

## LEIE AV LOKALE

Mellom

KRISTIANSAND KOMMUNE V/Jegersberg Gård Rehabiliterings- og kompetansesenter. NO  
963 296 746 MVA som utleier

Adresse:  
Jegersberg Gård  
Jegersbergveien 12, 4630 Kristiansand.

OG  
Fnr. som leier

Adresse  
Jegerberg Gård, Jegersbergveien 12  
4630 Kristiansand

er det avtalt følgende;

1. LEIEOBJEKTET  
Adresse Jegersberg Gård, Jegersbergveien 12  
Gnr. 34 Bnr. 1 i Kristiansand kommune

Leieobjektet består av arealer til leiers bruk og en forholdsmessig andel av eiendommens fellesarealer, tekniske rom og utomhusarealer.

Arealer til leiers bruk:  
Rom nr. 202 i bokollektivet i hovedbygget.  
Leier disponerer i fellesskap med øvrige leiere fellesarealer og utomhusarealer.

2. OVERTAKELSE  
Lokalene overtas av leier i den stand de var ved overtakelse.  
Leier kan ikke kreve utbedring av feil eller mangler han kjente eller burde kjenne til ved avtale inngåelsen.

3. BRUK  
Leier skal bruke de leide lokalene til: bolig.

Enhver form for bruksendring krever utleiers skriftlige samtykke. Bruksendring uten utleiers samtykke gir utleier rett til å heve leieforholdet med umiddelbar virkning.

Det er inngått egen boavtale mellom Jegersberg gård rehabiliterings- og kompetansesenter og leier, denne avtalen er en del av leieavtalen og følger som bilag 1.

#### 4. LEIETID

Leieforholdet varighet er fra den 10.04.15 til og med den 10.04.18 og løper deretter ut uten oppsigelse. Utleiers frist til å sende flyttingsoppfordring etter leietidens opphør, er avtalt til seks måneder.

##### 4.1. Fornyelse av leieforholdet

Dersom leier ønsker å fornye leieforholdet for en ny periode, skal leier skriftlig anmode utleier om slik fornyelse innen seks måneder før utløpet av leietiden.

Dersom utleier ønsker å fornye leieforholdet kan utleier kreve leien, leietiden og øvrige kontrakts formuleringer endret.

#### 5. LEIESUM

Årlig leiesum utgjør kr. 68.316,- og forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hver måned med kr. 5.693,- ved tilsendt bankgiroblankett.

Dersom det blir innført merverdiavgift, eller annen form for økte skatter eller avgifter på betaling av leie, kan utleier heve leien og annet avtalt vederlag som følger av avtalen prosentvis tilsvarende den pålagte skatt/avgift.

##### 5.1. Forholdsmessig andel av eiendommens fellesutgifter

Fellesutgiftene er inkludert i leien.

##### 5.2. Justering av leiesummen

Med virkning fra 1. januar hvert år - første gang 01.01.2015 kan utleier kreve leien regulert i samsvar med økningen i SSB's konsumprisindeks. Basis for reguleringen er indeksen pr. 15. oktober foregående år, og utgangspunktet er den i kontrakten fastsatte leien og indeksen pr. 15.05.2013. Leier er med dette gitt varsel om at årlig leieregulering vil finne sted.

##### 5.3. Forsinkelsesrente

Ved for sen betaling av forfalt leie eller fellesutgifter, påløper forsinkelsesrente i hht. lov av 17.12.1976 nr. 100 eller tilsvarende nyere lovgivning. Ved betalingspåminnelse påløper purregebyr i hht. kommunens til enhver tid gjeldende satser.

#### 6. GARANTI/DEPOSITUM

Leietaker forplikter seg til å stille bankgaranti eller depositum for inntil 6 mnd. leie straks utleier skriftlig krever dette.

#### 7. FREMLEIE

Fremleie av kontrakten er ikke tillatt.

#### 8. OVERDRAGELSE

Overdragelse av kontrakten er ikke tillatt.

#### 9. EIERSKIFTE

Ved eierskifte kan utleier overføre til erververen rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen.

