



LEIEKONT RAKT

mellom

Norges Luftsportforbund (heretter kalt utleier)
organisasjonsnummer NO-974 953 552

og

Oslo Fallskjemklubb (heretter kalt leietaker)
organisasjonsnummer NO- 980 440 400

angående leie av Riksanlegget for fallskjemidrett, 2460 Osen.

1. BAKGRUNN

Denne avtalen bygger på tidligere leieavtale mellom partene. Leietaker skal drive riksanlegget for fallskjerm på Østre Æra for egen regning og risiko som et effektivt og sikkert tilbud til alle medlemmer og klubber tilsluttet Norges Luftsportforbund – fallskjermseksjonen. Partenes forpliktelser er nærmere regulert i denne avtalen.

2. AVTALEFORHOLDETS OMFANG

Avtaleforholdet omfatter gnr. 31, bnr. 39, gnr. 84, bnr. 3 og bnr. 4 i Åmot kommune herunder:

- a) Riksanleggets totale bygningsmasse inklusive nybygget og uteareal.
- b) Flystripe med tilhørende sikkerhetssone, landingsområde for fallskjermhopping og drivstoffanlegg.

3. AVTALEFORHOLDETS VARIGHET

- a) Denne avtalen gjelder fra 1. januar 2022 til 31. desember 2026 og opphører uten forutgående oppsigelse. Begge parter kan innen 1. oktober hvert år si opp avtalen med virkning fra 1. januar påfølgende år.
- b) Eventuelle reforhandlinger av avtalen skal påbegynnes før 31. oktober 2026 og skal være avsluttet innen 31. desember 2026.

4. LEIE OG OPPGJØRSFORM

- a) Leietaker skal betale årlig leie til utleier på kr. 200.000.
- b) I tillegg til leieprisen nevnt i pkt 4a) skal leietaker foreta investeringer/oppgraderinger av anlegget for minimum kr. 500.000 i løpet av leieperioden. Investeringer/oppgraderinger som inngår i dette skal avklares/godkjennes av F/NLF ved avdelingsleder på forhånd. Ved uenighet kan styret F/NLF tas med på avgjørelsen. Dersom slike investeringer ikke blir gjort i løpet av leieperioden vil beløpet bli tillagt leien og fakturert.
- c) NLF kan regulere leien hvert år pr. 1. januar i samsvar med endring i Statistisk sentralbyrås konsumprisindeks, første gang 1. januar 2023. Referansepunkt er konsumprisindeksen pr. 1. januar 2022.
- d) Leien skal betales til utleier senest 1. august hvert år i avtaleperioden. I den grad leietaker med utleiers samtykke har bekostet varer eller tjenester til ivaretagelse av utleiers forpliktelser etter avtalen, kan kostnadene motregnes leien under forutsetning av at utleier på forhånd har godkjent den valgte løsningen og beløpets størrelse.

5. LEIEN INKLUDERER IKKE

- a) Utgifter til drift og løpende vedlikehold som etter punkt 10 i avtalen her skal bekostes av leietaker.
- b) Utgifter til retting (herunder utskifting) ved eventuelle skader eller slitasje på anlegget utover det som følger av normal bruk.
- c) Utgifter til telefon, internettilknytning- og bruk, energi, renovasjon, offentlige avgifter og festeavgift.
- d) Avgifter til Luftfartstilsynet, dersom Luftfartstilsynet krever teknisk-operativ godkjenning.ⁱ
- e) Utgifter til tilsyn av anlegget utenfor leietakers daglige bruk av anlegget.

6. FREMLEIE MV.

- a) Fremleie av eiendommen krever utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Utleier kan nekte fremleie om fremleietaker åpenbart vil nytte anlegget på en måte som ikke er forenlig med utleiers interesser eller formål.
- b) Fremleie skal ikke gå på bekostning av tilbud om fallskjermhopping i perioden 1. mai til 31. august.
- c) Leietaker har ikke rett til å overdra eller pantsette denne kontrakten til annen person, organisasjon eller

ⁱ Forskrift 30. oktober 2001 nr. 1231 om krav til teknisk/operativ godkjenning av flyplasser (BSL E 1-2) pkt. 4.2.

selskap.

