FESTEAVTALE

MELLOM

SORTLAND HAVN KF
Org.nr. 985 755 930
(som «Bortfester»)

OG

MARIN EIENDOM AS
Org.nr. 985 903 420
(som «Fester»)

1. Innledning

Mellom Sortland Havn KF og Marin Eiendom AS er det inngått avtale om at fester skal videreføre sitt festeforhold av eiendommen fra bortfester på de vilkår som fremgår av denne avtale («Avtalen»):

2. Festeobjektet

Sortland kommune v/ Sortland Havn KF bortfester til Marin Eiendom AS eiendom gnr. 15 bnr. 1455 fnr. 2/seksjon 1, i Sortland kommune («Eiendommen»).

Festenummer 2/seksjon 1, omfatter et areal på 1251 m^2, inklusiv et område på 4 meter langs fasadevegg på byggets østside.

Festeretten omfatter også rett til adkomst til det festede areal. Denne retten kan tinglyses dersom Fester krever det. Fester dekker kostnader ved tinglysning.

Tomteverdi settes til kr. 1500,- per. m^2.

3. Festetiden

Festetiden gjelder frem til og med 31. mai 2033

Fester kan kreve avtalen fornyet med inntil 5 år ad gangen to ganger, totalt 10 års forlengelse. Krav om forlengelse må fremsettes skriftlig innen 1 år før festetidens utløp.
Ved krav om fornyelse skal det forhandles om nye vilkår dersom noen av partene krever dette. Krav fra festers side må fremsettes i forbindelse med krav om fornyelse. Krav fra bortfester må fremsettes innen ti uker etter at krav om fornyelse er fremsatt.

Uavhengig av oppgitt sluttdato, skal bortfester sende oppsigelse dersom avtalen ikke forlenges.

Forlengelse av festeavtalen ut over 31. mai 2033 forutsetter at nytt havneavsnitt ikke er realisert.

Forhandlinger om nye vilkår skal iverksettes senest 6 måneder før festetidens utløp. Oppnås ikke enighet om nye vilkår innen senest 3 måneder før festtidens utløp, fornyes avtalen ikke.

4. Festeavgift / regulering av festeavgiften

Festeavgiften er kr. 70,- pr kvm.
Det faktureres et årlig beløp på kr 10,- pr kvm. for brøyting, strøing og kosting for felles adkomst og utearealer.

Festeavgiften, samt kostnader ved sommer- og vintervedlikehold, reguleres årlig i henhold til konsumprisindeksen. Regulering foretas ved første halvårs fakturering i januar.

Festeavgiften for Eiendommen utgjør [evt. 7 % ihht tidligere avtale] 8,5 % av råtomtverdi fastsatt ved takst på tidspunktet for avtaleinngåelsen. Taksten på tomteverdi legges til grunn for beregningen av festeavgiften.

Dersom Bortfester utfører opparbeidelser av Eiendommen eller andre grunnarbeider, tilfylling mv. for egen regning, skal festeavgiften justeres med 8,5 % pr. år av investert beløp.

Festeavgiften betales forskuddsvis med en halvdel hvert år 2. januar og 1. juli. Ved forsinket eller manglende betaling påløper forsinkelsesrenter i henhold til forsinkelsesrenteloven.

Festeren plikter å betale refusjon i samsvar med den til enhver tid gjeldende lovgivning for kommunaltekniske arbeider mv. utført i festetiden.

5. Festers bruk av Eiendommen

Eiendommen skal benyttes til terminalvirksomhet, herunder kjøle- og fryselager, kontorer, trafikklager, samt utelager.

Området hvor Eiendommen ligger er regulert til havneformål. Bruken skal til enhver tid være innenfor gjeldende reguleringsplan. Festeren plikter å rette seg etter gjeldende reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser for det område Eiendommen har sin beliggenhet.

Festeavtalens gyldighet er betinget av at tomten utnyttes i samsvar med forutsetningen ved tildelingen. I den utstrekning disse forutsetningene ikke innfris, har bortfester rett til å oppheve kontraktsforholdet.

Fester har ikke adgang til å benytte eiendommen til annet enn ovenstående formål, uten bortfesters skriftlige samtykke.

6. Overtakelsestidspunkt

Festekontrakten er en videreføring av etablerte festeforhold. Fester har derfor besittelsen av Eiendommen. Partene gjennomfører derfor ingen «overtakelse» i tradisjonell forstand, men Eiendommen anses overtatt av Fester fra når avtalen er signert av begge parter («Overtakelsestidspunktet»).

