

Avtale

inngått mellom

Brakar as
Org.nr: 995 082 454
(heretter kalt Leietaker)

og
Wigdal Eiendom AS
Org.nr: 992 729 341
(heretter kalt Utleier)

om leie av bussanlegg i Vikersund

1 Bakgrunn og hensikt

Leietaker ønsker å inngå langsiktig leieavtale av definert del, se punkt 2, av **bussanlegget i Vikersund, gnr 88 bnr 474 i Modum kommune** for gjennom framleie til den operatør som til enhver tid har vunnet konkurranse på drift av busstjenester, å sikre nøytralitet ved konkurransen og at de ulike operatørene benytter et bussanlegg som er geografisk hensiktsmessig plassert samtidig som man lettere vil kunne oppnå ønskede tilpasninger og oppgraderinger av anlegget. Utleier er eier av bussanlegget.

2 Leieobjektet

Leieavtalen omfatter leie av arealer på gnr. 88 bnr. 474 heretter kalt "anlegget" som beskrevet under. Størrelsen på tomten og bebyggelsen, parkeringsplasser mv er beskrevet i vedlegg 1.

Avtalen omfatter:

- Tomteareal 14 319 m²
- Oppstillingsplass for 28 busser hvorav 13 med snutetak
- Pumpe(r), dieseltank(er) og bussvaskemaskin med gjenvinningsanlegg for avløpsvann
- Parkeringsplass for personbiler, dog skal plasser langs byggets vestvegg forbeholdes kafegjester og ansatte hos Utleier
- Hovedbygning med et bruttoareal bestående av 2 226 kvm unntatt areal på sydsiden av trapp i begge etasjer som beholdes av Wigdal Eiendom AS
- Nødvendig infrastruktur som strøm og luft til oppstillingsplasser buss (ikke utfyllende), gjelder utvendig.
- Wigdal Eiendom AS disponerer inntil 2000 m² for lagring av materiell tilpasset leietakers behov.
- Anlegget skal være i henhold til offentlige bestemmelser og krav.

3 Bruk av leieobjektet

Leietaker skal fremleie helt eller deler av anlegget til den operatør som til enhver tid er vinner av konkurransen på trafikk for Leietaker. Operatøren skal benytte anlegget til parkering, øvrig teknisk anlegg, kontor, pauserom og garderobes tilknyttet bussvirksomhet. Skifte av bransje eller forandring av virksomheten i lokalene til annen virksomhet enn det som kommer frem av punkt 1 Bakgrunn og hensikt, samt dette punkt 3, herunder drift av ikke

beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten Utleiers forutgående, skriftlige samtykke. Leietaker står fritt til også å disponere anlegget selv, herunder som reserve / «back up».

Ved eventuelle nye offentlige krav eller teknologiske endringer på kjøretøyene skal Leietaker etter nærmere avtale med Utleier ha mulighet til å foreta nødvendige ombygginger for å ivareta slike endringer. Utleier på sin side, kan ikke uten saklig grunn nekte slik tillatelse, se ellers punkt 7 med hensyn til kostnader.

4 Leieforholdets varighet

Anlegget overtas av Leietaker den 01.07.2023. Leieavtalen utløper uten oppsigelse den 30.06.2037.

Leietaker har rett til å forlenge leieforholdet i inntil 6 perioder på ett år hver (6 x 1 år). Leietaker kan velge å utøve opsjonen for mer enn ett år om gangen. Dersom retten til forlengelse ønskes benyttet, skal dette varsles skriftlig senest 6 måneder før utløp av den til enhver tid gjeldende leieperiode.

Den praktiske gjennomføringen av innflytting/utflytting skjer etter nærmere avtale mellom partene, innfor de rammer som følger av nærværende avtale.

Dersom busstransport i offentlig regi opphører i avtaleperioden Leietaker har med operatøren, kan Leietaker si opp leieforhold med ett års skriftlig varsel til Utleier. Ved slikt opphør skal Leietaker aktivt søke å bidra til en eventuell videreføring av bussvirksomheten på anlegget.

Leietaker har rett til å overdra sine rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen til annen offentlig virksomhet som følge av endringer i det offentliges organisering og ansvarsforhold innenfor samferdsel og kollektivtrafikk i Østlandsområdet. Denne retten omfatter også overdragelse som følge av at et annet selskap eller organisasjon trer inn i Leietakers rolle som oppdragsgiver overfor operatør.

Ved Leietakers eventuelle konkurs kan Utleier bringe leieforhold til opphør umiddelbart, med mindre boet trer inn i Leietakers rettigheter og plikter.

