



BRØNNØY HAVN KF
til tjeneste – midt i landet – midt i leia



INNKALLING TIL STYREMØTE
i samråd med havnestyrets leder innkalles det til
havnestyremøte på havnekontoret
torsdag 18. februar 2021 kl. 14.00 – 14.30.

Eventuelt forfall bes meldt slik at varamedlemmer kan innkalles

Sak:

05/21 Nytt havn- og spedisjonsbygg
Søknad garantibuffer Brønnøy kommune

Brønnøysund 17.02.21

Sølvi Helen Kristoffersen
Havnesjef

BRØNNØY HAVN KF

Sign.	Arkivnr.	H.sak		
SHK		05.21	SAKSFRAMLEGG	INNSTILLING

H.sak 05/21

Søknad garantibuffer relokalisering havnebygg/ spedisjon

Viser til tidligere gjennomgang og vedtak i havnestyret sak 1/20, sak 9/20, sak 12/20, sak 16/20, sak 20/20, sak 23/20, sak 25/20, sak 35/20 og sak 2/21.

Økonomi

De totale kostnadene i hele prosjekterings- og byggeperioden er budsjettert til kr. 70 600 000. Av dette er selve utførende byggekostnader som påløper i 2021 budsjettert til kr. 59.700.000, inkl. prosjekteringskostnader, uforutsette utgifter, flyttekostnader og ekstra husleie.

De øvrige kostnader for havnebygget i perioden 2017 – 2020 beløper seg til 10.900.000. Dette inkluderer prosjekteringskostnader, anskaffelser, riving av begge Brækkansbygget og havnebygget, flyttekostnader, ekstra husleie, utredninger i reguleringsplanen og kostnader med oppfølging av avtalen.

Prosjektregnskap 2017,2018,2019 og 2020					
	Fakturert 2018-2019	Fakturert 2020	Sum fakturert	Innbetalt	Rest
Flyttekostnader					
Prosjektgjennomføring - Riving	-	1 147 000,00	1 147 000,00	887 000,00	260 000,00
Reguleringsplan - byggesaksge	168 137,50	49 971,00	218 108,50	49 971,00	168 137,50
Prosjekteringskostnader	1 493 281,54	2 591 916,64	4 085 198,18	3 174 661,64	910 536,54
Oppfølging av avtale og offentli	335 540,66		335 540,66	300 000,00	35 540,66
Anleggskostnader			-		-
Avtaleinngåelse	3 250 000,00		3 250 000,00	3 250 000,00	-
	5 246 959,70	3 788 887,64	9 035 847,34	7 661 632,64	1 374 214,70

Brønnøy Havn har bedt om et møte angående faktureringsrutiner og en detaljert avklaring om hvilke krav i de ubetalte faktura SNAS bestrider. Siden SNAS har betalte flere á konto beløp på fakturaene kommer det ikke klart frem hvilke krav de bestrider.

Beregnete kostnader for bygget i 2021 beløper seg til:

Budsjettert netto byggekost kr. 59.700.000

Mva kr. 14.925.000

Brutto byggekost kr. 74.625.000

Erfaringsmessig vil det være behov for et byggelån eller garantilån under byggeperioden, for å sikre god likviditetsflyt for Brønnøy Havn mens prosjektet pågår. Dette gjelder spesielt for dekning av påløpt mva og evt. forsinkelser i betalingsoppgjøret fra SNAS.

Garanti for oppgjør ligger i kontrakt og i tilbudt bankgaranti på kr. 40.000.000. Om det vil være behov for å iverksette garantien, så vil dette kunne bli en lang prosess med hensyn til å få utbetalt midlene. Og en bør derfor ta høyde for at en slik situasjon ikke forsinkes og dermed fordyrer byggeprosjektet.

Flyt av tilbakebetaling av mva på kr 14.925.000 vil også gi likviditetsmessige utfordringer når byggeprosjektet intensiveres.

Med bakgrunn i dette har Brønnøy Havn KF søkt om økonomisk støtte hos sine eiere Brønnøy kommune, i form av garantibuffer eller rentefritt byggelån på kr. 25.000.000 som kan utbetales til Brønnøy Havn ved likviditetsbehov i byggeprosjektet.

