

# AVTALE

mellom

.....  
(utleier)

og

Statsbygg  
(leietaker)

**om midlertidig leie av barnehagemoduler**

## 1. Bakgrunn

Bakgrunnen for leieavtalen er det behovet Statsbygg har for å skaffe Tårnet barnehage midlertidige lokaler. Lokalene som barnehagen i dag disponerer, ligger så tett på byggeprosjektet Ocean Space Centre at de ikke er egnet for barnehagedrift i deler av byggeperioden. Statsbygg er ansvarlig for å skaffe erstatningslokaler.

Samtidig med denne avtalen har utleier inngått en totalentrepriseavtale med Statsbygg om bygging / montering og nedrigging av barnehagemoduler.

Leieavtalen og totalentrepriseavtalen er inngått med grunnlag i en felles anbudskonkurranse. For nærmere orientering vises til:

Bilag 1: Invitasjon til anbudskonkurranse med vedlegg datert .....

Bilag 2: Utleiers tilbud, datert ...

## 2. Leieobjekt

Leieforholdet omfatter barnehagemoduler. Modulene etableres på tomt som leier disponerer, nær Otto Niensens veg 2, 7052 Trondheim. Tomten inngår ikke i leieforholdet.

Modulene skal oppfylle de krav til utførelse, tekniske løsninger og kvalitet som følger av utleiers tilbud, se bilag 2 og av Statsbyggs konkurransegrunnlag, se bilag 1.

## 3. Leietiden

Leieperioden starter fra det tidspunktet leietaker overtar modulene, jf NS 8406 pkt. 24.

Leieforholdet er tidsavgrenset og gjelder frem til det sies opp av leietaker med 3 måneders skriftlig varsel. Oppsigelse kan likevel tidligst skje med virkning fra 01.05.2023.

## 4. Leie

### 4.1 Leiepris

Leieprisen skal utgjøre kr. ....- pr. måned eksklusive mva.

### 4.2 Leieregulering

Leieprisen skal ved hvert årsskifte reguleres med endringene i Statistisk sentralbyrås konsumprisindeks, med utgangspunkt i prisnivået per 1. (*i mnd for innlevering av tilbud*) 2022.

### 4.3 Leiebetaling

Leien skal betales månedlig og etterskuddsvis i henhold til utleiers faktura.

## 5. Leietakers bruk av barnehagemodulene

### 5.1

Modulene skal benyttes til barnehage med tilhørende tilleggsfunksjoner. Leietaker har rett til å fremleie modulene til Tårnet barnehage.

### 5.2

Leietaker har ikke rett til å flytte modulene, endre dens planløsning eller gjøre andre inngrep av varig karakter, uten at det skjer i henhold til utleiers skriftlige samtykke.

## **6. Drift og vedlikehold**

### **6.1 Drift**

Utleier skal forestå og bekoste drift av modulenes tekniske anlegg.

Leietaker skal likevel dekke kostnader til elektrisitet, kommunale avgifter, telefonabonnement og abonnement på datanettverk.

### **6.2 Vedlikehold**

Leietaker skal besørge og bekoste innvendig vedlikehold av modulene. Dette omfatter vedlikehold av dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr som ikke er en del av den faste eiendommen. Skader som oppstår på grunn av mangler ved modulene eller felles ledninger og anlegg, er imidlertid utleiers ansvar. Må gjenstander som tilhører utleier skiftes ut, skal dette bekostes av utleier.

Leietaker skal også besørge og bekoste reparasjon av skader forårsaket av personer i hans tjeneste, eller i fremleietakers tjeneste, eller forårsaket av andre personer som leietaker eller fremleietaker har gitt adgang til modulene.

Utleier skal besørge alt utvendig vedlikehold, med unntak av reparasjoner som leietaker er ansvarlig for i henhold til foregående ledd. Likeledes har utleier ansvar for vedlikehold av bygningens tekniske anlegg, slik som utvendige markiser/persienner, varme-/ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg etc. Utleier skal også besørge og bekoste utbedring av skader på utvendige dører og vinduskarmer.

## **7. Leierens krav ved mangler som oppstår i leietiden**

Oppfyller ikke utleier sine plikter etter pkt 6.2 kan leier gjøre gjeldende de krav som er angitt i lov om husleieavtaler § 5-7.

## **8. Tilbakelevering**

Den dagen leieforholdet opphører, skal leieren stille lokalet med tilbehør til utleierens disposisjon. Er ikke annet avtalt, regnes tilbakelevering for skjedd når utleieren har fått nøkler og ellers uhindret atkomst til lokalet.

Er ikke annet avtalt, skal husrommet med tilbehør være ryddet, rengjort og i samme stand som ved overtakelsen, bortsett fra den forringelse som skyldes alminnelig slit og elde, og de mangler utleieren selv plikter å utbedre.

## **9. Forsikring og sikkerhetsstillelse**

Utleier skal holde modulene forsikret i leieperioden, herunder mot skade ved brann, vanninntrengning, hærverk og tyveri.

Leietaker er selvassurandør og er ansvarlig for egen løs i eller innredning og utstyr i sine lokaler som han selv har bekostet. Leietaker stiller ikke garanti eller depositum for rett oppfyllelse av plikter etter avtalen.

## 10. Tvister

Partene vedtar Oslo tingrett som verneting for tvister om leieforholdet.

-----

Avtalen vil bli signert digitalt. Signatur vil fremkomme av en egen signaturfil opprettet i Mercellportalen.