

## MØTEINNKALLING

---

<b>Utvalg:</b>	TROMSØ HAVNESTYRE
<b>Møtested:</b>	Scandic Ishavshotell
<b>Møtedato:</b>	27.08.2020
<b>Tid:</b>	13:00 - 15:00

---

Eventuelt forfall meldes til tlf. 77 66 18 50  
Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

## SAKSLISTE

<b>Saksnr.</b>	<b>Arkivsaksnr.</b>	<b>Tittel</b>
32/20	20/137	<b>MØTE I TROMSØ HAVNESTYRE DEN 25.06.2020.</b>
33/20	20/136	<b>PROSTNESET HAVNETERMINAL - KOMMUNENS OPPGJØR OG FELLESKOSTNADER</b>
34/20	20/162	<b>KJØP AV AKSJER I EPI AS</b>
35/20	20/156	<b>OVERDRAGELSE AV FESTEAVTALE TERMINALGATA 38 AS GNR 119 BNR 3318 SNR 4</b>
36/20	20/160	<b>ØKONOMIRAPPORT PR. 30. JUNI 2020 - TROMSØ HAVN KF</b>
37/20	20/164	<b>HAVNEDIREKTØREN ORIENTERER OM AKTUELLE SAKER - MØTE I TROMSØ HAVNESTYRE DEN 27.08.2020</b>

Tromsø, 20.08.2020

Jarle Heitmann  
Styreleder

**MØTE I TROMSØ HAVNESTYRE DEN 25.06.2020.**

---

Saksbehandler: Harriet Willassen  
Arkivsaksnr.: 20/137

---

Arkiv: 033

**Saksnr.: Utvalg**  
32/20 Tromsø Havnestyre

**Møtedato**  
27.08.2020

Møteprotokoll legges til godkjenning.

**Innstilling:**

Møteprotokoll fra møte 25.06.2020 godkjennes.

Jørn-Even Hanssen  
havnedirektør

# Tromsø Havn

## MØTEPROTOKOLL

### Tromsø Havnestyre

---

Møtested: Tromsø Havn, møterom Kveita

Møtedato: 25.06.2020

Tid: 15:00 - 18:10

---

#### Til stede på møtet

**Medlemmer:** Jarle Heitmann, Elin Jørgensen (vara), Tor Arne Morskogen, Synnøve Søndergaard, May-Britt Ellingsen, Ketil Arnesen, Erling Bangsund

**Med møte og talerett:**

**Forfall:** Anne-Linn Lernes

**Fra adm.:** Havnedirektør Jørn-Even Hanssen

**Innkalling:** Godkjent

**Saksliste:** Godkjent

## SAKSLISTE

<b>Saksnr.</b>	<b>Arkivsaksnr.</b>	<b>Tittel</b>
27/20	20/117	<b>MØTE I TROMSØ HAVNESTYRE DEN 28.05.2020.</b>
28/20	20/2	<b>KONTROLLUTVALGETS UTTALELSE OM TROMSØ HAVN KFS ÅRSREGNSKAP FOR 2019</b>
29/20	19/360	<b>PROSTNESET HAVNETERMINAL - LEIETAKERTILPASNING NY LEIETAKER</b>
30/20	20/136	<b>PROSTNESET HAVNETERMINAL - KOMMUNENS OPPGJØR OG FELLESKOSTNADER</b>
31/20	20/132	<b>HAVNEDIREKTØREN ORIENTERER OM AKTUELLE SAKER - MØTE I TROMSØ HAVNESTYRE DEN 25.06.2020</b>

27/20

## **MØTE I TROMSØ HAVNESTYRE DEN 28.05.2020.**

### **Havnedirektørens innstilling:**

Møteprotokoll fra møte 28.05.2020 godkjennes.

### **Behandling:**

Votering:

Innstillingen til havnedirektøren ble enstemmig vedtatt.

### **Vedtak:**

Møteprotokoll fra møte 28.05.2020 godkjennes.

28/20

## **KONTROLLUTVALGETS UTTALELSE OM TROMSØ HAVN KFS ÅRSREGNSKAP FOR 2019**

### **Havnedirektørens innstilling:**

Tromsø Havnestyre tar saken til orientering.

### **Behandling:**

Votering:

Innstillingen til havnedirektøren ble enstemmig vedtatt.

### **Vedtak:**

Tromsø havnestyre tar saken til orientering.

29/20

## **PROSTNESET HAVNETERMINAL - LEIETAKERTILPASNING NY LEIETAKER**

### **Havnedirektørens innstilling:**

Følgende forutsetninger må være på plass før tiltaket iverksettes:

1. Signert kontrakt med leietaker.

Gitt ovennevnte forutsetning vedtar havnestyret følgende:

1. Budsjettramme for tiltaket økes med 8 mill. Total budsjettramme for tiltaket er dermed begrenset oppad til 18 mill. kroner (eksklusive merverdiavgift)

2. Finansering av økningen dekkes ved omdisponering innenfor rammene av godkjent investeringsbudsjett. Midlene overføres fra tiltaket «Breivika – klargjøring av arealt containerkai».

**Behandling:**

Prosjekt- og eiendomsdirektør orienterte om saken.

Havnestyret foreslo nytt vedtak:

1. Havnestyret anser tiltaket som en ferdigstillelse av havneterminalens infrastruktur, hvor lokalene tilpasses restaurantkonsept.
2. Tiltaket er markedsmessig begrunnet.
3. Budsjettramme for ferdigstillelse av lokalen økes med 8 millioner kroner, til totalt 18 millioner kroner (eksklusive merverdiavgift).
4. Finansering av økningen dekkes ved omdisponering innenfor rammene av godkjent investeringsbudsjett. Midlene overføres fra tiltaket «Breivika – klargjøring av arealt containerkai».
5. Tiltaket kan iverksettes når kontrakt er signert med en leietaker.

Votering:

Havnestyrets forslag ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak:**

1. Havnestyret anser tiltaket som en ferdigstillelse av havneterminalens infrastruktur, hvor lokalene tilpasses restaurantkonsept.
2. Tiltaket er markedsmessig begrunnet.
3. Budsjettramme for ferdigstillelse av lokalen økes med 8 millioner kroner, til totalt 18 millioner kroner (eksklusive merverdiavgift).
4. Finansering av økningen dekkes ved omdisponering innenfor rammene av godkjent investeringsbudsjett. Midlene overføres fra tiltaket «Breivika – klargjøring av arealt containerkai».
5. Tiltaket kan iverksettes når kontrakt er signert med en leietaker.

30/20

**PROSTNESET HAVNETERMINAL - KOMMUNENS OPPGJØR OG FELLESKOSTNADER**

**Havnedirektørens innstilling:**

1. Tromsø Havnestyre gir administrasjonen i oppgave å gjøre et siste forsøk i håp om å finne en administrativ løsning på utestående problemstillinger. Fristen settes til styremøte 24 september 2020.
2. Administrasjonen skal rapportere om fremdrift på styremøtet i august 2020.

**Behandling:**

Havnedirektøren orienterte om saken.

Havnestyret foreslo endret inntilling:

1. Tromsø Havnestyre gir administrasjonen i oppgave å gjøre et siste forsøk i håp om å finne en administrativ løsning på utestående problemstillinger.
2. Fristen settes til styremøte i august 2020.

Votering:

Havnestyrets forslag ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak:**

1. Tromsø Havnestyre gir administrasjonen i oppgave å gjøre et siste forsøk i håp om å finne en administrativ løsning på utestående problemstillinger.
2. Fristen settes til styremøte i august 2020.

31/20

**HAVNEDIREKTØREN ORIENTERER OM AKTUELLE SAKER - MØTE I  
TROMSØ HAVNESTYRE DEN 25.06.2020**

**Havnedirektørens innstilling:**

Tromsø Havnestyre tar sakene til orientering.

**Behandling:**

Havnedirektøren orienterte om driftssituasjonen/koronasituasjonen.  
Forretningsutvikler orienterte om Masterplan Grøtsund.

Votering:

Innstillingen til havnedirektøren ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak:**

Tromsø Havnestyre tar sakene til orientering.

Møtet slutt kl 18:10  
Tromsø, 26.06.2020

Jarle Heitmann  
Styreleder

Anders Vaaja Aspaas  
Referent

**Underskrifter:**

Vi bekrefter med våre underskrifter at møtebokens blad er ført i samsvar med det som ble bestemt på møtet.

Elin Jørgensen

Tor Arne Morskogen

Synnøve Søndergaard

May-Britt Ellingsen

Ketil Arnesen

Erling Bangsund



**PROSTNESET HAVNETERMINAL - KOMMUNENS OPPGJØR OG FELLESKOSTNADER**

---

Saksbehandler: Jørn-Even Hanssen  
Arkivsaksnr.: 20/136

---

Arkiv: Q72

**Saksnr.: Utvalg**

30/20 Tromsø Havnestyre  
33/20 Tromsø Havnestyre

**Møtedato**

25.06.2020  
27.08.2020

**Bakgrunn:**

Det vises til behandling i havnestyret den 25.06.20, sak 30/20 «Prostneset havneterminal – kommunens oppgjør og felleskostnader». Vedtak i saken:

*Tromsø Havnestyre gir administrasjonen i oppgave å gjøre et siste forsøk i håp om å finne en administrativ løsning på utestående problemstillinger. Fristen settes til styremøte 27 august 2020.*

Tromsø Havn har i etterkant av styremøtet, og i tråd med ordføreren ønske uttrykt i møte 19. juni 2020, bedt kommunedirektøren om en ressursperson som vi kan forholde oss til for å vurdere bussterminalens kommersielle potensiale. Saken ble også «purret opp» i dialogmøte med Eierteamet i kommunen den 7 juli 2020. Per dato har en slik person ikke blitt oppnevnt og det har følgelig ikke vært mulig for administrasjonen i Tromsø Havn å gjøre noen vurdering i tråd med styrets og ordføreren ønske.

Havnedirektøren må derfor melde at saken ikke kan løses på administrativt nivå.

Da saken skal behandles av nytt havnestyre, tiltrådt 1 juli 2020, redegjøres det for problemstillingen i det følgende.

**Problemstilling – endelig oppgjør, fellesareal og felleskostnader for Prostneset Havneterminal**

Det har vært mye mailutveksling, mange møter og store mengder av dokumentasjon som har gått mellom Tromsø Havn (TH) og Tromsø kommune (TK) siden lenge før terminalen ble offisielt åpnet. Vi har funnet minnelige løsninger på utestående knyttet til vann, avløp, vei og park.

Fortsatt gjenstår imidlertid utestående i størrelsesorden kr. 9,0 mill. og partene er for langt fra hverandre til at det på administrativt nivå er mulig å finne en løsning. Saken må derfor dessverre løftes til havnestyret.

Problemstillingene som nå gjenstår, er som følger:

- 1) Det endelige økonomiske oppgjøret for kjøp av bussterminalen. Kravet fra TH sin side er på vel 4,3 mill.kr. i tillegg til forsinkelsesrente tilbake til 15 juni 2018.
- 2) Andel fellesareal og felleskostnader kommunen skal betale utgjør ca. 3,9 mill.kr. i fellesareal og 0,72 mill.kr. i felleskostnader for bruk av havneterminalen i perioden 1. juli 2018 til og med 1. juli 2020. Disse to beløpene er eksklusive mva. Avtalen mellom TH og TK er ikke signert, men utkast ble oversendt allerede 4. desember 2015.

Både andel fellesareal og andel felleskostnader er løpende inntekter som vil påvirke havna sin økonomi negativt om de ikke betales.

I det følgende vil det bli redegjort for de ulike punktene. Avslutningsvis vil det reflekteres litt omkring økonomi og prosessen som har pågått i flere år da også dette er et viktig bakteppe for hvorfor vi i dag er «der vi er».

