

LEIEKONTRAKT

Kontraktsparter:

Utleier:

Linan og Helge Hollerud
adr: Tråkka 22, 0774 OSLO

Tlf: 950 47 550
epost: helge@romerike-trelast.no

Leietager:

AMIGOS BARNEHAGE

Org.nr.: 991 852 840

Odvar Solbergs vei 218
0973 OSLO

Tlf: 404 72 763
epost: amigosbarnehage@hotmail.com

1. Lokalet

Avtalen gjelder leie av lokale med 3 rom, bod, kjøkken og bad i 1. etasje i Tråkka 22, 0774 Oslo. Samt areal bak huset og steinlagt terrasse foran huset. Videre kan terrassen over garasjen kan disponeres i barnehagens åpningstid. Lokalet og utearealet skal brukes til beboelse og familiebarnehage, med åpningstid innenfor perioden kl 7:30 til 17:00 mandag til fredag.

Alt naglefast utstyr anses som en del av lokalet og følger med ved utleien.

Løsøre gjenstander angitt i **vedlegg 1** følger med.

2. Leieforholdets varighet

Leieforholdet tiltres den 1. august 2008.

Leieforholdet er løpende og tidsbestemt. Det kan sies opp med en gjensidig oppsigelsestid på tre måneder. Oppsigelsesfristen løper fra den 1. i den påfølgende måneden.

3. Husleien og oppvarming

3.1 Husleie

Leiesummen skal være kr 15.000,- pr måned for familiebarnehage med inntil 8 barn, samt beboelse for inntil en person. Bebos lokalet av flere enn en person, øker husleien med kr 2.000,- per person per måned.

Leiesummen betales ukrevet forskuddsvis senest den 1. i hver måned. Innbetaling skal skje til utleierens bankkonto 9710.34.00914 med avtalegiro, inntil utleieren eventuelt gir skriftlig meddelelse om betaling til annen konto.

3.2 Strømutgifter

Leietageren betaler selv utgifter til elektrisitet. Det kan ikke tegnes eget strømabonnement på måleren i lokalet, fordi dette kun er en intern måler. Leietageren betaler a konto kr. 500,- i tillegg til husleien per måned til utleier. 2 ganger pr. år avregnes virkelig forbruk og restbeløp/tilgodehavende betales/mottas innen 14 dager fra mottatt avregning.

3.2 Morarente

Ved forsinket betaling av husleie og tilleggssytelser kan utleieren kreve lovbestemt forsinkelsesrente.

4. Regulering av husleien

4.1 Indeksregulering

Hver av partene kan kreve regulering av leien en gang i året, tilsvarende endringen i konsumprisindeksen siden siste endring. Første endring kan tidligst skje med virkning for leien fra januar 2010. Den annen part må gis skriftlig varsel med minst én måneds frist før endringen kan settes i verk.

4.2 Regulering til gjengs leie

Har leieforholdet vart i minst to år og seks måneder uten annen endring av leien enn indeksregulering, kan begge parter uten oppsigelse sette fram krav om at leien blir satt til gjengs leie på iverksettningstidspunktet ved utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår. Ved leiefastsetting etter første punktum skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leierens forbedringer og innsats.

Tilpassing av leien til gjengs leie kan tidligst settes i verk seks måneder etter at det er framsatt skriftlig krav om det, og tidligst ett år etter at tidligere endring av leien ble satt i verk.

Bli partene ikke enige om hva som er gjengs leie, kan hver av dem kreve at den blir fastsatt etter bestemmelsene i husleieloven § 12-2.

5. Sikkerhetsstillelse for betaling av husleien

Leietageren skal til sikkerhet for skyldig leie, skader på husrommet, utgifter ved fraviking og for andre krav som reiser seg av leieavtalen deponere et beløp tilsvarende summen av to måneders leie. Depositumet kan kreves endret i takt med endringer i leien, men ikke oftere enn annet hvert år.

