

LEIEAVTALE

mellom

Bærum kommune, org. nr. 935478715

(heretter omtalt som Utleier)

og

Norsk Ornitologisk Forening

avdeling Oslo og Akershus (NOF OA)

(heretter omtalt som Leietaker)

Vedrørende leie av

Lilløyplassen på Oksenøya – Fornebu



LEIEAVTALE

0. AVTALENS BAKGRUNN

Fornebu-området er og vil i flere år fremover være under planlegging og utbygging. På Oksenøya er det avklart, i kommunedelplan II for Fornebu, at det skal utarbeides en gravlund tilgrensende Lilløyplassen. Den konkrete avgrensingen er avklart gjennom reguleringsplan Fornebu, område 14 og 15, Lilleøya. Når reguleringsplan er endelig godkjent vil Bærum kommune starte detaljplanleggingen og opparbeidingen av gravlundene. Leietaker gjøres således oppmerksom på at gravlundene vil bli et anleggsområde de nærmeste årene.

Direktoratet for Naturforvaltning (DN) er hjemmelshaver av arealene rundt Lilløyplassen og de omkringliggende arealer, herunder buffersonen til naturreservatet i Storøykilen samt selve naturreservatene. Virksomheten på eiendommen må således være i samsvar med forskrift gitt med hjemmel i naturvernloven. DN eier også selve huset på Lilløyplassen. DN ønsker likevel at Bærum kommune skal være avtalepart med NOF OA da kommunen sitter nærmere leietaker og øvrige aktuelle brukergrupper.

Eksisterende bygninger på Lilløyplassen er registrert som kulturminne i SEFRAK-registeret og registrert som kulturmiljø i kulturminneplanen.

1. AVTALENS PARTER

Utleier: Bærum kommune
Kommunegården
1304 SANDVIKA

Leietaker: Norsk Ornitologisk Forening, avdeling Oslo og Akershus
Postboks 1041 Sentrum
0104 OSLO

Forutsetninger

Leietaker er en ideell organisasjon. NOF OA plikter å sørge for at andre ideelle, naturfaglig relaterte organisasjoner får bruke eiendommen. De andre organisasjonenes bruk av huset skal styrke tverrfaglige naturrelaterte aktiviteter på Lilløyplassen. NOF OA plikter å opprette et eget styre for Lilløyplassen, som skal koordinere bruken av huset. Dette styret skal bestå av én representant for hver brukerforening. Styreleder skal være representant for NOF OA, og styret står ansvarlig overfor NOF OA.

NOF OA holdes ikke ansvarlig for de andre foreningenes interne drift og politikk. Da NOF OA står som ansvarlig Leietaker, skal NOF OA holde kontroll på hvem som til enhver tid besitter et begrenset antall nøkler. Dersom en av brukerforeningene skulle misbruke huset og bryte mot retningslinjene og forutsetningene i avtalens punkt 6, kan NOF OA nekte brukerforeningen videre adgang og bruk av Lilløyplassen, samt kreve nøklene levert tilbake. Samtidig skal NOF OA sende melding til Utleier om dette.

Verken leietaker, eller øvrige, ideelle organisasjoner har adgang til å benytte huset, eller uteområdene til kommersielle/ næringsmessige interesser/ formål. Det presiseres at driften av Lilløyplassen skal være nonprofitt, men at utleier har anledning til



arrangementer som skaffer inntekter til oppussing og drift. En eventuell endring av dette formål gir Utleier hevingsrett, jf. Pkt 7c, 4.ledd. Utleier kan i stedet velge å reforhandle avtalen. I samråd med NOF OA kan det kan imidlertid gjøres egne avtaler med kommunen knyttet til bruken av stedet. Leietager er ansvarlig for informasjon til de øvrige brukerne.

2. LEIEOBJEKT

Leiekontrakten gjelder leie av to etasjers hus, boder/ skjul, samt et nærmere avgrenset omkringliggende tomteareal på eiendommen Lilleplassen på Oksenøya, Fornebu. Det samlede leiearealet er vist på vedlagt kart. Arealet kan bli noe endret i henhold til reguleringsplanen for Fornebu, område 14 og 15, Oksenøya, eventuelt senere ved at arealet rundt Lilløytunet blir skilt ut og får eget gårds- og bruksnummer.

Eiendommen inngår i dag som del av gnr 41 bnr 101 i Bærum kommune.

Dersom DN ønsker en tilstandsrapport kan det inngås avtale om en tilstandsrapport for eiendommen. Leietaker er innforstått med at utleier vil vurdere om bygninger vil kunne fredes. Leietaker skal i så tilfelle bli informert om eventuelle henvendelser mellom utleier og Riksantikvaren. Leietaker skal ha uttalelsesrett og bli hørt i forkant av et eventuelt fredningsvedtak.