7. Adkomst

Fester har adkomst til Eiendommen direkte fra Havnegata og fra kaiområdet.

8. Offentlige avgifter

Alle kostnader knyttet til eiendommen, er bortfester uvedkommende. Herunder, men ikke begrenset til, alle offentlige avgifter, herunder kommunale avgifter, eiendomsskatt, renovasjon o.l.

9. Vedlikehold

Festeren og/eller eventuelle rettsetterfølgere plikter å holde eiendommen i ordentlig og forskriftsmessig stand, og er ansvarlig for vedlikehold av eiendommen i festetiden. Hvis Fester misligholder vedlikeholdsplikten, har bortfester rett til å få utført vedlikehold på festers regning. Bortfester har rett til å bygge og vedlikeholde vannledning, kloakkledning, elektrisk ledning, samt fiber og veg i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

10. Forsikring

Festeren plikter selv å forsikre bygg, anlegg mv. på eiendommen som fester er eier av.

11. Framfeste

Fester har rett til å overføre, herunder framfeste, festeretten.

Overføring er betinget av godkjennelse fra Bortfester. Overføring kan bare nektes når det er saklig grunn til det. Som saklig grunn er framfeste som ikke samsvarer med angitt bruk av eiendom i denne avtalen, eller reguleringsplan. Nektelse skal begrunnes. Har ikke fester mottatt skriftlig begrunnet avslag innen to måneder etter at det ble søkt skriftlig om godkjennelse, skal samtykke regnes som gitt, jf. tomtefesteloven § 17 tredje ledd.

12. Framleie

Framleie skal godkjennes av Sortland havn v/Havnestyret

13. Tinglysing

Denne festeavtale kan tinglyses på eiendommen.

Tinglysing skjer på festerens bekostning.

14. Tomtefesteloven

Lovgivning om tomtefeste kommer til anvendelse hvor ikke annet følger av avtalen. Ved motstrid mellom tomtefestelovens deklaratoriske regler og festeavtalen, gjelder festeavtalen.

Krav i eller i medhold av tomtefesteloven om melding, oppsigelse, krav, søknad eller lignende, som skal gjøres skriftlig, kan gjøres med elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefesteloven § 6 a.

15. Mislighold og misligholdsbeføyelser

Festeforholdet er uoppsigelig fra bortfesteren sin side i leieperioden. Ved vesentlig mislighold av festerens forpliktelser, herunder vesentlig forsinket betaling av festeavgift, har bortfester likevel rett til å heve avtalen.

Før heving finner sted, skal festeren skriftlig få en frist på minst 3 måneder til å rette opp de påklagede forhold.

For forfalt festeavgift forbeholder Bortfester seg første prioritets panterett i festeretten og de bygninger og innretninger som blir oppført for inntil 3 års skyldig avgift jf. tomtefestelovens § 14. Panteretten omfatter også sikkerhet for påløpte renter og inndrivelseskostnader.

16. Tvister

Eventuelle tvister mellom partene i anledning leieforholdet skal søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Dersom tvistene likevel ikke lar seg løse i minnelighet skal tvistene avgjøres av de ordinære domstoler. Partene vedtar Midtre Hålogaland tingrett, rettssted Sortland, som eiendommens verneting i alle tvister det gjelder, eventuelt den nærmeste domstol dersom det skjer sammenslåinger av domstolene i regionen.

17. Avløsning av tidligere festeavtale

Denne festeavtalen avløser, med virkning fra avtalens inngåelse, tidligere inngåtte festeavtaler mellom Sortland Havn KF og Marin Eiendom AS vedrørende eiendom gnr. 15 bnr. 1455 f.nr. 2/seksjon 1 i Sortland kommune.

18. Opphør

Når festeforholdet opphører, faller grunnen tilbake til bortfester. Bortfester kan kreve at fester ryddiggjør tomten, dersom annet ikke er avtalt. Når det gjelder vilkår i forbindelse med tilbakeføringen, reguleres dette av tomtefesteloven.

19. Signaturer

Avtalen utstedes i to eksemplarer hvorav partene beholder ett hver.

Sted/dato: _____ Sted/dato: _____

_____ _____

Sortland Havn KF
(bortfester)

Marin Eiendom AS
(fester)

Sted/dato: _____

_____

Sortland kommune
(hjemmelshaver)