Depositumet skal settes på sperret konto i leietagers navn. Så lenge leieforholdet varer, kan ingen av partene disponere pengene på egenhånd. Leietager og utleier må begge undertegne for at beløpet skal kunne disponeres. Ved uenighet, må utleieren fremme sitt krav for retten eller husleietvistnemden.

Renteinntektene fra depositumet skal tilfalle leietageren. Krever leietageren utbetaling av depositumet, ut over renteinntektene, skal banken varsle utleieren om at beløpet vil bli utbetalt til leieren hvis ikke utleieren innen en måned etter at varselet er mottatt, dokumenterer å ha reist søksmål. Mottar ikke banken slik dokumentasjon innen fristen, og leieren ikke har trukket kravet tilbake, kan banken betale depositumet til leieren med frigjørende virkning for banken.

Istedenfor depositum kan leietageren stille selvskyldnergaranti fra bank for samme beløp. Garantiteksten skal i tilfelle ha tekst som utleieren godkjenner. Garantien skal gjelde i hele leietiden, herunder også for eventuell fornyelsesperiode og i minst seks måneder deretter. Garantibeløpet skal justeres i takt med endringer i leien, men ikke oftere enn hvert annet år.

Leietageren skal kontakte sin bankforbindelse for hjelp til å opprette sperret depositumskonto, eller i tilfelle sin bankforbindelse, for å få utstedt garanti.

Depositumet skal innbetales, eller eventuelt garantien skal leveres utleieren, innen 7 dager før leieforholdets begynnelse. Er ikke depositumet betalt eller eventuelt garantien mottatt innen denne fristen, anses det som vesentlig mislighold av leiekontrakten fra leieren side. Leieren kan ikke uten skriftlig samtykke fra utleieren ta lokalet i bruk før depositumet er betalt, men leie mv skal betales fra det i pkt 2 fastsatte tidspunkt for leieforholdets begynnelse.

6. Overlevering og leilighetens stand ved overlevering

Lokalet med tilbehør skal overtas i den stand den er ved leieforholdets begynnelse. Lokalet med tilbehør skal ved overleveringen være ryddet, rengjort og i vanlig god stand.

Utleieren har gjort leietageren oppmerksom på mangler og forhold i **vedlegg 2** som leietageren har akseptert og som han derfor ikke vil påberope seg som grunnlag for krav om utbedring, leiereduksjon eller erstatning.

Utleier plikter i leietiden å stille lokalet til leietagers disposisjon i samsvar med denne avtalen med hele ruter og brukelige låser med nøkkel til alle utvendige dører. Misligholder utleier sine forpliktelser kan leietageren gjøre beføyelsene i husleielovens kap. 2 gjeldende. Erstatning for indirekte tap som nevnt i husleielovens § 2-14 annet ledd kan ikke kreves.

Eventuell endring av utleiers adresse, telefonnummer (herunder mobiltelefonnummer) eller epostadresse skal meldes snarest.

Leietager har besikket lokalet med løsøre overtas i den stand den er ved leieforholdets begynnelse. Melding om at lokalet ikke er i den stand som følger av avtalen eller husleieloven må leietager gi utleier innen rimelig tid etter at leietager burde oppdaget forholdet. I motsatt fall mister leietager retten til å påberope manglene med mindre utleier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

7. Partenes plikter i leietiden

7.1 Vedlikehold mm

Leietageren plikter til enhver tid å holde lokalet med fast og løst tilbehør godt ved like innvendig. Leietagerens vedlikeholdsplikt omfatter også vindusglass- og rammer, ytterdører, elektrisk anlegg,

anlegg for oppvarming og varmt vann med kraner, servanter og annet VVS-materiell, samt vann- og avløpsledninger, herunder også eventuell oppsteking av avløpsrør.

Uten skriftlig forhåndssamtykke fra utleieren kan leietageren ikke foreta bygningsmessige forandringer eller nyinnredninger. Uten slikt samtykke kan han heller ikke male, skifte veggbekledning eller gulvbelegg utover det som følger av vedlikeholdsplikten. Endring av farger eller materialer kan ikke i noe fall foretas uten skriftlig forhåndssamtykke.

