



# **LEIGEAVTALE OM RETT TIL ETABLERING AV SMÅBÅTHAMN**

**GNR. 52, BNR. 485,  
MOBERGSNESET**

**Privat part:**

**Utkast dat. 25.6.2026**

# 1. PARTAR

Bjørnafjorden kommune, org. nr. 844 458 312, heretter kalla BJFK

og

....., org. nr. ...., heretter kalla leigetakar

# 2. BAKGRUNN

Bjørnafjorden kommune har som eigar av kaiareal på gnr. 52, bnr. 485 langs Os Sjøfront, gjennomført konkurranse om tilbud på utleige av grunneigarrett til å etablere småbåthamn med inn til 100 båtplassar langs kaifronten.

Etter gjennomført konkurranse er .....valt leigetakar og skal stå for etablering, drift og vedlikehald av småbåthamna.

# 3. LEIGEAVTALE – KAIAREAL, SJØAREAL OG PARKERINGSAREAL

## 3.1. Kai- og sjøareal

Avtalen gjeld rett til å disponere sjøarealet utanfor gnr. 52, bnr. 485 langs Os Sjøfront for etablering av småbåthamn innafor arealet som er regulert til småbåthamn i områdeplan for Osøyro.

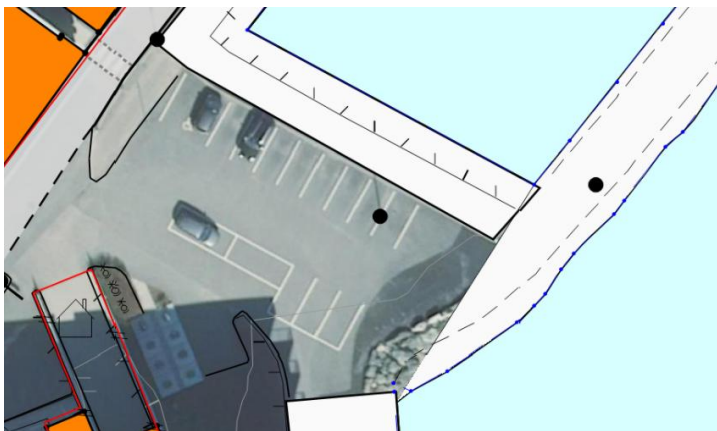
Vidare gjeld avtalen rett til forankring i kaifront og disponering av kaifront til nødvendige innretningar etter nærmare avtale.

Leigetakar kan ikkje leige ut båtplassar til anna formål enn som båtplass for fritidsbåtar eller tilsvarande båtar til turistformål.

Leigeperioden er 40 år frå denne avtalen er signert begge partar, med moglegheit for reforhandling og forlenging forutsett semje mellom partane om vilkår for slik forlenging.

## 3.2. Areal til parkering og renovasjon

BJFK tilbyr leige av 3 parkeringsplassar på gnr. 52, bnr. 485 i perioden 1. april til 1. oktober, merka for tillat bruk av båteigarar som leiger plass i ny småbåthamn.



Vederlag for parkeringsplassane vil være i samsvar med satsane i kommunens årlege gebyrregulativ, som pr. 2026 er kr. 624,- pr. måned.

Rett til leige av eksklusive parkeringsplassar for bil vil gjelde fram til det er etablert fjellhall for parkering i Os sentrum. Etter dette må brukarar av småbåthamna parkere i fjellhallen på vanlege vilkår, inkludert eventuell moglegheit for reservering av plassar.

Vidare kan BJFK etter nærmare avtale tilby areal for sykkelparkering i same område.

BJFK tilbyr i same område areal for plassering av utstyr for innsamling av avfall, på nærmare vilkår i høve utforming/materialbruk og funksjonalitet, sjå pkt. 4.3.

## 4. PROSJEKTERING OG SØKNADER MM

### 4.1. Leidningar i sjø

#### Informasjon

På sjøbotn langs kaia ligg der leidningar for varmepumpeanlegg, med 20 kollektorsløyfer á 250 meter, hengande ned frå bryggekannten og deretter spreidd ut over sjøbotnen. Kollektorsløyfene ligg stabilt på sjøbotnen dekkja med sjøvekstar, og kan derfor være vanskeleg å sjå.

#### Vilkår

Plassering av leidningane for varmepumpeanlegg må kartleggast som grunnlag for detaljprosjektering, då det ikkje er tillate med ankring og liknande over areal med leidningar for varmepumpeanlegg.

Prosjektert løysing må sendast på høyring og avklarast med Eviny Termo AS, som eig og driftar anlegget.

Forankring av flytebrygge må gjerast skånsamt, slik at forankring ikkje blir plassert på eller tett inn til kollektorsløyfene eller andre leidningar i sjøen.

## 4.2. Straum og vatn

Leigetakar må sjølv utarbeide løysing for straum og vatn. Kart som viser offentleg vatn og avlaup i området er vist på kart som **vedlegg 1**.

## 4.3. Renovasjon

Leigetakar må utarbeide løysing for plassering av container/behaldarar for avfall frå småbåtane, og inngå avtale med BIR om henting av avfallet.

Løysinga må ha ei god teknisk og estetisk utforming, være avlåst og berre tilgjengeleg for leigetakarar i småbåthamna.

