

LEIEAVTALE

Denne leieavtalen gjelder fra 1.1.2026, og erstatter leieavtalen signert 15.9.2017.

1. AVTALENS PARTER

Utleier: Tvedestrand kommune (organisasjonsnummer 964 965 781), heretter kalt TK
Adresse: Tjennaveien 30, 4900 Tvedestrand
Telefon: 37 19 95 00

Leietaker: Agder fylkeskommune (organisasjonsnummer 921 707 134), heretter kalt AFK
Adresse: Postboks 788 Stoa, 4809 Arendal
Telefon: 38 05 00 00

2. LEIEFORHOLDET GJELDER

Leieobjektets adresse: Vestervei 97 A, på Mjåvann i Tvedestrand kommune.

Kommune: Tvedestrand Kommunenummer: 4213

Gårdsnummer: 4 Bruksnummer: 19

Leieforholdet gjelder utendørs og innendørs idrettsanlegg samt andre kommunale lokaler på nevnte eiendom.

Leieforholdet omfatter også fastmontert inventar og utstyr i de nevnte arealene, samt felles aktivitetsutstyr som benyttes både av skolen og lag/foreninger. Det vises til vedlegg 1 for detaljer. Anleggene er innredet og utstyrt slik partene er blitt enige om. Kommunedirektøren og fylkeskommunedirektøren har fullmakt til å foreta ikke-prinsipielle endringer i vedlegg 1.

3. ANDRE FORHOLD

TK og frivillige lag/foreninger i kommunen har anledning til å bruke AFKs eiendom kultursalen med naturlig tilhørende rom, utenom skoletid og når skolen selv ikke har behov for lokalene. Det samme gjelder fellesutstyr som lyd- og lysanlegg. Muligheten gjelder ikke-kommersiell virksomhet. De som ønsker å bruke kultursalen må i god tid ta kontakt med skolen for å avtale tidspunkt mv. Brukere av kultursalen kan måtte betale for bistand til bruk av tekniske anlegg, ekstraavgifter til renhold e.l.

I skoletiden plikter AFK å stille til rådighet parkeringsplasser til driftspersonell.

Alle utendørs anlegg, herunder parkeringsplasser, er til fri benyttelse for allmennheten når de ikke benyttes av skolen.

Begge parter forplikter seg til at personer som skal benytte avansert teknisk utstyr har fått tilstrekkelig opplæring.

Partene skal i fellesskap utarbeide nærmere regler og rutiner for bruk mv.

4. DRIFTSUTGIFTER

TK har det totale ansvaret for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling (FDVU) av egne bygninger, utenomhusanlegg, inventar og utstyr.

AFK må selv forsikre eget inventar og utstyr som plasseres/benyttes i de leide lokalene. Tilsvarende gjelder dersom TK eller frivillige lag/foreninger plasserer/benytter eget inventar og utstyr i AFKs lokaler.

5. BRUK

AFK har rett til å bruke idrettsanleggene utendørs og innendørs (inklusive tilhørende garderober, lagre, ganger o.l.) mandag til fredag kl. 8.00-16.00 alle skoledager. I skoletiden har AFK også rett til å bruke kiosk, vrangleområde, aktivitetsrom og møterom. Tidspunkter for slik bruk må avtales særskilt, og må meldes til TK i god tid.

Etter nærmere avtale kan AFK også benytte leieobjektene til skolerelaterte aktiviteter i tidsrom AFK ikke har rett til bruk. Ønsker om dette må rettes til TK i god tid, slik at det kan planlegges og koordineres sammen med andre brukere av lokalene.

Partene skal kunne avtale annen bruk i den tiden AFK har rett til å benytte leieobjektene. Det kan være ved messer, konserter mv. TK må i god tid kontakte AFK for å planlegge og koordinere slik bruk.

Det gjøres ikke korrigeringer i husleien for bruk som nevnt i avsnitt to og tre i dette punktet i avtalen.