Innstilling;

Havnestyret støtter søknad til Brønnøy kommune om garantibuffer eller rentefritt byggelån på kr. 25.000.000 som utbetales til Brønnøy Havn ved likviditetsbehov i byggeprosjektet.

Garantibuffer / rentefritt byggelån refunderes når byggeprosjektet er ferdigstilt og sluttoppgjøret er avsluttet med Søren Nielsen AS.

Innstilling fra havnestyret;

Brønnøy kommune anmodes om å innvilge garantibuffer eller rentefritt byggelån på kr. 25.000.000 som utbetales til Brønnøy Havn ved likviditetsbehov i byggeprosjektet.

Garantibuffer / rentefritt byggelån refunderes når byggeprosjektet er ferdigstilt og sluttoppgjøret er avsluttet med Søren Nielsen AS.

Brønnøysund, 17.02.21

Sølvi Helen Kristoffersen
Havnesjef

Vedlegg;

søknad Brønnøy kommune om garantibuffer

Avtale av 23.2.18

Bankgaranti nytt havnebygg



Brønnøy kommune
Rådhuset
8905 Brønnøysund

Garantibuffer/ byggelån i forbindelse med oppføring av nytt havnebygg

Bakgrunn

Brønnøy Havn har inngått avtale om salg av tomt i Midthavna til Søren Nielsen AS (SNAS), til nytt bygg for Brønnøysundregistrene. Som motytelse for tomten skal Søren Nielsen AS erstatte de tidligere havnefunksjonene som ble fjernet ved salg av tomten, herunder nytt havne- og spedisjonsbygg. Utgangspunktet for avtalen var at Brønnøy Havn ikke skulle få noen merkostnader eller ulemper for å gi plass til SNAS byggeprosjekt på bakarealer i nordre del av Midthavna. Forutsetninger for avtalen var at havnebygget skulle oppføres først, for bla å minimere ulemper i driften for havnen på et begrenset areal i byggeperioden. En annen forutsetning var at SNAS byggeprosjekt ikke skulle benytte noe av kaiarealene.

Havnestyret vedtok i H-møte av 2.5.19, sak 12/19 å utsette byggestart med ett år, etter anmodning fra SNAS.

Byggeprosjektet sammenfaller tidsmessig en periode med reduserte inntekter grunnet innstilling av flere skipsanløp under pandemi C19. Det forventes først en normalisering av trafikkmønsteret fra sommeren/høsten 2021. Cruisetrafikken er også svært skadelidende og det forventes ikke at den er i gang igjen før tidligst i 2022.

Pandemien har ført til totalt 3,5 mill i tapte inntekter for 2020, og det anslås ca 4,5 mill i tapte inntekter for 2021. Det forventes 450 kansellerte skipsanløp for 2021.

Gjennomføring av byggeprosjektet

Anskaffelse av oppføring av nytt havne- og spedisjonsbygg er gjennomført, og hovedentreprenør har igangsatt grunnarbeidet på tomten i januar 2021. Prosjekteringsleder for byggeprosjektet er Jan Støring Arkitekter AS .

Bygget oppføres etter kravspesifikasjon vedlagt avtalen og følger gjeldende byggeforskrifter. SNAS har fremlagt 40 000 000 i bankgaranti jmf . avtale signert 23.2.2018, bankgarantien er gjeldende til 1. mai 2022. Bygget forventes ferdigstilt primo 2022.

Kostnadene med oppføring av nytt bygg skal dekkes av SNAS. Byggekostnad skal dekkes etter hvert som de påløper, etter attestasjon fra prosjekteringsleder eller Brønnøy Havn. Brønnøy Havn viderefakturerer uten opphold nettokostnadene med fratrekk av mva, jmf avtalen.

Prosjekteringsleder gjennomfører et møte med SNAS i begynnelsen av februar, med gjennomgang av valgte løsninger for bygget.



Økonomi

De totale kostnadene i hele prosjekterings- og byggeperioden er budsjettert til kr. 70 600 000. Av dette er selve utførende byggekostnader som påløper i 2021 budsjettert til kr. 59.700.000, inkl. prosjekteringskostnader, uforutsette utgifter, flyttekostnader og ekstra husleie.