3. BETALING FOR LEIE

Leiesummen settes til kr 0,-. Som vederlag for at eiendommen stilles til disposisjon plikter leietaker å utføre et visst vedlikeholdsarbeid av huset og de omkringliggende arealer i utleieperioden, tilsvarende minimum 100 arbeidstimer i året.

Plan for oppussingen og andre arbeider av bygningsmessig art skal fremlegges for utleier innen 1. mars hvert år, og skal godkjennes av utleier før arbeidene iverksettes, jfr. punkt 5 under.

Utleier kan gjøre samtykket betinget av at eventuelle installasjoner som er kommet til som følge av dette oppussingsarbeidet skal fjernes ved leietidens utløp for Leietakers regning.

Leietaker fører frivillig tilsyn med buffersonen og naturreservatene. Leietager skal varsle Bærum kommune ved Natur- og idrettsforvaltningen ved mistanke om fare for skader.

4. UTLEIERS OG LEIETAKERS PLIKTER I LEIETIDEN – DRIFT OG VEDLIKEHOLD

a) Driftsutgifter

Leietaker er ansvarlig for drift av de leide lokaler samt uteområder, og er ansvarlig for dertil hørende driftsutgifter.

83

Til arbeidsoppgaver for de leide lokaler hører blant annet utgifter til sikring mot brann og innbrudd, det vakthold Leietaker måtte finne nødvendig, service på tekniske anlegg herunder låsanlegg, energi, renhold og renovasjon, osv.

For arbeidsoppgaver under uteområdene inngår bl.a. utgifter til snøbrøyting av adkomstveier og plasser, strøing, merking, plenslått og lignende.

b) Vedlikehold

- Innledning

Bygningsmassen leies ut på kortvarig basis i den stand den fremstod ved første gangs utleie til Leietakeren.

Leietaker er innforstått med at bygget og uteområdet ikke er skikkelig vedlikeholdt ved kontraktinngåelse. Videre at bygget i dag har klare mangler for varig bruk. Dette gjelder spesielt ved at tekniske anlegg nærmest ikke finnes. Partene har derfor avtalt at leietaker skal foreta utbedringsarbeider i stedet for betaling av leie.

Leietaker er videre innforstått med at bygget oppfattes som verneverdig av myndighetene og at alle utbedringsarbeider skal forhåndsgodkjennes av vernemyndighetene. Leietaker plikter derfor særskilt å følge de anvisninger som gis fra disse myndigheter vedrørende utbedringer og vedlikehold.

Leietaker har ansvar for og skal sørge for vanlig vedlikehold av bygningen og uteområdet. Vedlikeholdet skal være av en slik art at det som er i dag fremstår og det som leietaker utbedrer ikke skal forringes som følge av manglende vedlikehold. All skade og/eller hendelser som kan skade bygget eller uteområdet skal utbedres så raskt som mulig for å hindre at skade oppstår/forverres.

Alt vedlikeholdsarbeid Leietakeren plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en håndverksmessig forsvarlig måte.

Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også skader etter innbrudd i de leide lokaler, jfr. for øvrig punkt 11 i denne avtalen.

Utleier skal uhindret ha adgang til lokalene for inspeksjon med hensyn til vedlikeholdspliktens oppfyllelse, samt for besiktelser i anledning takst og skjønn. Inspeksjonen skal varsles minst én uke i forkant.

Ved tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på eiendommen, har Utleier rett til å skaffe seg adgang til lokalene uavhengig av varslingsfristen i foregående avsnitt. Utleier disponerer egen nøkkel, som om nødvendig kan brukes i slike tilfeller.

Utleier har ellers rett til å foreta de reparasjoner han finner nødvendig til eiendommens og lokalenes forsvarlige vedlikehold og modernisering, og til i samme utstrekning å foreta ethvert forandringsarbeid så vel i som utenfor de leide lokaler. Leietaker plikter å medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av eiendommen, kan

føres gjennom det leide lokalet uten hinder av Leietakers innredning etc. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for Leietakeren, og i størst mulig grad varsle Leietaker på forhånd. Dersom vedlikeholdet/moderniseringen som utleier foretar i henhold til dette punkt er en del av Leietakers plikter etter denne kontrakten, eller skyldes uaktsom eller forsettelig opptreden fra Leietaker eller noen denne svarer for, kan Utleier kreve refundert sine utgifter fra Leietaker. Utleier skal så langt det er mulig varsle Leietaker om arbeid som skal gjøres i henhold til dette punkt til at Leietaker så langt det er mulig får anledning til å foreta arbeidet selv innen en rimelig frist.