Utleier står fritt til å overføre leieavtalen og eiendommen til andre.

Dersom Utleier skulle velge å selge eiendommen med tilhørende leiekontrakt skal Leietaker ha forkjøpsrett. Utleier skal varsle Leietaker skriftlig om slikt salg, med 1 måned frist for Leietaker til å meddele om forkjøpsretten utøves eller ikke. Utøvelse av forkjøpsretten skjer ved at Leietakeren trer inn i avtalen med / tilbudet fra kjøper på samme vilkår. Forkjøpsretten gjelder tilsvarende ved indirekte overdragelse av eiendommen i form av salg av aksjene i Utleier.

5 Utleiers plikter

Utleier plikter i leieperioden å stille leieobjektet til Leietakers disposisjon i samsvar med offentlige myndighetskrav som krav til ventilasjon, arbeidslokaler og personalrom i henhold til arbeidstilsynets forskrifter, brann og eksplosjonsvern, krav til elektroniske installasjoner etc.

Utleier skal ivareta og bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold. Videre er det utleiers plikt å skifte ut teknisk innretninger som heiser, ventilasjonsanlegg, fyringsanlegg,

bussvaskemaskin med tilhørende utstyr (ikke uttømmende liste) osv. når dette er nødvendig, med innretninger med tilsvarende funksjonalitet. Utslitte kjøreporter og punkterte isolerglass er Utleiers ansvar. Reasfaltering av gårdsplass er Utleiers ansvar. Utleier har rett til å foreta vedlikehold så vel i som utenfor leieobjektet.

Utleier ansvarlig for drift av utomhus arealer, så som snørydding, strøing, feiing, stell av beplantning, skilting og oppmerking.

Utleier er ikke ansvarlig for utgifter etter vannskader utover det vanlig huseierforsikring til enhver tid dekker (jfr punkt 6 og 14), med mindre vannskaden skyldes manglende utvendig vedlikehold eller annet forhold Utleier er ansvarlig for.

Utleier har eneansvar for den del av bygningen i begge etasjer som befinner seg syd for trappeoppgang, jf. punkt 2.

Utleier er berettiget til å foreta alle arbeider som måtte være nødvendige for eiendommens utvendige forsvarlige vedlikehold og i den forbindelse foreta de utbedrings- og forandringsarbeider utenfor de leide lokaler som måtte anses nødvendige. Leietaker plikter å finne seg i dette uten erstatning eller avslag i leie. Det samme gjelder arbeid og/eller ulemper som eksempelvis forårsakes ved gateopparbeidelse fra andre enn Utleier eller pålegg fra offentlige myndigheter.

Utleiers arbeider skal gjøres på en slik måte at de er til minst mulig ulempe for Leietakeren. Leietaker skal så langt det er mulig varsles i rimelig tid på forhånd.

Leietaker kan kun kreve erstatning for forsinkelser eller mangler som skyldes feil eller forsømmelse fra Utleiers side. Dette gjelder også i forhold til rettsmangler og offentligrettslige rådighetsmangler etter husleieloven § 2-16. Utleier vil under ingen omstendighet være erstatningspliktig for indirekte tap slik dette er definert i husleieloven § 2-14. Videre vil en oppsagt Leietaker under ingen omstendigheter ha krav på vederlag for opparbeidet kundekrets etter husleieloven § 10-6.

Utleier plikter å la Leietaker installere infrastruktur for drift med nye energibærere (elektrisitet, biogass, hydrogen osv) i avtaleperioden. Nødvendig graving tilknyttet dette, inklusiv over areal Leietaker ikke leier, skal aksepteres av Utleier. Dette skal skje uten kostnad for Utleier. Slik graving skal skje med minst mulig ulempe for Utleier. Utleier skal godkjenne plasseringen i hvert enkelt tilfelle.

6 Leietakers plikter

Det påhviler Leietaker å sørge for alt innvendig vedlikehold av lokaler Leietaker har eksklusiv bruksrett til, herunder vedlikehold, inklusive serviceavtaler, av teknisk utstyr og installeringer så som bussvaskemaskin, komplett resirkuleringsanlegg for avløpsvann, elektrisk anlegg og innretninger for forsyning av vann, samt ventilasjons- og varmeanlegg og kompressor m.m. Likeså påligger det Leietakeren å vedlikeholde inngangsdører og porter samt innvendig vedlikehold av vinduer med omramming, slik at disse er i god håndverksmessig stand. Leietaker er ansvarlig for enhver type hærverk/innbruddskader.

