

**AVTALE OM
LEIE AV GRUNN M.M.**

Handwritten signatures in blue ink.

1. PARTER

1.1 Utleier

Navn: Frogn kommune

Org.nr.: 963 999 089

Adresse: Postboks 10, 1441 Drøbak

(heretter kalt utleier)

1.2 Leietaker

Navn: Nordstranda og Husvik vel

Org.nr.: 922 900 620

Adresse: c/o Bjørn Frantsen, Husvikveien 12, 1443 Drøbak

(heretter kalt leietaker)

2. KONTAKTPERSONER

2.1 Hos utleier:

Navn: Hege Therese Skarbø Berle (enhetsleder Eiendom)

Tlf: 64 90 60 00

E-post: postmottak@frogn.kommune.no

2.2 Hos leietaker:

Navn: Bjørn Frantsen (styreleder)

Tlf:

E-post: post@nordstranda.no

3. AVTALENS BAKGRUNN OG FORMÅL

- (1) Formålet med denne avtalen er å legge til rette for leietakers etablering og drift av et nærmiljøanlegg med kombinert kunstis- og multisportdekke, som vil gi muligheter for aktiviteter hele året. I tillegg skal avtalen legge til rette for en god forvaltning av utleiers eiendom og allmennhetens tilgang til utleiers eiendom.
- (2) Frem til det blir gitt IG for det oppgraderte nærmiljøanlegget, skal det eksisterende anlegget driftes/vedlikeholdes som i dag med et kombinert ansvar for kommunen og velet. Kommunen dekker i denne perioden strømutfgifter til banelyset, vannforbruk og slodder banen om våren. Velet islegger banen når været gjør det mulig, og brøyter banen ved behov. Kommunen



bistår med brøyting ved ekstra store snøfall i den grad det er kapasitet. Brøyting av kjøre- og gangarealer prioriteres.

4. LEIEOBJEKT

- (1) Leieforholdet omfatter arealer på gnr. 86 bnr. 614 (ca. 2900 m2) og gnr. 86 bnr. 935 (ca. 500 m2) i henhold til vedlagte kartutsnitt.
- (2) Arealet på gnr. 86 bnr. 614 som er avgrenset med blått på vedlagte kartutsnitt, er til felles bruk for allmenheten.
- (3) Deler av arealet på gnr. 86 bnr. 935 som er avgrenset med lilla på vedlagte kartutsnitt, er til leietakers eksklusive bruk og er tiltenkt plassering av kjølekontainer og oppbevaring av ismaskin og relevant utstyr. Arealet er per i dag regulert til parkeringsplass, kjørevei, gang- og sykkel vei og offentlig friområde. Det er leietakers ansvar å sørge for nødvendige tillatelser for den bruk leietaker vil gjøre av tomten. Leietaker er innforstått med at installasjoner må kunne flyttes dersom det i fremtiden er behov for arealet til adkomst på området installasjoner er tenkt plassert. Videre må flytting av installasjoner påregnes dersom kommunen i fremtiden skal ta området i bruk eller ta arealet med i andre reguleringsøyemed.
- (4) Leieavtalen omfatter ikke eget tiltenkt areal for parkering til nærmiljøanlegget. Brukere av nærmiljøanlegget oppfordres til å bruke offentlig tilgjengelig parkeringsareal i nærheten.

5. LEIETAKERS VIRKSOMHET

- (1) Leietaker skal benytte leieobjektet til etablering og drift av et nærmiljøanlegg med kombinert kunstis- og multisportdekke, som vil gi muligheter for aktiviteter hele året. Leiearealet skal i utgangspunktet nyttes som et aktivitetsområde og nærmiljøanlegg for barn og unge, men alle aldersgrupper skal ha adgang til å benytte idrettsanlegget.
- (2) Endring av virksomhet i leieobjektet, herunder drift av en annen beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke.