### **Endelig økonomisk oppgjør for bussterminalen**

TK har siden sommeren 2018 holdt tilbake ca. 4,3 mill.kr. i hva vi forstår er en kombinasjon av døgnmulkt og reklamasjon. Problemstillingen er fra TH sin side nokså «rett frem». TK overtok bussterminalen per 15 juni 2018. Ingen vesentlige mangler fremkommer av overtakelsesprotokollen. Kommunen kunne overtatt den tidligere, men da infrastruktur, herunder kommunale veger, ikke var ferdig ved opprinnelig avtalt overtagelsesdato 6 mars 2018, er vår forståelse at man ble enige om å utsette overtakelsen til medio juni måned. TH finner ingen god grunn til at TK ikke skal betale terminalen slik forutsatt i kjøpsavtalen datert 20.09.2016 (TH) og 31.10.2016 (TK)

#### Døgnmulkt:

26 juni 2018 sendte TH kontrakt, overtakelsesprotokoll og faktura på restoppgjøret. 12 juli 2018 mottar TH e-post fra TK om at det er gjort fradrag for deler av sluttoppgjøret.

*«Avtalefestet overtakelsestidspunkt er i henhold til avtalen mellom Tromsø Havn og Tromsø kommune døgnmulktbelagt. Det er derfor gjort fradrag for et beløp i tråd med dette. Kommunen gjorde oppmerksom på dagmulkten i en e-post av 13. mars.»*

Beløpet som det ble gjort fradrag for var på kr. 4.324.244, - inkl. mva. og dette bestrides av TH allerede 13 juli 2018. I e-posten fra TH bes det om at TK oversender dokumentasjon og oversikt på fradraget som er gjort. TH mottok aldri ytterligere dokumentasjon eller oppstilling som viste grunnlaget for fradraget i sluttoppgjøret. TH konkluderer derfor med at kravet, med tillegg for forsinkelsesrenter opprettholdes.

#### Reklamasjon:

I brev av 04. september 2019, altså ca. 15 måneder etter overtakelsen, reklamerte TK på forhold ved bussterminalens utforming og utføring som kommunen mener er nødvendig å korrigere for å oppnå sikker og hensiktsmessig bruk og ferdsel, med henvisning til en risikovurdering datert 26 mai 2019 utarbeidet av Asplan Viak. Reklamasjonen inneholdt videre ingen utfyllende eller konkret angivelser av hva reklamasjonen besto av.

Fra prosjektets side har prosjekterende Norconsult redegjort grundig for de rammene og reglene terminalen var prosjektert etter. Konklusjonen var at det ikke forelå noe krav til utarbeidelse av risikoanalyse/sikkerhetsanalyse da bussterminalen ikke er en del det transeuropeiske vegnettet.

Tross gjentatte e-poster og purringer på hva reklamasjonen evt. består av og om entreprenøren har fått anledning til å rette opp i det man mener er galt, har TH ikke mottatt svar. TH er kjent med at TK har utbedret utkjøringen for bussene og at TK har satt opp refleksbånd for tryggere kunne rygge ut bussene. TK står fritt til å gjøre med sin bussterminal hva de måtte ønske da de er eier av denne. Det er imidlertid helt urimelig å be TH dekke kostnadene da det faktisk ikke finnes noen formell reklamasjon eller påvist at det er TH sitt ansvar. Som utbygger har altså TH ikke fått forelagt seg manglene eller anledning til å rette opp i disse.

Den største sikkerhetsrisikoen er det dessverre TK selv som står for da man enda, altså 2 år etter overtakelsen, ikke har klart å få etablert en bomløsning som innebærer begrensning i hvem som kan kjøre inn på terminalen og ikke. Tilnærmet daglig observerer TH varebiler, personbiler og busser som kjører gjennom terminalen uten at de er autorisert for dette. Dette forholdet har flere ganger vært tatt opp med kommunen, men per dato er det ikke utført noen form for løsninger etter det vi kan se. Trafikkrisikoen skyldes i all hovedsak bruken, som er TK sitt ansvar.

TH konkluderer med at det ikke foreligger grunnlag for reklamasjon. For øvrig vises til vedlagte notat fra WSP, som var TH sin prosjektleder i byggeperioden. Her går man grundigere til verks mht. både døgnmulkt og reklamasjon.

### **Andel fellesareal og felleskostnader - havneterminalen**

Alle medeiere og leietakere må betale for sin andel av fellesareal og felleskostnader. Dette gjelder arealer som brukes av publikum og areal som går med til teknisk rom mv. Videre må leietakere/medeiere dele på faktiske kostnader til oppvarming, vektere, renhold mv. Vi belaster iht. A-konto, men gjør en endelig fordeling når avregning foreligger.

Modellen vi har valgt har sitt utgangspunkt i beregninger vi erfarer det er vanlig å bruke og som samtlig leietakere på Prostneset har akseptert. De ville trolig reagert om modellen og prisene var helt urimelige. Kommunen aksepterer imidlertid ikke modellen og skriver i et udatert internt notat (fra ca. januar 2020) vi har fått tilgang til følgende:

*«Kommunen kan ikke akseptere premissene kravet hviler på idet den tilbudte avtalen ikke korresponderer med kommunens behov, ansvar og interesser som eier av bussterminalen og Havnens prisforlangende overstiger hva som betraktes som markedsmessig.»*

Differansen i pris og grunnforståelsen mellom oss er svært stor. TH forventer at TK betale tilsvarende hva de andre gjør, som i kommunen sitt tilfelle innebærer en årlig kost på ca. kr. 2,315 mill. per år. TK sin side tilbyr kr 100 000. Og de skriver i samme notat:

*«Kommunen ser dog at med klimaet som er i Tromsø kan tilgang til oppvarmet areal være en bonus for bussoperatørene, som en del av deres tilbud til sine passasjerer. Kommunen er derfor villig til å bidra med dekning av merkostnader til drift og vedlikehold av fellesareal, såfremt det er til en rimelig fastsatt pris.»*

Med en så stor avstand er det krevende å finne en løsning på administrativt nivå. Fra TH sin side er det viktig å få frem at de som reiser med buss er minst like store forbrukere av fellesareal som alle andre brukere av bygget. De aller fleste som sitter i venterommet i 1 etasje er reisende med bussene. I tillegg bruker de fellesarealene i 2 etasje hvor man finner kafe, venteareal og toaletter. Alle – uavhengig av om de reiser med busser eller ikke - bruker toalettene, bagasjeoppbevaring, WIFI, benker, «luften» osv. Det er ingen rimelighet at for eksempel Troms Fylkestrafikk, bilutleieselskaper eller klesbutikker skal betale for fellesareal og felleskost (beregnet etter samme modell), mens en «storbruker», som eier av bussterminalen er, ikke skal gjøre det.

Det er også viktig å få frem at fellesareal og teknisk infrastruktur som luftkvalitet, vann, toaletter osv., er dimensjonert etter årlig trafikkgrunnlag hvor busstrafikken ble anslått til ca. 33% av totalt 1 millioner reisende per år. Skulle man ikke hensynta disse når bygget ble prosjektert, ville man klart seg med et atskillig mindre bygg.

Det ville fremstå direkte merkelig om TH skulle si til de reisende med bussene at de fikk vente utendørs og at de ikke benytte seg av byggets fasiliteter da eieren av terminalen, Tromsø Kommune, ikke vil betale for bruken.

TH konkluderer med at kravet rettet til TK er rimelig og at modellen for beregning av fellesareal og felleskostnader er markedsmessig. Kravet opprettholdes følgelig.

### **Økonomi**

Vi har lenge argumentert ovenfor TK at de har gått og fortsatt går glipp av store inntekter ved at de, TH bekjent, ikke har krevd betaling fra mange av bussene som bruker terminalen. Bommene inn til terminalen har stått oppe helt siden åpningen i juni 2018 (og gjør det fortsatt). Veldig mange har kjørt inn i terminalen uten å ha betalt en krone for dette. Som nevnt ovenfor medfører dette en sikkerhetsrisiko og bortfall av inntekter. Dette poenget er litt utenfor selve saken, men den er viktig å trekke frem i og med at TK fremfører dårlig økonomi som et selvstendig argument for manglende oppgjør og de henviser til formannskapsmøte datert 13/2-18 hvor de vedtok at terminalen skal være selvfinansierende.

Det skal ikke dveles veldig mye med historien – som det åpenbart er mye av – utover å si at også TH kan vise til kommunestyrevedtak tilbake til 2001, som var noe av utgangspunktet for at TH i sin tid tok på seg ansvaret for prosjektet. Av vedtaket (KST sak 130/01) fremkommer det blant annet at man satte som forutsetning at offentlige myndigheter skulle bidra til finansiering av både bygg og uterom, samt at driften av terminalen skulle være selvberende og ikke belaste Tromsø Havn sine budsjetter. TH er langt unna å være selvberende og driften vil belaste vårt budsjett i mange år fremover

### **Oppsummert**

Etter TH sin vurdering har Tromsø fått en flott passasjerterminal som i økende grad også er et byrom for innbyggere og turister generelt. Prosessen frem mot målet kunne helt sikkert vært annerledes, men bygget står nå der og oppdraget som kommunen si sin tid gav Tromsø Havn er løst.

Det er og har vært direkte frustrerende for administrasjonen i TH å måtte bruke så mye tid og krefter mot sin eier som vi har gjort i denne saken. Det er trist at man ikke har klart å løse saken på administrativt nivå. Som redegjort for i innledningen ble TK og TH i møtet 19 juni 2020 enige om å gjøre et siste forsøk på å komme frem til enighet på administrativt nivå. Partene har ikke lyktes med dette, jfr. innledningen, og havnedirektøren ser ingen annen utgang enn å be om at saken oversendes til kommunestyret for politisk behandling.

### **Vedlegg:**

Juridisk redegjørelse, reklamasjon og sluttoppgjør, Prostneset Bussterminal

### **Innstilling:**

1. Tromsø havnestyre opprettholder kravet for oppgjør av bussterminalen samt andel av fellesareal/felleskostnad havneterminalen som følger:
  - a. Tilbakeholdt beløp kr 4.324.444 for oppgjør bussterminalen betales Tromsø Havn KF innen 1. oktober 2020.
  - b. Forsinkelsesrenter, tilbakeholdt beløp bussterminalen, fra og med 15. juni 2018 inntil oppgjør finner sted belastes Tromsø kommune.

- c. Tromsø kommune betaler andel fellesareal/felleskostnad med virkning fra 1. juli 2018 til og med 1. juli 2020 på kr. 4.631.846 (eksklusive merverdiavgift).
  - d. Leieavtale mellom Tromsø Havn KF – Tromsø kommune inngås og signeres for bruk av fellesareal/felleskostnad havneterminalen, jfr. utkast til avtale oversendt kommunen 4. desember 2015. Frist settes til 1 oktober.
2. Tromsø havnestyre legger frem for Tromsø kommunestyre med slik innstilling:
- a. Tilbakeholdt beløp kr 4.324.444 for oppgjør bussterminalen betales Tromsø Havn KF innen 1. oktober 2020.
  - b. Forsinkelsesrenter, tilbakeholdt beløp bussterminalen, fra og med 15. juni 2018 inntil oppgjør finner sted belastes Tromsø kommune.
  - c. Tromsø kommune betaler andel fellesareal/felleskostnad med virkning fra 1. juli 2018 til og med 1. juli 2020 på kr. 4.631.846 (eksklusive merverdiavgift).
  - d. Leieavtale mellom Tromsø Havn KF – Tromsø kommune inngås og signeres for bruk av fellesareal/felleskostnad havneterminalen, jfr. utkast til avtale oversendt kommunen 4. desember 2015. Frist settes til 1 oktober.

Jørn-Even Hanssen  
havnedirektør



## **Juridisk redegjørelse, reklamasjon og sluttoppgjør, Prostneset Bussterminal**

Som følge av uenighet med Tromsø Kommune om det økonomiske oppgjøret for bussterminalen, har WSP Norge på oppdrag for Tromsø Havn utført en juridisk vurdering av problemstillingen knyttet til dagmulkt og reklamasjon.

### **Bakgrunn for saken**

Det vises til Tromsø kommunes fradrag i sluttoppgjør, og reklamasjon for Prostneset bussterminal.

