

LEIEKONTRAKT FOR BOLIG

BYDEL GAMLE OSLO	
Leieobjekt	05/466
Dato	0 MAR 2005
Saksbehandler	BV BRHA
Leiepris	175,4
Opplag	1

01. UTLEIER Navn: Geir Tangen
Fnr/Org. nr.: XXXXXXXXXX
Adresse: Fetveien 35, 2007 Kjeller

02. LEIETAKER Navn: Oslo Kommune v/ Bydel Gamle Oslo
Org. nr.: 974 778 742
Adresse: Platousgate 16, 0190 Oslo

03. EIENDOM Motzfeldsgate 19 B
Gnr. 230, Bnr. 213 i Oslo kommune

04. LEIEOBJEKTET

Leieforholdet omfatter 8 leiligheter fordelt som følger:

	Antall rom	Areal
1.etasje	2	37,5
	2	53,4
2.etasje	3	53,4
	2	37,5
3.etasje	3	63,5
	2	53,4
4.etasje	2	47
	2	53,4

Til hver enkelt leilighet hører én bod i kjeller.
Se plantegninger vedlagt.

05. BRUK AV LEIEOBJEKTET / FREMLEIE

Leieobjektet må kun benyttes til bolig.

Utleier er kjent med og aksepterer at objektet skal fremleies i henhold til Oslo kommunes ansvar for bosetting av vanskeligstilte. Kommunen har frihet i valg av målgrupper til de enkelte boligene

Kommunen er ansvarlig for forsvarlig oppfølging, relatert til boligforholdet, av de som til enhver tid bebor objektet.

06. OVERTAGELSE OG STANDARD

Leilighetene skal ved overtagelse holde god standard, herunder:

- Nymalte overflater(vegger og tak) i kjøkken, stue, gang og soverom.
- Bad med veggplater og belegg på gulv. Varmekabler. Servant, toalett og dusj.
- Eventuelle feil og mangler rettes opp for eiers regning før overtagelse finner sted.

GA 60

Partene skal i fellesskap holde overtagelsesforretning og føre protokoll fra denne. Protokollen skal gjelde som et tillegg til kontrakten, og legges til grunn ved vurderingen etter punkt 14, 2.ledd (fraflytting).

07. LEIETID

Kontrakten løper fra den 15.februar 2005 og terminerer uten særskilt oppsigelse 5 år deretter. Se punkt 19 vedrørende gradvis overtagelse av leilighetene.

Leietakeren har rett til fornyelse av leieforholdet for ytterligere 5 år på de vilkår som fremgår av denne kontrakt. Dette må i så fall varsles/avklares i tråd med bestemmelsen i punkt 19, "Fraflytting".

08. LEIESUM

Årsleien utgjør kr 570 000,-.

Inkludert i leien ligger utleiers FDV-kostnader, herunder kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. hver måned med kr 47 500,-. Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt av utleiers bankforbindelse.

Ved forsinket betaling av leie og/eller andel fellesutgifter, svares forsinkelsesrente iht. lov av 17. desember 1976 nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne. Utleier har rett til å kreve gebyr ved purring.

09. MANGLER

Leietakeren kan kreve at utleieren utbedrer mangler som oppdages i leieperioden, forutsatt at mangelen ikke beror på forhold på leietakerens side. Melding må gis utleieren innen rimelig tid etter at mangelen oppdages.

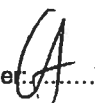

10. ANSVAR FOR OFFENTLIGE TILLATELSER / PÅLEGG

Utleier har risikoen for at alle eventuelle offentlige tillatelser i forbindelse med leieprosjektet blir gitt. Dersom manglende offentlig tillatelse skulle medføre at prosjektet ikke kan gjennomføres, skal kontrakten bortfalle uten forpliktelse for noen av partene.

Videre er utleier ansvarlig for eventuelle pålegg av bygningsmessig karakter som måtte bli gitt under leieperiodens løp.

11. PARTENES PLIKTER I LEIETIDEN

Det påhviler utleier å bekoste og utføre alt utvendig bygningsmessig vedlikehold. Herunder ligger også vedlikehold av utomhusareal. Tilsvarende er utleier ansvarlig for vedlikehold av fellesrom som trapper, ganger, kjeller, loft etc. Utleiers vedlikeholdsplikt omfatter også byggets vinduer/vindusruter. Likeledes påhviler det utleier å bytte ut tekniske innretninger, herunder heiser, ventilasjonsanlegg, fyringsanlegg med mer når disse ikke lenger, for leier, fungerer på en tilfredsstillende måte.

Utleier:  Leier: 

Leier plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og annet inventar og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen.

For øvrig vises det til Husleielovens kapittel 5

12. ENDRING AV LEIEOBJEKTET

Enhver innredning, ominnredning, forbedring, installasjoner eller noen som helst forandring i eller vedrørende leieobjektet, herunder tekniske anlegg m.v, må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Unntatt fra denne bestemmelsen er forandringer som er ledd i leietakers kontraktsmessige vedlikeholdsplikt. Utleier kan kun nekte endringer i objektet på et saklig grunnlag.