De øvrige kostnader for havnebygget i perioden 2017 – 2020 beløper seg til 10.900.000. Dette inkluderer prosjekteringskostnader, anskaffelser, riving av begge Brækkansbygget og havnebygget, flyttekostnader, ekstra husleie, utredninger i reguleringsplanen og kostnader med oppfølging av avtalen.

Av dette er det fakturert SNAS 5.983.600 hvorav 1,5 mill står ubetalt.

Brønnøy Havn har bedt om et møte angående faktureringsrutiner og en detaljert avklaring om hvilke krav i de ubetalte faktura SNAS bestrider. Siden SNAS har betalte flere á konto beløp på fakturaene kommer det ikke klart frem hvilke krav de bestrider.

Beregnete kostnader for bygget i 2021 beløper seg til:

Budsjettert netto byggekost	kr. 59.700.000
Mva	kr. 14.925.000
Brutto byggekost	kr. 74.625.000

Erfaringsmessig vil det være behov for et byggelån eller garantilån under byggeperioden, for å sikre god likviditetsflyt for Brønnøy Havn mens prosjektet pågår. Dette gjelder spesielt for dekning av påløpt mva og evt. forsinkelser i betalingsoppjøret fra SNAS.

Garanti for oppgjør ligger i kontrakt og i tilbudt bankgaranti på kr. 40.000.000. Om det vil være behov for å iverksette garantien, så vil dette kunne bli en lang prosess med hensyn til å få utbetalt midlene. Og en bør derfor ta høyde for at en slik situasjon ikke forsinkes og dermed fordyrer byggeprosjektet. Flyt av tilbakebetaling av mva på kr 14.925.000 vil også gi likviditetsmessige utfordringer når byggeprosjektet intensiveres.

Med bakgrunn i dette ber Brønnøy Havn KF om økonomisk støtte hos sine eiere, og søker Brønnøy kommune om garantibuffer eller rentefritt byggelån på kr. 25.000.000 som kan utbetales til Brønnøy Havn ved likviditetsbehov i byggeprosjektet.

Garantibuffer / rentefritt byggelån refunderes når byggeprosjektet er avsluttet og sluttoppgjøret er avsluttet med Søren Nielsen AS.

Med vennlig hilsen
Brønnøy Havn KF

Leif Morten Slotvik
Styreleder
sign

Sølvi H. Kristoffersen
Havneshjef
sign

Vedlegg;

- avtale av 23.2.2018
- bankgaranti



BRØNNØY HAVN KF
Postboks 65
8901 BRØNNØYSUND

Att.: Sølvi Helen Kristoffersen

Deres ref.:	Dato:	Vår ref.:	Dato:
		00935-02-1906225	26 juni 2019
		JLO	

GARANTI NR.: 00935-02-1906225 PÅ NOK 40.000.000,00

Etter anmodning fra SØREN NIELSEN AS, oversendes ovennevnte garanti til Deres disposisjon.

Dette dokumentet erstatter og trer i stedet for tidligere dokument med samme garantinumner, datert 30.04.2019.

Dette er et databasert avis, som ikke trenger noen signatur.

Med vennlig hilsen
DNB Bank ASA
Trade Finance Guarantees

00935-02-1906225



B E T A L I N G S G A R A N T I

Garantist: DNB Bank ASA, Oslo

Garantidebitor: SØREN NIELSEN AS, ORG. NR. 814600092

C/O BYGG TECH AS STORGATA 34, ., 8900 BRØNNØYSUND

Beneficiant: BRØNNØY HAVN KF

Postboks 65, 8901 BRØNNØYSUND,

Underliggende

kontrakt:

Avtale mellom Brønnøy Havn KF og Brønnøy kommune og Søren Nielsen AS datert 23.02.2018 vedrørende oppføring av nytt Havnebygg, på gnr. 104, bnr. 486 og 488 i Brønnøy kommune.

Akkumulert,

maksimum

garantibeløp: NOK 40.000.000,00

Utløpsdato: 1 mai 2022

Garantibeløpet nedtrappes tilsvarende eventuelle utbetalinger fra Garantidebitor som del av Motytelsen i henhold til Underliggende kontrakt.

Dokumentasjon ved krav:

1) Kopi av ubetalte faktura(er).