Den 20.09.16/31.10.16 ble det inngått avtale (heretter benevnt som avtalen) mellom Tromsø kommune og Tromsø Havn KF om oppføring av bussterminal på Prostneset i Tromsø kommune. Bussterminalen skulle oppføres på bakkeplan som en del av den nye havneterminalen. Tromsø Havn KF skulle ifølge avtalen sørge for oppføringen av bussterminalen. Totalentreprenør for prosjektet var Peab Bjørn Bygg AS. WSP Norge har vært engasjert som prosjektleder for Tromsø Havn KF.

Bussterminalen ble overtatt av Tromsø kommune den 15.06.18.

### **Avtalen mellom Tromsø kommune og Tromsø Havn KF, NS 8407**

Avtalen mellom Tromsø kommune og Tromsø Havn KF gjaldt oppføring og overdragelse av bussterminal for regions- og distriktsbusser på Prostneset. Avtalen sier ikke eksplisitt at NS 8407 skal legges til grunn, men henviser til NS 8407 flere steder.

I avtalens punkt II er NS 8407 ikke oppgitt som en del av avtalens dokumenter, men punktet inneholder en bestemmelse som sier at avtalens dokumenter tolkes iht. punkt 2.2 i NS 8407 slik at Tromsø kommune ikke har større rettigheter overfor Tromsø Havn KF enn det som følger av det underliggende kontraktsforhold mellom Tromsø havn og totalentreprenøren. NS 8407 er lagt til grunn mellom Tromsø havn KF og totalentreprenøren. I følge prosjektleder Stig Hansen har Tromsø Havn og Tromsø kommune i tilfeller hvor avtalen har vært taus benyttet bestemmelsene i NS 8407.

Avtalen viser flere steder til NS 8407, f.eks. i punkt VII Fremdrift (dagmulkt/NS 8407 punkt 40.3), punkt IX Overtagelse (NS 8407 punkt 37) og punkt X Mangler og reklamasjon (NS 8407 punkt 42). Da disse bestemmelsene naturlig henger sammen med systemet, oppbygningen og øvrige bestemmelser i NS 8407, er det naturlig å legge til grunn at NS 8407 skal benyttes der avtalen mellom partene er taus.

Det bemerkes at avtalen ikke innehar bestemmelser om sluttoppgjør utover det som fremgår av punkt V Vederlag og punkt XI Overføring av justeringsrett av merverdiavgift.



## **Foreligger avtale om utsatt overtagelse/sluttdato til 15.06.18**

Overtagelsen av bussterminalen fra entreprenør til Tromsø Havn KF (byggherre) skulle ifølge avtalen punkt IX gjelde som overtagelsesforretning mellom Tromsø Havn KF og Tromsø kommune. Bussterminalen ble ifølge overtagelsesprotokollen overtatt fra totalentreprenør og av Tromsø kommune den 15.06.18.

Opprinnelig avtalt overtagelse var ifølge avtalen planlagt den 06.03.18. I brukermøtet den 27.02.18 ble fremdrift diskutert, og man ble enige om en utsettelse av overtagelsesdatoen til 15.06.18. Tromsø kommunes representant var tilstede i dette møtet. Begrunnelsen for å flytte overtagelsesdatoen var at infrastruktur, herunder kommunale veier, i tilknytning til bussterminalens ikke var ferdigstilt før 15.06.18. Infrastruktur i tilknytning til anlegget skulle ifølge utbyggingsavtale mellom Tromsø havn og Tromsø kommune datert 13.12.2016 prosjekteres og bygges av Tromsø kommune. En overtagelse av bussterminal og tilknyttede kommunale veier var naturlig å se i sammenheng da dette var og er tett knyttet sammen.

I tillegg ble det i møtet 27.02.18 diskutert mindre endringer, blant annet på bakgrunn av en feil på eksisterende sjøvannsledning og snøsmelleanlegg. Disse endringene ville berettige en utsettelse av avtalt sluttfrist dersom denne fortsatt var 06.03.18. Partene ble raskt enige om endringene i løpet av våren 2018. Da overtagelsen allerede var avtalt utsatt til 15.06.18 ble det ikke bedt om ytterligere fristforlengelse på bakgrunn av disse endringene.

Prosjektleder Stig Hansen skrev på epost datert 07.03.18 en kort oppsummering av hva partene ble enige om i møtet, Tromsø kommunes representant Fred Arne Aleksandersen svarte til dette på e-post 07.03.18:

*Jeg vil ta opp deres varsel om endret overtakelse og div. endringer med Tromsø kommunes brukergruppe, hvor vi vil komme med nærmere tilbakemelding.*

*På generelt grunnlag kan vi allerede nå meddele, at Tromsø kommune ikke kan aksepterer endringer på forhold som ikke er bestilt av Tromsø kommune.*

Tromsø Havn v/Stig Hansen mottok ingen tilbakemelding om endret overtagelsesdato fra Aleksandersen og brukergruppen. Som nevnt over ble alle varslede endringer løst med Aleksandersen og brukergruppen. Utsatt overtagelse ble ikke omtalt utover de nevnte e-postene, og prosjektleder for Tromsø Havn KF tolket dette som at Tromsø kommune var enig i at overtagelsen var avtalt satt til 15.06.18. Forståelsen underbygges av e-posten til Tromsø kommune v/Vegard Helland som den 13.03.18 skriver at bussterminalen ikke er funksjonell eller klar til bruk uten atkomst for busser og passasjerer, og at en overtakelse av bussterminalen derfor ikke kan skje før atkomst er etablert for busser og passasjerer. E-post med varsel om endret overtagelsesdato fra Stig Hansen datert 07.03.18 ble også vedlagt overtagelsesprotokollen uten innsigelser fra Tromsø kommune.

Til slutt gjøres det oppmerksom på at bussterminalen i all hovedsak var ferdigstilt innen opprinnelig avtalt overtagelsesdato 06.03.18. Det gjensto kun mindre arbeider, og det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for bussterminalen den 27.04.18. Det forelå ingen vesentlige mangler iht. det avtalte på dette tidspunktet. Dersom Tromsø kommune i møtet den 27.02.18 og i påfølgende e-poster og møter med tydelighet hadde fastholdt at anlegget skulle overtas innen opprinnelig avtalt sluttfrist, ville Tromsø Havns entreprenør ha innkalt til overtagelsesforretning 06.03.18.



Ut fra dette mener WSP at overtagelsesdato ble avtalt flyttet til 15.06.18.

### **Sluttoppgjør og Dagmulkt**

Den 26.06.18 oversendte Tromsø Havn KF oversendelsesbrev, kontrakt, overtakelsesprotokoll og faktura nr. 753412 på kontraktssum for oppføringen av bussterminalen. I tilsvar skriver Tromsø kommune v/Vegard Helland på e-post den 12.07.18 at det er gjort fradrag for deler av sluttoppgjøret:

*Avtalefestet overtakelsestidspunkt er i henhold til avtalen mellom Tromsø Havn og Tromsø kommune dagmulktbelagt. Det er derfor gjort fradrag for et beløp i tråd med dette. Kommunen gjorde oppmerksom på dagmulkten i en e-post av 13. mars.*

Beløpet som det ble gjort fradrag for var på 4.324.244,- MNOK Inkl. MVA.

13.07.18 bestrider Tromsø Havn KF v/ Stig Hansen grunnlaget for fradraget og at det er ilagt dagmulkt. I e-posten bes det også om at Tromsø kommune oversender dokumentasjon og oversikt på fradraget som er gjort på faktura 753412 vedr. innbetaling av kontraktsbeløp. Tromsø Havn KF v/Stig Hansen mottok aldri ytterligere dokumentasjon eller oppstilling som viste grunnlaget for fradraget i sluttoppgjøret.

Tromsø kommune ble den 12.09.18 anmodet om å betale sluttoppgjøret iht. sluttoppsettet oversendt og datert 06.09.18. I svar på e-post 01.10.18 skriver Tromsø kommune v/Helland at dagmulktkrav opprettholdes uten noen ytterligere begrunnelse. 16.10.2018 anmodet Tromsø Havn KF på nytt om utbetaling av sluttoppgjør, faktura inkludert forsinkelsesrenter. E-posten inneholdt også «16.10.2018 Notat Sluttoppgjør Bussterminalen».

I følge avtalens punkt VII fremgår det at overleveringsdato er dagmulktbelagt og at NS 8407 pkt. 40.3 skal gjelde tilsvarende. NS 8403 punkt 40.3 regulerer dagmulktens størrelse. Øvrige punkter for håndtering av dagmulkt er ikke direkte regulert i avtalen. Da avtalen henviser til NS 8407 flere steder, og spesielt til punkt 40.3. legges det til grunn at en illeggelse av dagmulkt må følge hovedprinsippene i NS 8407.

Hensikten med dagmulktbestemmelsene slik man kjenner de i NS 8407 er at totalentreprenøren skal motiveres til rettidig overlevering av kontraktsgjennstanden. Det antas at hensikten er den samme for avtalen mellom Tromsø kommune og Tromsø Havn KF.

Tromsø kommune viste ved fradrag i sluttoppgjør til at de gjorde Tromsø Havn KF oppmerksom på dagmulkten i e-post av 13.03.18. Epost av 13.03.18 fra Helland vises det til at: *avtalefestet overtakelsestidspunkt iht. avtalen mellom Tromsø Havn og Tromsø kommune er dagmulktbelagt.* Videre skriver Helland at: *når avtalt overtakelsestidspunkt fravikes, må dette avklares og avtales nærmere mellom Tromsø Havn og Tromsø kommune. Ettersom bussterminalen ikke er funksjonell eller klar til bruk uten atkomst for busser og passasjerer, kan i utgangspunktet ikke overtakelse av bussterminalen skje før atkomst er etablert for busser og passasjerer.*

I e-post 13.03.18 nevnes kun at overtagelsestidspunkt iht. avtalen er dagmulktbelagt, og at overtagelse i utgangspunktet ikke kunne skje før det var etablert adkomst for busser og passasjerer. Som nevnt i punktet ovenfor var Tromsø Havn KF av den oppfatning at partene var enige i at overtagelsesdato ble satt til 15.06.18. E-posten ble derfor tolket som at Tromsø kommune v/Helland også var enig i utsatt overtagelse på bakgrunn av at overtagelse ikke var hensiktsmessig før atkomst for busser og





passasjerer var ferdigstilt. Prosjektet avhold flere møter med Tromsø kommunes representant Fred Arne Aleksandersen våren 2018 for å løse spørsmål omkring endringer. Dagmulkten ble etter 13.03.18 ikke fulgt på annen måte enn at det i e-poster fra Vegard Helland ang. sluttoppgjør sendt 12.07.18 og 01.10.18 vises til at krav om dagmulkt i e-post 13.03.18 opprettholdes.

Til slutt bemerkes det at e-postene av 13.03.18, 12.07.18 og 01.10.18 ikke er sendt ut som formelle brev via Tromsø kommunens saksbehandlingssystem. Det går følgelig ikke frem hverken saksnummer, om e-postene og om fradrag av beløpet er godkjent iht. kommunens rutiner og godkjenningssystem, og om e-postene er journalført i kommunens arkivsystem.

På bakgrunn av dette er det ikke er fremsatt krav om dagmulkt, og fradrag for deler av sluttoppgjør ikke er berettiget.

## Reklamasjon

I brev av 04.09.19 reklamerte Tromsø kommune på de forhold ved bussterminalens utforming og utføring som kommunen mener er nødvendig å korrigere for å oppnå sikker og hensiktsmessig bruk og ferdsel, med henvisning til vedlagt Risikovurdering 26.05.19 utarbeidet av Asplan Viak. Reklamasjonen inneholdt videre ingen utfyllende eller konkret angivelse av hva reklamasjonen besto av.