Leietaker plikter gjennom sin bruk og sitt vedlikehold av lokalene på beste å medvirke til at man oppnår et vedlikehold som tilfredsstillende vanlig god standard.

Renhold i leietakers arealer skal renholdes etter følgende opplegg. Verkstedlokalene skal ha en renholdsplan som medfører at svevestøv ikke følger med når noen beveger seg ut av verkstedsområde og over til andre deler av bygget. Renhold av ganger, trapper, kontorer, garderober osv. I disse områdene skal renhold utføres daglig mandag til fredag i høyde over gulvlistene og dette er Leietakers ansvar.

Leietakeren skal også sørge for normalt vedlikehold av utendørsutstyr som står til Leietakerens disposisjon iht. leieavtalen (strøm- og luftforsyning til bus, etc) i henhold til leieavtale.

Leietakeren skal behandle lokalet og eiendommen ellers med tilbørlig aktsomhet. Leietakeren plikter å erstatte all skade som skyldes han selv, hans ansatte, fremleiere eller andre personer som Leietakeren har gitt adgang til i lokalet eller eiendommen ellers.

Leietaker plikter selv å innhente alle nødvendige tillatelser for sin bruk av lokalene eller eiendommen ellers. Spesielle krav eller pålegg fra arbeidstilsyn, helseråd, brannvern, sivilforsvar eller annen offentlig myndighet relatert til Leietakers virksomhet er Leietakers ansvar. Utleier har likevel ansvaret for oppfyllelse av offentligrettslige bygningstekniske krav som angitt i punkt 5.

Inngangsdører, herunder, men ikke begrenset til, eventuelt heisdører til de leide rom, og vinduer, pliktes vedlikeholdt av Leietaker så vel utvendig som innvendig. Leietaker har ikke ansvar for annet utvendig vedlikehold av bygningen. Videre plikter Leietaker å vedlikeholde eventuelle innretninger som måtte bli montert utenfor vinduene med henblikk på solavskjerming.

Det indre vedlikeholdet omfatter også fornyelse av gulvbelegg, himlinger, elektriske ledninger fra egen apparatavle eller sikringsboks, alt elektrisk utstyr og alt varme-, ventilasjon- og sanitærutstyr når dette er slitt utover vanlig god standard.

Utleier har rett til å kontrollere at Leietaker overholder sin vedlikeholdsplikt og kan forlange mangler utbedret. Under vedlikeholdsplikten inngår også for Leietaker å bekoste de fornyelser som manglende vedlikehold foranlediger.

Både leietaker og fremleietaker(e) plikter å stille på halvårlige inspeksjoner av vedlikeholdet.

Leietaker plikter straks å melde fra til Utleier om enhver skade på leieobjektet som Leietaker bør forstå må utbedres uten opphold. Annen skade eller mangel skal Leietakeren sende melding om innen 30 dager etter at skaden er oppdaget.

Oppstår det i leietiden mangler som det påligger Utleieren å avhjelpe, og kan utbedringen av disse ikke utstå uten å utsette eiendommen eller Leietakerens gods for åpenbar skade, plikter Leietakeren å søke skaden avverget, om nødvendig uten forutgående varsel til Utleieren. Leietakeren kan kreve sitt utlegg tilbakebetalt eller eventuelt motregnet i den løpende leie.

Avfall utover ordinært papir- og husholdningsavfall fra kontorvirksomhet må bringes bort av Leietaker, dersom ikke annet er avtalt. Om nødvendig kan avfall bringes bort for Leietakers regning. Rengjøring inklusive utvendig vindusvask og vaktmestertjenester for egne lokaler tilligger Leietaker.

Leietaker plikter å sørge for at de ordensregler Utleier til enhver tid fasetter for eiendommen blir fulgt, så vel av egne ansatte som besøkende. De for tiden gjeldende ordensregler følger av vedlegg 4. Ordensreglene skal være av normal / sedvanlig karakter for eiendommen og Leietakers bruk.

7 Endring av leieobjektet

Innredning, ominnredning eller noen som helst forandring i eller av de leide lokaler, må ikke finne sted uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Slikt samtykke kan gis på betingelse av at forandringene tilfaller Utleier uten godtgjørelse ved leieforholdets slutt, eller at Leietaker bringer lokalet tilbake til opprinnelig stand. Utleier kan ikke nekte endringer uten saklig grunn, se for øvrig punkt 3.

