

AVTALE OM LEIE AV LOKALE

1. PARTENE

UTLEIER: A/S Thomas Fredrik Olsen
Organisasjonsnummer: 930350338
Adresse: Fred. Olsens gt. 2, 0152 OSLO

Utleiers representant: Axel Heyl
Adresse: [REDACTED]
Telefon/e-post: 900 36 121 /axelhey1@online.no

LEIER: Hvitsten Vel
Organisasjonsnummer: 985 627 894
Adresse: Hvitsten Grendehus, 1545 Hvitsten
Telefon/e-post: 993 79 521

2. LEIEOBJEKTET OG BRUK

Leieavtalen gjelder Nord-sjøboden i Hvitsten, «Andersbrygga» og båtplassene der samt toalettene på den andre siden av veien. Det areal som leies og disponeres er anmerket på Vedlegg 1.

Leieobjektet skal brukes til pub, forsamlingslokale mv. og til utleie av båtplasser.

Leier er selv ansvarlig for å innhente alle offentlige tillatelser som er nødvendige for å drive den tenkte virksomheten i lokalet.

Lokalet leies umøblert.

Tilbakemelding fra Hvitsten Vel:

Hvitsten Vel vil påpeke at omfang av leieobjekter bør revurderes. Bl.a. er ikke Hvitsten Vel leietaker av «toalettene på den andre siden av veien».

Vedlegg 1 er ikke mottatt.

Følgende endring foreslås i 2. avsnitt:

Leieobjektet Nordre-Sjøbod skal brukes til Hvitsten Vels arrangementer. Leieobjektet «Andersbrygga» skal brukes til utleie av båtplasser. Brygga tas ut.

3. LEIEFORHOLDETS VARIGHET

Leieforholdet løper til det blir skriftlig oppsagt av en av partene med 6 måneders forutgående varsel. Hver av partene kan gi slik oppsigelse uten grunn.

Tilbakemelding fra Hvitsten Vel:

Hvitsten Vel ønsker en 3 måneders forutgående oppsigelsesvarsel
For øvrig ingen kommentarer til dette punktet.

4. LEIESUMMEN

Leiesummen er kr. 12.500 pr. måned. Leien betales den **15. i hver** måned for inneværende måned til bankkonto: 7001.06.37528. I tillegg dekker leieren utleiers utgifter til forsikring av lokalet.

Tilbakemelding fra Hvitsten Vel:

Hvitsten Vel finner leiesummen som ble oppgitt i mail 02.09.15 på kr. 12.500 pr. måned som urimelig.

Vedr. de enkelte leieobjektene:

- **Nordre Sjøbod**
kan kun benyttes i sommermånedene. Resten av året er dette å betrakte som et kaldt lager, og er ikke egnet som forsamlingslokale. Dersom en leieavtale for Nordre Sjøbod skal inngås, foreslås det en leie på kr. 10.000 pr. år.
- **Båtplasser tilknyttet «Andersbrygga»**
Det skal ikke betales leie for båtplassene. Leieinntektene fra plassene skal Hvitsten Vel bruke til vedlikehold.
- **Toalettene på den andre siden av veien**
Hvitsten Vel er ikke leietaker av disse toalettene. Dette anses å være en sak mellom Vestby kommune og utleier.

Til orientering har Hvitsten Vel sørget for toalettpapir, såpe og tørkepapir i forbindelse med kaffe-/vaffelsalg og pub. Hvitsten Vel har også fortatt mindre reparasjoner (før oppussingen).

Følgende endring foreslås i 2. avsnitt:

For leieobjektet Nordre-Sjøbod tegner Hvitsten Vel innbo- og innbruddsforsikring. Utleier er ansvarlig for alle andre forsikringer.

5. ELEKTRISITET OG BRENSSEL

Utgifter til elektrisitet er ikke inkludert i leiesummen. Leieren må tegne eget abonnement for elektrisitet.

Tilbakemelding fra Hvitsten Vel:

Vedr. elektrisitet:

Hvitsten Vel antar at utgifter til elektrisitet gjelder for Nordre-Sjøbod og ikke for de øvrige leieobjektene. For Nordre-Sjøbod følges samme praksis som i dag.

6. DEPOSITUM

Det skal betales tre måneders depositum til særskilt etablert depositumkonto.

Tilbakemelding fra Hvitsten Vel:

Hvitsten Vel har ingen kommentarer til dette punktet.

7. TINGLYSING

Husleieavtalen kan ikke tinglyses uten utleiers samtykke.

Tilbakemelding fra Hvitsten Vel:

Hvitsten Vel har ingen kommentarer til dette punktet.

8. UTLEIERENS PLIKTER

Utleieren plikter i leietiden å stille lokalet til leierens disposisjon i samsvar med avtalen. Klage over at lokalet ikke er i lovbestemt eller kontraktsmessig stand må leieren fremsette innen rimelig tid. Ellers regnes forholdet som godtatt. Det som kreves rettet må oppgis.

Tilbakemelding fra Hvitsten Vel:

Hvitsten Vel har ingen kommentarer til dette punktet.

9. LEIERENS PLIKTER

Leieren skal på egen bekostning vedlikeholde «Andersbrygga» og lokalet, inklusive toalettene, innvendig og utvendig. I tillegg skal leier vedlikeholde og daglig holde toalettene rene og ordentlige. Leier plikter å stille toalettene til offentlighetens disposisjon i perioden mai-oktober.

