

Mellom Onsøy kommune som utleier og Slevikkilen og Fredrikstad Seilforening som leier, er inngått slik

L E I E K O N T R A K T

1. Leieren leier av utleier eiendommen gnr. 77 bnr. 6 og gnr. 85 bnr. 38 i Onsøy ("Andersenslippen") med påstående bygninger og øvrige innretninger som brygger o.l..
2. Leietiden er 40 år fra denne avtalens underskrift, med rett til fornyelse i nye 40 år på samme vilkår, forutsatt at leieren driver ideell virksomhet med vesentlig samme formål som nå, og forutsatt at leieren har restaurert og vedlikeholdt eiendommen slik intensjonene er presentert.
3. Leien skjer vederlagsfritt. Hvis leieren, i egen regi, eller overlatt til andre, igangsetter nærings- eller annen inntektsbringende virksomhet på eller fra eiendommen, skal utleier ha en andel av inntektene som leieren mottar, etter nærmere avtale, inngått før virksomheten igangsettes. Dette gjelder ikke drift av bryggeanlegg, vinteropplag, kiosksalg eller utleie av lokaler til andre foreninger eller privatpersoner.
4. Leieforholdet forutsetter at leieren anvender eiendommen til seil- og seilrelaterte aktiviteter i tråd med foreningens nåværende formål.

Leieren har likevel adgang til å inngå avtaler om fellesbruk/samdisposisjon av hele eller deler av eiendommen, eller fremleie av mindre deler av eiendommen, til eller med andre ideelle foreninger som driver sjørelaterte aktiviteter. Den avgift slike foreninger avkrevs for sin bruk, skal ikke overstige det som dekker en forholdsmessig andel av leierens egne utgifter ved eiendommen, inklusive kapitalkostnader for egenfinansierte investeringer.

5. Det knyttes følgende begrensninger til leierens bruk av eiendommen, jfr. bl.a. Riksantikvarens brev av 29.01.93 til utleieren, som leieren har fått kopi av:
 - Allmennheten skal ha fri adgang til eiendommen til friluftsfornål, likevel slik at leieren kan begrense dette i korte perioder av hensyn til enkeltstående arrangementer.
 - Strandområdet betegnet "G" og skravert på kart vedlagt Riksantikvarens foran nevnte brev, kan kun disponeres til almene friluftslivsformål, uten adgang for joller, seilbrett o.l. i perioden 1. mai til 1. september hvert år.
 - Leierens utbedring, restaurering og vedlikehold av bygninger og øvrige installasjoner på eiendommen, jfr. pkt. 6 nedenfor, såvel innvendig som utvendig, må være godkjent av Fylkeskonservatoren i Østfold og

2.

av kommunale bygningsmyndigheter m.v. før arbeidene påbegynnes.

- Det presiseres at enhver forandring, endret bruk eller fjerning av installasjoner, løst og fast inventar på eiendommen, som har vært knyttet til den tidligere drift på eiendommen (slippvirksomheten) skal godkjennes av fylkeskonservatoren i Østfold, før iverksettelsen.
 - De parkeringsarealer som idag inngår på eiendommen (og er avmerket på foran nevnte kartvedlegg), kan ikke reserveres for særlige brukergrupper. Plassene kan ikke benyttes sammenhengende av samme bruker i mer enn ett døgn. Det kan ikke innkreves avgift for parkering på eiendommen. Ved enkeltstående, kortvarige arrangementer, kan det gjøres unntak fra begrensningene i dette punkt.
6. Leieren forplikter seg til å istandsette og restaurere eiendommens bygninger og øvrige installasjoner, i hovedsak slik planene er presentert for kommunen og andre myndigheter forut for kommunens kjøp av eiendommen. Arbeidene skal påbegynnes innen rimelig tid etter leietiden påbegynnes, og pågå i det vesentlige kontinuerlig, og slik at arbeidene er ferdigstilt senest tre år etter leietidens begynnelse. Hvis leieren ikke kan overholde denne frist, kan han søke utleieren om forlengelse. Slik søknad må være utleieren i hende senest 6 måneder før fristens utløp. Leieren kan, i rimelig utstrekning, gis anledning til å oppføre nye bygninger og installasjoner på eiendommen, etter forutgående godkjennelse av fylkeskonservatoren i Østfold, utleier, samt etter vanlig byggemeldingsprosedyre. Eventuelle nye bygg og installasjoner skal ikke forandre eiendommens opprinnelige preg.
7. Leieren skal forestå offentlige toaletter i tilknytning til friarealet. Disse skal være åpne for almenheten. Leieren besørger vedlikehold og rengjøring av toalettene.
8. Leieren har det totale vedlikeholdsansvar for eiendommen. Dette gjelder såvel indre som ytre vedlikehold av bygninger, installasjoner, samt rydding og opprettholdelse av ordnede forhold på utearealene, inklusive den offentlige strand.
9. Leieren plikter å holde eiendommen fullverdiforsikret. Ved skade skal utbetalt forsikringserstatning benyttes til reparasjon, eller gjenoppbygging. Leieren betaler også alle kommunale avgifter, eventuell eiendomsskatt og alle andre utgifter knyttet til eiendommen, i det forutsetningen er at utleier ikke skal belastes med utgifter av noen art knyttet til eiendommen, så lenge leieforholdet varer. Således må leier også betale eventuelle tilknytningsavgifter og annet som måtte følge