2) En skriftlig erklæring fra Beneficianten om at Garantidebitor ikke har oppfylt sine betalingsforpliktelser i henhold til Underliggende kontrakt.

På oppdrag fra Garantidebitor garanterer vi som selvskyldner-kausjonist for Garantidebitors forpliktelser i henhold til Underliggende kontrakt. Garantien er begrenset til Akkumulert, maksimum garantibeløp. Skriftlig krav under denne garanti må være oss i hende senest på Utløpsdatoen sammen med ovennevnte Dokumentasjon.

I tilfelle tvist mellom Garantidebitor og Beneficiant, vil en utbetaling under garantien kun skje i henhold til endelig voldgiftsdom eller rettskraftig dom.

Garantien opphører automatisk på Utløpsdato, uavhengig av om dokumentet er returnert Garantisten eller ikke.

Garantibeløpet reduseres tilsvarende eventuelle utbetalinger under denne garanti.

Garantien kan ikke transporteres uten Garantistens samtykke.

Dette dokumentet erstatter og trer i stedet for tidligere dokument med samme garantinumner, datert 30.04.2019.

Oslo, 26 juni 2019

for DNB Bank ASA

iflg. fullmakt

for

Baiba Kuzmina

Tomas Macepuro

for Julija Josane

Zane Berzina

AVTALE

mellom

Søren Nielsen AS

og

Brønnøy Havn KF og Brønnøy kommune




FK BK SK

1. AVTALENS BAKGRUNN - PARTER OG EIENDOM

1.1

Søren Nielsen AS, org. nr. 814 600 692, (**SN**) har deltatt i en anbudskonkurranse om å bygge nytt kontorbygg (**Registerbygget**) for utleie til Registerenheten i Brønnøysund org. nr. 814 600 092 (**Brønnøysundregistrene**).

5. januar 2018 ble SN tildelt oppdraget med bygging av Registerbygget. Tildelingen er gjort med forbehold om at/under forutsetning av at SN senest innen inngåelse av leiekontrakt (**Leiekontrakten**) med Brønnøysundregistrene kan dokumentere full rettslig råderett over tomten Registerbygget skal oppføres på i henhold til Leiekontrakten.

Hensikten med denne avtale er å gi SN full rettslig rådighet og rett til å erverve nødvendig grunn for oppføring av Registerbygget i henhold til Leiekontrakten.

1.2

Brønnøy Havn KF, org. nr. 986 833 927, (**Brønnøy Havn**) eier gnr. 104, bnr. 95, 486, 487 og 488 med påstående bygninger og anlegg i Brønnøy kommune. Brønnøy Havn har kun grunnbokshjemmel til gnr. 104, bnr. 486 og 488. Grunnbokshjemmelen til gnr. 104, bnr. 95 og 487 innehas av Brønnøy kommune, org. nr. 964 983 291, (**Kommunen**).

Ovennevnte eiendommer benevnes samlet som **Eiendommene**. Eiendommene og eiendoms grensene fremgår i *vedlegg 1*.

Registerbygget skal i henhold til Leiekontrakten oppføres blant annet på den delen av Eiendommen som er avmerket med gul skravur i vedlegg 1. Dette arealet betegnes i det følgende som **Arealet**.

1.3

En del av Arealet er umatrikulert grunn som er eiet av Kommunen. Denne delen av Arealet er også gjenstand for overdragelse slik det følger av punkt 2.1. nedenfor. Etter at Registerbygget og Ny Bebyggelse (slik som definert i punkt 3.1) er ferdigstilt skal partene i fellesskap sørge for endelig oppmåling og grensejustering knyttet til dette arealet.

1.4

For å sikre SN full rettslig rådighet og rett til å erverve nødvendig grunn for oppføring av Registerbygget i henhold til Leiekontrakten, er Kommunen part i denne avtalen for så vidt gjelder avtalens punkt 1, 2 og 4 første avsnitt.

Kommunen er ikke part i avtalen hva gjelder avtalens øvrige punkter, og bestemmelser i disse punkter medfører ingen rettslige forpliktelser for Kommunen verken privatrettslig eller offentligrettslig.