Leieren skal behandle lokalet og eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter vanlige ordensregler som utleieren fastsetter til sikring av god orden. Leieren plikter å erstatte all skade som skyldes ham selv eller andre personer som leieren har gitt adgang til lokalet eller eiendommen for øvrig. Leieren må ikke uten utleierens samtykke endre lokalet på noen måte.

Leieren plikter straks å melde til utleieren enhver skade på lokalet.

Tilbakemelding fra Hvitsten Vel:

Vedr. de enkelte leieobjektene:

- **Nordre Sjøbod**
Hvitsten Vel sørger for rydding og renhold i forbindelse med bruk av lokalet. Alt vedlikehold utover dette er Utleiers ansvar. Hvitsten Vel kan utføre enkle vedlikeholdsoppgaver som kan utføres av ikke faglært personale etter nærmere avtale.
- **Toalettene på den andre siden av veien**
Punktet vedr toalettene utgår da Hvitsten Vel ikke er leietaker av disse toalettene.

Vedr. vanlige ordensregler som utleieren fastsetter til sikring av god orden

Hvitsten Vel kjenner ikke til disse ordensreglene.

10. FREMLEIE

Leieren har ikke adgang til å fremleie eller på annen måte overlate sin bruksrett til andre uten samtykke fra utleieren med mindre dette må anses som en del av den ordinære virksomheten som lokalet skal brukes til. Båtplassene kan likevel fremleies enkeltvis.

Tilbakemelding fra Hvitsten Vel:

Hvitsten Vel har ingen kommentarer til dette punktet.

11. UTLEIERENS ADGANG TIL LOKALET

Leieren plikter i nødvendig utstrekning å gi utleieren eller utleierens representant adgang til lokalet for tilsyn. I den siste måneden før leieren skal flytte, er leieren forpliktet til å gi leiesøkende anledning til å se lokalet 2 ganger i uken mellom klokken 18.00 og 20.00. Leieren skal ha melding i rimelig tid før slik adgang.

Tilbakemelding fra Hvitsten Vel:

Hvitsten Vel har ingen kommentarer til dette punktet.

12. LEIERS AVTALEBRUDD - UTKASTELSESKLAUSUL

Leieren vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leie eller avtalt tilleggsytelse ikke blir betalt, og leier ikke innen 14 dager etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt, har fraflyttet lokalet. I varselet skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom fraflytting ikke skjer, samt at utkastelse kan unngås dersom leien med renter og kostnader blir betalt før utkastelsen gjennomføres.

Flytter ikke leieren når leietiden er ute, kan leieren like ens kastes ut uten søksmål og dom etter § 13-2 3. ledd i tvangsfullbyrdelsesloven.

Gjør leieren ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen, kan utleieren heve leieavtalen. Leieren plikter da å flytte ut av lokalet. En leier som flytter etter utkastelse eller krav fra utleieren på grunn av misligholdelse, plikter å betale leie for den tid som er igjen av leietiden med fradrag av hva utleieren får inn ved ny utleie. Leieren må i tillegg betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og ryddiggjøring av lokalet fører med seg, samt utgifter til ny utleie.

Tilbakemelding fra Hvitsten Vel:

Antar dette gjelder for leieforhold hvor noen faktisk bor i en leid bolig. Punktet bør eventuelt tilpasses de aktuelle leieobjektene, eller utgå.

13. LEIEFORHOLDETS OPPHØR

Når leieforholdet er slutt skal leieren overlevere lokalet med tilbehør tilbake til utleieren, rengjort, og i samme stand som ved overtagelsen, bortsett fra den forringelse som følger av elde og alminnelig slit. Annen forringelse erstattes av leieren. Mangler som leieren er ansvarlig for og som ved anvendelse av vanlig aktsomhet burde vært oppdaget av utleieren, kan ikke påberopes av utleieren, hvis utleieren ikke innen 14 dager etter at leieforholdet er slutt, meddeler leieren at mangelen vil bli gjort gjeldende. Dette gjelder dog ikke hvis leieren har handlet svikaktig. Fast inventar, ledninger o.l. som leieren har anbrakt eller latt anbringe i lokalet må ikke fjernes med mindre leieren bringer lokalet i samme stand som ved overtakelsen. Leierens rettigheter til slikt inventar som ikke er fjernet, tilfaller utleieren uten godtgjørelse. Har leieren montert og etterlatt låser i dører, er han pliktig til å overlevere alle nøkler som hører til låsene.

Tilbakelevering ansees for skjedd når utleier har fått nøkler og ellers uhindret adkomst til lokalet. Forlater leier lokalet på en slik måte at leieforholdet klart må anses oppgitt, kan utleier igjen straks disponere over den.

Tilbakemelding fra Hvitsten Vel:

Antar dette gjelder for leieforhold hvor noen faktisk bor i en leid bolig. Punktet bør eventuelt tilpasses de aktuelle leieobjektene, eller utgå.

14. TVISTER

Partene vedtar eiendommens verneting i tvister som gjelder leieforholdet.

Tilbakemelding Hvitsten Vel:

Ber om å få informasjon om hvem som er «eiendommens verneting», eventuelt henvisning til lovparagraf hvor dette er regulert.

15. UNDERSKRIFT

Utleieren og leieren vedtar med sine underskrifter alle punkter i denne leiekontrakten, som er utferdiget i to eksemplarer, hvorav utleier og leier beholder hvert sitt.

Oslo/Hvitsten, den 2015

Thomas Fredrik Olsen AS

Hvitsten Vel