2. Tjeneste for drift
3. Tjeneste for vedlikehold



Tjenesten for utviklingen inneholder

- NMD kartlegging prosjekteringen
 - Lokalitetsanalyse, meteorologiske data, signifikante bølgehøyder
 - Moringskart, leveringsbetingelser med garantier fra leverandør
 - Dokumentasjon av EI-installasjon evt VVS installasjon
 - Historiske hendelser
 - Ferdigattest fra kommunen?
- Kartlegging av juridisk modell
 - Juridisk eierskap av brygge, kontrakter og over skjøtsel med garantier
 - Stiftelse av sameie(r)
 - Vedtekter
 - Registrering Brønnøysund
- Pris
 - 50.000 fastpris eller 1000,- / time

STIFTELSES-PROTOKOLL

FOR

SAMEIET KALVØYTANGEN BRYGGE A

År 2006 den 30. juni ble det avholdt stiftelsesmøte i Sameiet Kalvøytangen Brygge A.

Til stede som stiftere var:

Norsk Marinidrift AS, org.nr. 945 751 339 w/styrets formann Per Gunnar Flåten
Per Gunnar Flåten, pnr. 020165 37937

Ellers møtte:

Advokat Erik Bruusgaard

Utkast til stiftelsesmøte for stiftelsesmøte var utsendt sammen med innkalling og utkast til vedtekter. Følgende ble deretter protokollert:

- 1 Godkjenning av innkalling**
Innkallingen ble enstemmig godkjent.
- 2 Valg av møteleder og person til å undertegne protokollen sammen med møtelederen**
Som møteleder ble valgt Per Gunnar Flåten.
- 3 Gjennomgang av organisasjonsform, formål og vedtekter**
Forslag til organisasjonsform, formål og øvrige vedtekter for sameiet ble protokollert.
Det var ingen kommentarer til det framlagte forslaget.
- 4 Drøfting av økonomiske forhold, herunder størrelsen av andelskapital, antatte etablerings- og driftskostnader m.v.**
På bakgrunn av et framlagt budsjett ble behovet for en grunnkapital drøftet. Det ble enighet om samlet grunnkapital på 200 000 kr. Med 50 sameiere blir dette en innbetaling på 4.000,- kr pr. sameier.
- 5 Vedtak om stifting av andelsameiet**
Det ble enstemmig vedtatt å stifte sameiet.
Det ble enstemmig vedtatt at sameiet skal hete Sameiet Kalvøytangen Brygge A. Sameiet skal bestå av 50 andelseiere.

Møtom

Lyngarfjorden Eiendom org.nr 992 992 964
Postboks 23, 3132 Huseysund

heretter kalt selgeren og

Sameiet Klekkervika Brygge, org.nr. ... (under stiftelse)

heretter kalt kjøperen,

er i dag inngått følgende

kjøpekontrakt:

1 Kjøpesum/betaling

Selgeren overdrar harvedt til kjøperen et bryggeanlegg bestående av 116 båtplasser beliggende på gnr 84 bnr 363 festet nr 1 i Tvedestrand kommune. Sammen med bryggeanlegget overdras festeretten til gnr 84 bnr 363 feste nr. 1 (Vedlegg 3)

Kjøpesummen er kr 2.500.000,- (to millioner fem hundretusen kroner 00/100.-

som avgjøres på følgende måte:

Ved inngåelse av kontrakt
Kjøperen betaler kontant mot overføring av festeretten og pantattest med dokumentasjon for at eiendommen og anlegget er fri for pengeheftelser

I alt 2 500 000
2 500 000

Kjøpesummen forfaller til betaling ved overtakelsen, jf. punkt 8 nedenfor.

2 Omkostninger

Omkostningene knyttet til tinglysing bæres av kjøper. Selger bærer øvrige utgifter til handelen.

3 Oppgjør

Oppgjør mellom partene foretas gjennom tredjemann i henhold til egen oppgjørsskema

Tinglysing kan ikke finne sted før kjøperen har innbetalt omkostninger tinglysningsskemaet eventuelt forskikket med tinglysing og oppgjør som måtte følge herav, får stå for kjøperens regning.

Partene er enige om at fordeling av driftsutgifter-/inntekter (pro & contra-oppgjør) må direkte mellom partene.