#### 10. UTLEIERS PLIKTER

Utleier har ansvar for alt utvendig vedlikehold av bygningen bortsett fra vindusglass og dører med tilhørende elektrisk/teknisk utstyr.

Forbedret standard som gjennomføres i utleieperioden, og som kommer leiers lokaler til gode, kan utleier kreve dekket av leier, herunder forbedringer som følge av offentlige pålegg. Det samme gjelder økte utgifter som følger av dette, herunder økning av forsikringspremier.

Utleier har ansvar for utskifting av ventilasjonsanlegg, kjøleanlegg m.v., dersom dette er installert, når disse ikke lar seg vedlikeholde på regningssvarende måte.

Utleiers plikter i leieforholdet suppleres ikke av bestemmelsene i Husleielovens kapittel 5.

#### 11. LEIETAKERS PLIKTER

Leier plikter å behandle de leide lokalene, herunder fellesarealer og utomhusarealer, så skånsomt som mulig, og påse at de ikke påføres skader av noen art. Skader som skyldes leier eller andre han/hun gir adgang til lokalene, må erstattes av leier.

Leier plikter å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter ordensregler, instruksjoner for brann, rømning, evt. heiser m.v. som er eller måtte bli innført for eiendommen og som omfatter leieforholdet.

Knuste ruter i ethvert rom som omfattes av leieforholdet må av leier straks erstattes med nye. Rom med installasjoner som kan bli utsatt for frostskafer, skal av leier holdes tilstrekkelig oppvarmet.

Avfall skal sorteres og plasseres i eiendommens søppelbeholdere etter kommunens gjeldende regler. Leier må selv besørge fjerning av søppelmengder utover det normale.

Leier har plikt til å gi utleier adgang til de leide lokalene når dette er nødvendig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon m.v.

Uvesentlige avbrudd i forsyninger av vann, strøm, luft m.v. plikter leier å tåle uten erstatning eller leiereduksjon.

Leier plikter å gi utleier adgang til lokalene alle dager for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering etc. I tilfeller der det anses som nødvendig for å forebygge eller begrense skade på eiendommen, har utleier rett til å skaffe seg adgang til lokalene. Leier plikter å finne seg i arbeider, inspeksjoner etc. som nevnt uten erstatning eller avslag i leien, med mindre ulempene for leier er vesentlige. Utleier disponerer nøkkel, som om nødvendig kan brukes i slike tilfeller.

#### 11.1. VEDLIKEHOLD AV LOKALENE

Innvendig vedlikehold av de leide lokalene, herunder fellesarealer, utføres og bekostes av leier, herunder utskifting av knuste vinduer, innvendig vedlikehold av vinduer med karmen, dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere, ledninger og innretninger for forsyning av vann, avløp, varme, evt. gass og elektrisk strøm fra egen sikringstavle til lampepunkter og stikkontakter.

Leier skal videre vedlikeholde inngangsdører og porter både ut- og innvendig, dersom disse ikke inngår som en del av fellesarealene.

Vedlikeholdsplikten omfatter også ventilasjons- og kjøleanlegg dersom slike er installert og ikke definert som en del av felleskostnadene, utskifting av tapet og oppussing og overflatebehandling av alle innvendige flater som gulv, vegger og tak, samt inventar og utstyr i lokalene som ikke er en del av den faste eiendommen. Det skal utføres et forsvarlig normalt vedlikehold. Vedlikeholdsarbeidene skal utføres på en forskrifts- og håndverksmessig god måte. Vedlikeholdsplikten omfatter også skader etter innbrudd i de leide lokalene. Eventuelt manglende vedlikehold har utleier rett til å forlange utført for leiers regning.

#### 11.2. ENDRING AV LOKALENE

Leier må ikke påføre utleier utgifter uten etter avtale, eller foreta endringer eller installasjoner i de leide lokalene uten samtykke fra utleier. Eventuelle påkostninger eller forbedringer som leiers ønsker å utføre, skjer på leiers regning og kan ikke påregnes refundert ved leieforholdets opphør.