6. LEIEOBJEKTETS STAND

- (1) Leiearealet på gnr. 86 bnr. 614 som er avgrenset med blått på vedlagte kartutsnitt, er regulert til offentlig friområde og består av grusbane, ishockeyvann, utstyrsbod og tilleggsareal.
- (2) Utleier skal overdra sin eierandel i dagens ishockeyvann til leietaker vederlagsfritt. Ved opphør av leiekontrakten skal leietaker overdra sin eierandel i ishockeyvann tilbake til utleier vederlagsfritt.
- (3) Stien som går på vestsiden av dagens ishockeyvann skal holdes åpent for alminnelig ferdsel.
- (4) Eksisterende trær og vegetasjon sør og vest på leieobjektet kan ikke felles uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke.
- (5) Leiearealet på gnr. 86 bnr. 935 som er avgrenset med lilla på vedlagte kartutsnitt, er regulert til parkeringsplass, kjørevei, gang- og sykkel vei og offentlig friområde, og består av grusdekke.

7. LEIETID

- (1) Leieforholdet løper fra og med 01.07.2022 til 30.06.2047.
- (2) Leietaker skal fraflytte leieobjektet uoppfordret ved leietidens utløp, om partene ikke skriftlig har blitt enige om noe annet.
- (3) Partene har en intensjon om å drøfte muligheten for ny leieavtale for området, før opphør av denne avtale.

8. LEIETAKERS BENYTTELSE AV LEIEOBJEKTET

- (1) Leietaker plikter å etablere og drifte et nærmiljøanlegg med kombinert kunstis- og multisportdekke, som vil gi muligheter for aktiviteter hele året. Anlegget skal være utformet på en slik måte at det kan, i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpasning eller en spesiell utforming, brukes av alle.
- (2) Leietaker plikter å behandle så vel leieobjektet som eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet.
- (3) Leietaker plikter å sette seg inn i og følge de lover, offentlige forskrifter (herunder politivedtekter), vedtekter, instruksjer, driftsmanualer og -instruksjer, ordensregler o.l. som er eller måtte bli innført og som kommer til anvendelse på leieforholdet. Leietaker er i leieperioden ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at hans benyttelse av leieobjektet tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav, herunder ved håndtering av farlig avfall. Alle offentligrettslige krav (bygningstekniske og andre) knyttet til leietakers særlige bruk av leieobjektet, herunder krav tilknyttet universell utforming og krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet, er det leietakers ansvar å oppfylle i leieperioden.
- (4) Leieobjektet må ikke benyttes på en måte som forringer eiendommens omdømme eller utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer naboer eller allmennheten for øvrig.
- (5) Det påligger leietakeren til enhver tid å holde eiendommen i ryddig og ordentlig stand.
- (6) All avfallshåndtering besørges av leietaker, og må følge de til enhver tid gjeldende offentlige krav.
- (7) Nødetatene må ha uhindret adgang til å utføre sitt arbeid på hele eiendommen.
- (8) Anlegget skal brukes til uorganisert aktivitet. Anlegget skal være tilgjengelig for allmenheten til enhver tid mellom klokken 08.00 – 22.00. Det skal ikke være aktivitet på anlegget mellom klokken 22.00 - 08.00.
- (9) Leietaker forplikter seg til enhver tid selv å inneha de nødvendige godkjenninger knyttet til bruken og driften av eiendommen.
- (10) Leietakeren plikter å følge de ordensregler samt instruksjer for eventuelle tekniske anlegg på eiendommen som til enhver tid gjelder.

9. DRIFT OG VEDLIKEHOLD

- (1) Leietaker har ansvar for god orden, drift og vedlikehold av leieobjektet i leieperioden, og skal drifte området på en miljømessig forsvarlig måte.
- (2) Leietaker plikter videre å holde nærmiljøanlegget i god stand. De til enhver tid gjeldende sikkerhetsforskrifter skal følges. Anlegget skal vedlikeholdes slik at det ikke forringes utover det som følger av normal slitasje og elde. Anlegget må være funksjonelt for den/de idretter/aktiviteter det er bestemt til bruk for.
- (3) Leietaker må selv besørge og dekke utgifter til strøm, vann/avløp, snømåking og renovasjon, knyttet til sitt bruk av nærmiljøanlegget.
- (4) Er eiendommen forurensset, og leietaker kan godtgjøre at dette ikke er skjedd i dennes leieperiode, er utleier ansvarlig for opprydding eventuelt erstatningsansvarlig. Er eiendommen forurensset, og leietaker ikke godtgjør tilstrekkelig at dette ikke er skjedd i hans leieperiode, så er han ansvarlig for opprydding eventuelt erstatningsansvarlig.
- (5) Oppfyller ikke leietaker sin vedlikeholdsplikt er utleier berettiget til, etter skriftlig varsel med 14 dagers oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholdsarbeidene for leietakers regning.