I forbindelse med samtykket, skal de avtales hvorvidt endringen skal tilfalle utleier ved fraflytting eller om lokalet skal bringes tilbake til den stand det var ved innflytting.

Dersom leier av hensyn til den forutsatte bruken av objektet må foreta konkrete endringer, kan disse ikke nektes, såfremt endringene ikke påvirker byggets sikkerhet og for øvrig er i strid med offentlige pålegg.

13. LEIERS AVTALE-BRUDD/UTKASTELSE

- a) Leier vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leie eller avtalt tilleggsytelse ikke blir betalt, og leier ikke innen 14 dager etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt, har fraflyttet objektet, jf. samme lov § 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.
- b) Leier vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. § 13-2 tredje ledd b) i tvangsfullbyrdelsesloven.
- c) Om leier ellers vesentlig misligholder leieavtalen, kan leieavtalen heves, jf. husleieloven § 9-9. Leier plikter da å fraflytte boligen.

Dersom leieavtalen blir hevet etter krav fra utleier, jfr. husleieloven § 9-9, plikter leier å betale leie for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører i det utleier får leid ut boligen på ny, til samme eller høyere pris. Leier må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av boligen fører med seg, samt utgifter til ny utleie. I tilfelle av fraflytting pga. mislighold får pkt. 14 tilsvarende anvendelse.

14. FRAFLYTTING

Leier skal ved fraflytting tilbakelevere leieobjektet ryddiggjort, rengjort, med hele vindusruter og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand, og med samtlige nøkler. Vindusruter er kun leiers ansvar i den grad eventuelle skader kan henføres til leiers forhold, jfr. punkt 11 over. Utleier skal akseptere normal slit og elde frem til fraflytting.

Utleier:  Leier: 

I god tid før leieforholdets opphør skal det avholdes en felles befarings mellom leier og utleier for å fastlegge eventuelt nødvendige arbeider for å bringe leieobjektet i den stand det skal være ved tilbakelevering.

Se punkt 19 vedrørende gradvis fraflytting av leilighetene.

15. FORSIKRING

Utleier forestår eierkostnader, herunder utgifter til vanlig gårdeierforsikring av eiendommen, skatter, samt kommunale avgifter. Gårdeier sørger for at leieobjektet til enhver tid er fullverdiforsikret. Polise skal fremvises på oppfordring. Forsikring av møbler, inventar og løsøre som befinner seg innen boenheten, er utleier uvedkommende. Utleier har intet ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade m.v. utover det som dekkes av gårdeierforsikringen. Dette gjelder likevel ikke skader eller tap som skyldes utleiers mislighold.

Leietaker er selvassurandør.

16. LEIEREGULERING

Begge parter kan årlig, første gang med virkning 1.januar 2007, kreve leien regulert, basert på 80 % av eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks (KPI) eller annen tilsvarende offentlig indeks, dersom denne blir opphevet,. Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen ved overtagelse. Leieregulering baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til indeksen for november måned hvert år. Leieregulering skal varsles minst én måned i forveien.

17. GARANTI OG/ELLER DEPOSITUM

Det betales ikke depositum, og det stilles heller ikke andre garantier for leieforholdet.

18. TINGLYSING/PANTSETTELSE



Leieavtalen kan ikke tinglyses uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Samtykker utleier, skal leier dekke omkostninger forbundet med tinglysingen. Videre skal leieavtalen, dersom samtykke til tinglysing gis, ikke ha opptrinnsrett, og den skal vike prioritet for nye pengeheftelser som måtte bli tinglyst på eiendommen. Leier gir utleier ugjenkallelig fullmakt til å besørge den tinglyste leieavtalen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører. Kostnader forbundet med slettingen dekkes av leier.

Leieavtalen kan ikke pantsettes uten utleiers skriftlige samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Utleier kan stille vilkår for pantsettelsen. Leier gir utleier ugjenkallelig fullmakt til å besørge pantsettelsen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører.

19. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Kontrakten forutsetter endelig politisk godkjenning fra bydelsutvalget Bydel Gamle Oslo.

Gradvis overtagelse/fracflytting:

Utleier:  Leier: 

Overtagelse:

2 stk leiligheter står klare til innflytting pr 15.februar. De øvrige 6 leiligheten blir ledigstilt fortløpende. Dog skal samtlige leiligheter være innflyttingsklare innen 15.juni. Leier er ansvarlig for husleie pr dato for ledigstilling, forutsatt at varsel som nevnt i neste ledd er gitt i tide.

Utleier varsler ledigstillingsdato så snart han er kjent med denne og senest én mnd i forveien.

