

# LEIEAVTALE for Kjeldsund

## UTLEIER

1.1 Firma NMS Leirsteder as (Utleier)

1.2 Org nr.: 918 324 895

## LEIETAKER

1.3 Kjeldsund (Leietaker)

1.4 Org nr.: 999 637 892

## EIENDOMMEN

1.5 Kjeldsundvegen 111, 6080 Gurskøy

1.6 Følgende eiendommer inngår: (Eiendommen):

Adresse	Kommune	Gr	Brn	Areal
A – Leirsted med flere bygninger uteområde og parkering (gult) - Hovedbygg - Møtesal - Overnatting Borgstova - Gamle møtesal	1515	44	8	633 m2 605 m2 250 m2 m2
B - Styrerbolig (rød)	1515	44	67	1022 m2
C – Utleiehytter 6 stk (gul)	1515	44	8	50x6=300 m2
F - Område langs sjø 9,4 da	1515	44	8	
E – Område 59,2 da	1515	44	8	
Ø – Teig i sjø m båt plasser og plasser	1515	44	8	

## LEIEOBJEKTET

1.7 Leieobjektet (Leieobjektet) består av påstående bygninger og anlegg, uteareal og parkeringsplasser på Eiendommen, som vist i vedlagte tegning, Bilag 1.

1.8 Leieobjektets bygninger utgjør totalt ca. 1 448 kvm. Festet tomt: 39 110 m2.

## LEIETAKERS VIRKSOMHET

1.9 Leieobjektet må kun benyttes til undervisning, kurs, leir, matservering, bolig og overnattingsvirksomhet og hva dermed hører til.

1.10 Endring av virksomheten i Leieobjektet, herunder drift av annen, beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

## **OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER**

1.11 Leieobjektet overtas i den stand som Leieobjektet var i ved Leietakers besiktigelse.

1.12 Leieobjektet leies ut "som det er", og Leietaker er selv ansvarlig for at Leieobjektet er i samsvar med de offentligrettslige krav (bygningstekniske, reguleringsmessige og andre) som gjelder for Leieobjektet.

## **LEIEPERIODEN**

1.13 Leieforholdet løper fra 01.10.2024 (Overtakelse) til 01.10.2034 (Leieperioden), hvoretter leieforholdet automatisk forlenges for nye fem års perioder til samme betingelser. Oppsigelse av kontrakt kan skje med 1 års skriftlig varsel fra utleier eller leietaker.

1.14 Fristen for å sende flytte oppfordring etter Leieperiodens utløp er seks måneder.

## **LEIEN, DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER MV.**

1.15 Leien for Leieobjektet per år (Leien) utgjør netto kostnad for forsikring av eiendommen, regnskap og revisjon.(eksklusive merverdiavgift).

1.16 1/4 av budsjettetert leie forfaller til betaling etterskuddsvis den 1. i hvert kvartal (eksklusive merverdiavgift).

1.17 Alle kostnader og investeringer ved Leieobjektet dekkes av Leietaker, med mindre annet er uttrykkelig angitt i denne leieavtalen.

1.18 Ved forsinket betaling av Leien og/eller andre kostnader tilknyttet leieforholdet, svares forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne. Utleier har rett til å kreve gebyr ved puring.

1.19 Leietaker skal holde Utleier skadesløs for ethvert tap Utleier måtte bli påført.

## **SIKKERHETSSTILLELSE**

1.20 Leietaker skal ikke stille sikkerhet.

## **LEIETAKERS BRUK AV LEIEOBJEKTET**

1.21 Leietaker skal behandle Leieobjektet med tilbørlig aktsomhet.

1.22 Leietaker skal sette seg inn i og følge de offentligrettslige og privatrettslige regler som er eller måtte bli innført og som kommer til anvendelse på leieforholdet. Leietaker er i Leieperioden ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at Leietakers bruk av Leieobjektet tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav.

1.23 Leietaker skal gjennomføre, oppfylle og bekoste alle nye offentligrettslige (bygningstekniske og andre) krav til Leieobjektet som oppstår i Leieperioden, herunder krav til universell utforming og krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet. Eier har det administrative ansvaret som er lovpålagt for eiendommen.

1.24 Leietaker skal på Utleiers forespørsel dokumentere at det foreligger et internkontrollsystem for Leietakers virksomhet som oppfyller de til enhver tid gjeldende krav.

1.25 Leieobjektet må ikke brukes på en måte som forringer Eiendommens omdømme eller utseende. Virksomheten i Leieobjektet må heller ikke sjenere andre, herunder naboer, ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte. Røyking er ikke tillatt i Leieobjektet. Rom med vann- og/eller avløpsrør må holdes oppvarmet, slik at frysing unngås. Kostnadene ved utbedring og eventuell erstatning i forbindelse med disse forhold er Leietakers ansvar.

1.26 Leietaker skal selv ta hånd om søppel/kildesortering.

1.27 Leietaker skal sørge for og bekoste tilfredsstillende utvendig renhold, strøing og snørydding dersom Leieobjektet brukes til virksomhet rettet mot publikum (for eksempel forretning eller servering), med mindre annet er særskilt avtalt.