7. UTLEIERS PLIKTER OG RETTIGHETER

- a) Utleier kan vederlagsfritt disponere det kontoret som ligger i andre plan i hangarens nordvestlige hjørne i hele leieperioden.
- b) Utleier har rett til å disponere klasserom til egen kursvirksomhet vederlagsfritt. Slike behov, med tidsangivelse, skal være meddelt leietaker gjennom utleiers terminliste, senest 15. februar samme år.
- c) Utleier har rett til å benytte anlegget til egne arrangementer når det ikke er til hinder for leietakers bruk. Utleier skal gi beskjed innen rimelig tid ved bruk av denne retten. Leietaker kan fastsette rimelige vilkår for slik utleie.
- d) Utleier skal betale kr. 100 pr. seng pr. natt ved bruk av overnattingsplasser i forbindelse med de arrangementer som er nevnt i punkt 7 bokstav c).
- e) Utleier skal søke om og bekoste konsesjon for flyplass til privat bruk ved konsesjonstidens utløp.
- f) Utleier har intet ansvar for innleie av fly i forbindelse med leietakers drift av riksanlegget, jf. pkt. 8 bokstav h i avtalen her.
- g) Utleier skal utføre sine vedlikeholdsplikter i henhold til pkt. 9 i avtalen her.
- h) Utleier holder bygningene forsikret i henhold til Gjensidige polisenr. 77875330. Dersom forsikringsavtalen endres, plikter utleier å gi leietaker rimelig varsel.

8. LEIETAKERS PLIKTER OG RETTIGHETER

- a) Leietaker er forpliktet til å profilere anlegget som NLFs riksanlegg for fallskjem.
- b) Leietaker er forpliktet til å tilby et hopp tilbud daglig i perioden 1. mai til og med 31. august, med unntak av eventuell periode hvor det avvikles norgesmesterskap i fallskjemhopping på en annen flyplass enn Riksanlegget, hvor leietaker kan stenge anlegget, eller på dager drift vil være økonomisk uforholdsmessig.
- c) Leietaker er forpliktet til å etterleve konsesjonsbestemmelsene for flyplassen gitt med hjemmel i konsesjonsforskriftenⁱⁱ § 17, samt andre forskrifter og pålegg gitt fra luftfartsmyndighetene. Ved behov for endringer i konsesjonen før ordinært utløp, skal leietaker bekoste konsesjonsbehandlingen.
- d) Leietaker er for øvrig forpliktet til å følge offentlige lover, forskrifter og regler, eller pålegg gitt av utleier som følge av slike, i sin drift av riksanlegget.
- e) Leietaker skal aktivt medvirke til å sikre et godt forhold til naboer som er berørt av virksomheten.
- f) Leietaker er ansvarlig for at all hoppaktivitet gjennomføres iht. utleiers sikkerhetssystem for fallskjemhopping.
- g) Leietaker plikter å administrere og dekke kostnadene til løpende vedlikehold av drivstoffanlegget for jetdrivstoff iht. gjeldende regler, se også pkt. 9 bokstav a.
- h) Leietaker plikter å inngå avtale med leverandør av nødvendig fly for å sikre forsvarlig drift av Riksanlegget.
- i) Leietaker plikter å fremme grovplan for fulldriften innen 1. november hvert år, slik at utleier får fremmet behovene i forbindelse med utarbeidelse av Regionfeltets aktivitetsplan påfølgende år.
- j) Leietaker skal utføre sine vedlikeholdsplikter i henhold til pkt. 10 i avtalen her.
- k) Leietaker skal tegne og oppbevare nødvendige forsikringer på de områdene som ikke er dekket av utleiers forsikring for bygninger, jf. Gjensidige polisenr. 77875330.

9. UTLEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT MV.

- a) Utleier har ansvaret for (herunder ansvaret for å bekoste) alt utvendig bygningsmessig vedlikehold. Likeledes har utleier ansvaret for å skifte ut tekniske innretninger anbrakt av utleier, slik som ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg, vannrenseanlegg, våtrom etc., når disse ikke

ⁱⁱ Forskrift 11. januar 2007 nr. 40 om konsesjon for landingsplasser (BSL E 1-1).

lenger lar seg vedlikeholde på regningssvarende måte og utskiftingsbehovet ikke kan tilskrives unormal bruk fra leietakers side, jf. pkt. 5 bokstav b i avtalen her.

- b) Utleier skal sørge for at leieobjektet er i samsvar med offentligrettslige krav som gjelder for leieobjektet, så fremt dette ansvaret ikke påhviler leietaker etter denne avtalens bestemmelser.
- c) Utleier har ikke ansvar for vedlikehold eller utskifting av innretninger anbrakt i leieobjektet av leietaker.
- d) Avbrudd som ikke er vesentlige i forsyninger av vann, strøm, luft etc., plikter leietaker å tåle uten erstatning eller avslag i leien.
- e) Utleier skal på bakgrunn av tilstandsrapport utarbeidet i 2010 og takstrapper fra 2019 og 2020 etablere og følge opp en løpende vedlikeholdsplan.

10. LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT MV.

- a) Leietaker skal besørge og bekoste innvendig vedlikehold av leieobjektet, herunder også ut- og innvendig vedlikehold av inngangsdører og porter samt innvendig vedlikehold av vinduer med omramming. Vedlikeholdsplikten for leietaker omfatter overflatebehandling av gulv, vegger og tak. Større nødvendig fornyelse og utskifting av gulybelegg og liknende avtales på forhånd. Videre skal leietaker besørge og bekoste vedlikehold av alle tekniske innretninger i leieobjektet, samt utskifting av innretninger anbrakt av leietaker. For vannforsyningen med renseanlegg, skal leietaker utføre og bekoste det løpende vedlikeholdet, samt følge opp nødvendige reparasjoner og utskiftninger. Kostnader rundt reparasjon og utskiftninger avtales med utleier på forhånd. Alt arbeid leietaker plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold, med normale intervaller i leieperioden og på en forskrifts- og håndverksmessig god måte.
- b) Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av skader etter innbrudd og/eller hærverk i leieobjektet, herunder skader på vinduer, karmen, egen inngangsdør og porter. Knuste ruter i ethvert rom som omfattes av leieforholdet, må straks erstattes med nye.
- c) Øvrige vedlikeholdskostnader som anses å være en fast del av eiendommen skal dekkes av utleier.
- d) Leietaker plikter å holde vedlikehold og renhold på et høyt nivå. Partene skal hvert år innen utgangen av desember måned møtes for å gjennomføre en befaring av vedlikeholdet. Denne avtalens vedlegg 1 skal benyttes som grunnlag til befaringsrapporten. Partene skal for øvrig ha årlig befaring 4. kvartal for å gjennomgå anleggets tekniske tilstand.
- e) Om det etter normal bruk og/eller normal slitasje oppstår behov for reparasjoner av faste innretninger (ikke løsøre), som vil ha en forventet levetid vesentlig utover fem år, skal leietaker varsle utleier om dette så snart som mulig. Leietaker og utleier skal, etter enighet i hvert tilfelle, bestemme fremgangsmåte for utbedring og fordeling av kostnader. Inntil enighet oppnås, skal leietaker stå ansvarlig for skadebegrensende tiltak.
- f) Leietaker skal avgi årlig rapport til utleier hva gjelder medgått ressursbruk/kostnader inkludert dugnadstimer i forbindelse med vedlikeholdsplikten. Rapporten skal oversendes utleier senest innen 15. desember. Utleier vil legge dette inn i sin årsrapport for å synliggjøre vedlikeholdet som gjøres av leietaker.

11. TILLEGGSARBEIDER – FORANDRINGER

- a) Forandringer eller større bygningsmessige inngrep og tilleggsarbeider kan foretas av leietaker under forutsetning av utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Bygningstekniske endringer skal tilbakestilles av utleier ved leieforholdets avslutning eller overdras utleier vederlagsfritt. Leietaker skal oppfylle søknadsplikt etter plan- og bygningslovenⁱⁱⁱ og for øvrig oppfylle de offentligrettslige krav som gjelder for endringene. Leietaker skal etterleve offentlige pålegg rettet til leietaker som er utløst av eventuelle oppføringer/endringer i strid med plan- og bygningsloven.
- b) Leietaker har bekostet bygging av utendørs oppholdsområde kalt "lounge". Eiendomsretten til bygget tilfalt NLF 1. januar 2022.

ⁱⁱⁱ Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven).

12. TILBAKELEVERING AV ANLEGGET/FRAFLYTTING

- a) Ved leieforholdets opphør skal leietaker tilbakelevere anlegget i kontraktsmessig vedlikeholdt stand, samt ryddig og rengjort i henhold til den overtakelsesforretning som følger av denne avtalens vedlegg 2. Dersom vedlikeholdsplikten etter pkt. 9 er oppfylt aksepterer utleier et normalt slit og elde frem til fraflytning.
- b) Mangler som leietaker ikke har utbedret, kan utleier utbedre for leietakers regning, eller kreve erstatning for. Utleier kan for øvrig kreve erstatning for tap som følge av mangel eller for sen tilbakelevering av anlegget.
- c) I god tid før leieforholdets opphør kan hver av partene kreve at det avholdes en felles befaring for å fastlegge eventuelle nødvendige arbeider for å bringe anlegget i den stand det skal være ved tilbakelevering.
- d) Utleier kan kreve fravikelse (utkastelse) ved tvang, jf. tvangsfullbyrdslovens § 13-2, tredje ledd, dersom leien eller avtalte tilleggsytelser ikke blir betalt innen 14 dager etter forfall, ved annet vesentlig mislighold eller når leietiden er løpt ut. Utleier kan inngå forhandlinger om betalingsutsettelse, forutsatt at leietaker gir skriftlig varsel om ønsket betalingsutsettelse senest 30 dager før forfall.