Leietaker har med Utleiers samtykke rett til å foreta endringer av leieobjektet når endrede driftsformer gjør det hensiktsmessig, se punkt 3 siste avsnitt. Utleier på sin side skal ikke uten saklig grunn nekte slikt samtykke.

Ominnredninger/ombygninger:

- 1) Når det er saklig grunn for det kan ominnredninger/ombygninger utføres etter avtale med Utleier, se ovenfor
- 2) Ved ominnredninger/ombygninger plikter Leietaker å innhente nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter.
- 3) Leietakeren bærer alle omkostningene ved ominnredninger/ombygninger som han ønsker utført i lokalene. Det gjelder også merkostnader som måtte oppstå som følge av at ominnredning/ombygning gir økte forsikringspremier. Dersom Utleier likevel, etter nærmere avtale mellom partene, bekoster ovenstående arbeider skal tilleggsleie for å dekke disse investeringer, beregnes på grunnlag av faktiske investeringskostnader, avskrivning over gjenværende leieperiode og med en kapitalkostnader som tilsvarer lang norsk statsobligasjonsrente (10 år) med tillegg av en margin på 2,5 %.
- 4) Leietakeren bærer alle tilleggskostnader til leien som måtte oppstå som følge av endringsarbeider iht. dette punkt 7, herunder kostnader som følge av krav / påbud fra offentlig myndighet.

8 Fremleie

Det er en forutsetning for dette leieforholdet at Leietaker skal fremleie anlegget til den til enhver tid aktuelle operatør i den løpende avtaleperiode. Slik fremleie krever ikke samtykke fra Utleier.

Leietakeren har også adgang til å fremleie helt eller delvis eller på annen måte overlate bruksretten til andre (enn operatøren som vant konkurransen) med samtykke fra Utleieren. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

9 Leiepris

Årlig leiepris er NOK 3 900 000/ skriver; tre millioner ni hundre tusen kroner. Leien forfaller til betaling den 1. i hvert kvartal i fire - 4 - like deler, dvs NOK 975 000 per termin til Utleiers konto. Betaling av leien skjer fra Leietaker til Utleier.

Leien skal reguleres hvert år per 01.07, første gang 01.07.2024, i henhold til endringene i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks (KPI). Basis for første regulering er KPI totalindeks per 01.07.2023. Reguleringen skal deretter foretas i henhold til indeks 01.07 hvert år. Blir

denne indeksen opphevet, gjelder annen tilsvarende offentlige indeks.

Dersom offentlige myndigheter ilegger særlige avgifter eller skatt på utleie, herunder merverdiavgift, kan Utleier fra samme tidspunkt forhøye leien tilsvarende. Leietaker har rett til frivillig særregistrering i mva registeret for utleie av fast eiendom. I tillegg skal Leietaker betale for eiendommens driftskostnader i henhold til punkt 11.

Leietaker kan ikke motregne krav i leien, dersom det ikke er fastslått ved dom eller skriftlig godtatt av Utleier, med unntak av påførte merutgifter ved driftsforstyrrelser som Utleier forårsaker, jamfør punkt 5, eller utbedringer for Utleiers regning i henhold til punkt 6.

10 Merverdiavgift/særlige driftskostnader

1) Etersom Utleier er frivillig registrert i merverdiavgiftsmanntallet for de arealer, eller deler av arealer, leieforholdet omfatter, skal leie og eventuelle andre utgifter knyttet til leieforholdet, tillegges merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats.

2) Leietaker er klar over at den faktiske disponering av Leieobjektet er avgjørende for Utleiers fradragsrett for inngående merverdiavgift. Endret bruk av Leieobjektet, i form enten av endret faktisk bruk eller fremleie, må ikke finne sted uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Endret avgiftsmessig belastning for Utleier som følge av Leietakers endrede bruk, skal anses som slik saklig grunn.

3) Dersom ikke Leietaker driver momspiktig virksomhet, eller dersom virksomheten endres i løpet av året i forbindelse med graden av momspiktig virksomhet, skal Leietaker på bakgrunn av avgiftsmyndighetenes dokumentasjonskrav gi en skriftlig, årlig redegjørelse innen 31. desember over sin bruk av Leieobjektet, samt, ved eventuell fremleie (ref pkt. 8), også en bekreftelse på at fremleietaker er frivillig registrert for fremleien, samt en skriftlig redegjørelse fra fremleietaker over dennes bruk av Leieobjektet.