Mellom	
Lyngerfjorden Eiendom AS, org.nr. 992 992 904 Postboks 23, 3132 Husøyund, 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 anlegga/høa brygge på gnr 84 bnr 363 feste nr 1 og inngåelse av festekontrakt for denne eiendommen:	
1 Bakgrunn	
Lyngerfjorden Eiendom AS er eier av gnr 84 bnr 363 beliggende på Gjeving i Tvedestrand kommune. Fra denne eiendommen er det fradel en parsel med sikte på bortfeste. Parsellen er gitt gnr 84 bnr 363 fmr 1.	
I sjøområdet utenfor parsellen er anlagt et bryggeanlegg på bryggemarken. Anlegget består av et bryggeanlegg etablert et sameie ved navn Sameiet Klekkervika Brygge	www.orstamarina.com www.safford.no
Sameiet Klekkervika Brygge er stiftet 27. mai 2009. Samt et bryggeanlegg på Gjeving. Sameiet har til sammen 116 båtplass i anlegget. Andelene er fritt omsettelig og kan kjøpes og selles. I tillegg gjelder det egne regler for alle andelseierne.	Norsk Marinadrift AS Havnegata 12 N-3283 LARVIK Norge
Sameiet har ved kjøpekontrakt av 27. mai 2009 ervervet ervervet er det også inngått egen festeavtale for gnr 84 bnr 363 i Tvedestrand kommune	Atn: Ref: Lokalitetssanalyse
Denne avtale skal regulere de rettigheter Sameiet har til å bygge og utnytte gnr 84 bnr 363 fmr 1 og denne eiendoms sjøområde, samt forpliktelser i den anledning. I tillegg reguleres hvilke rettigheter Sameiet har til å bygge og utnytte gnr 84 bnr 363. Avtalen inngår som en del av festeavtalen.	4. mai 2011
2 Sameiets rettigheter	1 Innledning
2.1 Anlegg	Dette dokumentet sammenfatter beløghold som må tas hensyn til for å sikre trygg bygging av småbåthavn. Utredningen baseres på utregning av effektiv streklengde til stedet anlegget er tenkt bygget. Utregningen av effektiv streklengde er teoretisk og tar ikke hensyn til lokale forhold.
Sameiet skal ha rett til å anlegga/høa et bryggeanlegg med angitt på vedlagte skisse (Vedlegg 1). Anlegget er til sam Sameiet skal ha utgangspunkt i avmerket punkt på land skissen. Anlegget har et eget landfundament, og kan foreta dette er nødvendig.	2 Beløghold Kaldfreden
2.2 Festeavtale for landarealet	
Det er opprettet et eget grunnbokblad for det fastede areal og dels andelsaverne. Arealet har betegnelsen gnr 84 bnr 363 fmr 1.	Vi har regnet ut effektiv streklengde og beløghøyder av sted merket i kart. Vi har fått følgende resultat:
Bak ref.: c:\advokat\68\0206_TINORCAPROVN.DOC 1787307-32283323	

Tjenesten for drift

- Halvårlige inspeksjoner med oppfølgingsrapport
 - Pris: 53,- /bredde meter brygge
 - Alternativ fast pris 30.000
- Dykkerinspeksjon 2. hvert år
 - 15.790,- per dag
- Utvikling, implementering og ettersyn av:
 - Bryggereglement
 - Vinterfortøyningsreglement
 - Vinterhavn avtale
 - Implementering og utvikling er fastpris 20.000,-
 - Ukentlig ettersyn av bryggereglementet Pris: 73,- /bredde meter brygge
- Initierer og følger opp årlige elektriker inspeksjoner
 - 3.250,- per år
- Ukentlige vask, ettersyn brygger og fortøyninger
 - Pris: 121,- /bredde meter brygge
- Storm inspeksjon og sikring før og etter
 - 3.250,- /gang
- Drift av adgangskontroll system
 - 270,- per kort per år
- Drift av overvåkningssystem
 - Ved leasing 32.000,- per kamera per år
 - Ved kjøp 9.700,- per år
- Samlet pris per meter per år: 412,50 (ex dykketjeneste, adgang og overvåkning) Index reguleres hvert år.



Eksempler på skjemaer



Havnereglement

Norsk Marinadrift AS (NMD) er Norges største utbygger og driver av havner for fritidsbåter i Norge. Selskapets kjerneområde er ved oppkjøp eller utvikling av båthavner, å implementere sameiemodell for salg av båtplasser. Bli mer kjent med oss på www.nmdrift.no.