10. LEIESUM

- (1) Årsleien for leieobjektet utgjør NOK 500,-.
- (2) Årsleien forfaller til betaling innen 1. mars hvert år fra og med 2023. Leien betales av leietaker til utleiers konto 1617.07.02720 etter faktura.
- (3) Leien for 2022 utgjør NOK 250,- og må betales innen 31. oktober 2022.
- (4) Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på utleiers konto.
- (5) I tillegg til årlig leiesum betaler leietaker for all drift og vedlikehold av leieobjektet i leietiden, med unntak av at kommunen dekker strømutgifter til banelyset frem til det blir gitt IG for det oppgraderte nærmiljøanlegget. Kommunen dekker også vannforbruk til anlegget frem til IG gis for det oppgraderte nærmiljøanlegget. Etter dette tidspunkt er utgifter til strøm og vannforbruk leietakers ansvar og utgift, jf. leieavtalens punkt 9 (3). Det er utleiers ansvar å etablere nytt tappepunkt med egen vannmåler, ref. punkt 11 (4).
- (6) Ved forsinket betaling av leie 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.

11. ENDRING AV LEIEOBJEKTET ELLER EIENDOMMEN

- (1) Under forutsetning av at leietaker får alle nødvendige tillatelser og at tiltaket ikke er i strid med arealformål, kan arealet som er avgrenset med blått på vedlagte kartutsnitt, oppgraderes med et kunstis- og multisportdekke. Under den samme forutsetningen kan kjølekontainer, ismaskin og relevant utstyr plasseres/oppbevares på arealet som er avgrenset med lilla farge på vedlagte kartutsnitt.
- (2) Leietaker dekker alle kostnader til oppgradering av nærmiljøanlegget. Det er leietakers ansvar å besørge og bekoste alle nødvendige tiltak på leieobjektet for å bruke det til virksomhet nevnt i punkt 5, herunder ansvar for alle nødvendige offentlige tillatelser/godkjenninger slik som byggetillatelser etc., og at bruken er i samsvar med gjeldende reguleringsformål.
- (3) Partene er kjent med at det ligger en vannledning i grunnen som går i trasé over banen. Dersom det er behov for utbedring/utskifting av denne på grunn av elde, er det utleiers ansvar å bære eventuelle kostnader med den. Se for øvrig leieavtalens punkt 14.
- (4) Dagens brannhydrant tillates ikke brukt til uttak av vann for islegging av banen. Det er utleiers ansvar å sørge for at nytt tappepunkt etableres og at det blir montert egen vannmåler for punktet. Plassering av nytt tappepunkt må være avklart mellom partene før arbeider med etableringen av nærmiljøanlegget igangsettes. Utleier og leietaker plikter imidlertid å samarbeide om prosjektet slik at nytt tappepunkt kan etableres før kommende sesong.
- (5) Leietaker må sørge for å opprette et eget abonnement for sitt strømforbruk tilknyttet nærmiljøanlegget (inkl. lysanlegget). Lysanlegget skal frakobles veilysanlegget og tilkobles nærmiljøanleggets strømaponnement, senest ved tidspunkt for IG for oppgradering av anlegget.
- (6) Leietaker må sørge for å få nødvendige tillatelser etter plan- og bygningsloven, og samordne med/avtale om beliggenhet for VA-rør før jobben starter. I tillegg skal leietaker ha inngått avtaler med eiere av el-kabler, kommunikasjonskabler samt vann- og avløpskabler som kommer i konflikt med byggevirkomheten.
- (7) Tilkobling til ledningsnett for vann og avløp og elektrisk kraft skal utføres av autorisert rørlegger/elektriker i tråd med de til enhver tid gjeldende forskrifter på området og lokal VA-norm og etter avtale med Frogn kommunes kommunaltekniske driftsavdeling.