4) Dersom Utleier plikter å tilbakeføre merverdiavgift etter merverdiavgiftslovens regler som følge av Leietakers bruksendring som nevnt over, skal Leietaker erstatte fullt ut tilbakeføringsbeløpet samt eventuelt rentekrav og øvrige kostnader forbundet med tilbakeføringen. Det samme gjelder dersom tilbakeføringskravet skyldes manglende oversikt over Leietakers/ fremleietakers bruk eller manglende bekreftelse på frivillig registrering.

5) Dersom Leietaker ønsker å fremleie Leieobjektet og Utleier har samtykket til dette plikter Leietaker umiddelbart å søke om frivillig registrering for leieperioden. Eventuelle tap for Utleier i form av redusert fradragsrett som følge av fremleien eller Leietakers disposisjoner, pliktes erstattet av Leietaker i henhold til avsnitt (4) over. Eventuelle utgifter forbundet med Leietakers søknad om frivillig registrering ved fremleie bæres av Leietaker. Leietaker er dessuten ansvarlig for at den endelige fremleie skjer til virksomhet som gir rett til frivillig registrering.

6) Eventuelle erstatningskrav som følge av mislighold av bestemmelsene i dette punkt 10, faller til betaling ved påkrav. Leieavtalens betalingsbestemmelser samt misligholdsbestemmelsen gjelder tilsvarende.

11 Eiendommens driftskostnader

Leietaker har ansvar for å administrere, utføre og direkte bekoste alle forhold knyttet til avtalt

drift og vedlikeholdet av leieobjektet, herunder offentlige og kommunale avgifter, utgifter til oppvarming og eventuelt kjøling, utgifter til varmt vann, ventilasjon, brannvarsling, alarmanlegg, dørtelefoner, renhold, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, med unntak av utvendig bygningsmessig vedlikehold, og forsikring av Leietakers drift, jmfør punkt 14. Innvendig del av vinduer, karmen, dører og porter anses i denne sammenheng som vedlikehold og skal utføres og bekostes av Leietaker.

For bussvaskemaskin forutsettes det inngått serviceavtale av Leietaker for egen regning. Leietaker bekoster alt driftsmateriell i denne sammenheng.

12 Garanti

Leietaker skal ikke stille garanti for sine leieforpliktelser.

13 Overtakelse

Leietaker kan ikke gjøre gjeldende noe som mangler, noe han burde kjent til ved avtaleinngåelse. Reklamasjon over at leieobjektet ikke er i kontraktsmessig stand må fremsettes skriftlig innen 30 dager etter at Leietaker ble eller burde blitt kjent med forholdet.

Leieobjektet skal overleveres av Utleier i den stand som følger av leieavtalen, jf. punkt 3 og 5. Protokoll per overtagelsestidspunkt med tillegg av bilder (oppbevart på minnepinne) dokumenterer eiendommens tilstand på overtagelsestidspunktet, jfr vedlegg 3. Eventuelle mangler skal protokolleres med frist for utbedring.

Utleier plikter videre å delta på tilbakeleveringsbefaring ved utløp av en operatørs avtaleperiode. Utleier skal delta sammen med Leietaker og fremleietaker/operatør, og plikter å påpeke forhold som han mener skal utbedres av fremleietaker før fraflytting. Forhold som ikke blir påpekt av Utleier ved befaringen kan ikke senere påberopes.

14 Forsikring

Hver av partene holder sine interesser forsikret. Utleier plikter å holde leieobjektet fullverdiforsikret. Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade mv., utover det som dekkes av de forsikringer Utleier har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader som skyldes Utleiers mislighold.

Leietaker forsikrer egen bygningsmessig innredning, fast og løst eget inventar, løsøre, maskiner, varer, driftstap og ansvar. Leietakers forsikring skal være slik utformet at Utleier holdes skadesløs i forbindelse med skader som oppstår i de leide lokaler eller på annen måte som følge av leieforholdet, og som Leietaker er ansvarlig for. Ved skade på leieobjektet skal Leietakers forsikring benyttes så langt denne dekker, inklusiv mulig egenandel, før Utleiers forsikring benyttes.

15 Utleiers adgang til lokalene

Utleier skal ha adgang til Leietakers lokaler for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, fremføring av ledninger, taksering mv. Denne adgangen gjelder også ovenfor eventuelle fremleietagere. Misligholder Leietaker eller eventuell fremleietager sin plikt etter denne bestemmelsen til å gi Utleier adgang til lokalene, er Leietaker ansvarlig for de merutgifter og/eller kostnader/tap som oppstår som følge av misligholdet.

Utleier har rett til å tvinge seg adgang til de utleide lokaler i de tilfeller hvor det er grunn til tro at det er nødvendig for å forebygge eller begrense skade på lokalene eller eiendommen ellers.