Ved oppheng av bilder og lignende skal X-kroker eller 4-pins plastkroker benyttes.

Ved evt. innbrudd i lokalet plikter leietager å reparere/skifte ut ødelagte dører/vinduer med låser så langt utgiften er dekket av vanlig innbo- og løsøreforsikring (se pkt. 13). Leietager dekker mulig egenandel.

Ved evt. innbrudd der tyven(e) først bryter seg inn i det leide lokalet, for deretter å ta seg inn i den delen av eiendommen som ikke leies, plikter utleier å reparere/skifte ut ødelagte dører/vinduer med låser etc.

Leietager plikter å erstatte all selvforskyldt skade og all skade som skyldes eventuelle medlemmer av husstanden, fremleiere eller andre som leietager har gitt adgang til lokalet, innen de rammer som husleieloven § 5-8 setter.

Det vedlikeholdsarbeid eller reparasjoner som leietageren plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold. Vedlikeholdet og eventuelt annet arbeid leietageren foretar, må utføres på håndverksmessig forsvarlig måte. Varsel om slik arbeid skal sendes utleier før det utføres med mindre det må utføres omgående for å ikke forverre skaden. Leietageren plikter straks å varsle utleier om enhver skade som trenger omgående utbedring fra utleierens side. Andre skader må meldes uten unødig forsinkelse.

Leietager plikter å gi utleier eller dennes representant adgang til lokalet for tilsyn og i den utstrekning det er nødvendig for å utføre nødvendig eller pliktig vedlikehold eller reparasjoner og lovlige forandringer

Eventuell endring av leietagerens telefonnummer, herunder mobilnummer eller epostadresse skal meldes snarest.

7.2 Ordensregler

Lokalet kan ikke brukes til annet formål enn familiebarnehage og beboelse. Leietageren plikter å behandle lokalet og fellesarealer med tilbørlig aktsomhet. Lokalet skal holdes oppvarmet når det er fare for frost.

Leieren plikter å følge vanlige ordensregler og forøvrig rimelige påbud som utleieren fastsetter til sikring av god husorden og de ordensregler mv som til enhver tid gjelder for eierseksjonssameiet, for tiden som i **vedlegg 3**.

Dyrehold er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke. Likevel kan leietageren holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleieren eller de øvrige brukerne av eiendommen. Leietageren vil – hvis han vil påberope rett til slikt dyrehold – skriftlig varsle utleier om at han vil be om det minst en måned før dyret tas inn i lokalet.

7.3 Fremleie og opptak i husstand

Leietageren har ikke adgang til å framleie eller på annen måte overlate sin bruksrett til andre eller oppta personer i sin husstand uten samtykke fra utleieren, med mindre annet følger av ufravikelig lovbestemmelse.

7.4 Overføring av leieforholdet

Leietageren har ikke adgang til å overføre sine rettigheter eller plikter etter leieavtalen til andre uten samtykke fra utleieren, med mindre annet følger av lovbestemmelse

8. Tilbakelevering ved leieforholdets opphør

Leietageren skal for egen regning sørge for ordentlig rengjøring før lokalet fraflyttes, både av gulv, vegger, tak, skap, vinduer inn- og utvendig samt boder.

I de siste 2 månedene av leieforholdet plikter leietager å gi utleier og/eller mulige kjøpere eller nye leiesøkende adgang til å se lokalet etter nærmere avtale.

Fast inventar, ledninger o.l. som leietager har anbragt eller latt anbringe i lokalet tilfaller utleier med mindre leietager setter lokalet tilbake til opprinnelig stand. Utleieren kan ikke i noe tilfelle kreve husrommet satt tilbake til opprinnelig stand dersom dette ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap, men utleieren kan kreve erstattet den verdireduksjon endringene har medført, hvis det gjelder endringer leietageren ikke hadde rett til å utføre.

Selv om leietageren med utleierens samtykke gjort vesentlige forbedringer i lokalet, kan leietageren ikke kreve vederlag for den fordel utleieren oppnår som følge av forbedringene, med mindre annet ble avtalt da samtykket ble gitt.