Løysinga vil inngå som del av felles avfallsplan for båthamner i Bjørnafjorden kommune, som kommunen sender Statsforvaltaren i Vestland for godkjenning.

## 4.4. Belysning og løysing for feste til kai

Belysning skal godkjennast av kommunen på privatrettsleg grunnlag som part i denne avtalen, slik at interessene til bebruarane i Os Sjøfront og ålmenta blir ivaretatt.

Brygga framfor Os Sjøfront er støypt saman med kai, og løysing for feste av småbåtanlegget til kaia må prosjekterast slik at ein i størst mogleg grad unngår unødvendig lyd/støy, jf. nabolova § 2.

## 4.5. Offentlegrettslege løyve

Leigetakar har ansvar for søknad etter plan- og bygningslova, hamne- og farvannslova og eventuelt andre offentlege søknader.

Leigetakar skal halde seg oppdatert og følge relevante gjeldande lover og forskrifter.

# 5. FRIST FOR Å ETABLERE SMÅBÅTANLEGGET

Småbåtanlegget må være etablert innan 2 år frå avtalen er signert begge partar og avtaleperioden startar, jf. pkt. 3.1.

Kommunen kan gje utsett frist for etablering i ytterlegare 1 år dersom avtalt vederlag blir betalt, jf. pkt. 6.2.

## **6. LEIGESUM**

### **6.1. Leigesum**

Leigesum er førebels estimert til kr. xxxx, pr. år.

Leigesum skal fastsettast endeleg etter at talet lengdemeter flytebrygge som lar seg etablere er avklart gjennom prosjektering, og det er gitt byggeløyve (eitt-trinn eller igangsettingsløyve)

### **6.2. Forfall**

Første årlege vederlag må være betalt før etablering av småbåthamna kan starte, men seinast 2 år frå leigeavtalen er signert begge parter, jf. pkt. 3.1.

Leigetakar skal varsle Bjørnafjorden kommune 2 månader før planlagt oppstart om forfall etter første ledd. Kommunen sender deretter faktura med betalingsfrist 30 dagar.

Avtalt vederlag etter pkt. 6.1., 2. ledd, skal justerast ved første forfall i samsvar med endring i SSBs konsumprisindeks frå tilbudsfrist 1. oktober 2026. Årleg vederlag skal deretter justerast i samsvar med endring i KPI frå førre forfall.

## **7. ØVRIGE VILKÅR**

### **7.1. Oselvvasdraget**

Anleggsperioden må ta omsyn til forvaltningsplan for Oselvvasdraget.

### **7.2. Tilgjenge for ålmenta**

Anlegget skal være tilgjengeleg for ålmenta og kan ikkje låsast av. Løysing for dette skal være etablert før småbåthamna blir tatt i bruk.

## 7.2 Gjestehamn

Det er ønskeleg at eventuelle ledige plassar blir tilbydd som gjestehamn i sommarsesongen. Bjørnafjorden kommune tilbyr samarbeid om informasjon, betaling mm.

## 7.3. Register

Leigetakar skal sørge for å ha register over alle som leiger båt plass i småbåtanlegget.

## 7.4. Forsikring

Leigetakar plikter å teikne spesialforsikring for flytebrygger og marina-anlegg.

# 8. TRANSPORT AV AVTALEN

Leigetakar kan ikkje overføre denne avtalen til andre, utan samtykke frå BJFK.

# 9. OPPHØYR

Leigeavtalen opphøyrer når leigetida er ute, med mindre det blir avtalt forlenging av leigeperioden.

Ved opphøyr av leigeavtalen skal alt anlegg være fjerna for leigetakars rekning

# 10. MISLEGHALD

Den part som vil gjere gjeldande misleghaldsverknader etter denne avtalen, må reklamere skriftleg innan 21 dagar etter at han oppdaga eller burde ha oppdaga misleghaldet.

Dersom ein part mislegheld sine plikter etter avtalen, kan den andre part krevje erstatning for økonomisk tap som parten blir påført som følge av misleghaldet. Dette gjeld likevel berre tap som ein med rimelegheit kunne ha forutsett som ei mogleg følge av kontraktsbrotet. Partane har plikt til å avgrense eventuelle tap.

Ved for sein innbetaling av vederlag etter avtalens punkt 3.1. skal det betalast rente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

## 11. TVIST

Tvistar mellom partane som gjeld denne avtale skal søkast løyst minneleg. Ved usemje skal partane forhandle i minimum 14 dagar. Tvisten kan ikkje bringast inn for domstolane før forhandlingane er avslutta.

Rettstvistar som gjeld inngåing eller oppfyljing av denne avtalen, skal løysast etter norsk rett for dei ordinære domstolar, med Bergen tingrett som verneting.

## 12. VEDTAK AV KOMPETENT MYNDE

Denne avtalen er ikkje bindande for BFJK før den er godkjent av Bjørnafjorden formannskap.

## 13. EKSEMPLAR AV AVTALEN – SIGNATUR

Avtalen blir signert elektronisk av partane og blir oppbevart i BJFK sitt elektroniske sakssystem på sak 24/3560.

## 14. VEDLEGG

1. Kart for offentlege vass- og avlaupsleidningar

## 15. SIGNATURAR

Dato:

*For Bjørnafjorden kommune*

-----

Arild McClellan Steine

Kommunedirektør

-----