Den 07.10.19 ba Tromsø Havn KF om en utdyping av hva innholdet i reklamasjonen faktisk besto av. Den 29.10.19 kommenterer Tromsø kommune v/Vegard Helland i 3 punkter hva reklamasjonen besto og ikke besto av, men også denne e-posten gir en vag beskrivelse av mangelen (iht. til det avtalte) som skal være grunnlaget for reklamasjonen. Av punkt 2 i epost 29.10.19 fremgår følgende:

*Kommunens standpunkt er at terminalen er prosjektert og/eller utført på en måte som ikke gir akseptabel sikkerhet uten ombygging/kompenserende tiltak, og at dette representerer en mangel. Blant de vesentlige punktene er ryggesituasjon, utforming av utkjøring/perronger/bankett og belysning. Når Tromsø havn/prosjektet ikke aksepterte å rette, har det vært opp til kommunen selv å følge opp forholdene. I stedet for å holde tilbake både dagmulkt og et beløp til å avklare og utbedre sikkerhetsproblemene, har det blitt kommunisert at det tas sikte på en løsning innenfor dagmulktens rammer.*

I følge avtalens punkt X skal reklamasjon omfattes av NS 8407 punkt 42. I følge NS 8407 punkt 42.2 taper byggherren sin rett til å gjøre mangelen gjeldende etter overtagelsen dersom han ikke varsler totalentreprenøren innen rimelig tid etter at han har eller burde ha oppdaget den.

I e-post fra Helland datert 29.10.19 vises det til dissens i overtagelsesprotokollen ang. risikovurdering/sikkerhet ved overtagelse 15.06.18. Tromsø Havn viser i denne sammenheng til at anlegget er overtatt. Dissensen ble besvart og redegjort for i e-post datert 12.06.18, 13.06.18 og 27.06.18. Prosjekterende Norconsult redegjorde grundig for de rammene og reglene terminalen var prosjektert etter. Konklusjonen den gang var at det ikke forelå noe krav til utarbeidelse av risikoanalyse/sikkerhetsanalyse da bussterminalen ikke er en del det transeuropeiske vegnettet i Norge. Saken er ikke omtalt eller fulgt opp fra Tromsø kommune sin side før 04.09.19, og Tromsø Havn KF har i dette tidsrommet ansett dissensen som løst. Bussterminalen ble også prøvekjørt og testet i januar 2018 av Tromsø kommune og deres leietaker før overtagelsen, og det fremkom ingen innsigelser på anlegget hva risiko og sikkerhet angikk den gang. Tromsø Havn opprettholder



konklusjonen om at det ikke foreligger noen mangler iht. avtalen da det ikke er fremkommet nye opplysninger.

Prosjektet har ikke mottatt noen innsigelser eller andre henvendelser fra Tromsø kommune etter at dissens ble svart ut 27.06.18. Ved mottak av reklamasjon 04.09.19 er det gått nær 1,5 år siden anlegget ble overtatt og dissens svart ut. Da kommunen ikke har fulgt opp Tromsø Havn KF sitt tilsvarende på dissens av 26.06.18 før etter 1,5 år, og det fortsatt er uklart hva mangelen og reklamasjonen består i, avvises denne av Tromsø Havn KF på bakgrunn av at det reklameres for sent.

Til slutt gjøres det oppmerksom på at det ved reklamasjoner medfølger en utbedringsrett jf. NS 8407 punkt 42.3. Da avtalen punkt X viser til at NS 8407 pkt. 42 gjelder tilsvarende, legges punkt 42.3 til grunn i det følgende.

I Tromsø Havn KF sitt tilsvarende på dissens i epost av 27.06.18 tilbød man seg å sørge for å gjøre de endringer, som Tromsø kommune mente måtte utbedres, som tillegg. Denne e-posten ble aldri besvart av Tromsø kommune. Det viser seg nå at Tromsø kommune har foretatt disse arbeidene. Da Tromsø kommune har gjennomført utbedringene uten å gi Tromsø Havn KF mulighet til å utbedre, bortfaller i alle tilfeller retten til å reklamere.

### **Oppsummering**

Ut i fra redegjørelsen av saken fremgår det at forelå avtale om utsatt overtagelsesdato, og at det derfor ikke er ilagt dagmulkt den 13.03.18. Reklamasjonen er fremsatt for sent, og reklamasjonsretten har i alle tilfeller bortfalt da kommunen allerede har utført utbedring av den påståtte mangelen som danner grunnlag for reklamasjonen.

Med hilsen

Hennica Westheimer

Jurist, WSP Norge

Sted, Dato:

Oslo/08.06.20

**KJØP AV AKSJER I EPI AS**

---

Saksbehandler: Knut-Ivar Bendiksen  
Arkivsaksnr.: 20/162

---

Arkiv: 037 U01

**Saksnr.:** Utvalg  
34/20 Tromsø Havnestyre

**Møtedato**  
27.08.2020

**Bakgrunn:**

Tromsø Havn har deltatt i utviklingen av Environmental Port Index (EPI), i samarbeid med DNV GL og 13 cruisehavner i Norge. EPI er pr. nå en miljøprising for cruiseskip, først innført i 2019 og i bruk ved flere norske cruisehavner. Tromsø Havn tok i bruk miljøprisingen fra 2020, de mest miljøvennlige cruiseskipene får en rabatt på 10 %, mens de som ikke gjør noe for å redusere sine utslipp får et påslag på 50 %.

Havnestyret besluttet innføring av EPI i forbindelse med vedtak om forretningsbetingelser og priser for 2020 i møte 28.11.19. EPI har også vært tema blant annet under «Havnedirektøren orienterer» i havnestyrets møter 23.5.19 og 13.12.19.

**Drøfting:**

EPI har så langt vært et prosjekt med flere deltakere, inkludert Tromsø Havn, men blir nå formalisert i et eget selskap: EPI AS. Selskapet skal jobbe videre med den tekniske delen av EPI-modellen, innføring av EPI for flere typer fartøy, og etablering av indeksen internasjonalt.

Tromsø Havn er invitert til å kjøpe 6,7 % av aksjene i det nye selskapet, basert på vår andel av cruiseanløp blant de deltakende havnene. Vi har deltatt i det innledende arbeidet i en styringsgruppe, og får godtgjort vår egeninnsats i prisingen av aksjene; verdien av vår andel er beregnet til 572.013 kroner, mens vi får godtgjort vår egeninnsats med 75.000 kroner og dermed skal betale 497.012,50 for 670 aksjer.

Det vil fortsatt være mulig å benytte EPI uten å være medeier i selskapet, men da som ordinær kunde til en høyere kostnad.

Havnedirektøren mener at miljøprising for cruise og etter hvert andre fartøy vil bidra til å redusere utslipp av skadelige klimagasser fra sjøtransporten. Gjennom eierskapet får Tromsø Havn en god mulighet til å være med på å forme den videre utviklingen av EPI AS og havna tar enda et viktig steg i å utvikle maritim sektor i mer miljøvennlig retning, jfr. revidert strategi for perioden 2020 – 2032.

Endelig nevnes at miljøprisingen har fått internasjonal interesse og det kan være at investeringen på sikt også vil være en spennende forretningsmulighet for Tromsø Havn.

**Vedlegg:**

Tilbud kjøp av aksjer  
Firmaattest  
Stiftelsesdokument med vedtekter

**Innstilling:**

1. Tromsø havnestyre godkjenner at Tromsø Havn kjøper aksjer i EPI AS.
2. Kommunestyret orienteres om etableringen av selskapet.

Jørn-Even Hanssen  
havnedirektør

### Tilbud om kjøp av aksjer

Bergen Havn AS stiftet selskapet EPI AS den 24.04.2020, og tilbyr herved utvalgte norske havner å kjøpe aksjer i EPI AS.

Bergen Havn AS, og forløperen Bergen og Omland Havnevesen, har i lengre tid arbeidet med utviklingen av en indeks for miljøkarakterisering av skip (Environmental Port Index, forkortet EPI). Teknologisk leverandør i utviklingsarbeidet har vært DnVGL, mens Bergen havn etter hvert har samarbeidet med en lang rekke av de viktigste norske cruisehavnene i et "joint industry program".

Indeksen ble benyttet av Bergen havn og andre norske havner i 2019, og har etter vår oppfatning fungert meget godt som et verktøy til å prisdifferensiere cruiseanløp i henhold til miljøpåvirkning i havn.

Det er et mål for selskapet å etablere indeksen internasjonalt som det foretrukne verktøyet for miljødifferensiering av cruise, og i neste fase andre skipssegmenter. På selskapets hjemmeside [www.epiport.org](http://www.epiport.org) finner man informasjon og markedsføring av indeksen.

Bergen Havn AS har båret det meste av kostnader ved utviklingen av indeksen, både betaling til leverandør, og med utstrakt bruk av egeninnsats. Det har vært et ønske og en forståelse om en kostnadsdeling med de øvrige havnene, men det har inntil nå manglet et formelt oppsett av et selskap for å tilrettelegge for dette.

Utviklingskostnadene av selskapet er estimert til kr 4.537.500. Av dette er 3.237.500 betaling til DnVGL, mens 1.300.000 er estimert egeninnsats fra Bergen havn og deltagerne i styringsgruppen. En nærmere oppstilling er gitt i vedlagte regneark. Bergen Havn har i tillegg skutt inn aksjekapital på NOK 4 millioner ved stiftelse av EPI AS.

Bergen Havn AS ønsker nå, i tråd med det som har vært kommunisert underveis, å tilby aksjer til de øvrige deltagerne i prosjektet. Andelen som tilbys er i henhold til andel cruiseanløp i 2019. Har man fem prosent av anløpene blant havnene i prosjektet, blir man tilbudt tilsvarende andel i selskapet. Det er også anledning til å benytte indeksen som kunde, uten å ha eierandel i selskapet.

Pris pr aksje er beregnet slik at den hensyntar hvor mye den enkelte havn har bidratt med i utviklingskostnader. Den er beregnet til andel av aksjekapital pluss utviklingskostnader fratrukket den enkelte havns bidrag i utviklingskostnadene før oppstart av EPI AS. I praksis vil dette gi en kostnadsdeling mellom deltagerne slik intensjonen har vært i "Joint Industry Program". Pris og beregning fremgår i vedlegget.

Vi vedlegger også selskapets firmaattest, stiftelsesdokument med vedtekter, samt budsjett.

Forretningsmodellen baserer seg på inntekter fra analyser av cruiseanløp. Tiltakene rundt Covid-19 medfører derfor at inntektene for 2020 blir svært lave, og selskapet forventer et underskudd i 2020. Timingen for oppstart av selskapet har derfor ikke vært optimal. Forutsatt en gradvis normalisering av cruiseaktiviteten har vi imidlertid god tro på et plussresultat i 2021. Selskapet har uansett nok kapital til å håndtere et vanskelig oppstartsår. Vi vedlegger budsjett for 2020, 2021 og 2022.

Etter gjennomført aksjesalg vil det være naturlig å innkalle til generalforsamling for valg av nytt styre i selskapet der flere aksjonærer er representert.

Vi håper havnene ønsker å videreføre sin satsing på EPI. Tilbudet om kjøp av aksjer har svarfrist 15.09.2020, men vi vil sette pris på tilbakemelding så snart som mulig. Ved aksept ber vi om at beløpet overføres Bergen Havn AS sin konto 1503.83.79507.

Med hilsen

Bergen Havn AS

Johnny Breivik

Havnedirektør

Ulrik Jørgensen

CFO / Assisterende havnedirektør



Organisasjonsnummer: 925 073 423

Organisasjonsform: Aksjeselskap

Stiftelsesdato: 24.04.2020

Registrert i  
Foretaksregisteret: 20.05.2020

Foretaksnavn: EPI AS

Forretningsadresse: Nøstegaten 30  
5010 BERGEN

Kommune: 4601 BERGEN

Land: Norge

Postadresse: Postboks 6040  
5892 BERGEN

Aksjekapital NOK: 4 000 000,00

Styre:  
Styrets leder: Johnny Breivik  
Grasmenipo 15  
5355 KNARREVIK

Styremedlem: Knut Ulrik Jørgensen

Revisor: Godkjent revisjonsselskap  
Organisasjonsnummer 993 606 650  
BDO AS  
Munkedamsveien 45A  
0250 OSLO

Vedtektsfestet formål: Hovedformålet til selskapet er å fremme miljøvennlig skipsfart. EPI er et verktøy som gir havnene mulighet til å benytte økonomiske insentiver for å fremme bærekraftig skipsfart. Epi AS skal videreutvikle og fremme EPI som løsning for å karakterisere skips miljøpåvirkning når de ligger ved kai.