13. MISLIGHOLD

- a) Dersom en av partene vesentlig misligholder sine forpliktelser i henhold til denne avtale eller unnlater å rette opp et mislighold av denne avtale innen 30 dager etter å ha blitt oppfordret til det ved skriftlig varsel fra den annen part, kan den annen part heve avtalen.
- b) Ovennevnte bestemmelser avskjærer ikke partenes rettigheter til å gjøre gjeldende andre misligholdsbeføyelser som følge av at en av partene har misligholdt sine forpliktelser etter avtalen.
- c) Ved forsinket betaling skal det betales forsinkelsesrente i henhold til lov om renter ved forsinket betaling § 2.

14. SPESIELLE BESTEMMELSER

- a) Kontrakten gjelder under forutsetning av at Østre Æra flyplass kan nyttes som flyplass til privat bruk, og at jetdrivstoff kan leveres i henhold til gjeldende krav.
- b) Utleier forbeholder seg fritak for registreringsavgift for inntil 25 personer. Liste over disse personene skal fremlegges for leietaker før 1. mai hvert år.
- c) Utleier forbeholder seg fritak for campingavgift for inntil 15 personer. Liste over disse personene skal fremlegges for leietaker før 1. mai hvert år.
- d) Force majeure, slik det defineres i norsk rett, suspenderer partenes rettigheter og forpliktelser etter denne kontrakt så lenge den ekstraordinære situasjonen vedvarer.
- e) Leieavtalen faller bort om anlegget blir ødelagt av brann eller annen tilfældighet. I slike tilfeller foretas et pro et contra-oppgjør pr. hendelsesdato.

15. TVISTELØSNING

Denne avtale skal være undergitt og fortolkes i samsvar med norsk rett.

Dersom det oppstår tvister i forbindelse med avtalen, skal saken søkes løst ved forhandlinger.

Fører forhandlingene ikke frem, skal saken løses ved vanlig domstolsbehandling. At en tvist er brakt inn til avgjørelse for domstolene, fritar ikke partene fra å oppfylle sine forpliktelser etter denne avtalen.

Partene vedtar Oslo tingrett som rett verneing i alle tvister vedrørende denne avtalen.

Leieavtale for Riksanlegget for fallskjermidrett 2022–2026

Denne avtalen er utstedt i 2 – to – eksemplarer, hvorav utleier og leietaker får ett eksemplar hver.

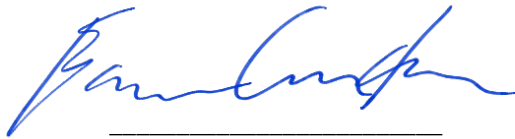
Oslo 15.mars 2022

Norges luftsportforbund



John Eirik Laupsa
Generalsekretær

Oslo Fallskjemklubb



Espen Gundersen
Styreleder

VEDLEGG 1:

[Vedlikeholdsliste \(https://bit.ly/3MHktX2\)](https://bit.ly/3MHktX2)

VEDLEGG 2 (1 side)

Overtagelsesforretning

Ved overtagelse skal det spesifiseres inventarliste og kort tilstandsbeskrivelse for hvert rom eller objekt, minimum inneholdende:

- a) NLFs eiendeler, dvs løsøre av antatt nyverdi over 1.000 kr, faste installasjoner og faste innretninger av antatt nyverdi over 1.000 kr
- b) Beskrivelse av bygningsmessig standard og kvalitet. Ved tilbakelevering etter endt leieperiode aksepteres normal slitasje på anlegget i forhold til avtaleforholdets lengde.
- c) Anførsler om skade eller vesentlig forringelse av bygningsmessig standard eller funksjon for gjenstander.

Inventarliste og tilstandsbeskrivelse skal signeres av leietaker og utleier og danne grunnlag for gjennomgang ved tilbakelevering ved avtalens utløp.