- (8) Utleier har rett til å foreta arbeider og forandringer på leieobjektet i leietiden. Leietaker plikter å medvirke til at ledninger, kanaler, rør etc. til andre deler av eiendommen, kan føres over leieobjektet uten hinder av leietakers innredning.
- (9) Leietaker plikter å finne seg i slike arbeider uten erstatning eller avslag i leien, med mindre ulempene for ham er vesentlige. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for leietaker. Leietaker skal varsles med rimelig frist.

12. FORSIKRING

- (1) Leietaker forsikrer nærmiljøanlegget med innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/avbrudd og eget ansvar. Tap påført leietakers medkontrahenter som følge av avbrudd, forsinkelser eller oppgjør i henhold til bestemmelsene i dette punkt, er leietakers ansvar.

13. BRANN OG ANNEN DESTRUKSJON

- (1) Blir leieobjektet og/eller nærmiljøanlegget ødelagt ved brann, flom eller annen hendelig begivenhet kan både utleier og leietaker erklære seg fri fra alle rettigheter og forpliktelser under leieavtalen.

14. UMLEIERS AVTALEBRUDD

- (1) Leieobjektet leies i den stand det er på avtaletidspunktet. Utleier har ansvar for åpenbare eller skjulte feil eller mangler ved eiendommen, og skade på nye eller gamle ledninger så som vann-, kloakk- og elektriske ledninger. Det samme gjelder for skade som oppstår som følge av feil ved slike ledninger. Dette gjelder derimot ikke dersom feil, mangler eller skade skyldes leietakers bruk/aktivitet på området.

15. LEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE

- (1) Leietaker blir erstatningsansvarlig for all skade eller mangler som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfeldige, kunder, medlemmer, leverandører, oppdragstakere og/eller andre personer som han har gitt adgang til eiendommen.
- (2) Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien eller avtalte tilleggsytelser ikke blir betalt, jf. tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd (a). Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd (b).
- (3) Gjør leietaker seg skyldig i vesentlig mislighold av leieavtalen, herunder ikke oppfyller vedlikeholdsplikten av leieobjektet kan utleier heve avtalen, og leietaker plikter da straks å fraflytte leieobjektet.
- (4) En leietaker som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold eller fraviker leieobjektet som følge av konkurs, plikter å betale leie for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten gjelder bare i den utstrekning utleier ikke får dekket sitt tap gjennom annen utleie. Leietaker må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av leieobjektet fører med seg, samt utgifter til ny utleie.

16. FRAFLYTTING

- (1) Ved fraflytting skal utleier umiddelbart gis adgang til leieobjektet.
- (2) Ved fraflytting skal leietaker tilbakelevere leieobjektet ryddet, rengjort og med samtlige nøkler.



- (3) Om det ikke blir fremforhandlet en ny leieavtale ved leieforholdets opphør, skal utleier og leietaker starte forhandlinger om en eventuell overdragelse av hele anlegget og et eventuelt bestående lån. Leietaker har imidlertid rett til å selge alt utstyr som kan flyttes om en enighet ikke oppnås. Banedekke kan overdras til utleier.
- (4) Hvis nærmiljøanlegget skal fjernes, skal det i god tid før leieforholdets opphør avholdes en felles befaring mellom leietaker og utleier for å fastlegge eventuelt nødvendige arbeider for å bringe leieobjektet i den stand det skal være ved tilbakelevering.
- (5) Mangler/mislighold av leieavtalen som leietaker ikke har utbedret, kan utleier la utbedre for leietakers regning. Dersom utleier ikke gjennomfører slik utbedring, skal leietaker likevel kompensere utleier for de kostnader som ville medgått dersom utbedring hadde vært foretatt (uavhengig av leieobjektets bruk etter fraflytting).
- (6) Senest siste dag av leieforholdet skal leietaker på egen bekostning fjerne sine eiendeler som det ikke er avtalt at utleier skal overta. Eiendeler som ikke fjernes skal anses etterlatt, og tilfaller utleier etter 14 dager. Søppel og eiendeler som utleier ikke ønsker å overta, kan utleier kaste eller fjerne for leietakers regning.