2. RETT TIL ERVERV AV AREAL – AREALETS TILSTAND

2.1

Kommunen og Brønnøy Havn gir ved signering av denne avtalen SN en ubetinget rett til å erverve Arealet slik at Registerbygget kan oppføres i tråd med Leiekontrakten.

Ved benyttelse av retten til å erverve Arealet skal Brønnøy Havn for SN sin regning iverksette søknadsprosessen for fradeling fra Eiendommen eller på annen hensiktsmessig måte besørge at formell overføring av grunnbokshjemmelen til Arealet kan overføres til SN.

2.2

Arealet overdras fritt for pengeheftelser av enhver art. Eventuelle panteheftelser til sikkerhet for Kommunens eller Brønnøy Havns kreditorer, skal slettes i forbindelse med overdragelsen. Når det gjelder øvrige tinglyste heftelser på Arealet, vises det til grunnbok som er vedlagt denne avtale i *vedlegg 4*.

Kommunen og Brønnøy Havn innestår for at det ikke vil bli påheftet nye heftelser på Arealet fra avtaledato og frem til overdragelsestidspunktet, uten etter skriftlig samtykke fra SN. Kommunen og Brønnøy Havn garanterer at det ikke foreligger kjente offentlige eller private påbud som ikke er utført eller betalt, eller at det er utført arbeid hvor det vil oppstå refusjonskrav. Kommunen og Brønnøy Havn garanterer at det ikke knytter seg forkjøpsrett eller andre løsningsretter til Arealet.

SN har befart og foretatt nødvendige undersøkelser av Arealet, og overtar dette med tilhørende rettigheter og plikter "as is", det vil si i den samme stand og stilling som Arealet er på avtaledato. Brønnøy Havn er ikke ansvarlig for forurensning på Arealet, herunder eventuelle krav som måtte komme som følge av slik forurensning, utover eventuell forurensning Kommunen eller Brønnøy Havn selv har forårsaket.

SN er oppfordret til å la seg bistå av sakkyndige i sine undersøkelser og vurderinger, herunder undersøkelser av grunnforhold, offentligrettslige forhold og servitutter.

3. SN SIN MOTYTELSE

3.1 Ny bebyggelse til Brønnøy Havn

Avståelse av Arealet vil innebære at eksisterende bebyggelse (**Eksisterende Bebyggelse**) på Eiendommen må rives. Eksisterende Bebyggelse består i dag av to bygg til bruk for Brønnøy Havn og Brækkans Ekspedisjon AS.

Ved benyttelse av retten til å erverve Arealet vil SN sin motytelse (**Motyelsen**), se nærmere under punkt 3.3, bestå blant annet i at SN bekoster prosjektering og oppføring av bygg/lokaler (**Ny Bebyggelse**) som nærmere omtalt nedenfor i punkt 3.2. Motytelsen vil også omfatte dekning av Brønnøy Havn sine kostnader knyttet til rivning av Eksisterende Bebyggelse

3.2 Nærmere om Ny Bebyggelse

Ny Bebyggelse skal ivareta Brønnøy Havn og Brækkans Ekspedisjon AS sitt behov for kontorlokaler og lagerlokaler.

Ny Bebyggelse skal oppføres og lokaliseres i tråd med vedlagte kravspesifikasjon, *vedlegg 2, (Kravspesifikasjonen)* og vil bestå av et kombinert kontor og lagerbygg (enkeltvis betegnet som **Havnebygget**) med grunnflate ca. 500 m² BTA og et lagerlokale med grunnflate på ca. 300 m² BTA (enkeltvis betegnet som **Havnelageret**). Ny Bebyggelse vil som beskrevet i Kravspesifikasjonen bestå av følgende:

Havnebygget:

- 1. etasje med skipsekspedisjon, hovedsakelig bestående av lagerfunksjon ca. 500 m² BTA.
- 2. etasje. Kontor ca. 500 m² BTA.
- 3. etasje Råbygg ca. 500 m² BTA.
- 4. etasje. Råbygg ca. 500 m² BTA.

Havnelageret:

- Ca. 300 m² BTA lager.

Ny Bebyggelse skal ha alminnelig god kvalitet og standard både hva gjelder funksjonalitet og kvalitet i tråd med Kravspesifikasjonen.

