

TRYGG-GÅRDEN AS

Gamle Kongevei 36
7650 VERDAL

LEIEAVTALE LEILIGHETER OG HYBLER

Mellom

Trygg-Gården AS som eier av Trygg-Gården (heretter benevnt **Utleier**) og **Verdal Kommune, 7650 Verdal** (heretter benevnt **Leietaker**) er det i dag inngått følgende avtale om leie av Trygg-gården (heretter benevnt **Leieavtalen**):

1. GJENSTAND FOR UTLEIE

Leieforholdet omfatter leie av leilighet 1,2,3 og 4, hybel 101, 102, 103, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 208, 209, 210, 211, 212, 213 og 214 i Trygg-gården, Magnus den godes vei 9, 7650 Verdal. Videre omfatter leieforholdet alle øvrige møterom, allrom, lager og kontor i bygget.

2. LEIEFORHOLDETS VARIGHET

Leieforholdet starter 1. september 2009 og løper i 4 år. Etter 4 år kan leieforholdet forlenges med nye 2 års perioder. Oppsigelse må gjøres senest 6 mnd før utløp av leieavtalen. Hvis leieforholdet ønskes avsluttes før 4 års perioden gjelder 1 års oppsigelsestid.. 2 sett masternøkler for hele bygget følger utleieforholdet.

3. LEIESUM

Leiesum kr 1 224 000,- -----skriverenmilliontohundreogtjuefretusen---- som betales månedlig med kr 102 000,-

Elektrisitet, renhold, dekkes av leietaker.

Eiendomskatt, renovasjon og vann/avløp dekkes av utleier. Brøyting og strøing på fellesområder dekkes av utleier. Leietaker måker og strør ved huset.

Leieforholdet inkluderer trådløst internett og kabel TV med 25 kanaler og vaktmestertjenester. Vaktmester sine oppgaver er vedlagt denne kontrakten.

Krav om 1 måneds forskudd + leiemåned.

Leien skal betales forskuddsvis den 1. i hver måned til Utleier, kontonr. 4484.0803535

Leierate kan bli regulert i takt med konsumprisindeksen pr. 1. januar hvert år. Første regulering 1.1.2010.

Leien betales første gang før innflytting. Leietaker kan ikke la være å betale husleien for senere oppgjør mot forskudd..

4. UTLEIERS PLIKTER

Utleier plikter i leietiden å stille boligen til Leietakerens disposisjon i samsvar med denne Leieavtalen. I leietiden plikter Utleier å holde boligen og eiendommen forøvrig i den stand som følger av Leieavtalen og husleielovens bestemmelser. Melding om at boligen ikke er i den stand som følger av Avtalen eller husleieloven, må Leietaker gi til Utleier innen rimelig tid etter at Leietaker har oppdaget forholdet. Leietaker kan ikke kreve erstatning av Utleier for indirekte tap som nevnt i husleieloven § 2-14.

5. LEIERS BRUK AV LEIEOBJEKTET

Ominnredning, nyinnredning eller enhver forandring i/eller av Leieobjektet må ikke finne sted uten Utleiers skriftlige samtykke. Selv om slikt samtykke blir gitt, er Leier innforstått med at ingen påkostning vil bli godskrevet Leier ved leieforholdets opphør.

Leier plikter å følge vanlige husordensregler og er ansvarlig for at beboere ikke er til sjenanse i nabolaget.

6. LEIETAKTERS ØVRIGE PLIKTER

Leietaker plikter å behandle boligen med tilbørlig aktsomhet og forøvrig i samsvar med denne Leieavtalen. Boligen kan ikke brukes til annet formål enn beboelse. Det skal føres logg hvor boligens generelle tilstand og evt. endringer i tilstanden beskrives. Loggen må være tilgjengelig for vaktmester og Utleier under leieforholdet.

Leieobjektet skal holdes oppvarmet når det er fare for frost.

Leietaker plikter å erstatte all selvforskyldt skade og all skade som skyldes medlemmer av husstanden, fremleiere eller andre Leietaker har gitt adgang til boligen.

Leietaker plikter straks å sende melding til Utleier om skade på boligen som må utbedres uten opphold. Andre skader på boligen plikter Leietakeren å sende melding om innen rimelig tid.