- Indre vedlikehold

Leietaker er ansvarlig for indre vedlikehold i de leide lokaler. Utleier deltar ikke i det indre vedlikeholdet av de leide lokaler med mindre dette avtales særskilt.

Med indre vedlikehold menes arbeid for å holde bygningen i minst samme stand som på kontraktstidspunktet for så vidt gjelder bygningen innvendig.

Vedlikeholdsplikten omfatter blant annet gulvflater, vegger, himlinger, søyler, innvendig del av vinduer og vinduskarmer og vedlikehold av inngangsdører til lokalene med terskel og karm. Videre har leietaker ansvar for slikt som låser, nøkler, panelovner og alt sanitært utstyr i de leide lokaler. Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter ledninger og innretninger som hører til forsyning med og avløp for vann, gass, varme og elektrisk strøm fra egen sikringstavle til lampepunkter og stikkontakter.

- Vedlikehold av uteområdene

Med vedlikehold av uteområdene menes arbeid som består i å holde tomten som de leide bygningene står på og som disponeres av Leietaker i minst samme stand som ved avtaleinngåelsen.

Vedlikehold av uteområdene hører til Leietakers plikter. Utleier deltar ikke i dette vedlikeholdet med mindre annet er særskilt avtalt.

- Ytre vedlikehold

Med ytre vedlikehold menes arbeid som består i holde "bygningsskallet", dvs. bygningens ytre deler, herunder tak og fasade, i minst samme stand som ved avtaleinngåelsen.

Ytre vedlikehold av hovedbygningen er Utleiers ansvar med mindre annet er særskilt avtalt. Knuste ruter i ethvert rom som omfattes av leieforholdet, må imidlertid Leietaker straks for egen regning erstatte med nye, uten krav om refusjon fra Utleier.

Ytre vedlikehold av skjul og utedo er Leietakers ansvar.

Leietaker plikter å varsle Utleier dersom det er behov for ytre vedlikehold.

5. **LOKALENES INNREDNING**

Leietaker bekoster alle utgifter ved eventuelle ominnredninger av lokalene, og står ansvarlig for alle nødvendige godkjenninger fra Utleier, naboer der det er aktuelt, og offentlig myndighet. Alle bygningsmessige endringer skal forelegges Bærum kommune for skriftlig godkjenning. Utleier skal også, ved evt. endringer i innredningen, skriftlig forhåndsgodkjenne disse før slike kan skje.

Av hensyn til forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen og evt. krav fra offentlige myndigheter, skal det ved ominnredninger, for Leietakers regning, utarbeides tegninger over disse. Leietaker skal omgående sende til Utleier ett eksemplar av de sist oppdaterte tegningene.

Utseende til og plassering av evt. skilt, montere og informasjonstavler etc. må tilpasses den arkitektoniske ramme på bygningene og omgivelsene for øvrig.

6. **EIENDOMMENS BRUK**

Leieobjektet skal brukes til foreningslokale og "naturhus", dvs. ikke-kommersiell, foreningsmessig bruk, relatert til naturfaglig informasjon, utstillinger, undervisning og naturfaglig registreringer osv. Skifte av bransje/formål er ikke tillatt uten Utleiers forutgående skriftlige samtykke.

Leietaker plikter å behandle så vel de leide lokaler som eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet. Utleier skal til enhver tid holde lokalet lukket for å hindre uvedkommendes adgang.

Lokalene må ikke brukes på en måte som forringer eiendommens omdømme eller utseende ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer andre leietakere eller naboer. Kostnadene ved utbedring og eventuell erstatning i forbindelse med disse forhold, er Leietakers ansvar.

Leietaker skal utarbeide forslag til retningslinjer for bruk av lokalet og ordensregler for eiendommen som innen 2 måneder skal forelegges Bærum kommune som vil etterse at den planlagte bruken er i tråd med eiendommens status som grenseområde/buffersone til naturreservat. Retningslinjer og ordensregler skal også forelegges Utleier.

For øvrig plikter Leietaker å innhente alle nødvendige tillatelser for sin bruk av lokalene, og å rette seg etter de krav og pålegg som blir gitt av Utleier og offentlige myndigheter. Krav eller pålegg fra arbeidstilsyn, helseråd, brannvern, sivilforsvar, industrivern eller annen offentlig myndighet, foranlediget av den virksomhet som drives i lokalene, er Leietakers ansvar. Leietaker plikter også å forholde seg til naborettslige regler ved tiltak på eiendommen.