## Brønnøysundregistrene

Foretaksregisteret, Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Organisasjonsnummer: 974 760 673  
Internett: <http://www.brreg.no>

## Firmaattest

Opplysningstelefonen: 75 00 75 00  
Telefaks: 75 00 75 05

---

Firmaattesten inneholder opplysninger registrert i Foretaksregisteret om et bestemt foretak identifisert med organisasjonsnummer.

Opplysningene omfatter forhold som er registrert i Foretaksregisteret pr. utskriftsdato.

Meldepliktige forhold som ikke er meldt, og som er i strid med det som er registrert, kan ikke gjøres gjeldende overfor tredjemann, med mindre denne kjente til eller burde kjent forholdet, jf foretaksregisterloven § 10-1.

Enhver har rett til å gjøre seg kjent med det som er registrert i Foretaksregisteret. Dette gjelder imidlertid ikke fødselsnummer.



# Stiftelsesdokument for Epi AS

## 1 STIFTER

**Stifter er: Bergen og Omland Havn AS, org nr 918 404 635, Nøstegaten 30, 5006 Bergen, representert ved daglig leder Johnny Breivik.**

## 2 SELSKAPETS VEDTEKTER

### § 1 Firmanavn

**Selskapets firmanavn er Epi AS.**

### § 2 Forretningskontor

**Selskapet skal ha sitt forretningskontor i Bergen.**

### § 3 Selskapets formål

**Hovedformålet til selskapet er å fremme miljøvennlig skipsfart.**

**EPI er et verktøy som gir havnene mulighet til å benytte økonomiske insentiver for å fremme bærekraftig skipsfart.**

**Epi AS skal videreutvikle og fremme EPI som løsning for å karakterisere skips miljøpåvirkning når de ligger ved kai.**

### § 4 Aksjekapital og aksjer

**Selskapets aksjekapital er NOK 4 000 000,- fordelt på 10 000 aksjer, hver pålydende NOK 400.**

### § 5 Vilkår for eierskap

**Det er bare havner, havneselskap og kommuner med havnevirksomhet som kan eie aksjer i selskapet.**

### § 6 Signatur

**Selskapets firma tegnes av styrets leder alene eller av to styremedlemmer i fellesskap. Styret kan tildele prokura.**

### § 7 Stemmerett

**Hver aksje har én stemme på generalforsamlingen, med mindre annet følger av aksjeloven eller vedtektene.**

### § 8 Valg av styre

**Generalforsamlingen bestemmer hvor lenge styret velges for. Det skal være to til seks medlemmer av styret samt eventuelle varamedlemmer.**

### § 9 Sekretariat

Selskapet skal administreres av et sekretariat utpekt av styret.

#### § 10 Advisory board

Styret utnevner et rådgivende organ (advisory board) som bistår styret og selskapet med faglig rådgiving relatert til metodeutvikling og forvaltningspraksis og foreslår endringer av modellen på årlig basis.

Advisory Board blir sammensatt av tre representanter fra havner, to fra rederi og en fra skipsfartsmyndighet eller maritim organisasjon. Sekretariatet deltar på møtene.

#### § 11 Valgkomité

Selskapet skal ha en valgkomité som består av tre medlemmer som velges av generalforsamlingen.

Valgkomitéen velger selv sin leder.

Medlemmene i valgkomitéen velges for inntil to år av gangen. Valgkomitéen møtes ved behov.

Valgkomiteen skal fremme forslag på valg av medlemmer til styret og styreleder.

Valgkomitéen skal arbeide for å ivareta balanse og bredde i styrets kompetanse.

Valgkomitéens innstilling er rådgivende for generalforsamlingen.

#### § 12 Omsetningsbegrensninger. Nye aksjeeiere

Eksisterende aksjonærer har forkjøpsrett til aksjene i selskapet.

### 3 AKSJETEGNING, STIFTELSESUTGIFTER OG AKSJEINNSKUDD

Hver av stifterne tegner følgende aksjer

Aksjeeier	Antall aksjer	Prosentvis eierandel (avrundet)	Innskutt aksjekapital i NOK
Bergen og Omland Havn AS	10.000	100 %	4.000.000

Selskapet skal dekke stiftelsesutgiftene, som antas å ville påløpe slik:

Utgift	Beløp
Registrering i foretaksregisteret	5.666,-
Salær til advokat	10.000,-
Honorar til revisor	5.000,-

Aksjeinnskuddene skal gjøres opp innen 14 dager fra signering av stiftelsesdokumentet ved betaling til selskapets bankkonto.

### 4 STYREMEDLEMMER, VARAMEDLEMMER OG REVISOR

Selskapets styremedlemmer og varamedlemmer er:

Navn	Verv
Johnny Breivik	Styrets leder
Knut Ulrik Jørgensen	Styremedlem

Selskapets revisor er:

Navn	Adresse	Org. Nummer
BDO AS	Inger Bang Lundsvei 4	993 606 650

Selskapets valgkomité er:

Navn
Johnny Brevik
Knut Ulrik Jørgensen
Even Husby

## 5 STIFTELSE AV SELSKAPET – DATO OG UNDERTEGNING

Når alle stifterne har undertegnet stiftelsesdokumentet, er aksjene tegnet og selskapet stiftet.

Selskapet kan etter stiftelsen, men før registrering i Foretaksregisteret, påta seg forpliktelser, erverve rettigheter, stifte datterselskaper og inngå avtaler, herunder dekke egne stiftelseskostnader jfr. asl. § 2-5 og § 2-20.

Bergen, 24.04.2020



Johnny Breivik

Daglig leder Bergen og Omland Havn AS

**OVERDRAGELSE AV FESTEAVTALE TERMINALGATA 38 AS GNR 119 BNR 3318 SNR 4**

---

Saksbehandler: Cecilie Johansen  
Arkivsaksnr.: 20/156

---

Arkiv: 611 &amp;53

**Saksnr.:** Utvalg  
35/20 Tromsø Havnestyre

**Møtedato**  
27.08.2020

**Bakgrunn:**

Det foreligger en festeavtale (heretter festeavtalen) mellom Tromsø Havn KF som bortfester og Terminalgata 38 AS (org. nr. 989 501 712) som fester. Festeavtalen er datert 2.6.1987 og påtegnet 29.5.1991. Festeavtalen gjelder for gnr. 119 bnr. 3318 snr. 4 (heretter eiendommen) til senterkomplekset Breivika Senter, som for øvrig er fordelt slik mellom seksjonseierne:

Seksjon	Seksjonseier	Areal
1	Tromsø Havn KF	622
2	Havna Hotell	1 628
3	Tonto Utvikling AS	677
4	Terminalgata 38 AS	1 266
Totalt		4 193

Vedtektene for Breivika Senter fremgår av vedlegg til påtegningen av 29.5.1991.

Terminalgata 38 AS er 100 % eid av Tonto Eiendom AS, og selskapet er nå besluttet fusjonert inn i Tonto Eiendom AS (org.nr. 923 813 004). Festeavtalen skal herunder transporteres fra Terminalgata 38 AS til Tonto Eiendom AS.

**Drøfting:**

Overdragelse av festeavtalen reguleres av festeavtalen punkt 7:

*Festeren kan med godkjenning av Tromsø Havnestyre overlate festeretten til andre.  
Bestemmelsene i festeavtalen skal i så fall gjelde på samme måte for overtageren.  
Festere blir på sin side fortsatt ansvarlig for at festeavtalens betingelser oppfylles.*

Som det fremgår av bestemmelsen krever overdragelse av festeavtalen godkjenning av Tromsø Havnestyre. KPMG har på vegne av Terminalgata 38 AS og Tonto Eiendom AS i brev datert 8.7.2020 (heretter søknaden) søkt om godkjenning.

I vurderingen av om overdragelse skal godkjennes er det naturlig å ta utgangspunkt i om ny fester oppfyller festeavtalens formål som fremgår av punkt 4:

*Tomten skal brukes til senterfunksjoner for havnekomplekset i Breivika samt hva herved står i forbindelse...*

Terminalgata 38 AS står registrert med følgende vedtektsfestede formål:

*Investering i og utleie av forretningseiendom, herunder investeringer i aksjer i andre eiendomsselskap*

Tonto Eiendom AS vedtektsfestede formål er:

*Utleie av egen eller leid fast eiendom ellers.*

Deres vedtektsfestede formålsbestemmelser er relativt like og fremstår heller ikke å være i strid med formålet i festeavtalen. I søknaden er det også presisert at Tonto Eiendom AS etter fusjonen vil ha de samme forpliktelser i henhold til festeavtalen som Terminalgata 38 AS har i dag.

Det legges på bakgrunn av ovennevnte drøfting til grunn at Tonto Eiendom AS som ny fester vil oppfylle festeavtalens formål. Vi kan heller ikke se at det foreligger andre momenter som skulle tilsi at overdragelse av festeavtalen ikke bør godkjennes.

Avslutningsvis bemerkes det for ordens skyld at Tonto Eiendom AS er søsterselskap til Tonto Utvikling AS, som på Tromsø Havnestyremøte i januar 2020 ble godkjent som ny fester av seksjon 3 i Breivika Senter. Begge selskapene er 100 % eid av Tonto AS, som igjen eies 100 % av Kjetil Kræmer.

**Konklusjon:**

Det anbefales at Tromsø Havn KF samtykker til overdragelse av festeavtalen.

**Vedlegg:**

1. Festeavtale datert 2.6.1987 og påtegning til festeavtale datert 29.5.1991
2. Søknad om overdragelse av festeavtalen, datert 8.7.2020 (inkl. firmaattester)
3. Utkast til transporterklæring for overdragelse av festeavtalen

**Innstilling:**

Tromsø Havnestyre godkjenner overdragelsen av festeavtale datert 2.6.1987 og påtegnet 29.5.1991 fra Terminalgata 38 AS (org. nr. 989 501 712) til Tonto Eiendom AS (org.nr. 923 813 004), med virkning fra den dato i 2020 som partene i fellesskap blir nærmere enige om. Samtykket betinges av at Tonto Eiendom AS oppfyller festeavtalens bestemmelser.

Tromsø Havnestyre godkjenner vedlagte utkast til transporterklæring.

Jørn-Even Hanssen  
havnedirektør

F E S T E A V T A L E

TROMSØ HAVNEVESEN	
Arnr:	922/84
Artdv:	521/1
Dato:	10/6

Mellom Tromsø Havnevesen som bortfester og Sentrum Bolig AS som fester er inngått slik festeavtale:

⊗ Etter fra har ton fått gnr. 119/3 bnr. 3318

5900m<sup>2</sup> +  
del av eiendommen  
119/2615 som er  
i bue mot  
Lakkevollveien /  
slik at leiepris  
beregnes utifra  
6000 m<sup>2</sup>.

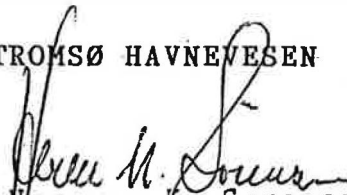
1. Sentrum Bolig AS fester en del av tomten gnr. 119 bnr. 2876 som er angitt på kopi av målebrevet, og som er et bilag til denne avtale. Den festede del vil bli utskilt og gitt eget bruksnummer.
2. Festeforholder innledes pr. 1. juli 1987 og har en varighet av 50 - femti - år til utløp pr. 30. juni 2037. Etter utløpet av festetiden blir å bestemme ved avtale om festeforholdet skal fortsette eller avvikles og de nærmeste betingelser for dette. I mangel av avtale blir forholdet å regulere etter den løvgivning som gjelder på denne tid.
3. Festeavgiften betales forskuddsvis for ½ år om gangen med forfall pr. 1. juli og 1. januar, første gang pr. Den beregnes til kr. 35,- pr. kvm. pr. år og utgjør kr. pr. år. Festavgiften kan kreves regulert hvert tiende år, første gang pr. 1. juli 1997. Reguleringen skal beregnes på grunnlag av 50% av endringene i Statistisk Sentralbyrås konsumsprisindeks i det samme tidsrom. Økningen i leiepris skal dog ikke være mindre enn gjennomsnittlig 5 % pr. år over en periode på 10 år. Bortfesteren forbeholder seg panterett i de bygninger, som blir oppført, for ett års forfallede festeavgift.
4. Tomten skal brukes til senterfunksjoner for havnekomplekset i Breivika samt hva hermed står i forbindelse. Bortfesteren vil samtykke i at bygningene på tomten blir organisert som selveierseksjoner.