- 3.
- av pålegg fra offentlige myndigheter, uansett om pålegget gis av utleieren i egenskap av kommunal myndighet.
10. Utleieren kan, i samarbeid med Fylkeskonservatoren i Østfold, uten at leieren kan kreve kompensasjon i noen form, kreve avsatt eget eller egne lokaler til museumsformål på eiendommen. Utleieren kan på denne måte fritt bestemme hvor museale gjenstander skal befinne seg på eiendommen, samt hvilken adgang til og bruk av disse lokaler som leieren kan gjøre. Denne rett innebærer at utleier kan kreve avsatt og avstengt det gamle snekkerverkstedet på ca. 55 m² med tilhørende arbeidsrom på 18 m². Lokalene er på plantegning av 27.05.92 inntatt i prospekt for utvikling av eiendommen til Seilsporsenter merket "Utstilling trearbeider-verksted" samt "Utstilling".
 11. Misligholder leieren vesentlig sine forpliktelser etter denne kontrakt, har utleieren rett til å heve leieforholdet og kreve leieren utkastet i henhold til reglene i tvangsfullbyrdelseslovens § 13 - 2,3 litra a. Som vesentlig mislighold skal alltid regnes at bruk av eiendommen skjer i strid med formålet (jfr. pkt. 4 første punktum), at Riksantikvarens krav tilsidesettes, at allmennhetens adgang til eiendommen ikke holdes fri og åpen, samt at godkjennelser til endringer o.l. på eiendommen ikke innhentes fra Fylkeskonservator og utleier. Videre regnes som vesentlig mislighold at restaureringsarbeidene (pkt. 6 første og annet punktum) ikke gjennomføres som forutsatt eller innen den oppsatte frist. Hvis leietageren har foretatt investeringer på eiendommen av egne midler, og disse har økt eiendommens verdi på det vanlige marked, skal utleieren i hevingstilfelle erstatte utleieren dette. I erstatningsbeløpet skal ikke medregnes investeringer finansiert ved offentlig tilskudd.
 12. Begge parter kan kreve at denne kontrakt tinglyses på eiendommene, og utgiftene til tinglysing bæres av leieren.
 13. Denne avtale forutsetter at kjøpekontrakten mellom Andersenfamilien og kommunen blir gjennomført, herunder at den statlige del av kjøpesummen blir utbetalt og at påhvilende heftelser respekteres av leieren. I forutsetningene ligger også at leieren får konsesjon på å leie eiendommen. Hvis noen av disse forutsetninger ikke oppfylles, bortfaller denne kontrakt i sin helhet, og slik at ingen av partene kan kreve noen kompensasjon el.l. av den annen.
 14. Utleieren er eier av alle bygninger, installasjoner, brygger, samt løssere forbundet med den opprinnelige slippvirksomhet, samt alt naglefast løssere forøvrig. Dette gjelder de bygninger og installasjoner, samt faste brygger (flytebrygger unntatt) som leieren restaurerer,

4.

vedlikeholder, oppfører eller anskaffer.

Ved leieforholdets opphør tilfaller alt det foran nevnte (flytebrygger unntatt) utleieren vederlagsfritt, og leieren kan ikke kreve noen form for kompensasjon.

15. Denne kontrakt utstedes i 4 - fire - eksemplarer, ett til hver av partene, ett til Miljøvern sjefen i Østfold og ett til Fylkeskonservatoren i Østfold.

Gressvik

1993

Som utleier:

ONSDAL KOMMUNE

.....
Onsdal kommune

Som leietager:

Björn Erik Hansen.....
Slevikkilen og Fredrikstad
Seilforening

Luger Bøeris

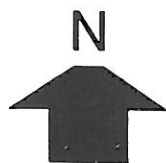
A. S. Spangenberg
M. Finnstad

Svenn Torgesen

X=134700

X=134600

X=134500



Fredrikstad kommune

Kartutsnitt gnr.77 bnr.6 og gnr.85 bnr.38

SLEVIKKILEN OG FREDRIKSTAD SEILFORENING

Dato: 16/09/96

Målestokk 1:1000

Eiendomsavdelingen