

# LEIEKONTRAKT

for

Lagerlokale

**Tingulstad Gård**

LEIEKONTRAKT  
For utleie av Kaldlager

Mellom nedennevnte

Trond Håkon Tingulstad  
heretter kalt utleier

og

**Navn:** \_\_\_\_\_

- heretter kalt leier

**Fødselsnr.:** \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**Adresse:** \_\_\_\_\_

**Telefon:** \_\_\_\_\_

**e-post:** \_\_\_\_\_

er det i dag inngått slik

#### LEIEKONTRAKT

om leie av lokaler på Tingulstad Gård , 1827 Hobøl

på følgende vilkår:

### § 1 LEIEFORHOLDETS OMFANG

Kaldtlager lokale \_\_\_\_\_

Leiekontrakten er ellers inngått på de vilkår og betingelser som fremgår nedenunder:

### § 2 LEIEFORHOLDETS VARIGHET OG KARAKTER

Leieforholdet løper fra \_\_\_\_\_

Det er 2 måneders oppsigelse av leiekontrakten.

### § 3

LEIE

Leiesummen utgjør kr. \_\_\_\_\_

Utleier forbeholder seg retten til å endre utleieprisen en gang pr. år i tråd med konsumprisindeksen (SSB)

3 måneders leie betales på forskudd til:

**Kontonr.:** 81012652801 , **bank:** Fokus Bank

Deretter betales en månedsleie innen den første i hver måned.

#### **Bruken av lokalet er i tidsrommet 0600-2230**

Utleier har nøkkel til lokalet. Leier kan få tilgang på disse ved å gi utleier beskjed en dag i forveien.

Hvis leier ønsker å bruke strøm vedvarende må dette avtales med utleier og kompenseres for.

### § 4

LEIERENS BRUK AV LEIEOBJEKTET

Leieobjektet må kun benyttes til: \_\_\_\_\_

Virksomheten må ikke medføre stigning i husets forsikringspremier eller øvrige faste utgifter, utover hva man ved kontraktens inngåelse forutsetter. Hvis så skjer, er utleieren berettiget til straks å kreve stigningen refundert av leieren.

Blir utleier pålagt ekstra kostnader som følge av offentlige pålegg, avgifter, høyere forsikringspremie og lignende grunnet leiers bruk eller leiers disponering av leieobjektet, skal leier betale disse kostnadene i sin helhet ved forfall etter påkrav. Blir utleier pålagt ekstra kostnader ved oppgradering, oppussing eller ominnredning av fellesareal som følge av leiers behov eller bruk, skal slike kostnader kunne kreves dekket av leier, dog bare det som kan anses for å være rimelige kostnader.

### § 5

#### **ENDRINGER I LEIEFORHOLDET**

Leieavtalen faller bort dersom hele huset eller leieobjektet blir ødelagt av brann eller annen hendelig begivenhet.

## **§ 6 UTLEIERENS PLIKTER**

Utleieren skal til avtalt tid stille lokalene til leierens rådighet i ordentlig og rengjort stand. Klage over at lokalene ikke er i kontraktsmessig stand må leieren fremsette innen 14 dager etter overtagelsen. Ellers regnes forholdet som godtatt. Det som kreves rettet må oppgis.

Utleieren plikter å sørge for at lokalene står til rådighet for leieren i leietiden. Utleier har ansvar for ytre vedlikehold, slik at eiendommen er i forsvarlig og forskriftsmessig stand.

Utleier har også ansvar for drift og vedlikehold av alle tekniske anlegg som hører til eiendommen og som leieren har nytte av.

Utleier skal påse at fellesarealer er tilstrekkelig belyst og rengjort.

Utleier har forsikring av eiendom, leier har forsikring og ansvar for eget inventar

Utleier har kan ikke stilles til ansvar for skader påført av skadedyr. Utleier plikter seg til bruk av et profesjonelt skadedyr firma for bekjempelse av disse.