De leide arealene innendørs skal benyttes til aktiviteter organisert av skolen, og ikke til oppholdsareal for elever i friminutt mv. Det skal være en særskilt streng adgangskontroll til klatrerom, styrketreningsrom og kondisjonstreningsrom, dette som følge av rommenes bruksområde og utstyr. Til disse og eventuelle rom/anlegg med teknisk avansert utstyr må ansvarlig for aktiviteten gjennomgå opplæring i forkant.

Daglig renhold og vaktmestertjenester skal kunne gjennomføres innenfor normal arbeidstid.

6. HÆRVERK

AFK og TK skal ha fokus på å hindre hærverk. Partene skal i fellesskap vurdere behov for rutiner og tiltak.

Dersom det kan påvises at elever har drevet hærverk eller ved uaktsomhet har forårsaket skade, skal AFK dekke utgifter til reparasjon eller fornyelse.

Dersom TK eller frivillige lag og foreninger volder skade eller har drevet hærverk i kultursalen skal TK dekke utgifter til reparasjon og fornyelse. Dette gjelder ved ikke-kommersiell virksomhet, jf. punkt 3 i denne avtalen. TK kan eventuelt søke utgiftene dekket fra dem som har forvoldt skadeverket. AFK forholder seg direkte til leietaker dersom det skjer hærverk ved kommersiell utleie.

7. LEIE- OG OPPSIGELSESTID

Leieforholdet startet 1.8.2020. Avtalen løper fra det tidspunktet i 20 – tyve - år. AFK har deretter en opsjon på ytterligere 10 års leie. AFK må gi beskjed senest ett år før utløpet av den faste leietiden på 20 år dersom opsjonen ikke vil bli benyttet.

AFK kan ikke framleie lokalene.

8. LEIEN

Årlig leiesum deles i en kapitaldel og en driftsdel.

For kapitaldelen gjelder følgende:

- Leien beregnes med utgangspunkt i en netto kapitalutgift på 145 mill. kroner, 30 års avdragstid, p.t.-rente i Kommunalbanken pr. 1.8. år n-1 for leie i år n, annuitetslån.
- Leien indeksreguleres ikke.
- AFK betaler en andel på 50 %.

For driftsdelen gjelder følgende:

- Driftsutgifter utenom strøm og årsverk på 925.000 kroner i 2025-priser. I denne summen inngår en reduksjon for AFKs utgifter til felles varmeanlegg.
- Utgifter til 2,0 årsverk byggdrift, 1.470.000 kroner målt i 2025-priser.
- Utgifter til 2,0 årsverk renholdere, 1.400.000 kroner målt i 2025-priser.
- Totalt beløp i de tre kulepunktene over (3.795.000 kroner i 2025-priser) reguleres årlig med statsbudsjettets anslag på deflator for kommunesektoren kommende år.
- Utgifter til strøm legges inn med et akonto-beløp i budsjettet og er med i AFKs husleiebetalinger gjennom året. Det foretas en avregning når strømutfgiftene for året er kjent.
- AFK betaler en andel på 50 %.

For begge deler gjelder følgende:

- Merverdiavgift kommer i tillegg til leiesummene nevnt over.
- TK skal så snart forutsetningene for et års leiesum er klart, gi melding om ny leie til AFK.
- Leien faktureres kvartalsvis.
- Det kan gjennomføres nye forhandlinger knyttet til driftsbudsjettet som ligger til grunn for avtalen, med virkningstidspunkt for endring tidligst fra 1.1.2031. Den parten som ønsker forhandlinger må gi melding senest ett år før tiltenkt virkningstidspunkt for endringene. Deretter kan endringer avtales med virkning tidligst fem år etter siste endring.

Driftsutgifter nevnt over dekker ikke kjøp av utstyr utover det som er angitt i vedlegg 1 (unntatt eventuelle endringer jf. fullmakt i avtalens punkt 2). Det kan oppstå ønsker fra en av partene om å kjøpe annet utstyr som begge parter kan bruke. Dette tas opp i årlig møte eller ved løpende dialog, med tanke på fordeling av utgifter og eierskap.

Det skal avholdes et årlig møte mellom partene, TK innkaller til møte i andre kvartal. Tema for møtene er blant annet:

- Gjennomgang av driftsregnskapet foregående år.
- Evaluering av daglig drift.