## **UTLEIERS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET**

1.28 Leietaker skal gi Utleier adgang til Leieobjektet i kontor-/forretningstid alle dager for ettersyn, inspeksjon, taksering, endringsarbeid etc. Leietaker skal varsles med rimelig frist. I alle tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på Eiendommen, har Utleier rett til å skaffe seg adgang til Leieobjektet uten slikt varsel.

## **VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTNINGER**

1.29 Leietaker skal sørge for og bekoste alt utvendig og innvendig vedlikehold herunder nye investeringer, samt alle tekniske innretninger (herunder heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, og fyringsanlegg) samt hele utearealet som er tilknyttet Eiendommen (herunder utendørs parkeringsplasser, veier og grøntområder). Vedlikeholdsplikten omfatter både reparasjon (akutt vedlikehold), oppgradering og periodisk vedlikehold.

1.30 Leietaker skal sørge for og bekoste at Leieobjektet i Leieperioden er i samsvar med de for Eiendommen/Leieobjektet gjeldende offentligrettslige krav.

1.31 Leietakers arbeider skal foretas med vanlige intervaller og på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte. Utskiftninger skal senest finne sted når vedlikehold ikke lar seg gjennomføre på regningssvarende måte.

1.32 Driftsavbrudd mv. som har sammenheng med bygningstekniske forhold, herunder avbrudd i forsyninger av vann, strøm, luft etc., er Leietakers risiko.

## **FORSIKRING**

1.33 Hver av partene holder sine eiendeler/interesser forsikret.

1.34 Utleier forsikrer Eiendommen.

1.35 Leietaker forsikrer egen innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/-avbrudd og eget ansvar. Vinduer og dører i ytterskallet forsikres av Utleier som en del av bygning.

## **BRANN/DESTRUKSJON**

1.36 Blir Leieobjektet ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet kan Utleier erklære seg fri fra alle rettigheter og forpliktelser under leieavtalen.

## **LEIETAKERS AVTALEBRUDD**

1.37 Leietaker er erstatningsansvarlig for all skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra Leietaker selv eller folk i Leietakers tjeneste samt kunder, leverandører, oppdragstakere og/eller andre personer som Leietaker har gitt adgang til Eiendommen.

1.38 Ved vesentlig mislighold av leieavtalen kan Utleier heve denne, og Leietaker skal da straks fraflytte Leieobjektet.

## **4 FRAFLYTTING**

1.39 Ved fraflytting skal Utleier umiddelbart gis adgang til Leieobjektet.

1.40 Ved fraflytting skal Leietaker tilbakelevere Leieobjektet ryddet, rengjort, og i minimum samme stand som staden var ved overtagelse og med samtlige nøkler/adgangskort. Dersom pliktene er oppfylt med alminnelige intervaller i Leieperioden, aksepterer Utleier normal slit og elde frem til fraflytting. (viser til bilag 3)

1.41 I god tid før utløpet av Leieperioden skal det avholdes en felles befaring mellom Leietaker og Utleier for å avtale eventuelle nødvendige arbeider som skal utføres for å bringe Leieobjektet i den stand det skal være ved fraflytting.

1.42 Utleier har i de siste 12 måneder før fraflytting rett til å sette opp skilt på fasaden med informasjon om at Leieobjektet blir ledig. I samme periode skal Leietaker, etter forhåndsvarsel, gi leiesøkende adgang til Leieobjektet 1 dag per uke i alminnelig kontor-/forretningstid.

1.43 Leietaker skal senest siste dag i Leieperioden på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke fjernes skal anses etterlatt, og tilfaller Utleier. Utleier kan kaste eller fjerne søppel og eiendeler som Leietaker har etterlatt, for Leietakers regning.

## **FREMLEIE**

1.44 Fremleie av Leieobjektet, helt eller delvis, må ikke finne sted.

## **OVERDRAGELSE**

1.45 Leietaker kan ikke uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier overdra hele eller deler av leieavtalen. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

1.46 Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt anses ikke som samtykke.

## **SÆRLIGE BESTEMMELSER**

### **FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN**

1.47 Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§ 2-15, 3-5, 3-6, 3-8, 4-3, 5-4 første ledd, 5-8 første til og med fjerde ledd, 7-5, 8-4, 8-5, 8-6 annet ledd og 10-5. For øvrig er det denne leieavtalen som gjelder i de tilfeller der den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravikelige regler. 5

### **LOVVALG OG TVISTELØSNING**

1.48 Denne leieavtalen reguleres av norsk rett.

1.49 Eiendommens verneing vedtas i alle tvister som gjelder leieavtalen.

### **BILAG TIL LEIEAVTALEN**

Bilag 1: Tegninger som viser Leieobjektet, herunder evt plantegninger for bygninger og situasjonstegninger for uteareal og parkeringsplasser

Bilag 2: Samarbeidsavtale ift. brannforskriften

Bilag 3: Tilstandsrapport datert den 23.02.2024

### **STED/DATO**

Stavanger/Kjeldsund 01.10.2024

### **SIGNATUR**

1.50 Denne leieavtalen er undertegnet i to eksemplarer; hvorav Utleier og Leietaker har fått hvert sitt.

for Utleier

\_\_\_\_\_

NMS Leirsteder

v Daglig leder

for Leietaker

\_\_\_\_\_

For Kjeldsund

v Styreleder