Leietaker plikter forøvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for Utleier.

Leietaker plikter å gi Utleier eller dennes representant adgang til boligen for tilsyn. Videre plikter Leietaker å gi Utleier eller andre adgang til boligen i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skader på boligen eller eiendommen forøvrig. Utleier disponerer egen nøkkel som om nødvendig kan brukes i slike tilfeller. Leietaker skal såfremt mulig varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider.

7. FREMLEIE

Leietaker har kun adgang til fremleie til personer som leietaker har ansvar å skaffe bolig til.

8. LEIETAKERS AVTALEBRUDD - UTKASTELSESKLAUSUL

Utleier kan heve leiekontrakten ved vesentlig mislighold fra Leietagers side, jf. husleieloven § 9-9. Leietaker plikter da å fraflytte boligen straks og levere husrommet tilbake.

Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leie eller avtalt tilleggssytelse ikke blir betalt og Leietaker ikke innen fjorten dager etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdslovens § 4-18 har fraflyttet leiligheten jfr. samme lovs § 13-2, tredje ledd (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.

Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden har løpt ut, jfr. § 13-2, tredje ledd (b) i tvangsfullbyrdsloven.

Dersom Leietaker fraflytter etter utkastelse eller etter krav fra Utleier på grunn av mislighold, plikter Leietaker å betale for den tid som er igjen av leietiden, eventuelt med fradrag av det som Utleier får inn ved ny leie. Leietaker må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål eller rengjøring av lokalene i tilfelle fører med seg.

9. LEIEFORHOLDETS OPPHØR

Den dagen leieforholdet opphører skal Leietaker stille boligen med tilbehør til Utleiers disposisjon. Tilbakelevering anses for skjedd når Utleier har fått nøkler, har uhindret atkomst til boligen samt at innvendig og utvendig befarings er foretatt med skriftlig rapport. Forlater Leietaker boligen på en slik måte at leieforholdet klart må anses oppgitt kan Utleier igjen straks disponere over boligen.

Boligen med tilbehør skal være ryddet og rengjort og i samme stand som ved innflytting. Renholdet omfatter også skap.

For forandringer av boligen som Leietaker ikke hadde rett til å utføre, kan Utleier kreve at boligen blir satt tilbake til opprinnelig stand dersom dette ikke medfører uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap. I de tilfeller hvor Utleier ikke kan kreve at boligen blir satt tilbake i opprinnelig stand kan Utleier kreve erstattet den verdireduksjon endringen har medført.

Stilles ikke boligen til Utleiers disposisjon den dagen leieforholdet er opphørt, kan Utleier kreve vederlag tilsvarende avtalt leie inntil Leietakers bruk opphører. Er boligen i dårligere stand ved tilbakelevering enn hva som er avtalt, kan Utleier kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring. Utgiftene kan dekkes av innbetalt depositum og/eller erstatningsbeløp. Etter leieforholdets opphør foretas befaring for å beslutte utbedringer som må gjøres for å føre leiligheter og hybler til tilstand de var i på innflyttingstidspunktet.

10. ETTERLATT LØSØRE

Etterlatt løsøre som tilhører Leietaker eller noen i Leietakers husstand skal tas hånd om av Utleier for Leietakers regning. Skrot og søppel kan kastes umiddelbart. Utleier kan kreve en rimelig godtgjørelse for arbeidet med å sikre leietakers etterlatte løsøre.

Utleier kan holde løsøre tilbake inntil kostnadene ved oppbevaringen dekkes eller betryggende sikkerhet stilles.

En måned etter utflytting kan Utleier selge løsøre for Leietakers regning dersom kostnadene eller ulempene med oppbevaringen blir urimelige eller dersom Leietaker venter urimelig lenge med å betale kostnadene eller med å overta løsøret. Er det grunn til å tro at salgssummen ikke vil dekke salgskostnadene kan Utleier i stedet rå over tingen på annen hensiktsmessig måte.

11. FORSIKRING

Utleier forsikrer bygning samt Utleiers inventar som er plassert i leiligheten.

Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade mv. utover det som dekkes av de forsikringer Utleier har. Ved eventuell brann, vannskade mv svarer leietaker for husleie i en eventuell utbedringsperiode. Leietaker er ansvarlig for å forsikre egne eiendeler.