9. ANSVAR FOR HUSORDEN

Partene plikter å følge de ordensregler som gjelder for eiendommene, eller som partene med rimelighet senere finner å måtte innføre. Videre plikter en å følge instruks for tekniske anlegg, adgangskontroll, åpningstider mv. Partene er ansvarlig for alle personer som de gir adgang til arealene.

Partene plikter fortløpende å melde om enhver skade som må utbedres.

10. TVIST OG FORSTÅELSE AV KONTRAKTEN

Tvist om forståelse av denne kontrakten skal søkes løst gjennom forhandlinger mellom partene.

Dersom en tvist ikke blir løst ved forhandlinger eller mekling, kan hver av partene forlange tvisten avgjort med endelig virkning ved norske domstoler. Eiendommens hjemting er verne-ting.

11. UNDERSKRIFT

Denne avtalen er utferdiget og undertegnet i to eksemplarer, hvorav TK og AFK har hvert sitt.

Arendal/Tvedestrand, den _____

Tvedestrand kommune

Agder fylkeskommune

Vedlegg

1. Utstyr som inngår i leieavtalen, oversikt revidert 04.03.2020
2. Oversikt over hvordan grunnlagene for driftsdelen og kapitaldelen av leiesummen fremkommer
3. Kart og tegninger som viser partenes eiendommer

VEDLEGG 1:

UTSTYR SOM INNGÅR I LEIEAVTALEN, OVERSIKT REVIDERT 04.03.2020

Generelt

Fastmontert utstyr og fellesutstyr er Tvedestrand kommunes (TK) eiendom. Unntatt fra dette er tilsvarende idrettsutstyr Agder fylkeskommune (AFK) tar med seg fra skolen i Åmli. Utstyr som medbringes fra Åmli inngår i antallet som er listet opp under.

TK har ansvar for utskifting som følger av normal slitasje. Ansvar for reparasjoner eller utskiftinger etter hærverk eller uaktsom bruk er angitt i selve avtalen.

Utstyret vil også bli benyttet av andre enn AFK, som lag og foreninger i kommunen.

Nedenfor listes opp det utstyret TK forplikter seg til å stille til disposisjon for AFK.

Innendørs

Håndballhallene

- Håndballmål, 4 stk. med nett.
- Volleyball, 6 stk. nett med stolper. Antenner 2 per nett. 1 dommerstol.
- Basketball, kurver til 3 baner og 1 hovedbaner plassert i tak.
- Innebandy: 2 stk. innebandymål, 6 stk. små allbruksmål, 1 stk. vant til hovedbane, samt mellomvant for å dele inn en hovedbane i tre mindre baner.
- Tennis: 2 stk. nett med stolper.
- Badminton: 12 stk. nett med stolper.
- Ribbevegger, bom, ringer og tau samlet i én av salenhetene.
- Nedsprangsmatter/tjukkaner: 2 stk.
- Turnmatter 15 stk CA. 200 x 100 x 6 cm
- Gymnastikkmatter 45 stk CA. 180 x 60 x 1 cm (veg hengt)
- Sprangkasse «myk type»: 1 stk.
- Trampett: 2 stk.
- Pegasus: 1 stk.
- Gymnastikkbenker: 8 stk.
- Høydehoppstativ med list: 1 stk.
- Innehekker friidrett: 12 stk.
- Resultattavler på vegg: 2 stk.
- Fast lydanlegg.

Klatrerom

- En klatrevegg med løyper av ulike vanskelighetsgrader.
- Sikringstau i veggen.
- Buldrevegg.
- Sikringsutstyr (matter e.l.) på/integrert i golvet.

Styrketreningsrom

- Apparater for sekvenstrening, håndapparater, vekter, vektløfterstativ (knebøy, benkpress, markløft),

Motorisk- og basistreningsrom

- Ribbevegger: til ca. 2 personer.
- Slynger på veggfeste: 10 stk.
- Treningsmatter: 20 stk., samt oppheng til mattene

Kondisjonstreningsrom

- 31 stk spinningssykler

Elev- og treningsgarderober

- Låsbare skap til 20 elever pr. garderobe eller andre løsninger for sikker oppbevaring av tøy og verdisaker. Løsningen må kunne brukes av både skolen og idretten.
- Benker og annet fastmontert utstyr.