Alle kostnader forbundet med offentlige pålegg, som skyldes Leietakers virksomhet, skal betales/kunne refunderes fra Leietaker, selv om påleggene gis til Utleier.

Leietaker plikter å følge andre regler som til enhver tid måtte gjelde for eiendommen, herunder brann- og rømningsinstruks, samt instruks for tekniske anlegg, og lignende.

Naturhuset skal være rusfritt.

7. LEIETID OG OPPHØR AV LEIEKONTRAKTEN

a) Leietid

Leieavtalen trer i krav fra den dagen den er signert av begge parter. Leieavtalen utløper 5 år etter nevnte tidspunkt uten forutgående oppsigelse.

b) Oppsigelse fra utleier pga. endrede forutsetninger

Leiekontrakten kan likevel sies opp av Utleier med 6 måneders skriftlig varsel dersom Utleier av hensyn til gjennomføringen av kommunedelplan, reguleringsplan eller andre offentlige eller politiske vedtak anser det nødvendig at Leietakeren fraviker leieobjektet.

Det samme gjelder dersom Utleier på bakgrunn av øvrige behov knyttet til etterbruken av Fornebu anser det nødvendig at leieobjektet fravikes. Dette gjelder også for Utleiers eventuelle spesielle behov for eiendommen.

c) Oppsigelse og heving fra utleier pga. leietakers mislighold

Utleier kan si opp leieavtalen med 3 måneders skriftlig varsel dersom leietaker misligholder sine plikter etter kontrakten.

Leieavtalen kan videre sies opp av Utleier med 3 måneders skriftlig varsel dersom Leietaker ikke rette seg etter Bærum kommunes pålegg mht. retningslinjer for eiendommens bruk, eller overholder godkjent bruksplan og/eller retningslinjer, eller retter seg etter skriftlig advarsel om dette fra kommunen, jfr. pkt. 6, 5.ledd.

Gjør Leietaker seg skyldig i vesentlig brudd på avtalen, eller ved begrunnet forventet vesentlig brudd på leiekontrakten, kan Utleier heve avtalen med umiddelbar virkning uten forutgående varsel, og Leietaker plikter straks å flytte ut av lokalene. Endring av organisasjonens formål til næringsformål/kommersiell drift uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke skal alltid anses som et vesentlig kontraktsbrudd som gir utleier hevingsrett, jfr. pkt. 1.

Også ved oppløsning av Leietakers organisasjon (NOF OA) kan Utleier bringe leieforholdet til opphør/heve med umiddelbar virkning.

d) Oppsigelse fra leietaker

Leiekontrakten kan sies opp av Leietaker med 3 måneders skriftlig varsel fra den første dag i påfølgende måned.

8. FREMLEIE, OVERDRAGELSE OG ANDRE ENDRINGER I LEIETAKERS ORGANISASJON

Fremleie og overdragelse av kontrakten, helt eller delvis, er ikke tillatt uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke.

Selskapsmessige endringer i leietakers organisasjon som kan likestilles med en overdragelse, krever også skriftlig forhåndssamtykke fra utleiers side.

9. TVANGSFRAVIKELSE

Leietakeren vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis formålet med leieavtalen, eller bruken av lokalene strider mot det som er avtalt, jfr. lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 §13-2, 3.ledd (a).

Leietaker godtar i tillegg at tvangsfravikelse kan kreves dersom det foreligger andre vesentlige brudd på leiekontrakten.

Leietakeren vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er utløpt, jfr. §13-2, 3.ledd (b) i tvangsfullbyrdelsesloven.

Leietakeren kan ikke bringe til motregning krav på Utleier med mindre motkravet er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

En Leietaker som flytter ut etter utkastelse eller krav fra Utleier på grunn av mislighold, eller fraviker lokalene som følge av konkurs, plikter å betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av lokalene fører med seg.

10. PLIKTER I FORBINDELSE MED FRAFLYTTING

Leietaker plikter å fravike eiendommen umiddelbart ved leieforholdets slutt.

Ved fraflytting leveres lokalene tilbake i god ren- og ryddiggjort stand med hele vindusruter og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig forsvarlig vedlikeholdt stand.

Dersom vedlikeholdsplikten etter **punkt 4** i denne avtale er oppfylt med normale intervaller i leieperioden, aksepterer Utleier normal slitasje og elde frem til fraflytting.

Fast inventar, ledninger og lignende som Leietaker uten forhåndssamtykke har installert, kan av Utleier kreves fjernet, og lokalene brakt i minst samme stand som ved overtagelsen. Leietakers rettigheter til inventar som Leietaker ikke har fjernet, tilfaller Utleier uten godtgjørelse.

