



Informasjon til medlemmene

23.10.15

Styret har nå fått kontraktsforslag fra Fred. Olsen JR vedrørende bruk av Sjøboden til velets arrangementer.

Vedlagt er første utkast til avtale, styrets tilsvare og nytt justert tilbud fra utleier.

Fordi leiesummen er kr. 50.000,- pr år ønsker styret at medlemmene skal uttale seg før styret inngår avtale.

Styret inviterer medlemmene til å diskutere saken på allmøtet 29.10.15 klokken 19.00 på grendehuset. På møtet vil styret informere om saksgangen så langt.

Dersom allmøtet og styret finner det nødvendig å innkalle til ekstraordinær generalforsamling for å behandle saken, vil den bli avholdt torsdag 26.11.15 klokken 19.00 på grendehuset.

AVTALE OM LEIE AV LOKALE

Utkast 1

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 /axelhey@online.no**

LEIER: **Hvitsten Vel**
Organisasjonsnummer: **985 627 894**
Adresse: **Hvitsten Grendehus, 1545 Hvitsten**
Telefon/e-post: **[REDACTED]**

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.

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.

4. LEIESUMMEN

Leiesummen er kr. [] 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.

5. ELEKTRISITET OG BRENSSEL

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

6. DEPOSITUM

Det skal betales tre måneders depositum til særskilt etablert depositumkonto.

7. TINGLYSING

Husleieavtalen kan ikke tinglyses uten utleiers samtykke.

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.

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.

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.

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.

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.

13. LEIFORHOLDETS 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.

14. TVISTER

Partene vedtar eiendommens verneing i tvister som gjelder leieforholdet.

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



Fred. Olsen JR
Postboks 1159 Sentrum
0107 Oslo

Att: Anne Gro Rikheim

Hvitsten, 29. september 2015

Vedr. Nordre-Sjøbod «Avtale om leie av lokale»

Innledning

Det vises til «Avtale om leie av lokale» gjeldende for Nordre-Sjøbod sendt Hvitstens Vels formann Eddie Guse, 20.08.15 og senere tilbakemelding på mail, datert 02.09.15

Hvitsten Vels styre har ansett «Avtale om leie av lokale» som et forslag til avtaleutkast. Utkastet ble behandlet på styremøte i Hvitstens Vel torsdag 17.09.2015.

Oppsummert

Hvitsten Vel har store utfordringer med å kunne imøtekomme betingelsene i det forelagte avtaleutkastet.

Dersom Hvitsten Vel ikke kan oppnå en økonomisk gevinst av kaffe/vaffelsalg og pubdrift gjennom frivillig innsats, som følge av at utleiers økonomiske krav overstiger/tenderer våre forventede inntekter, må Hvitsten Vel si nei til bruk av Nordre-Sjøbod. Kaffe/vaffelsalg og pubdrift vil i så fall avsluttes.

Bakgrunn

Vi finner det riktig å gi en utdypende beskrivelse av Hvitstens Vel sitt arbeid og økonomiske fundament for å gi en bedre forståelse for hva som skal til for å utvikle Hvitsten til et levende bygdesamfunn.

Formål for Hvitsten Vel:

Velforeningen skal ivareta medlemmenes felles interesser i området og søke å utvikle Hvitsten og stedets nærområde til et trygt og godt bomiljø gjennom å bedre områdets sosiale og fysiske miljø...

På et lite sted hvor verken skole, butikk, post, bank, eller andre naturlige møtepunkter finnes, har Hvitsten Vel i flere år funnet fram til aktiviteter og møteplasser for fastboende og feriefolk.

Alle tiltak er basert på frivillig innsats og dugnadsarbeid. Det er ingen som mottar noen form for godtgjørelse. Heller ikke direkte kostnader (f.eks. utgifter til telefon, drivstoff) for den enkelte bidragsyter blir dekket.

Hvitsten Vel mottar ingen økonomisk støtte – verken fra stat eller kommune. Vi har noe inntekter fra barnehagen, samt utleie av festsal og vi er avhengig av andre inntektsmuligheter for å drifte Grendehuset – for ytre og indre vedlikehold. Her har kaffe/vaffelsalg samt pub vært til stor hjelp.

Sentralt i arbeidet er Grendehuset, som i mange år har vært et kjærkomment møtepunkt i Hvitsten, et hus som dekker barnehage, bygdekino, festlokaler, osv. Inntektene til Hvitsten Vel har bl.a. blitt brukt til å fornye store deler av interiøret. Vi pusset opp tak og vegger innvendig, samt la nytt gulv i festsal. Til våren har vi planer om å skifte ut taket, utbedre veranda / svalgang, samt male grendehuset utvendig.

Familien Fred Olsen har i alle år vært en sentral medspiller i å tilrettelegge for et godt bomiljø i Hvitsten, alt fra skolebygg, kirke, lån av «Pensjonistparken» og parken ved skolen til konserter, osv. I de senere årene har Hvitsten Vel fritt fått disponere Nord-Sjøboden til salg av kaffe og vafler, og de siste 5 årene også til Pub. Det å ha en slik unik bygning og kaiområde som en hyggelig møteplass, har vært veldig populært og har bl.a. bidratt til at folk i Hvitsten har blitt bedre kjent med hverandre. I tillegg har det gitt tilskudd til driften av Hvitsten Vel sitt Grendehus.

Hvitsten Vel har gjennom alle år satt stor pris på den støtten familien Fred Olsen har gitt til samfunnet i Hvitsten. Vi har sett på dette som et samarbeid for felles beste hvor Hvitstens befolkning har bidratt med arbeid i sin fritid og Familien Fred Olsen har bidratt med støtte i form av muligheter for å legge ulike arrangementer på deres eiendommer.

Hvitsten Vel håper på et fortsatt konstruktivt samarbeid.

Nordre-Sjøbod «Avtale om leie av lokale»

Vedlagt følger «Avtale om leie av lokale» med tilbakemeldinger fra styret i Hvitsten Vel.

Vennlig hilsen

Styret i Hvitsten Vel



v/Eddie Guse
Leder

AVTALE OM LEIE AV LOKALE

Nytt forslag mottatt 21.10.15

1. PARTENE

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

Utleiers representant: **Axel Heyl**
Adresse: **Kolåsveien 30 1555 Son**
Telefon/e-post: **900 36 121 /axelhey@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. 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.

3. LEIEFORHOLDETS VARIGHET

Leieforholdet løper til det blir skriftlig oppsagt av en av partene med 3 måneders forutgående varsel. Hver av partene kan gi slik oppsigelse uten grunn.

4. LEIESUMMEN

Leiesummen er kr. 4166.- kr pr. måned. Leien betales den **15. i hver** måned for inneværende måned til bankkonto: 7001.06.37528.

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.

6. DEPOSITUM

Det skal betales tre måneders depositum til særskilt etablert depositumkonto.

7. TINGLYSING

Husleieavtalen kan ikke tinglyses uten utleiers samtykke.

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.

9. LEIERENS PLIKTER

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.

- *Hvitsten Vel kan utføre enkle vedlikeholdsoppgaver som kan utføres av ikke faglært personale etter nærmere avtale.*

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

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.

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.

12. LEIERS AVTALEBRUDD - UTKASTELSESKLAUSUL

Leieren vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leie eller avtalt tilleggssytelse ikke blir betalt, og leier ikke innen 14 dager etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt, har fraflyttet lokalet

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.

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.

14. TVISTER

Partene vedtar eiendommens verneting i tvister som gjelder leieforholdet.

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