Priser pr leilighet er fastsatt slik:

Etasje	Antall rom	Areal	Pris pr mnd
1.etasje	2	37,5	4190
	2	53,4	5967
2.etasje	3	63,5	7095
	2	53,4	5967
3.etasje	3	63,5	7095
	2	53,4	5967
4.etasje	2	47	5252
	2	53,4	5967
TOTALT		425,1	47500

Fraflytting:

Leiekontrakten løper ut uten oppsigelse som nevnt i punkt 7. Leier har anledning til å benytte leilighetene i ytterligere 6 mnd for å avvikle fremleieavtalene. Utleier skal senest 6 mnd før 5 års perioden løper ut kontakte leier for å avklare hvorvidt det er ønskelig å benytte denne muligheten og for øvrig avklare hvorvidt opsjonen (ref punkt 7) på ytterligere 5 år vil bli benyttet.

Dersom utleier ønsker å selge hele eller deler av utleieobjektet, skal skriftlig forhåndssamtykke foreligge fra Oslo kommune. Samtykke kan kun nektes på et saklig grunnlag

Der kontrakten ikke sier annet, er det Lov om husleieavtaler av 26.mars 1999 nr. 17 (Lov om husleieavtaler), som legges til grunn for avtaleforholdet

20. STED/DATO

_____ / _____ - 2005

21. SIGNATUR

Denne kontrakt er undertegnet i to eksemplarer der partene skal ha hvert sitt.

Utleier:
Geir Tangen

Leier: 
Oslo Kommune v/ Bydel Gamle Oslo

Utleier:  Leier:

Vedlegg – Plantegninger

1.etasje

Utleier:  Leier: 



Oslo kommune
Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

TGM Eiendom
Att. Geir Tangen
Fetveien 35
2007 Kjeller

Dato: 20.05.2009

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

2009/782-

Solveig S. Brennan, 23431022

TILLEGG TIL LEIEKONTRAKT I MOTZFELDT'S GATE 19 B

Bydel Gamle Oslo forlenger kontrakten med TGM Eiendom med nye fem år fra 15.02.2010 på de samme vilkår som den nåværende kontrakten.

Følgende tillegg aksepteres:

1. TGM Eiendom installerer kabel - TV. Bydelen vil bli belastet de månedlige abonnementsutgifter for 8 Grunnpakker.
2. Trappevask inkluderes i leieprisen.
3. Leieprisen justeres med konsumprisindeks.

Månedlig leiepris blir fra 15.02.2010: kr. 58.975,-.

Dette forutsetter at eier innen 31.12.2009 har:

1. Skiftet ut porten slik at den kan låses.
2. Skiftet ut nåværende belegg i trappeoppgangen med nytt, slitesterkt belegg.
3. Parabolantenner som allerede er satt opp av leietakerne blir stående til nytt kabelanlegg er på plass.
4. Leilighet i 4 etasje H er klar til utleie 1. juni 2009.

Bydel Gamle Oslo

Lasse Østmark
bydelsdirektør

Britt Håland
avdelingsleder



Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Platousgate 16

Postadresse:
Postboks 9406 Grønland
0135 Oslo

Internett: www.oslo.kommune.no

E-post: postmottak@bgo.oslo.kommune.no

Telefon : 02180
Telefaks: 23431001
Bankkonto: 60040606079
Org.nr.: 974778742



Oslo kommune
Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

05/466

Dokm. 3

TGM Eiendom
Att. Geir Tangen
Fetveien 35
2007 Kjeller

Dato: 20.05.2009

Deres ref:

Vår ref (saksnr):
2009/782-

Saksbeh:

Solveig S. Brennan, 23431022

Arkivkode:

TILLEGG TIL LEIEKONTRAKT I MOTZFELDTS GATE 19 B

Bydel Gamle Oslo forlenger kontrakten med TGM Eiendom med nye fem år fra 15.02.2010 på de samme vilkår som den nåværende kontrakten.

Følgende tillegg aksepteres:

1. TGM Eiendom installerer kabel - TV. Bydelen vil bli belastet de månedlige abonnementsutgifter for 8 Grunnpakker.
2. Trappevask inkluderes i leieprisen.
3. Leieprisen justeres med konsumprisindeks.

Månedlig leiepris blir fra 15.02.2010: kr. 58.975,-.

Dette forutsetter at eier innen 31.12.2009 har:

1. Skiftet ut porten slik at den kan låses.
2. Skiftet ut nåværende belegg i trappeoppgangen med nytt, slitesterkt belegg.
3. Parabolantenner som allerede er satt opp av leietakerne blir stående til nytt kabelanlegg er på plass.
4. Leilighet i 4 etasje H er klar til utleie 1. juni 2009.

Bydel Gamle Oslo

Lasse Østmark
bydelsdirektør

Britt Håland
avdelingsleder



Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Platousgate 16

Postadresse:
Postboks 9406 Grønland
0135 Oslo

Telefon : 02180
Telefaks: 23431001
Bankkonto: 60040606079
Org.nr.: 974778742

Internett: www.oslo.kommune.no

E-post: postmottak@bgo.oslo.kommune.no