I havner som NMD eier eller driver gjelder dette havnereglementet. Dette havnereglementet er overordnet det lokale bryggereglementet. Se det lokale bryggereglementet på nettsiden www.nmdrift.no.

Ansvar:

Sameiere og leietagere plikter å rette seg etter havnereglementet. Unnlattelse kan medføre erstatningsansvar eller at teleforhold sies opp. Det påhviler hver enkelt båteier/bruker av havna å utvise renselighet og god orden på og rundt flytebyggene.

Det er enhver båteiers ansvar og plikt å påse at egen båt er forsvarlig fortløyd og fendret. Båten skal være festet med minst fire riktig dimensjonerte og stramme tau og gummiåsjer. Det er ikke tillatt å bruke stålfjærer. Båten skal fortøyes på en slik måte at dødgang og rykking i vind unngås. Båter som ikke er fortløyd i henhold til bruksregler vil bli fortløyd av NMD for båteiers regning. Det gjelder helt spesielle regler for vinterfortøying. Se eget fortøyningsreglement på nettsiden www.nmdrift.no.

Det er ikke tillatt å henlegge eller lagre gjenstander av noen art på bryggen. Slike gjenstander vil bli fjernet uten varsel på eiers regning og risiko. Vannledning og eller strømledning skal ikke ligge til hinder for fri og trygg ferdsel på brygga.

Dersom båteier oppdager uregelmessigheter ved brygger eller båter fortløyd ved bryggen skal dette straks rapporteres til sameiet, NMD eller eventuelt politiet.

Sameiet fraskriver seg et hvert ansvar for tyveri eller hærverk av eller fra båter som ligger fortløyd ved bryggen. Sameiet er heller ikke ansvarlig for eventuell personskade forvoldt i forbindelse med bruk av båtplassene, ferdsel på bryggen eller på eiendommen for øvrig.

Forsikring

Båter i havnen skal være ansvarsforsikret og båten skal være i sjødyktig stand. Dårlig vedlikeholdte eller skjennende båter kan bortvises fra havnen.

Avtale om vaktmestertjenester

Mellom

Sameiet Klekkervika Brygge (SKB)

og

Lyngør fjorden Eiendom AS (LE)

1. Formål og bakgrunn

Med bakgrunn i avtale mellom partene av 27 mai 2009, punkt 3 og 5.2, samt sameiets vedtekter § 6, har LE rett og plikt til å vedlikeholde bryggeanlegget mot en kompensasjon på kr 375,- pr meter, indeksregulert fra 30.09.2009.

Denne avtalens formål er å definere de tjenester Lyngør fjorden Eiendom AS skal levere samt hvilke tjenester som inngår i kompensasjonen.

2. Tjenester som skal utføres av LE

Partene er enige om at følgende tjenester skal utføres med følgende intervaller. Materialkost for de ulike tjenester er spesifisert. Forbruk og avgifter av strøm og vann betales av SKB i sin helhet.

Tjeneste fra LE	Frekvens	Betaler av materialkost
Ettersyn av strøm	Løpende	Ingen
Utbedring av strømleil	Løpende	Sameiet
Statistikk strøm	Månedlig	Ingen
Utskifting, oppdatering	Løpende	Sameiet
Ettersyn av vann	Løpende	Ingen
Utbedring av vannsystem	Løpende	Sameiet
Utskifting, oppdatering	Løpende	Sameiet
Vedlikehold	Løpende	Sameiet
Bryggevask	1 gang i uken*	Ingen
Inspeksjon under vann	halvårlig	LE
Inspeksjon over vann	halvårlig	LE
Maling, beisning	ved behov	Sameiet
Adgangskontroll	løpende	Sameier
Snørydding	Løpende	LE
Renovasjon	Løpende	LE
Annet	Løpende	Sameiet

* Bryggevask 1 gang i uken gjelder sommersesongen April til Aug. Ellers ved behov



Havnegata 12, NO-3283 Larvik
PB 72, 3285 Larvik
tlf +47 33 40 10 00
og NO 645 751 330 mvia
post@nmdrift.no - www.nmdrift.no

Sjekkliste ved serviceavtale

Dato:	Vår inspeksjon / Høst inspeksjon (sett sirkel rundt)
Sted/ Kunde:	
Adresse	
Telefon	E-post
Kort beskrivelse av anlegget, betong/tre, antall piler, plasser og elementer:	Byggeår
	Ja Nei
Foreligger moringskart?	