Lærer- og dommergarderober

- Låsbare skap til 2 personer pr. garderobe.
- Benker og annet fastmontert utstyr.

Lagerrom til bord og stoler

- Ikke noe utstyr. AFK må selv anskaffe bord og stoler.

Utendørs

Fotball

- Mål: 2 stk. til 11'er-fotball og 4 stk. til 7'er-fotball.

Friidrett

- Hekker: 10 stk. hekker til 4 løpebaner, dvs. totalt 40 hekker.

Sandvolleyball

- Stolper og nett til 3 baner.

Streetbasket

- 2 kurver.

Bordtennis

- 2 bordtennisbord for utendørs bruk.

Revidert 04.03.20

Av: Line Marie Poppe (AFK), Gøran Isaksen (AFK) og Tor Olav Hagestad (TK)

VEDLEGG 2:**OVERSIKT OVER HVORDAN GRUNNLAGENE FOR DRIFTSDELEN OG KAPITALDELEN AV LEIESUMMEN FREMKOMMER****Driftsdelen av leiesummen**

Oppsettet under viser hvordan det budsjetterte beløpet på 3.795.000 kroner målt i 2025-priser er framkommet. Beløpet er utenom strømudgifter.

Konto	Beløp
112001 - Arbeidsklær og verneutstyr	15 000
112006 - Materialer til vedlikehold av maskiner, utstyr og inventar	35 000
112007 - Rengjøringsmidler/kjemikalier	20 000
112010 - Hygieneartikler (såpe, tørkepapir, toalettpapir mv.)	15 000
113000 - Post, banktjenester, telefon, internett/bredbånd	6 000
117000 - Transportutgifter, drift av egne og leide transportmidler	10 000
117002 - Vedlikehold maskiner	10 000
117003 - Drivstoff og olje	7 000
117009 - Forsikring og årsavgifter biler og anleggsmaskiner	20 000
118505 - Bygningsforsikringer	115 000
119501 - Kommunale avgifter	30 000
119502 - Renovasjon	30 000
119504 - Lisenser	5 000
120000 - Kjøp av driftsmidler (inventar og utstyr)	50 000
122000 - Leie av driftsmidler	10 000
123000 - Vedlikehold bygg-/anleggstjenester og nybygg/nyanlegg	150 000
123001 - Vedlikehold tekniske anlegg	30 000
123002 - Vedlikehold utomhus	30 000
124000 - Driftsavtaler, reparasjoner og vaktmestertjenester	350 000
124004 - Reparasjon av andre maskiner	20 000
125001 - Materialer til vedlikeh. bygn. og naglefast utstyr	50 000
135000 - Kjøp fra kommuner	7 000
Fradrag kostnad energisentral, beløp fra AFK	-90 000
Sum driftsutgifter utenom strøm	925 000
2,0 årsverk byggdrifere	1 470 000
2,0 årsverk renholdere	1 400 000
Totalt beløp i 2025-priser	3 795 000

Strøm kommer i tillegg. Det faktureres akonto gjennom året og avregnes når beløpet er kjent.