Mangler som Leietaker ikke har utbedret, kan Utleier la utføre for Leietakers regning.

I god tid før leieforholdes opphør skal det avholdes en felles befarings mellom Leietaker og Utleier for å fastlegge evt. nødvendige arbeider for å bringe lokalene i den stand de skal være ved tilbakelevering. Eiendeler som ikke fjernes, tilfaller Utleier etter 14 dager uten vederlag. Utleier kan kreve gjenlatte eiendeler og eventuelt søppel fjernet for Leietakers regning.

11. FORSIKRINGER

Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved brann, vannledningsskade m.v., ut over det som dekkes av de forsikringer/selvassurandørordninger Utleier har som huseier.

Leietakeren er ansvarlig for forsikring av egen bygningsmessig innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, varer, driftstap (uansett årsak). I tillegg til egne interesser skal Leietaker forsikre vinduer, dører og låser. Leietakers forsikring skal være slik utformet at Utleier holdes skadesløs i forbindelse med skader som oppstår i de lokaler eller på annen måte som følge av leieforholdet. Skade påført Leietakers medkontrahenter som følge av avtalebrudd, forsinkelser eller oppgjør i henhold til dette punkt, er Leietakers ansvar. Utleier kan kreve at Leietaker fremlegger forsikringsbevis med vilkår innen to måneder fra kontraktsundertegning.

12. FORCE MAJEURE

Streik, lockout, blokade eller andre forhold som partene ikke rår over, som for eksempel brann, eksplosjon, maskinskade, ukontrollert utstrømming av vann, kort eller langvarig avbrytelse av tilførsel av vann, strøm, telefon m.v., opptøyer, krig eller inngrep av offentlig myndighet, fritar Utleier så vel som Leietaker fra å oppfylle sine forpliktelser i henhold til denne kontrakt i den grad de ikke kan oppfylles uten unormalt høye kostnader. Likedan bortfaller under slike forhold plikt til å betale taps- eller skadeerstatning.

13. ERSTATNING

Leietaker blir erstatningsansvarlig for all skade på eiendommen som skyldes virksomheten, ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfeldige, samt evt. fremleiere, kunder og andre personer som han har gitt adgang til eiendommen. Dette gjelder både i forhold til Utleier og tredjemann.

Erstatningsplikten omfatter også utgift som måtte følge av utrydding av utøy og kostnader til utbedring av skader på de leide lokaler og andre deler av eiendommen.

14. FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

lov av 29.03.1999 (husleieloven) gjelder i den utstrekning denne kontrakt ikke regulerer forholdet.

Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder dog ikke for denne kontrakten: §§ 2-15, 3-5, 3-6, 3-8, 4-3, 5-4 første ledd, 7-6, 8-4, 8-5 og 8-6, annet ledd.

15. TVISTER

Tvister i leieforholdet skal forsøkes løst gjennom forhandlinger mellom partene. Dersom minnelig ordning ikke oppnås, skal saken avgjøres ved de ordinære domstoler, med mindre det avtales voldgift.

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister vedrørende leieforholdet.

16. SIGNATURER

Senest ved underskrift av denne kontrakten skal Leietakeren fremlegge fullmakt som bekrefter Leietakers signatur.

Denne avtale er utferdiget og undertegnet i 2 eksemplarer – ett til hver av partene.

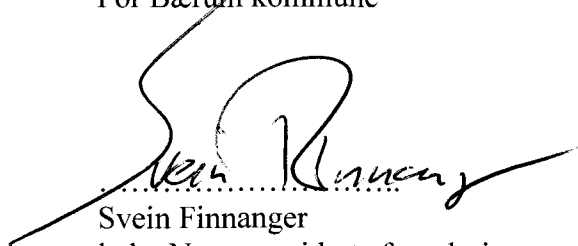
Sandvika, den 01.11.2009

For Norsk Ornitologisk Forening,
avdeling Oslo og Akershus

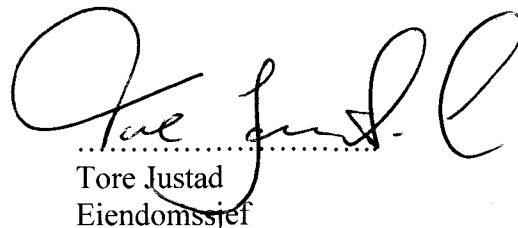


Håkan Billing
Leder NOF OA

For Bærum kommune



Svein Finnanger
leder Natur- og idrettsforvaltningen



Tore Justad
Eiendomssjef

**BÆRUM KOMMUNE
EIENDOM**

1304 Sandvika