12. VERNETING

Alle tvister knyttet til denne Leieavtalen avgjøres med Oslo byrett som verneting.

13. BOLIGENS STAND

Leietaker er oppfordret til på forhånd å undersøke boligen. Boligen leies ut i den stand den er ved overtakelsen.

14. ANNET

Lov om husleieavtaler gjelder der hvor denne Avtale ikke regulerer forholdet.

Utleier og Leietaker er kjent med og godtar alle betingelser i denne Avtale. Denne kontrakt er utferdiget i to likelydende eksemplarer hvorav Utleier og Leietaker beholder hvert sitt.

15. INVENTAR

Se inventarliste vedlagt denne kontrakten.

16. MEDIA

All kontakt med media i forbindelse med leie av bygget og beboerne er leietakers ansvar.

Verdal den 1.09.09.

Eventuelle feil i inventarliste korrigeres ved overtakelse av hyblene og leilighetene.

Trygg-Gården AS, Utleier

Verdal Kommune

Definisjon av vaktmesters arbeidsoppgaver:

Inn- og utsjekk hybler og leiligheter

Sikkerhetsrunder

Nøkkelkontroll

Bytting av pærer

Mindre reparasjoner

Bestille utbedringer av el. anlegg og brannalarmer

Bestille reparasjon av elektrisk utstyr

Klipping av plener

Feiing av gate

Strøing på fellesområder

TRYGG-GÅRDEN

Magnus den godes vei 9
7650 VERDAL

INVENTARLISTE

LEILIGHET 1, 2, 3 OG 4

2 klesskap
Naglefast innredning.

Kjøkken i 1. etasje:

3 kjøleskap
1 komfyr
1 kaffetrakter
1 oppvaskmaskin
1 kaffetrakter
Mikrobølgeovn
2 støvsugere
Bord med 8 stoler
Mindre elutstyr
Diverse husgeråd

Kjøkken 2. etasje

3 kjøleskap
1 komfyr
1 oppvaskmaskin
1 kaffetrakter
1 mikrobølgeovn
1 støvsuger
Bord med 4 stoler
Mindre elutstyr
Diverse husgeråd

Kott 2. etasje

6 Reservesenger
6 Reservemadrasser
6 Reserve lamper
4 bord

Kott 1. etasje

1 bord
1 reserve madras

Generelt alle hybler:

Alle hybler vil i tillegg til inventarliste inneholde 1 stk skap eller kommode. Videre 1 stk bokhylle.

TRYGG-GÅRDEN

Magnus den godes vei 9
7650 VERDAL

INVENTARLISTE**HYBEL NR 101**

1 sofa
Rundbord m/brikke
Stol
TV m fjernkontroll
1 bordlampe
1 skrivepult
1 krakk
1 seng med overmadrass
Nattbordlampe
3 bilder på vegg
1 garderobeskap

TRYGG-GÅRDEN

Magnus den godes vei 9
7650 VERDAL

INVENTARLISTE**HYBEL NR 102**

Seng med overmadrass

1 bordlampe

Rundt bord

TV med fjernkontroll

1 lenestol

Skrivepult

Garderobeskap

TRYGG-GÅRDEN

Magnus den godes vei 9
7650 VERDAL

INVENTARLISTE

HYBEL NR 103

Seng med overmadrass
Rundt bord
TV med fjernkontroll
Skrivepult
Krakk
Garderobeskap

TRYGG-GÅRDEN

Magnus den godes vei 9
7650 VERDAL

INVENTARLISTE**HYBEL NR 201**

1 sofa
Rundbord m/brikke
Stol
TV m fjernkontroll
1 bordlampe
1 skrivepult
1 krakk
1 seng med overmadrass
Nattbordlampe
3 bilder på vegg
1 garderobeskap

TRYGG-GÅRDEN

Magnus den godes vei 9
7650 VERDAL

INVENTARLISTE**HYBEL NR 202**

1 sofa
Rundbord m/brikke
Stol
TV m fjernkontroll
1 bordlampe
1 skrivepult
1 krakk
1 seng med overmadrass
Nattbordlampe
3 bilder på vegg
1 garderobeskap