Kapitaldelen av leiesummen

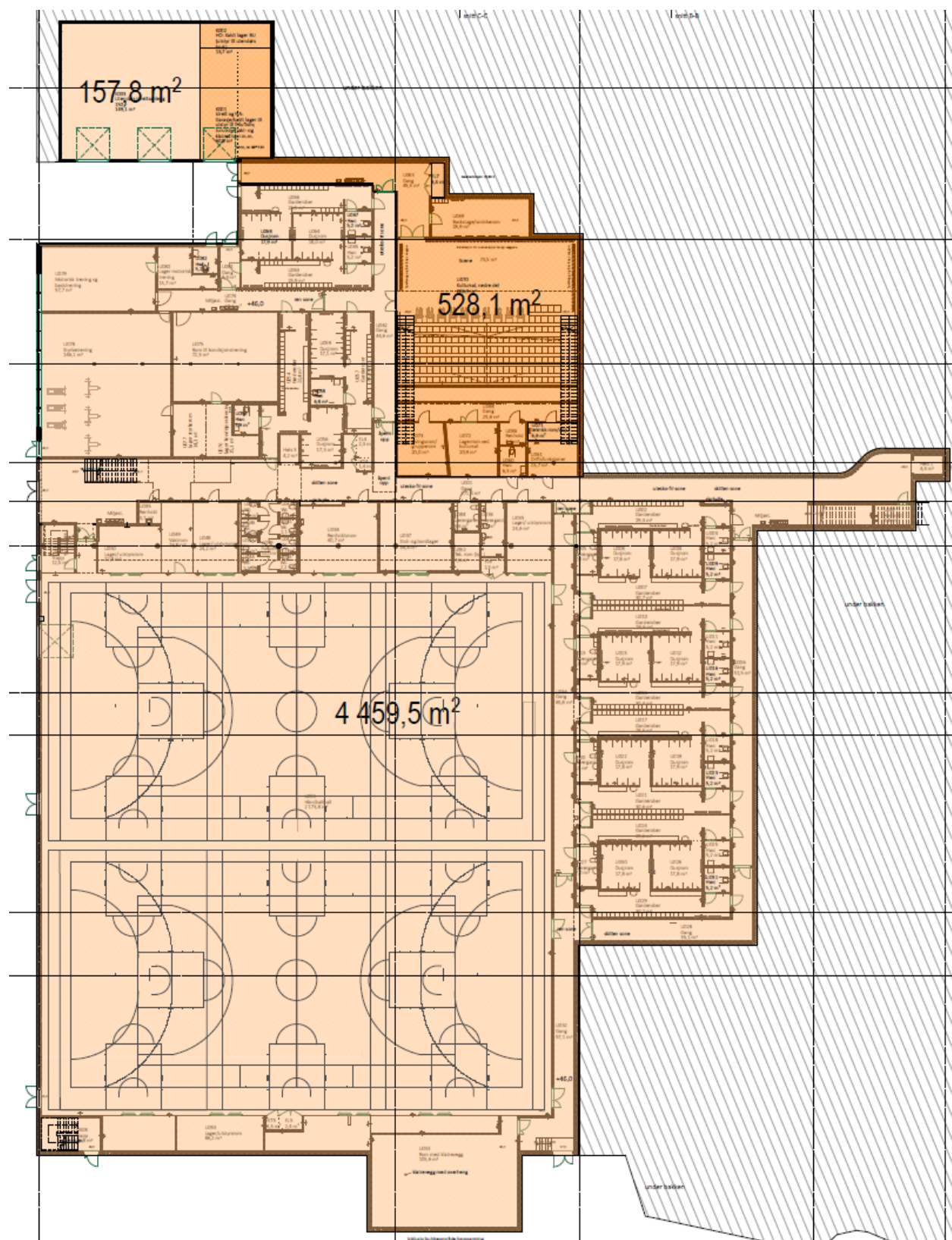
Beløpene er oppgitt i hele kroner.

Grunnlag for kapitaldelen av husleia

Tvedestrand kommunes kostnadsramme	230 000 000
- merverdiavgiftskompensasjon/refusjon merverdiavgift	-43 800 000
- spillemidler på kommunens anlegg	-28 000 000
Tvedestrand kommunes nettobeløp	158 200 000
I Agder fylkeskommunes utgifter ligger det noe som skal fordeles.	
Merutgifter til parkering, vei, utenomhus mv. (utgangspunkt i fordeling 50/50)	-13 000 000
Grunnlag for beregning av husleie, kapitaldelen	145 200 000
Totalbeløpet avrundes til	145 000 000

Innendørs plan U (underetasjen)

Mørk farge tilhører AFK, øvrig tilhører TK.



Innendørs plan 1 (etasje med hovedinnganger)

Mørk farge tilhører AFK, øvrig tilhører TK.