Oppføring av Ny Bebyggelse vil utløse krav om reguleringsplan etter reglene i plan- og bygningsloven, herunder med regulering av adkomst som grovillustrert i vedlegg 1 og 2. SN har – parallelt med Brønnøy Havn – rett til å disponere areal som er avmerket til vei som grovillustrert i vedlegg 1 og 2 i bygge og anleggsperioden for Registerbygget. SN skal besørge at Ny Bebyggelse inntas i reguleringsplanen for nytt Registerbygg slik at Ny Bebyggelse kan oppføres i tråd med Kravspesifikasjonen. For det tilfellet at reguleringsplanen åpner for det skal partene lojalt arbeide for en mulig endring av Ny Bebyggelse, eksempelvis slik at Ny Bebyggelse kan oppføres samlet (dvs. at Havnelageret ikke etableres) og med en grunnflate på ca. 600 m² over tre etasjer. En eventuell slik endring vil også innebære en endring av Motytelsen, blant annet ved at kompensasjonen som nevnt i punkt 3.3.2.1 nedenfor økes til NOK 2 500 000, men slik at punkt 3.3.2.4 gjelder tilsvarende.

Brønnøy Havn skal være byggherre i forbindelse med rivning av Eksisterende Bebyggelse og oppføring av Ny Bebyggelse, herunder prosjektering og prosjektledelse (samlet benevnt **Byggeprosjektet**). Etter reglene om offentlige anskaffelser må Byggeprosjektet utlyses på anbud. SN, eller et selskap utpekt av SN, har rett til å delta i anbudskonkurransen på lik linje med andre aktører. SN, eller det selskap SN utpeker, har rett til bruk av underentreprenører i Byggeprosjektet.

JK

B
2.8
JK SK

3.3 Nærmere om Motytelsen

3.3.1 – Kostnader i forbindelse med Byggeprosjektet

Motytelsen består i at SN dekker Brønnøy Havn sine nødvendige dokumenterbare netto utgifter knyttet til byggeledelse, prosjektering og utførelse/gjennomføring av Byggeprosjektet (eksklusiv merverdiavgift) i det omfang og slik det er definert i Kravspesifikasjonen. For det tilfellet at det etter ønske fra Brønnøy Havn bygges mer areal enn det som fremgår i Kravspesifikasjonen og punkt 3.2 over skal dette dekkes av Brønnøy Havn. Byggeprosjektet og anbudskonkurransen skal gjennomføres med basis i alminnelige brukte bransjestandarder både hva angår entreprisekontrakt/modell og avtale for byggeledelse/prosjektering.

Eventuelle kostnader som pådras utover det som er en del av den offentlige anskaffelsen, jf. Kravspesifikasjonen, skal diskuteres med og godkjennes av SN.

Motytelsen forfaller etter regning og påkrav fra Brønnøy Havn i tråd med Byggeprosjektets fremdrift.

3.3.2 – Kompensasjon til Brønnøy Havn

3.3.2.1 - Kompensasjon

I tillegg til ytelsen som beskrevet i punkt 3.3.1 over består Motytelsen også i et kompensasjonselement fra SN til Brønnøy Havn slik som følger:

- Erstatning for tapte utviklingsmuligheter på havnen.
- Erstatning for delt lagerløsning slik som beskrevet i Kravspesifikasjonen og punkt 3.2 over (ref. Havnelagerets beliggenhet i nord).
- Tapte mulighet for trafikkterminal på egen tomt.

Størrelsen på kompensasjonen i dette punkt 3.3.2.1 er avtalt til NOK 1 500 000. Beløpet forfaller til betaling 30 dager etter at reguleringsplanen er vedtatt.

3.3.2.2 – Kompensasjon for prosjektutgifter

Motytelsen består også i at SN dekker Brønnøy Havn sine dokumenterbare utgifter i forbindelse med fremforhandling av denne avtalen. Beløpet er oppad begrenset til NOK 750 000. Beløpet forfaller til betaling 30 dager etter signering av denne avtalen.