5. Tomten overtas av festeren i den stand den er ved innledningen av festeforholdet.  
Festeren er ansvarlig for vedlikehold av tomten, herunder for eventuelle setninger i grunnen og for asfaltering.
6. Bortfesteren er ansvarlig for at det holdes åpen adkomstveg frem til tomten.
7. Festeren kan med godkjennelse av Tromsø Havnestyre overlate festeretten til andre. Bestemmelsene i festeavtalen skal i så fall gjelde på samme måte for overtageren.  
Festeren blir på sin side fortsatt ansvarlig for at festeavtalens betingelser oppfylles.
8. Oppføring av bygninger på tomten må være påbegynt innen 01.10.1987 og må deretter avsluttes innen rimelig tid. Tromsø Havnestyre kan etter søknad forlenge fristen.
9. Forprosjekt på tomten må godkjennes av Tromsø Havnestyre. Leiekontrakten i bygningen må godkjennes av Havnestyret. Ved eventuelle leiekontrakter til andre formål enn angitt i punkt 4 kan Havnestyret sette som et vilkår at det inntas rimelige oppsigelsesfrister for avvikling av leieforholdene til fordel for slike formål.
10. Festeren er ansvarlig for orden og renslighet på tomten og plikter å oppfylle pålegg fra Havnefogden om dette.
11. Dersom festeren grovt tilsidesetter sine plikter i festeforholdet, har bortfesteren innløsningsrett til bygningene på tomten stående bygninger og innretninger.  
Disse skal i så fall verdsette etter påregnelig salgsverdi av anlegget på taksteringstiden. Verdsettelsen i mangel av avtale foretas ved voldgift etter tvistemanslovens kapittel 32.

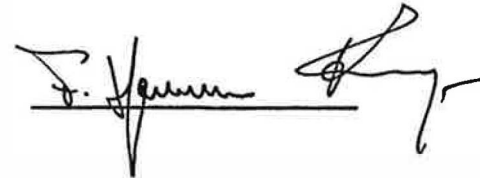
12. Ved festetidens utløp skal tomten falle tilbake til bortfesteren i fullt vedlikeholdt stand, jfr. punkt 5 annet ledd.  
Erstatning for eventuelt mangelfullt vedlikehold skal i mangel av avtale dekkes av festeren etter avgjørelse ved voldgift etter tvistemålslovens kapittel 32.
13. Festeren betaler alle gebyrer i anledning av feste- forholdet, - således bl.a. for tomtedeling, konsesjons søknad og tinglysing.

Tromsø, den 2. juni 1987

TROMSØ HAVNEVESEN

  
Hermann K. Sørensen  
Formann

SENTRUM BOLIG AS

  
J. Hansen



FORSLAG  
 FORRETNINGSBYGG I BREIVIKA  
 Sone II SITUASJONSPLAN  
 FOR PROSJEKT.

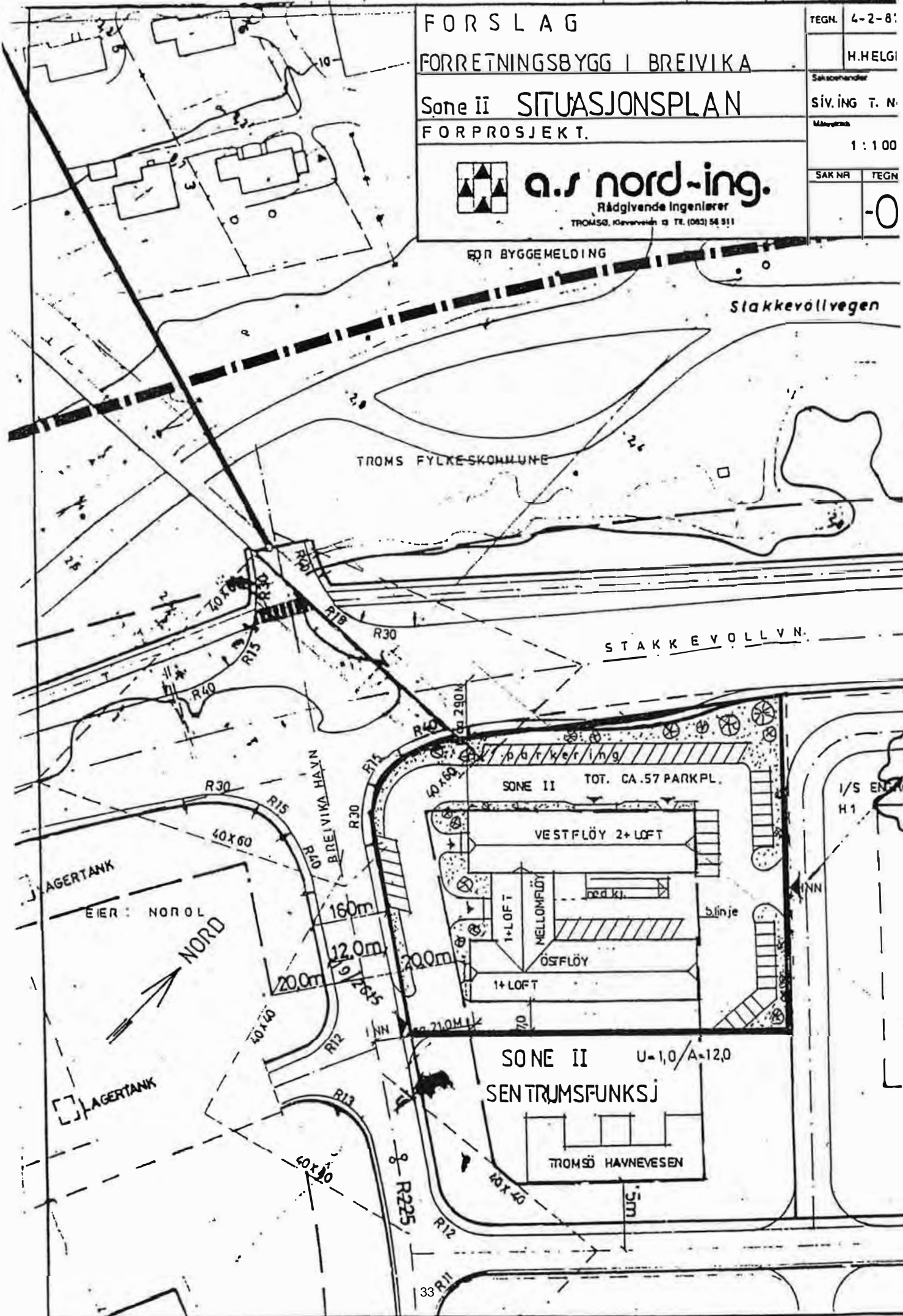
TEGN.	4-2-81
	H.HELGI
Saksbehandler	
SIV.ING T. N.	
Målestokk	1:100
SAK NR	
TEGN	0



**a.s. nord-ing.**  
 Rådgivende Ingeniører

TROMSØ, Kjølvveidn 11 TR. (083) 54 511

FOR BYGGEMELDING





G m n 119 6 3318 i Tromsø

JINGLYST

13 JUNI 1991

NORD-TROMS HERREDSF

Tillegg til festeavtale

datert 2.6.1987,

tinglyst 19.11.1987.

DAGBOK NR: 690

1. Bygningen paa den festede tomt er seksjonert, i følgende enheter :

Nr. 1	Tromsø havnevesen	622 m2
Nr. 2	Havna Hotell A/S	1.628 m2
Nr. 3	Rudolf Heggeli	677 m2
Nr. 4	Sentrum Bolig A/S	<u>1.266 m2</u>
	Sum	<u>4.193 m2</u>

I henhold til dette transporteres festekontrakten til seksjonseierne.

2. Festeavgiften utgjør paa grunn av tillegg av et mindre fellesareal kr. 210.000,- , - kroner tohundreogtitusen 00/100 pr. aar.

3. Ansvarer for den aarlige festeavgiften er fordelt slik :

Nr. 2	Havna Hotell A/S	kr. 95.740,-
Nr. 3	Rudolf Heggeli	kr. 39.810,-
Nr. 4	Sentrum Bolig A/S	<u>kr. 74.450,-</u>
	Sum	<u>kr. 210.000,-</u>

*\* endret, jfr. vårt brev av 19.09.9*

Hver seksjonseier skal hefte kun for sin andel av avgiften.

4. I festeavtalen pkt. 3 i.f. er bestemt :

"Bortfesteren forbeholder seg panterrett i de bygninger som blir oppført, for ett aars forfallen festeavgift."

Dette endres til :

"Bortfesteren har panterrett i hver seksjon for ett aars forfallen festeavgift vedrørende vedkommende seksjon."

5. I festeavtalen pkt. 3 annet ledd siste punktum er bestemt:

"Økningen i leiepris skal dog ikke være mindre enn gjennomsnittlig 5 % pr. aar over en periode paa 10 aar."

Dette punkt utgaar.

Tromsø, 29. mai 1991

Tromsø havnevesen  
*Knut A. Mortensen*  
Knut A. Mortensen  
havnefogd

Sentrum Bolig A/S  
*Kolbjørn Pettersen*  
x Kolbjørn Pettersen  
*Rudolf Heggeli*  
x Rudolf Heggeli

Festeavtalen med dette tillegg godtas av oss som seksjonseiere:

Tromsø havnevesen  
*Knut A. Mortensen*  
Knut A. Mortensen  
havnefogd

Havna Hotell A/S  
*Asmund Simonsen*  
x Asmund Simonsen  
*Knut Nilsen*  
for Knut Nilsen  
*Asmund Simonsen*

Sentrum Bolig A/S  
*Kolbjørn Pettersen*  
x Kolbjørn Pettersen  
*Rudolf Heggeli*  
x Rudolf Heggeli

Rudolf Heggeli  
*Rudolf Heggeli*  
x Rudolf Heggeli



V e d t e k t e r  
for  
Breivika Senter

Bygningskomplekset Breivika Senter er oppført av Sentrum Bolig A/S på festet grunn gnr. 119 bnr. 3318 i Tromsø i henhold til festeavtale med Tromsø havnevesen. Bygningen er seksjonert med disse seksjonseierne (sameiere):

- Seksjon nr. 1. Tromsø havnevesen	622 m <sup>2</sup>
- Seksjon nr. 2. Havna hotell A/S	1.628 m <sup>2</sup>
- Seksjon nr. 3. Rudolf Heggeli	677 m <sup>2</sup>
- Seksjon nr. 4. Sentrum Bolig A/S	<u>1.266 m<sup>2</sup></u>
Sum	<u>4.193 m<sup>2</sup></u>

Seksjonseierne er enige i følgende avtale for drift og vedlikehold av eiendommen på bakgrunn av eierseksjonsloven av 4. mars 1983:

1. Sameiermøtet er sameiets øverste organ og innkalles skriftlig av styrets formann med 8 dagers varsel.

Et sameiermøte kan ikke fatte vedtak om saker som ikke er bestemt angitt i innkallingen med mindre samtli sameiere samtykker i det.

På sameiermøte har hver seksjonseier en stemme. I tilfelle av stemmelikhet avgjør styreformannen saken. Ved stemmelikhet til valg avgjøres saken ved loddkast.

2. Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Med innkallingen skal følge styrets årsberetning og revidert regnskap.

Årsmøte kan unnlates hvis samtlige sameiere er enige i det.

3. Ekstraordinære sameiermøter avholdes når det kreves av minst en seksjonseier.

# TEYJOMIT

al bem lated vdeD

4. Sameiettsledeskapets styre på tre medlemmer. Styremedlemmenefgjör tjeneste i ett år. På etableringsmötet 17. desember 1990 var det enighet om följande styre:

- Åsmund Simonsen, formann,
- Rudolf Heggeli,
- Markus Sörensen.