## **§ 7 LEIERENS PLIKTER**

Leieren plikter å følge de ordensregler som gjelder for eiendommen, eller som eieren senere finner påkrevd å måtte innføre.

Det må ikke oppsettes ting før utleieren har godkjent utseende og plassering av disse

Leieren forplikter seg til å behandle de leide lokaler med tilbørlig aktsomhet og blir erstatningsansvarlig for all skade som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, så vel fast ansatte som tilfeldige, herunder innbefattet flyttefolk, håndverkere, betjening ved varetransport, fremleietakere eller andre som er gitt særskilt adgang til lokalene.

Fremleie eller overdragelse av leiekontrakt, helt eller delvis, er ikke tillatt uten etter utleierens skriftlig samtykke. Samtykket skal påføres denne kontrakt.

## **§ 8**

## *LEIERENS MISLIGHOLD*

Misligholder leieren denne kontrakt eller husleielovens bestemmelser i vesentlig grad, er han forpliktet til på forlangende og uten oppsigelse å fravike lokalene, med fullt ansvar for den resterende del av leietiden, dog med fradrag for det som utleieren får inn ved ny utleie. Skjer ikke fravikelse på forlangende, kan tvangsfravikelse begjæres i medhold av tvangsfyllbyrdelseslovens (tvfbl.) § 4-18 og § 13-2, 3. ledd bokstav d.

Blir leien eller avtalte tilleggsytelser ikke betalt innen 14 dager etter at skriftlig påkrav etter tvfbl. § 4-18 er sendt, kan det overfor leieren begjæres tvangsfravikelse uten søksmål og dom etter tvfbl. §13-2, 3. ledd bokstav a. I påkravet skal det stå at unnlattelse av å betale leien innen 14 dager etter påkravet er sendt, gir utleieren rett til å kreve tvangsfravikelse.

Leieren kan ikke sette frem motkrav med mindre de er erkjent eller avgjort ved rettskraftig dom eller forlik. Flytter ikke leieren ved utleietidens utløp, vedtar han likeledes at tvangsfravikelse kan begjæres uten søksmål og dom i medhold av tvfbl. § 4-18 og § 13-2, 3. ledd bokstav b. Leieren er forpliktet til å dekke de omkostninger som påkrav, tvangsfravikelse og eventuell rydding/rengjøring/utbedring av leieforholdet fører med seg.

## **§ 9**

### *FRAFLYTTING OG TILBAKELEVERING AV LOKALENE*

Når leieren skal fraflytte lokalene plikter han i oppsigelsestiden å gi leiesøkende adgang til lokalene samtlige hverdager i forretningstiden, eller hvis det ikke passer, utenom forretningstiden etter avtale.

Når leietiden er ute skal leieren tilbakelevere lokalene med tilbehør, rengjort og i samme stand som da han overtok dem, bortsett fra forringelse som følge av elde, alminnelig slitasje og mangler som det påhviler utleieren å ordne.

Med mindre annet er avtalt må leieren ikke fjerne fast inventar, ledninger og liknende som han har satt opp, med mindre lokalene settes i samme stand som da han overtok dem. Slikt inventar tilfaller utleieren uten vederlag såfremt det ikke som nevnt blir fjernet.

## **§ 10**

### *VERNETING*

Denne avtale er underlagt norsk lov og norske domstoler.

Dersom det oppstår tvist mellom partene om tolkningen eller rettsvirkningene av avtalen, skal tvisten først søkes løst ved forhandlinger. Fører slike forhandlinger ikke frem innen to - 2 – måneder etter at tvisten oppstod, kan hver av partene forlange tvisten avgjort med endelig virkning av norske domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet. Partene kan alternativt

avtale at tvisten blir avgjort med endelig virkning ved voldgift i Norge.

## § 11

### UNDERSKRIFTER

Partene vedtar med sine underskrifter alle punkter i denne leiekontrakt. Denne leiekontrakten er utferdiget i 2 – to – eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt eksemplar.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_ år \_\_\_\_\_  
(sted)

\_\_\_\_\_  
Leier

\_\_\_\_\_  
Utleier