3.3.2.3 Parkeringsløsning

Ethvert forhold knyttet til parkeringsplasser/parkeringsløsninger for Brønnøy Havn sitt nybygg, ivaretas av Brønnøy Havn/ Kommunen. Dersom SN etter fullført prosjekt for Brønnøysundregistrene ved arealvurdering kan dokumentere overskudd av frikjøpte plasser ut over krav i lokale parkeringsvedtekter, skal Brønnøy Havn ha bruksrett til inntil 13 slike

plasser. Evt. oppmerking av reserverte plasser vil være et anliggende mellom Brønnøy Havn og Kommunen.

3.3.2.4– Etablering av rubbhall

Som kompensasjon for at Brønnøy Havn ikke kan benytte lagerløsning i Eksisterende Bebyggelse i perioden mellom rivning av Eksisterende Bebyggelse og Ny Bebyggelse skal SN etter nærmere avtale med Brønnøy Havn besørge og bekoste oppføring av en midlertidig rubbhall til benyttelse for Brønnøy Havn. SN og SN sine kontraktsmedhjelpere skal også ha rett til å benytte rubbhallen i forbindelse med bygging av Registerbygget, dog slik at SN sin benyttelse av denne ikke skal skje til fortrenghet for Brønnøy Havn.

Rubbhallen skal lokaliseres etter angivelse fra Kommunen, fortrinnsvis i Havnegata, slik at Brønnøy Havn sine behov ivaretas i perioden for benyttelse av rubbhallen. Kommunen vil gi/fremskaffe de nødvendige midlertidige tillatelser relatert til rubbhallen, herunder ivaretagelse av trafikale forhold relatert til rubbhallen. Den midlertidige tillatelsen skal gis inntil Byggeprosjektet og Registerbygget er ferdigstilt.

3.3.2.5 – Øvrig

For det tilfellet at Byggeprosjektet eller bygging av Registerbygget påfører Brønnøy Havn tap eller kostnader knyttet til drift av havnen skal SN dekke Brønnøy Havn sine dokumenterbare kostnader, dog slik at SN ikke er ansvarlig for kostnader eller forhold knyttet til

- Ethvert forhold knyttet til parkeringsplasser/parkeringsløsninger utover det som er beskrevet i punkt 3.3.2.3.
- Midlertidige kontorlokaler i perioden mellom rivning av Eksisterende Bebyggelse og Ny Bebyggelse.
- Flyttekostnader.
- Forhold knyttet til Brønnøy Havn sitt leieforhold med Brækkans Ekspedisjon AS.
- Offentligrettslige forhold knyttet til oppføring av rubbhall, ref. punkt 3.3.2.3.

Ved mulige driftsforstyrrelser i havnens virksomhet skal partene lojalt drøfte mulige løsninger for å ivareta havnens og brukernes behov på en mest mulig kostnadseffektiv og rasjonell måte.

4. OVERTAKELSE

SN kan kreve å overta (**Overtakelse**) Arealet med 3 måneders forutgående skriftlig varsel fra SN etter at Leiekontrakten er inngått.

Når ovenstående varsel er sendt har SN rett til å fastsette et tidspunkt for påbegynnelse av rivning av Eksisterende Bebyggelse på Eiendommen. Tidspunktet for rivning kan ikke være tidligere enn Overtakelse og skal skje med minimum 1 måneds varsel.

7.H SK

5. SÆRSKILT

5.1 Havnelageret

SN skal besørge at eierskapet og grunnbokshjemmel til Havnelageret overføres til Brønnøy Havn ved at det utskilles en egen matrikkel for tomten Havnelageret står på, slik vist i vedlegg 2, på hensiktsmessig måte, eksempelvis ved seksjonering eller opprettelse av anleggseiendom. Alternativt skal grunnbokshjemmelen til eiendommen Havnelageret skal etableres på overskjøtes til Brønnøy Havn med tilhørende heftelser som sikrer Brønnøysundregistrene og SN tiltenk bruk av havneparken. Partene skal nærmere diskutere hensiktsmessige løsningsalternativer knyttet til dette. Dersom flere av løsningene er mulige å gjennomføre vil Brønnøy Havn kunne velge den løsningen som anses mest hensiktsmessig for Brønnøy Havn.

5.2 Øvrig

For det tilfellet at Ny Bebyggelse ikke lar seg oppføre i henhold til Kravspesifikasjonen på grunn av reguleringsmessige forhold skal partene lojalt forhandle om andre alternativer som kan løse Brønnøy Havn sitt arealbehov og en tilsvarende endring i Motytelsen. Dette endrer ikke SN sin rett til å erverve Arealet.