5. Styret bestemmer om forretningsfører skal engasjeres.

6. Utgiftene til festeavgift, for tiden kr. 210.000,- pr. år, skal fordeles i følgende forhold:

Seksjon nr. 2 Havna Hotell A/S	1628/3571	kr. 95.740,-
Seksjon nr. 3 Rudolf Heggeli	667/3571	" 39.810,-
Seksjon nr. 4 Sentrum Bolig A/S	<u>1266/3571</u>	<u>" 74.450,-</u>
Sum	<u>3571/3571</u>	<u>kr.210.000,-</u>

Andre fellesutgifter skal fordeles på alle fire seksjonseiere på grunnlag av gulvareal.

Seksjonseierne skal være uten ansvar for de andre seksjonseieres betaling av deres andeler av festeavgiften og andre fellesutgifter.

7. Forövrig gjelder eierseksjonslovens bestemmelser.

Tromsö, den 1991

Tromsö havnevesen

*Knut A. Mortensen*  
Knut A. Mortensen  
havnefogd

Sentrum Bolig A/S

*Rudolf Heggeli*  
x Rudolf Heggeli

Havna Hotell A/S

*Åsmund Simonsen*  
Åsmund Simonsen  
*Knut Nilsen*  
Knut Nilsen  
*Rudolf Heggeli*  
x Rudolf Heggeli

Som panthaver i andelen tilhørende Sentrum Bolig A/S

04. 06. 91

SPAREBANKEN  
A. Reg. nr. 4750  
Sparebanken Nord-Norge

# ARKIV

Eiendomsdrift A/S, Postboks 703, 9001 Tromsø  
Heggeli Bildeler, Postboks 706, 9001 Tromsø  
Havna Hotell A/S, Postboks 3272 Grønnåsen, 9001 Tromsø

1057/81

831.3

RT/ufs

19.09.91

## BREIVIKA SENTER - FESTEAVTALE

Vi viser til festeavtale av 2. juni 1987 mellom Tromsø havnevesen og Sentrum Bolig A/S. Målebrevstomten gnr. 119/bnr. 3318 har et areal på 5 900 m<sup>2</sup>. I tillegg har De leid ca. 100 m<sup>2</sup> av eiendommen gnr. 119/bnr. 2615 som er en bue mot Stakkevollveien. Denne buen vil veivesenet overta i forbindelse med omlegging/utbedring av Riksvei 862. Med virkning fra 01.01.1992 blir den årlige festeavgiften slik:

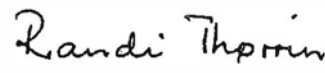
kr 35,- x 5 900 m<sup>2</sup> = kr 206 500,-

som fordeler seg slik:

Seksjon nr. 2 Havna Hotell A/S	1628/3571	kr 94 140,-
Seksjon nr. 3 Rudolf Heggeli	677/3571	kr 39 150,-
Seksjon nr. 4 Sentrum Bolig A/S	<u>1266/3571</u>	<u>kr 73 210,-</u>
	3571/3571	<u>kr 206 500,-</u>

Dette til Deres orientering.

  
Knut A. Mortensen  
havnefogd

  
Randi Thørring  
konsulent

Gjenpart: regnskapsavdelingen



KPMG Law  
Advokatfirma AS  
Stakkevollveien 41  
Postboks 6262  
N-9292 Tromsø

Telephone +47 04063  
Fax +47 77 64 30 41  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise NO 912 056 880 MVA

Tromsø Havn KF  
Cecilie Johansen

Deres ref

Vår ref            le/sb

8. juli 2020

Ansvarlig advokat:  
Stig Bjørklund

### Overføring av festekontrakt - Terminalgata 38

På vegne av Tonto Eiendom AS fremmer vi herved søknad overføring av festekontrakt som gjelder seksjon av eiendom med adresse Terminalgata 38 (gnr. 119 bnr. 3318 snr. 4 i Tromsø kommune), fra Terminalgata 38 AS (org.nr. 989 507 712) til Tonto Eiendom AS (org.nr. 923 813 004). Firmaattest for begge selskapene er vedlagt. For ordens skyld legges også ved grunnboksutskrift for eiendommen.

Bakgrunnen for søknaden er at Terminalgata 38 AS skal fusjoneres inn i Tonto Eiendom AS. Dette er en sammenslåing av selskaper etter aksjelovens regler, hvor hele virksomheten som i dag ligger i Terminalgata 38 AS overføres til Tonto Eiendom AS. Det innebære at samtlige eiendeler, rettigheter og forpliktelser som i dag ligger i Terminalgata 38 AS overføres til Tonto Eiendom AS.

Beslutning om fusjonen ble kunngjort av Foretaksregisteret 4. februar 2020, slik at kreditorfristen på seks uker løp ut 17. mars 2020. Det er derfor nå mulig å sende inn melding om gjennomføring av fusjonen. Først når Foretaksregisteret registrerer den meldingen vil fusjonen faktisk gjennomføres og virksomheten i Terminalgata 38 AS overføres til Tonto Eiendom AS.

For å sikre en ryddig håndtering av tinglyst hjemmel for eiendommen har selskapene utsatt å melde gjennomføring av fusjonen til samtykke fra grunneier for overskjøting er på plass.

Tonto Eiendom AS kjøpte samtlige aksjer i Terminalgata 38 AS 6. desember 2019. Styret i selskapene mener det er hensiktsmessig å rydde i konsernstrukturen og samtidig sørge for at eiendommen og finansieringen knyttet til ervervet av aksjene samles i et og samme selskap. Derfor har en satt i gang prosessen med å slå sammen selskapene.

Etter fusjonen er gjennomført vil Tonto Eiendom AS ha samme forpliktelser i henhold til festekontrakten som Terminalgata 38 AS har i dag. I så måte kan vi ikke se at overføring av festeretten skal påvirke grunneier negativt.

Vi anmoder derfor om at Tromsø Havn godkjenner overføringen av festeretten og at representant for grunneier signerer på utkast til skjøte som allerede er sendt til Tromsø kommune.

Hvis det er spørsmål i anledning søknaden er det bare å ta kontakt med undertegnede på telefon 40 63 94 86 eller epost [lars.eliassen@kpmg.no](mailto:lars.eliassen@kpmg.no)

Vennlig hilsen  
for KPMG Law Advokatfirma AS



Lars Eliassen  
Advokat

Vedlegg: *Firmaattest Tonto Eiendom AS*  
*Firmaattest Terminalgata 38 AS*  
*Grunnboksutskrift for gnr. 119 bnr. 3318 snr. 4 i Tromsø kommune*





## Firmaattest

Organisasjonsnr: 923 813 004  
Navn/foretaksnavn: TONTO EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Bjerkås terrasse 102  
9009 TROMSØ

Brønnøysundregistrene

08.07.2020



## Firmaattest

Organisasjonsnr: 989 501 712  
Navn/foretaksnavn: TERMINALGATA 38 AS  
Forretningsadresse: c/o Newsec Basale AS  
Stakkevollvegen 33  
9010 TROMSØ

Brønnøysundregistrene  
08.07.2020



Organisasjonsnummer: 989 501 712

Organisasjonsform: Aksjeselskap

Stiftelsesdato: 10.02.2006

Registrert i  
Foretaksregisteret: 01.03.2006

Foretaksnavn: TERMINALGATA 38 AS

Forretningsadresse: c/o Newsec Basale AS  
Stakkevollvegen 33  
9010 TROMSØ

Kommune: 5401 TROMSØ

Land: Norge

Postadresse: c/o Newsec Basale AS  
Postboks 5666 Torgarden  
7484 TRONDHEIM

Telefon: 77 60 66 20

Mobiltelefon: 951 04 241

E-postadresse: kjetil@tonto.no

Særlige opplysninger: Foretaket er besluttet fusjonert  
med:  
Org.nr 923 813 004  
TONTO EIENDOM AS  
Bjørkås terrasse 102  
9009 TROMSØ

Aksjekapital NOK: 100 000,00

Styre: Kjetil Kræmer  
Bjørkås Terrasse 102  
9009 TROMSØ

Signatur: Styrets leder alene.

Revisjon av  
årsregnskap: Foretakets årsregnskap skal ikke  
revideres.

Vedtektsfestet formål: Investering i og utleie av  
forretningseiendom, herunder  
investeringer i aksjer i andre  
eiendomsselskap.



Organisasjonsnummer: 923 813 004

Organisasjonsform: Aksjeselskap

Stiftelsesdato: 01.11.2019

Registrert i  
Foretaksregisteret: 04.12.2019

Foretaksnavn: TONTO EIENDOM AS

Forretningsadresse: Bjørkås terrasse 102  
9009 TROMSØ

Kommune: 5401 TROMSØ

Land: Norge

Særlige opplysninger: Foretaket har besluttet å  
innfusjonere:  
Org.nr 989 501 712  
TERMINALGATA 38 AS  
c/o Newsec Basale AS  
Stakkevollvegen 33  
9010 TROMSØ

Aksjekapital NOK: 30 000,00

Styre: Kjetil Kræmer  
Bjørkås Terrasse 102  
9009 TROMSØ

Revisjon av  
årsregnskap: Foretakets årsregnskap skal ikke  
revideres.

Vedtektsfestet formål: Utleie av egen eller leid fast  
eiendom ellers.

## Grunnboksinformasjon

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

**1995/775-1/97**                      **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
20.01.1995                      VEDERLAG: NOK 0  
   TROMSØ KOMMUNE  
   ORG.NR: 940 101 808  
   GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

#### Rettighetshavere til festerett

**2006/7166-1/97**                      **HJEMMEL TIL FESTERETT**  
12.05.2006                      VEDERLAG: NOK 10 500 000  
   TERMINALGATA 38 AS  
   ORG.NR: 989 501 712

#### Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

1987/411488-13/97 URÅDIGHET  
2020/2237521-1/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA  
RETTIGHETSHAVER

### HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

#### Heftelser i eiendomsrett:

**0/902248-1/97**                      **ERKLÆRING/AVTALE**  
DIVERSE SERVITUTTER - UFULLSTENDIG SPESIFISERT OVERFØRT  
FRA  
HOVEDBØLET (MFL) - KAN INNEHOLDE PENGEHEFTELSE.  
OVERFØRT FRA: KNR:1902 GNR:119 BNR:2876  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**0/902511-1/97**                      **ERKLÆRING/AVTALE**  
DIVERSE SERVITUTTER - UFULLSTENDIG SPESIFISERT OVERFØRT  
FRA  
HOVEDBØLET (MFL) - KAN INNEHOLDE PENGEHEFTELSE.

**1974/401200-3/97**                      **RETTIGHET**  
22.03.1974                      RETTIGHETSHAVER: CIRCLE K NORGE AS  
   ORG.NR: 914 766 451  
   LEIE AV NÆRINGSLOKALE  
   LEIE-TID: 40 ÅR  
   OVERFØRT FRA: KNR:1902 GNR:119 BNR:2876  
   GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1974/401200-4/97**                      **RETTIGHET**  
22.03.1974                      RETTIGHETSHAVER: CIRCLE K NORGE AS  
   ORG.NR: 914 766 451  
   LEIE AV AREAL  
   LEIE-TID: 40 ÅR  
   GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kommune: 5401 TROMSØ  
Gnr: 119 Bnr: 3318 Snr: 4

**1987/411488-9/97** **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**  
19.11.1987  
FESTETID: 50 ÅR  
ÅRLIG AVGIFT NOK 206,500  
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

1991/6900-5/97 \*\* DIVERSE PÅTEGNING  
13.06.1991  
Årlig festeavgift kr.74.450,-.Bortfesteren har panterett  
i  
hver seksjon for 1 års forfallen festeavgift.