Ved fraflytting skal leietageren tilbakelevere lokalet samt tilhørende naglefast og løst utstyr i godt vedlikeholdt stand, og i minst like god stand som ved overtagelsen. Alle nøkler, også slike som leietager eventuelt har fått laget ekstra, skal overleveres. Tilbakelevering er skjedd når utleier har fått nøkler og ellers uhindret adkomst til lokalet. Stilles ikke lokalet til utleiers disposisjon den dagen leieforholdet skal opphøre i avtalefestet stand kan utleier kreve avtalt leie inntil det er skjedd.

Forlater leietager lokalet på slik måte at leieforholdet må anses oppgitt, kan utleier straks disponere over den. Pkt. 12 gjelder tilsvarende.

Er lokalet ved fraflytting i dårligere stand enn hva som er fastsatt i denne leiekontrakt kan utleier kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring og/eller renhold fra leietager. Kravet skal være fremsatt innen rimelig tid etter at utleier burde oppdaget mangelen. Denne frist gjelder ikke hvis leietager har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

Etterlatt løsøre som tilhører leietager eller noen i leietagers husstand skal tas hånd om av utleier for leietagers regning. Rent skrot kan kastes umiddelbart. Medfører omsorgsplikten arbeid, kan utleier kreve godtgjørelse for dette. Utleier skal så vidt mulig oppfordre leietager å hente løsøret. Utleier kan holde løsøret tilbake inntil kostnadene er dekket eller betryggende sikkerhet stilles. Utleier kan selge løsøret for leietagers regning dersom kostnadene eller ulempen ved oppbevaring blir urimelige, eller leietager venter urimelig lenge med å betale kostnadene eller med å overta løsøret. Er det grunn til å regne med at salgssummen ikke vil dekke salgskostnadene, kan utleier i stedet rå over tingen på annen hensiktsmessig måte.

9. Tvangsfravikelse

Leietager vedtar at dersom leien ikke blir betalt ved forfall, og heller ikke innen 14 dager etter at utleieren deretter har sendt skriftlig betalingsvarsel, kan utleieren kreve tvangsfravikelse (utkastelse) uten søksmål, jf tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 og § 13-2 tredje ledd pkt a. 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.

Leietager vedtar at hvis leiekontrakten er utløpt og leietageren ikke flytter innen 14 dager etter at utleieren deretter har sendt fraflyttingsvarsel, kan utleieren kreve tvangsfravikelse (utkastelse) uten søksmål, jf tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 og § 13-2, tredje ledd pkt b.

Misligholder leietager ellers leiekontrakten på noe vesentlig punkt kan leiekontrakten heves, jfr. husleieloven § 9-9. Leietager plikter da å fraflytte lokalet og kan eventuelt utkastes.

Hvis leietager kastes ut eller utleieren hever kontrakten på grunn av vesentlig mislighold, plikter leietageren å erstatte det leietap utleieren blir påført, hvilket vil utgjøre betling av leie for resterende leietid inntil utleier får leid ut lokalet på ny til samme eller høyer pris. Likeledes må leietager erstatte alle omkostninger som følge av misligholdet måtte påføre utleieren, herunder saksomkostninger og utgifter til ryddiggjøring og rengjøring samt utgifter til ny utleie.

Pkt. 11 gjelder tilsvarende.

10. Forsikring. Tinglysning

Leietager plikter til enhver tid å ha forsikring for eget innbo m.v. og løsøret som følger leieforholdet som på vanlige vilkår også dekker skade på lokalet ved innbrudd, brann, vannskade m.v. Se også pkt. 10.

Denne leiekontrakt kan ikke tinglyses.

11. Husleieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i denne avtalen og fravikelige bestemmelser i husleieloven, går avtalen foran.

Partene vedtar eiendommens verneting for alle tvister vedrørende leieforholdet.

Denne avtale er underskrevet i to originaleksemplarer, ett til utleieren og ett til leietageren.

Sted og dato

Oslo 16/6-2008

for utleier:

for leietager:

Kristian V. Fjell