### 11.3. ØVRIG UTVENDIG DRIFTSKOSTNADER

Dersom drift av utearealene ikke er definert som utleiers ansvar i pkt 10 og innarbeidet i felleskostnadene har leier ansvar for feiing, snørydding, strøing m.v. av alle utvendige arealer som tilligger den del av eiendommen leieforholdet omfatter, inkludert fortau. Leier aksepterer herved som bindende for seg et hvert ansvar for følgeskader som følge av manglende strøing.

### 12. FORSIKRING

Hver av partene holder sine interesser forsikret.

Utleier har ikke ansvar for skade eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade mv. ut over det som dekkes av de forsikringer som utleier har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader som skyldes utleierens mislighold.

Leier plikter å forsikre inventar, egen fast innredning, løsøre, maskiner og varer samt glassforsikring. Videre forsikre ev. driftstap og ansvar på kombinert bedriftsforsikring.

Leier er ansvarlig for at denne dekker skader eller tap som oppstår ved innbrudd, brann, vannskade, m.v., utover det som dekkes av utleiers forsikring, og at den holder uteier skadesløs ved skader som følge av leieforholdet. Ved skade på lokalet skal leiers forsikring benyttes så langt den rekker, inkl. mulig egenandel, før utleiers forsikring benyttes.

### 13. FORCE MAJEURE

Streik, lockout, blokade eller andre forhold som partene ikke råder over, som f.eks. brann, eksplosjon, maskinskade, ukontrollert utstrømming av vann, avbrytelse av tilførsel av vann, strøm, telefon mv. opptøyer, krig eller inngrep av offentlig myndighet, fritar utleier fra å oppfylle sine forpliktelser i henhold til denne kontrakt, dersom de ikke kan oppfylles uten unormalt høye kostnader. På samme måte bortfaller under slike forhold utleiers plikt til å betale taps- eller skaderstatning.

### 14. LEIEFORHOLDETS OPPHØR, MISLIGHOLD

Ved leieforholdets opphør plikter leietaker uoppfordret å fraflytte lokalene, og tilbakelevere disse i forsvarlig vedlikeholdt stand, ryddig og rengjort. Dersom lokalene tilbakeleveres med manglende vedlikehold, rydding og rengjøring utføres av dette utleier for leiers regning. Leier skal da også svare leie for den tiden manglene utføres. Utleier overtar vederlagsfritt låser med alle nøkler som leier har latt anbringe.

Gjør leier seg skyldig i vesentlig mislighold, kan utleier heve avtalen og leier plikter da å fraflytte lokalet.

Leier vedtar at tvangsfravikelse kan kreves dersom den avtalte leie eller avtalte tilleggssytelser, ikke er betalt innen 14 dager etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdsesloven § 4-18 er sendt, jfr. tvangsfullbyrdsesloven § 13-2, 3 ledd a).

Leier vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er utløpt, jfr tvangsfullbyrdsesloven § 13-2, 3 ledd b) eller på annen måte er avvirket, jfr. tvangsfullbyrdsesloven § 13-2, 3 ledd c og d).

Leier som flytter før leietiden er ute, eller etter tvangsfravikelse, eller etter krav fra utleier på grunn av vesentlig mislighold, plikter å betale utleier leie for gjenstående del av leietiden med fradrag av det utleier får inn ved ny utleie. Leier må også betale de kostnader som tvangsfravikelse, søksmål, ryddiggjøring etc. og kostnader i forbindelse med etableringen av ny leietaker i tilfelle fører med seg, samt eventuelle erstatning for manglende vedlikehold.

#### 15. FORHOLD TIL HUSLEIELOVEN

Avtalen gjelder fremfor husleielovens fravikelige regler og gir leier færre rettigheter enn etter Husleieloven.

Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§ 2-15, 3-1 første ledd, 3-2 første ledd siste setning, 3-4 annet ledd, 3-5, 3-6, 3-8, 4-3, 5-4 første ledd, 7-5, 7-6, 8-4, 8-5 og 8-6 annet ledd, 10-5, 10-6.

#### 16. VERNETING

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

#### 17. SIGNATURER

Denne kontrakten er utformet og undertegnet i to eksemplarer, hvorav partene får hvert sitt.

Kristiansand den \_\_\_\_\_

For Kristiansand kommune  
v/Jegersberg Gård

For leier

.....  
Pål Magne Steinsland  
Leder Jegersberg Gård