**1989/412090-1/97** **BEST. OM ADKOMSTRETT**  
14.11.1989  
Rettighetshaver: Troms Kraftforsyning  
Rett til oppsett av transformator & kiosk m.v.  
OVERFØRT FRA: KNR:5401 GNR:119 BNR:3318  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**Heftelser i festerett:**

**1987/411488-9/97** **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**  
19.11.1987  
GJELDER FESTE  
FESTETID: 50 ÅR  
ÅRLIG AVGIFT NOK 206,500  
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

1991/6900-5/97 \*\* DIVERSE PÅTEGNING  
13.06.1991  
Årlig festeavgift kr.74.450,-.Bortfesteren har panterett  
i  
hver seksjon for 1 års forfallen festeavgift.

**1987/411488-13/97** **URÅDIGHET**  
19.11.1987  
GJELDER FESTE  
FESTERETTEN KAN IKKE OVERDRAS / FRAMLEIES  
UTEN SAMTYKKE FRA GRUNNEIER

**1988/408196-8/97** **ERKLÆRING/AVTALE**  
24.08.1988  
GJELDER FESTE  
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET  
FOR: NOK 30,000  
MED PRIORITET NOK 9.000.000

**1989/412383-1/97** **RETTIGHET**  
21.11.1989  
GJELDER FESTE  
RETTIGHETSHAVER: UNIVERSITETET I TROMSØ -  
NORGES ARKTISKE UNIVERSITET  
ORG.NR: 970 422 528  
LEIE AV AREAL  
LEIE-TID: 5 ÅR  
INNSKUDD / ENGANGSBELØP: NOK 690,000  
ÅRLIG AVGIFT NOK 430,000  
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE  
LEIE MOT INNSKUDD  
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

**1990/404971-1/97** **RETTIGHET**  
12.06.1990  
GJELDER FESTE  
RETTIGHETSHAVER: UNIVERSITETET I TROMSØ -  
NORGES ARKTISKE UNIVERSITET  
ORG.NR: 970 422 528  
LEIE AV AREAL  
LEIE-TID: 5 ÅR  
ÅRLIG AVGIFT NOK 256,587  
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE  
LEIEN KAN REGULERES  
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

**1990/16405-1/97** **RETTIGHET**  
21.11.1990  
GJELDER FESTE

Kommune: 5401 TROMSØ

Gnr: 119 Bnr: 3318 Snr: 4

RETTIGHETSHAVER: UNIVERSITETET I TROMSØ -  
NORGES ARKTISKE UNIVERSITET  
ORG.NR: 970 422 528  
LEIE AV KONTORLOKALER  
LEIE-TID: 5 ÅR  
ÅRLIG AVGIFT NOK 274,434  
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE  
KONTRAKTEN KAN OVERDRAS/FRAMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA  
HJEMMELSHAVER/UTLEIER  
LEIEN KAN REGULERES

**2020/2237521-1/200**

17.03.2020 21.00

**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER  
UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

GJELDER FESTE  
RETTIGHETSHAVER: DNB BANK ASA  
ORG.NR: 984 851 006

**GRUNNDATA****1988/408196-2/97**

24.08.1988

**SEKSJONERING**

OPPRETTET SEKSJONER:  
SNR: 4  
FORMÅL: Næring  
SAMEIEBRØK: 1266/4193  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 4 SEKSJONER

**2020/1162359-1/200**

01.01.2020 00.00

**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

TIDLIGERE: KNR:1902 GNR:119 BNR:3318 SNR:4

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

# Transporterklæring

## Festeavtale gnr. 119 bnr. 3318 snr. 4 i Tromsø Kommune

Festeavtale, signert 2.6.1987 og påtegnet 29.5.1991, (heretter: festeavtalen) vedrørende gnr. 119 bnr. 3318 snr. 4 i Tromsø Kommune, mellom Tromsø Havn KF (org. nr. 971 035 714), som bortfester, og Terminalgata 38 AS (org. nr. 989 501 712), som fester, transporteres herved med alle rettigheter og forpliktelser til ny fester som er:

Tonto Eiendom AS (org. nr. 923 813 004).

Festeavtalen transporteres fra Terminalgata 38 AS til Tonto Eiendom, med virkning fra \_\_/\_\_ - 20.

Tromsø: \_\_\_\_\_

Terminalgata 38 AS

Tonto Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
Kjetil Kræmer  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Kjetil Kræmer  
Styreleder

**Bortfester aksepterer herved ovennevnte transport av festeavtalen, under den forutsetning at ny fester oppfyller festeavtalens bestemmelser.**

Tromsø: \_\_\_\_\_

Tromsø Havn KF

Tromsø Kommune (som hjemmelshaver)

\_\_\_\_\_  
Jarle Heitmann / Jørn-Even Hanssen  
Styreleder / havnedirektør

\_\_\_\_\_  
Gunnar Wilhelmsen  
Ordfører



## ØKONOMIRAPPORT PR. 30. JUNI 2020 - TROMSØ HAVN KF

Saksbehandler: Aashild Forseth  
 Arkivsaksnr.: 20/160

Arkiv: 145

Saksnr.: Utvalg  
 36/20 Tromsø Havnestyre

Møtedato  
 27.08.2020

**Innledning**

Havnedirektøren legger med dette frem forslag til økonomirapport pr 30. juni 2020. Rapporten inneholder økonomisk status.

**Økonomisk status pr 30.06.2020**

Beløp i tusen kroner

<b>Driftsinntekter</b>	<b>Regnskap pr 30.09.20</b>	<b>Budsjett pr. 30.06.20</b>	<b>Totalbudsjett 2020</b>	<b>Regnskap pr 30.06.19</b>
Havnevederlag og avgifter	10 047	16 323	31 390	14 696
Varevederlag	1 486	2 370	4 743	2 327
Vederlag tjenester	11 875	15 761	29 572	13 316
Leieinnt bygg/eiendom	24 178	29 177	58 378	25 025
Leieinnt parkering/småbåtpl.	1 843	1 838	2 704	1 824
Tjeneste- og logistikklev.			2 000	
Andre driftsinntekter	1 630	539	1 589	636
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>51 061</b>	<b>66 008</b>	<b>130 376</b>	<b>57 824</b>
Varekostn/fremmedytelser	3 995	5 662	10 871	5 427
Lønn og sosiale kostn	11 399	11 675	25 614	10 514
Andre driftskostnader	14 605	17 921	35 756	14 594
Tap på fordringer	82	0,00	0,00	24
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>30 081</b>	<b>35 258</b>	<b>72 241</b>	<b>30 559</b>
<b>Brutto driftsresultat</b>	<b>20 980</b>	<b>30 750</b>	<b>58 135</b>	<b>27 265</b>
Finansinntekter	558	225	450	369
Avdrag lån	8 588	8 820	33 641	8 820
Finanskostnader	8 381	8 533	17 363	8 318
Ref. renter/avdrag	754	688	1 448	753
<b>Netto finanskostnader</b>	<b>15 657</b>	<b>16 440</b>	<b>49 106</b>	<b>16 016</b>
<b>Netto driftsresultat</b>	<b>5 323</b>	<b>14 310</b>	<b>9 029</b>	<b>11 249</b>

**Driftsinntekter**

Samlede driftsinntekter pr. 30.06.2020 var 51,06 MNOK, noe som er 6,76 MNOK lavere enn samme periode i fjor, og 14,94 MNOK under budsjett.

Havnevederlag og avgifter: Inntekter fra havnevederlag og avgifter er 10,04 MNOK og ligger 6,27 MNOK under budsjett. Nedgangen hittil i 2020 må ses i sammenheng med coronautbruddet, og med det betydelig lavere aktivitet, særlig innen cruise- og reiseliv.

Varevederlag: Varevederlag inntektsføres på grunnlag av deklarasjoner fra speditørene. Inntekter fra varevederlag ligger 0,88 MNOK under budsjett.

Vederlag tjenester: Dette er tjenesteleveranser til skip av bl. annet strøm, renovasjon, sikkerhet og utleie av arbeidskraft. Inntekten ligger 3,88 MNOK under budsjett. Nedgangen hittil i 2020 må ses i sammenheng med pandemien.

Leieinntekter bygg og eiendom: Inntekten ligger 4,99 under budsjett. Avviket skyldes for høye budsjetterte inntekter på havneterminalen, blant annet felleskostnader og husleie.

Leieinntekter parkering og småbåtplasser: Inntekten ligger omtrentlig på budsjett.

Andre driftsinntekter: Inntekten ligger 1,09 MNOK over budsjett. Det er innbetalt kompensasjon arbeidsgiveravgift for 2019 samt gitt tilskudd til arbeidet med masterplan Grønsund som ikke var budsjettert.

### **Driftskostnader**

Samlede driftskostnader pr 30.06.2020 var 30,08 MNOK, noe som er omtrentlig som samme periode i fjor, og 5,17 MNOK lavere enn budsjett.

Varekostnader og fremmedytelser: Kostnaden ligger 1,66 MNOK under budsjett. Kostnadene ses i sammenheng med reduksjon i antall cruiseanløp.

Lønn og sosiale kostnader: Kostnaden ligger omtrentlig på budsjett.

Andre driftskostnader: Denne kostnaden ligger 3,31 MNOK under budsjett. Avviket skyldes mindre- og mer- forbruk på ulike poster. Poster med vesentlig mindreforbruk er vedlikeholdsposter, konsulenthonorar og markedsføring

Avskrivninger: Kostnaden kommer til fradrag før brutto driftsresultat, og blir tilbakeført før netto driftsresultat. Avskrivningen er i 2020 budsjettert med 37,00 MNOK. Avskrivninger er ikke medtatt i tabellen «Økonomisk status pr 30.06.2020».

### **Finansinntekter:**

Finansinntekter: Disse ligger 0,33 MNOK over budsjett. Dette skyldes høyere avkastning på fondsplassering enn forventet.

Avdrag lån: Kostnaden ligger 0,23 MNOK under budsjett. Dette skyldes endring av avdragsprofil på et av lånene.

Finanskostnader: Kostnaden ligger omtrentlig på budsjett.

**Kommentarer til resultatet**

- Resultatrapporten viser ett netto **positivt** driftsresultat på **5,32 MNOK**  
Budsjett viser ett netto **positivt** driftsresultat på **14,31 MNOK**
- Avvik mellom regnskapsmessig resultat og budsjett er **8,99 MNOK**
- **Driftsinntektene** totalt er 14,94 MNOK lavere enn budsjett
- **Driftskostnadene** totalt er 5,17 MNOK lavere enn budsjett
- **Finanskostnaden** totalt er 0,78 MNOK lavere enn budsjett

**Økonomiske konsekvenser i forbindelse med coronautbruddet**

Havnestyret ble informert om de økonomiske konsekvenser i møte 26. mars 2020. Havnestyret behandlet sak 20/20 den 30.04.2020 «Økonomirapport 1 – pr. 31. mars 2020 – Tromsø Havn KF» hvor de «Økonomiske konsekvenser i forbindelse med coronautbruddet» ble ytterligere belyst.

**Vedlegg:** Økonomirapport 1- pr. 31. mars 2020 – Tromsø Havn KF.

Vedtak i sak 20/20:

**«Votering:** Innstillingen til havnedirektøren ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak:**

1. Tromsø havnestyre tar økonomirapport 1 fra Tromsø Havn KF pr. 31.03.2020 til orientering.
2. Tromsø havnestyre legger frem økonomirapport 1 pr. 31.03.2020 for Kommunestyret med følgende innstilling:
  - Tromsø Kommunestyre tar økonomirapport 1 pr. 31.03.2020 til orientering.»

**Innstilling:**

Tromsø havnestyre tar økonomirapporten for Tromsø Havn KF pr. 30.juni 2020 til orientering.

Jørn-Even Hanssen  
havnedirektør

**HAVNEDIREKTØREN ORIENTERER OM AKTUELLE SAKER - MØTE I  
TROMSØ HAVNESTYRE DEN 27.08.2020**

---

Saksbehandler: Harriet Willassen  
Arkivsaksnr.: 20/164

---

Arkiv: 033

**Saksnr.: Utvalg**  
37/20 Tromsø Havnestyre

**Møtedato**  
27.08.2020

Havnedirektøren orienterer om følgende saker:

- Håndtering av hendelser
- Status reiselivet

**Innstilling:**

Tromsø Havnestyre tar sakene til orientering.

Jørn-Even Hanssen  
havnedirektør