TRYGG-GÅRDEN

Magnus den godes vei 9
7650 VERDAL

INVENTARLISTE

HYBEL NR 203

1 sofa
Rundbord m/brikke
Stol
TV m fjernkontroll
1 bordlampe
1 skrivepult
1 krakk
1 seng med overmadrass
Nattbordlampe
3 bilder på vegg
1 garderobeskap

TRYGG-GÅRDEN

Magnus den godes vei 9

7650 VERDAL

INVENTARLISTE**HYBEL NR 204**

1 sofa

Rundbord m/brikke

Stol

TV m fjernkontroll

1 bordlampe

1 skrivepult

1 krakk

1 seng med overmadrass

Nattbordlampe

3 bilder på vegg

1 garderobeskap

TRYGG-GÅRDEN

Magnus den godes vei 9
7650 VERDAL

INVENTARLISTE**HYBEL NR 205**

1 sofa
Rundbord m/brikke
Stol
TV m fjernkontroll
1 bordlampe
1 skrivepult
1 krakk
1 seng med overmadrass
Nattbordlampe
3 bilder på vegg
1 garderobeskap

TRYGG-GÅRDEN

Magnus den godes vei 9
7650 VERDAL

INVENTARLISTE**HYBEL NR 206**

1 sofa
Rundbord m/brikke
Stol
TV m fjernkontroll
1 bordlampe
1 skrivepult
1 krakk
1 seng med overmadrass
Nattbordlampe
3 bilder på vegg
1 garderobeskap

TRYGG-GÅRDEN

Magnus den godes vei 9
7650 VERDAL

INVENTARLISTE**HYBEL NR 208**

1 sofa
Rundbord m/brikke
Stol
TV m fjernkontroll
1 bordlampe
1 skrivepult
1 krakk
1 seng med overmadrass
Nattbordlampe
3 bilder på vegg
1 garderobeskap

TRYGG-GÅRDEN

Magnus den godes vei 9
7650 VERDAL

INVENTARLISTE**HYBEL NR 209**

1 sofa
Rundbord m/brikke
Stol
TV m fjernkontroll
1 bordlampe
1 skrivepult
1 krakk
1 seng med overmadrass
Nattbordlampe
3 bilder på vegg
1 garderobeskap

TRYGG-GÅRDEN AS

Gamle Kongevei 36
7650 VERDAL

INVENTARLISTE**HYBEL NR 210**

Dobbeltseng med overmadrass
1 bordlampe
Rundt bord
Lenestol
TV med fjernkontroll
Skrivepult
Krakk
2 bilder på vegg
Garderobeskap

TRYGG-GÅRDEN

Magnus den godes vei 9
7650 VERDAL

INVENTARLISTE**HYBEL NR 210**

Dobbeltseng med overmadrass
1 bordlampe
Rundt bord
2 Stoler
TV med fjernkontroll
Skrivepult
Krakk
2 bilder på vegg
Garderobeskap

TRYGG-GÅRDEN AS

Gamle Kongevei 36
7650 VERDAL

INVENTARLISTE**HYBEL NR 211**

Dobbeltseng med overmadrass

1 bordlampe

Rundt bord

Lenestol

TV med fjernkontroll

Skrivepult

Krakk

2 bilder på vegg

Garderobeskap

TRYGG-GÅRDEN

Magnus den godes vei 9
7650 VERDAL

INVENTARLISTE**HYBEL NR 212**

Dobbeltseng med overmadrass

Rundt bord

2 Stoler

TV med fjernkontroll

Krakk

2 bilder på vegg

Garderobeskap

TRYGG-GÅRDEN

Magnus den godes vei 9
7650 VERDAL

INVENTARLISTE**HYBEL NR 213**

Dobbeltseng med overmadrass

1 bordlampe

Rundt bord

Lenestol

TV med fjernkontroll

Skrivepult

Krakk

2 bilder på vegg

Garderobeskap

TRYGG-GÅRDEN

Magnus den godes vei 9
7650 VERDAL

INVENTARLISTE**HYBEL NR 214**

Dobbeltseng med overmadrass

1 bordlampe

Rundt bord

2 Stoler

TV med fjernkontroll

Skrivepult

Krakk

2 bilder på vegg

Garderobeskap