Visuell inspeksjon av gangbru:

Kvalitet og behov for vedlikehold eller bytte av materiell.
Innfesting, inkl sjakler, styrekjetting, glideplate, glidekloss, rekkverk og redningsbøye.
Kommentarer:

Kontroll av flytebrygge

	Utført	Ikke utført	Kommentar
Ankerbranner med kastål.	☐	☐	
Wirekoblinger	☐	☐	
Ankerkjetting / oppstramning / trimming	☐	☐	
Belastningskader / sprekke dannelse	☐	☐	
Fenderstokk	☐	☐	
Toppekke	☐	☐	

Kommentarer:



Havnegata 12, NO-3283 Larvik
PB 72, 3285 Larvik
tlf +47 33 40 10 00 - faks +47 33 40 10 20
og NO 645 751 330 mvia
post@nmdrift.no - www.nmdrift.no

AVTALE OM BRUK AV VINTERHAVN

Vinterfortøying krever spesifikke regler som må følges for å unngå skader gjennom tøffe påkjenninger fra vær og vind. Reglement er utarbeidet for å sikre sameiets verdier, brygge og uteligger. Denne avtale er i tillegg til vinterreglement og til ordinært bryggereglement. Avtalen regulerer ansvaret og overholdelse av nevnte reglement dersom båten skal ligge i havnen i perioden mellom 1 oktober og 1 april.

Dersom skader skulle oppstå som følge av brudd på dette reglementet er sameier økonomisk ansvarlig overfor sameiet. Sameier plikter at båter i vinterhavn til enhver tid er fortløyd for ekstremvær.

- For å ligge i vinterhavn må dette reglementet signeres hos Norsk Marinadrift AS. Sameiere som ikke har signert vinterhavn avtale skal bortvises fra havnen.
- Båter kan kun fortøyes med baugen inn i vintersesong. Båten skal fortøyes i midten av båsen. 3 fot AS kan gi råd.
- Tildekking av båter i vinterhavn skal minimeres. Sameiet eller Norsk Marinadrift AS kan kreve presenninger/tildekking fjernet om de anses å ha for stort vindfang.
- Forbruk av strøm i vintersesongen belastes den enkelte sameier i etterkant av sesong basert på regelmessige, men ikke konstante målinger, av Norsk Marinadrift AS
- Alle fortøyninger skal være stramme. Alle liner/tamper skal ha strekkavlastere. Det skal fortøyes med minimum 8 liner/tamper. 2 foran, 2 bak og totalt 4 spring. 2 på hver side i hver sin retning. Se for øvrig illustrasjon i reglementet.
- Alle liner/tamper som benyttes til fortøying skal være av god kvalitet. Fortøying som ikke har denne kvaliteten, eller båter som ikke er fortløyd etter dette reglementet, kan fortøyes av Norsk Marinadrift AS for sameier regning.
- Båter i vinterhavn skal ha telys i forkant av hvert over som meldes. Alle i vinterhavn plikter likevel å føre telys minimum 1 gang i uken, uansett værmelding. Om ukentlig telys av praktiske årsaker ikke kan utføres plikter man å tegne ettersynsavtale med 3 fot AS.
- Alle båter skal fenders på hver side og i forkant mot brygge. Fendere skal ligge fri for is. Alle båter skal måkes etter snøfall for å minimere vekten. Dette gjelder også uteligger slik at fortøying ikke blir skjev.
- Ved ettersyn i ekstremt vær skal redningsvest brukes på bryggen
- Båter i vinterhavn tiltales ikke forsikret i Fender Marine

Erklæring

Undertegnede sameier erklærer å ha lest, forstått og akseptert ved denne signatur reglement for vinterfortøying og denne avtale.

PLASS NR:..... SIGNATUR:.....

Tjenester for vedlikehold

- NMD tilbyr årlig vaktmesteravtale hvor hele driftsdelen er inkludert. Her er alle arbeidstimer for normalt vedlikehold inkludert i tjenesten. Ekstraordinære tiltak / skader dekkes etter timesats. Brygge eier dekker materialkost.
- NMD tilbyr gode innkjøpsbetingelser på bryggekomponenter, dykketjenester, strøm- og VSS- komponenter.
- NMD sitt vedlikeholdsprogram er sertifisert av forsikringsselskaper som gir betydelig reduksjon i årlig premier og egenandeler.