17. LEIEREGULERING

- (1) Den faste årlige leien, som er omtalt i punkt 10 (1), reguleres hver 1. januar, i forhold til eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks, første gang i 2024. Dog skal leien ikke kunne reguleres under den leie som ble avtalt på kontraktstidspunktet.
- (2) Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen for november måned år 2022. Leieregulering baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til siste kjente indeks på reguleringstidspunktet.
- (3) Leietaker er med dette gitt varsel om at årlig leieregulering vil finne sted.

18. FRAMLEIE

- (1) Fremleie eller fremlån av leieobjektet, helt eller delvis, er ikke tillatt.

19. OVERDRAGELSE/ORGANISATORISKE ENDRINGER

- (1) Overdragelse av leieavtalen, helt eller delvis, er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.
- (2) Organisatoriske endringer i Husvik og Nordstranda vel som f.eks. omgjøring av foreningen til et selskap, regnes som overdragelse av leieavtalen. Leieavtalen kan heller ikke overdras på en slik måte, uten skriftlig forhåndssamtykke fra utleier.
- (3) Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt anses ikke som samtykke.

20. OPPSIGELSE

- (1) Dersom nærmiljøanlegget ikke oppgraderes i henhold til punkt 8 (1) eller driftes og vedlikeholdes som forutsatt, kan hver av partene si opp avtalen med 3 måneders varsel.
- (2) Ved oppsigelse plikter leietaker å fraflytte leieobjektet, jf. avtalens punkt 16.

21. OPPHØR

- (1) Dersom leietaker ikke innvilges nødvendige offentlige tillatelser, godkjenninger eller reguleringer for virksomhet som nevnt under denne avtalens punkt 5, opphører denne leieavtalen 3 måneder etter leietakers varsel til utleier om dette. Ved slikt opphør av



avtalen betaler leietaker den andel av avtalt årsleie som tilsvarer leietiden det aktuelle året.

- (2) Leietaker plikter i tilfellet å tilbakelevere leieobjektet i tilnærmet samme stand som ved leieforholdets start.

22. SÆRLIGE BESTEMMELSER

- (1) Leietakers etablering og bruk av leieobjektet skal ikke være til hinder for utleiers eget bruk av sin eiendom for øvrig.

23. LOVVALG OG TVISTELØSNING

- (1) Alle forhold tilknyttet denne leieavtalen reguleres av norsk rett.
(2) Eiendommens vernetting vedtas i alle tvister som gjelder leieavtalen.

24. SIGNATUR

- (1) Denne leieavtalen er undertegnet i to eksemplarer, hvorav utleier og leietaker beholder hvert sitt eksemplar.

25. BILAG

- (1) Denne avtalen har følgende bilag:
- Kartutsnitt med oversikt over leiearealet – 86/614 og 86/935
 - Kopi av registerutskrift fra Brønnøysundregisteret for leietaker

Som utleier:

Drøbak 4/7-2022

Sted og dato:

Karvald for fr
Frogn kommune, rådmannen

Som leietaker:

Drøbak, 30.6.2022

Sted og dato:

Eivind Lunde
Nordstranda og Husvik vel, styrets leder

Drøbak, 30.08.2022

Sted og dato:

Reidar B. Schüller
Nordstranda og Husvik vel, styremedlem



Frogn

Utleieareal 86/614 og 935

Tegnforklaring

Eiendom oversikt

Eiendomsident

Eiendom detaljert

ADRESSE

▲ Adressepunkt Matrikkel

BYGG

■ Bygningspunkt Matrikkel

TEIGGRENSEPUNKT

51 - Offentlig godkjent
grensemerke

○ 82 - Gjerdestolpe

● 83 - Annen detalj

† 94 - Asfaltspiker

TEIGGRENSE

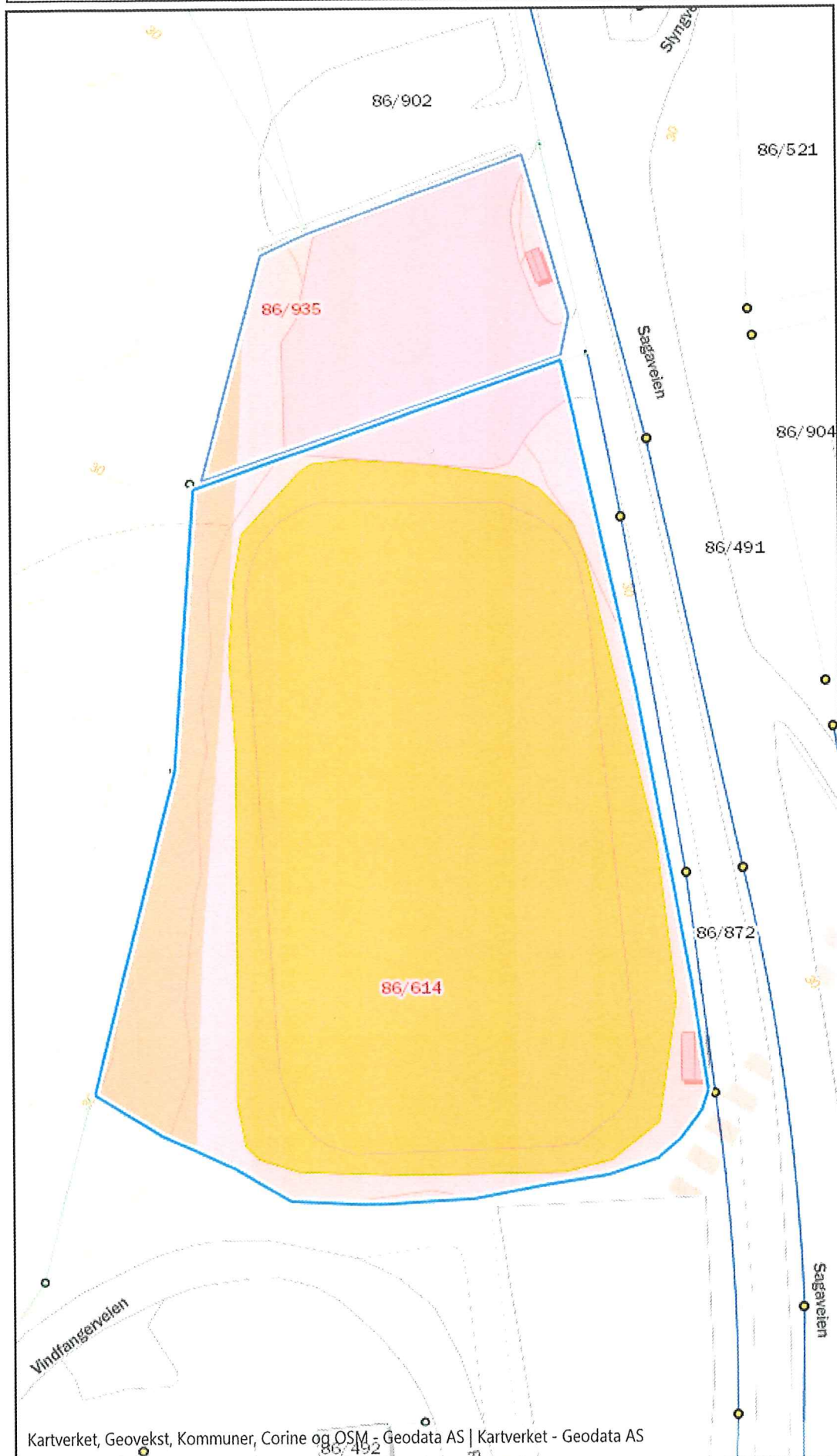
— Unøyaktig

--- Mindre - lite nøyaktig

— Mindre nøyaktig

— Middels nøyaktig

Nøyaktig



Kartverket, Geovekst, Kommuner, Corine og OSM - Geodata AS | Kartverket - Geodata AS

Målestokk 1: 500

23.05.2022

Handwritten signature and initials