16 Fraflytting

Ved fraflytting skal Leietaker levere tilbake lokalene i vel vedlikeholdt stand, ryddiggjort og rengjort med hele vindusruter og med den inndelingen som var ved overtakelse hvor annet ikke er avtalt. Hvor annet ikke er avtalt i forbindelse med Leietakerens innredningsarbeid / endringer iht. punkt 7, skal fast inventar, delevegger, ventilasjon, lysarmatur, varme- og sanitæranlegg samt elektriske ledninger ikke fjernes ved fraflytting, men tilfalle Utleieren uten godtgjørelse.

Dersom Leietaker har unnlatt å følge pålegg om utbedringer av mangler, kan Utleier la manglende utbedre for Leietakers regning innen 30 dager etter at varsel om slik utbedring er sendt til Leietaker.

Senest 12 måneder før leieforholdets opphør skal det avholdes en felles befaringsreise mellom Leietaker og Utleier for å fastlegge eventuelt nødvendig arbeid for å bringe lokalene i den stand de skal være ved tilbakelevering.

I de siste 5 måneder fra fraflytting plikter Leietaker, etter forhåndsvarsel, å gi leiesøkende adgang til lokalene inntil 2 dager per uke i ordinær åpningstid, såfremt det kan skje uten urimelig ulempe for Leietaker.

17 Mislighold

Gjør Leietaker seg skyldig i vesentlig mislighold av leieavtalen, kan Utleier heve leieavtalen og Leietaker plikter da å fraflytte lokalene. Leietaker kan ikke sette frem motkrav mot Utleier med mindre motkravet er erkjent av han eller er rettskraftig avgjort ved dom eller forlik, og betingelsen for motregning for øvrig er tilstede.

Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien ikke blir betalt, jmfør § 13-2-3 ledd (a) i tvangsfullbyrdelsesloven.

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

En Leietaker som må fravike leieobjektet som følge av mislighold, plikter å betale for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten suspenderes for den perioden og det beløp som gjenstår etter at Utleier for leid ut lokalet på nytt. Leietaker må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av lokalene fører med seg, samt utgifter til ny utleie, med mindre det foreligger rettsavgjørelse på det motsatte. Utleier plikter å begrense sitt tap iht. alminnelige erstatningsrettslige prinsipper.

Dersom Utleier ikke stiller bussanlegget til Leietakers disposisjon på den avtalte overtagelsesdatoen kan Leietaker kreve erstatning for merkostnader han derved blir påført. Dersom forsinkelsen blir vesentlig kan Leietaker heve avtale med Utleier. Det ovennevnte gjelder også dersom Utleier ikke utfører pliktig vedlikehold innen rimelig tid etter at forholdet er blitt påpekt av Leietaker.

Hvis Utleiers vedlikehold og arbeider på eiendommen medfører at lokalene ikke kan benyttes,

plikter ikke Leietaker å betale leie for de dager lokalene ikke kan benyttes. Leietaker kan kreve kompensasjon for merutgifter dersom dette medfører total driftsstans i leieobjektet.

18 Husleieloven

Følgende paragrafer i husleieloven gjelder ikke: 2-15, 3-5, 3-6, 3-8, 4-3, 5-4, 8-4, 8-5, 8-6 2.ledd, 10-5.

For øvrig er det avtalen som gjelder i de tilfeller der den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravikelige regler.

19 Tvister

Partene vedtar eiendommens verneting i tvister som gjelder leieforholdet

20 Vedlegg

Denne avtalen har 4 vedlegg, se nedenfor, som er en del av avtalen mellom partene. Avtalen har forrang ved motstrid mellom avtale og vedlegg.

21 Undertegning

Denne avtalen er utstedt i to eksemplarer hvorav partene beholder hvert sitt.

..... den 6.8.2021

Tari Smalholt
Brakar as

Vikersund 16/8.2021
..... den

Bent Olav Wigdal
Wigdal Eiendom AS

Vedlegg 1:

Eiendommen

Gnr 88 bnr 474 i Modum kommune

Tomt

Areal 14 319 kvm

28 Parkeringsplasser ute til busser, hvorav 13 med snutetak

Parkeringsplass ute til personbiler

Byggeår

2008

Hovedbygning

Består av bygning med et bruttoareal bestående av 2 226 kvm inneholdende:

Alt unntatt areal på sydside av trapp begge etasjer som beholdes av Wigdal Eiendom AS

Vedlegg 2:

Kart/illustrasjoner

Vedlegg 3:

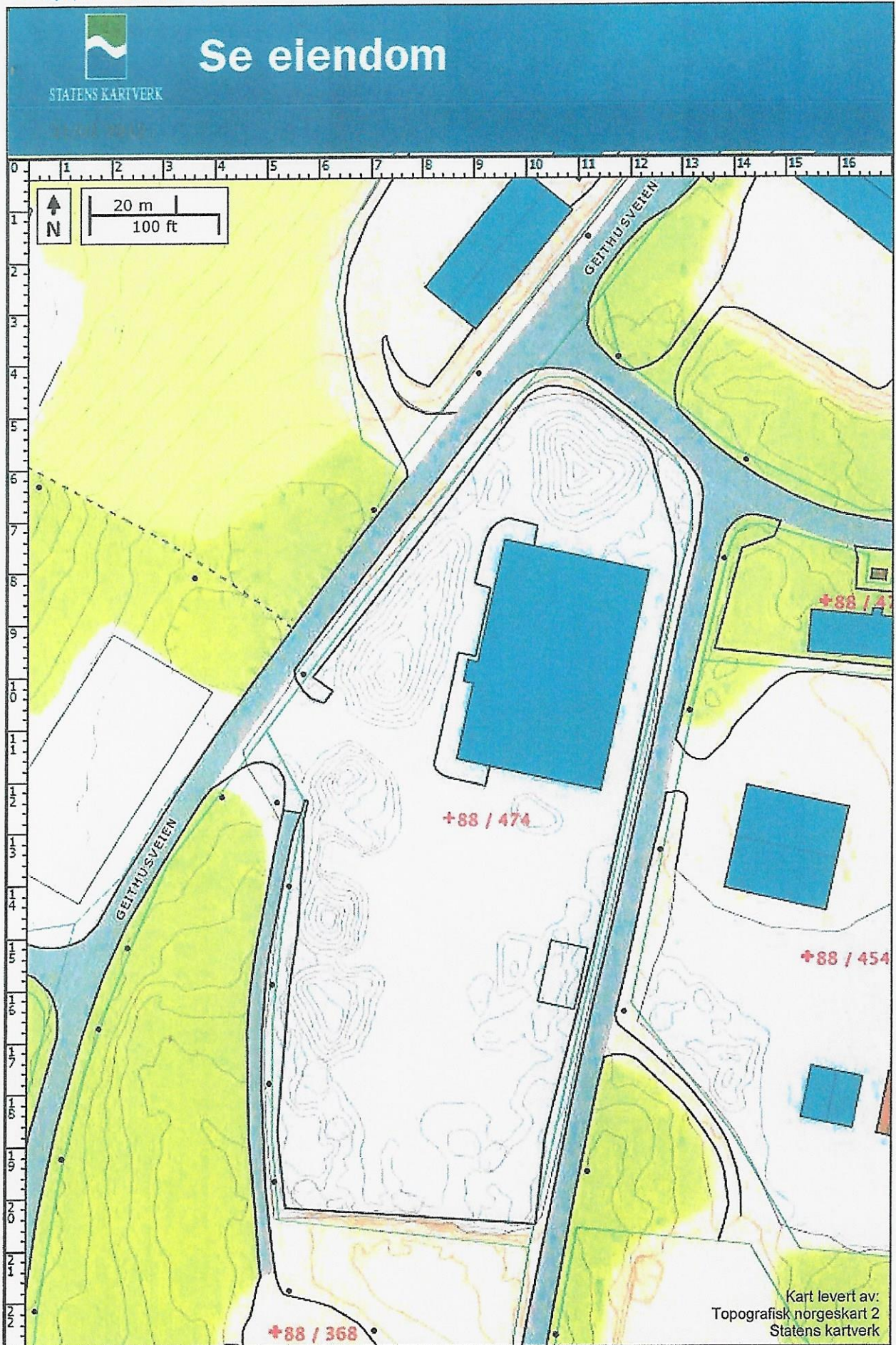
Overtagelsesprotokoll

Vedlegg 4:

Ordensregler

BOW

VEDLEGG 2-1



Bow

T5

Utskrift

MODUM KOMMUNE
Teknisk etat

VEDLEGG 2-2

MODUM KOMMUNE

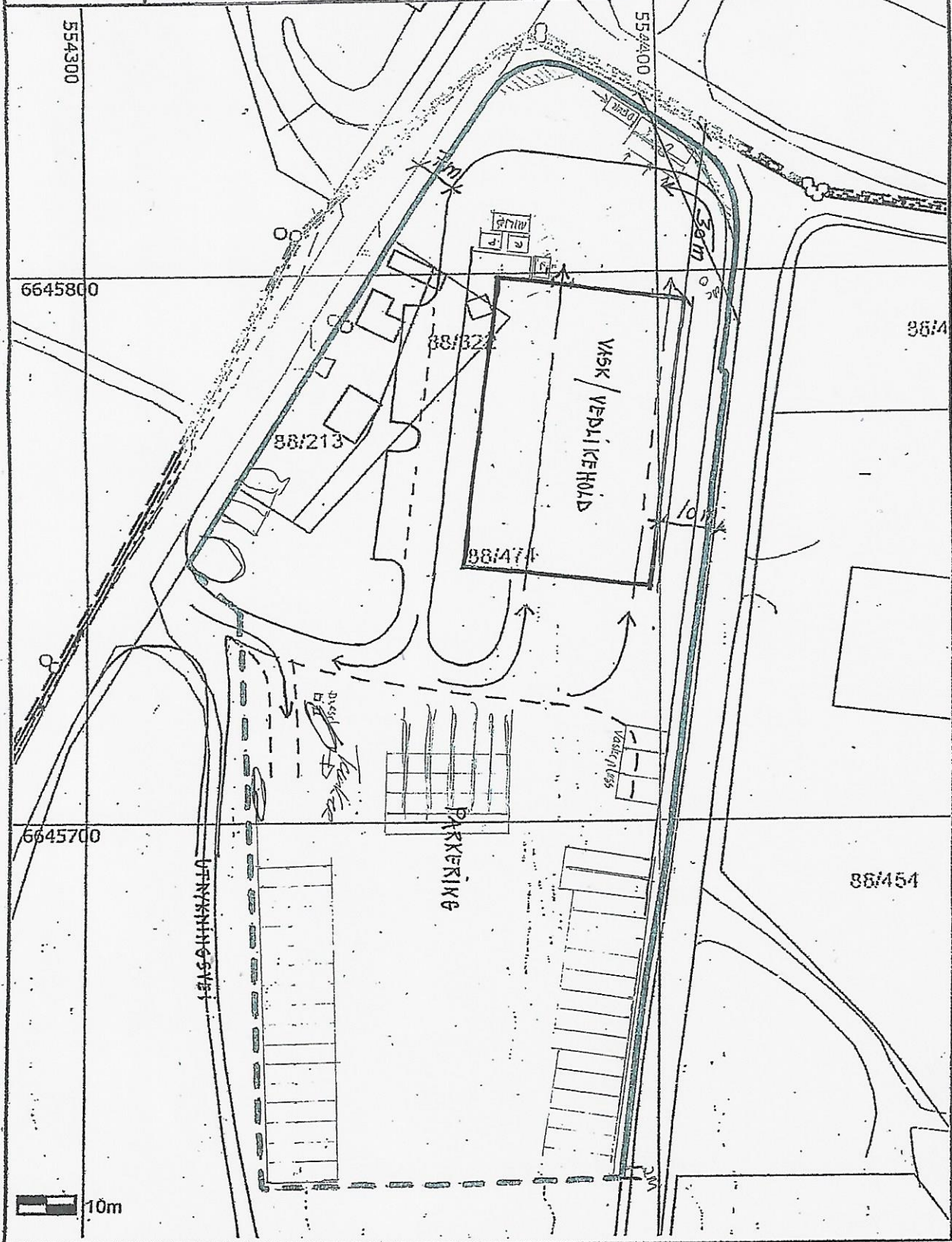
14 APR. 2008



Målestokk
1:1000

A.nr. 08/40211 L.nr. (004059/08)
A.kode 88/474 Sbh. TO

Det tas forbehold om feil i kartet



Bow

T.S

Vedlegg 4

Røyking forbudt i hele bygget

Dører mellom verksted, kundemottak og hovedinngang skal holdes lukket

Kjøring med kjetting i verksted er forbudt

Fjerning av snø en meter fra portene før de brukes ved snøfall må gjennomføres

All parkering skal skje på anviste plasser

Tomgangskjøring skal holdes på et minimumsnivå men er forbudt langs bygningsvegg som vender mot vest

Møterom er felles, bruk av dette avtales i egen kalender leietaker er ansvarlig for.

Alle kan benyttes kafeteria men den skal ikke benyttes som oppholdsrom for ansatte hos utleier etter leietaker.

Renhold skal holdes på et tilfredsstillende nivå.

Bow

T.S