For det tilfellet at SN ikke utøver sin rett til å erverve Arealet innen 1. oktober 2019 eller tidligere dersom nåværende konkurranse for oppføring av Registerbygget blir avlyst, bortfaller partenes rettigheter og forpliktelser etter denne avtalen, dog slik at SN skal dekke utgifter som omtalt i punkt 3.3.2.2.

6. MANGLER

6.1

SN kan i henhold til avhendingsloven § 3-9 kun gjøre gjeldende mangel ved Arealet i følgende tilfeller:

- Når SN ikke har fått opplysninger om forhold ved Arealet som Brønnøy Havn kjente eller måtte kjenne til, og som SN hadde grunn til å regne med å få. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt
- Når Brønnøy Havn har gitt uriktige opplysninger om Arealet. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke er blitt rettet i tide
- Når Arealet er i vesentlig dårligere stand enn mottaker hadde grunn til å regne med ut fra vederlagsfastsettelse og forholdene ellers

SN kan under ingen omstendigheter gjøre gjeldende mangler som SN kjente eller burde kjenne til, herunder forhold knyttet til kaien og grunnen under dagens kai og havnebygg. Dette inkluderer forurensning som ikke Brønnøy Havn eller Kommunen har forårsaket.

Utover det som uttrykkelig fremgår av avtalen reguleres virkningen av mislighold av bakgrunnsretten, dog slik at partene kun hefter for den annen parts direkte tap. Indirekte tap kan ikke påberopes med mindre den annen part har opptrådt grovt uaktsomt eller forsettlig.

SN må, dersom SN ønsker å påberope seg mangler/mislighold, reklamere innen rimelig tid etter at SN ble eller burde ha blitt klar over forholdet.

6.2

Mislighold på SNs side reguleres av alminnelige obligasjonsrettslige prinsipper. I denne sammenheng presiseres at det ved forsinket betaling fra SNs side også påløper forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m.

7. UFORUTSETTE HENDELSER

Partene er enige om at risikoen for uforutsette hendelser knyttet til oppføring av Registerbygget ligger hos SN. Dette inkluderer blant annet tiltakenes virkning på grunnforholdene til omliggende eiendommer, skade på kaianlegg, og offentlig infrastruktur.

8. GARANTI

SN forplikter seg til å stille økonomisk garanti for kontraktsmessig oppfyllelse av sine forpliktelser i henhold til denne avtalen. Garantien skal stilles i form av bankgaranti til sikkerhet for at innholdet i kontrakten blir oppfylt. Garantien skal stilles i en finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge. Garantien skal være begrenset til MNOK 40 og skal stilles ved Overtakelse. Garantien skal nedtrappes etter hvert som Motytelsen gjøres opp.

9. LOVVALG OG TVISTELØSNING

Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne avtale, avgjøres ved ordinær rettergang med Brønnøy tingrett som eksklusivt verneting. Kretsen av kompetente domstoler i henhold til de alminnelige regler for midlertidig sikring begrenses ikke av det som er bestemt her.

10. MEDDELELSER

Enhver meddelelse i forbindelse med denne avtalen skal skje per e-post til følgende adresser:

For Brønnøy Havn KF: Styreleder Jørn Johansen, jorn.g.johansen@bronnøy.kommune.no

For Søren Nielsen AS: Jon Christian Syvertsen, js@klavenessmarine.no

For Brønnøy kommune: Ordfører Johnny Hanssen, johnny.hanssen@bronnøy.kommune.no

11. VEDLEGG

Vedlagt følger:

1. Kartutsnitt
2. Kravspesifikasjon
3. Firmaattester for partene
4. Grunnboksutskrifter

12. UNDERSKRIFT

Denne avtalen er i dag underskrevet i tre eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver.

Brønnøysund/Oslo, 23. februar 2018

for Søren Nielsen AS



Jon Christian Syvertsen

for Brønnøy Havn KF



Jørn Johansen og Sølvi
Kristoffersen

for Brønnøy Kommune



Johnny Hanssen



Pål Trælvik



Handwritten initials and signature, possibly including 'SK'.