

Hei Tore!

30/4-09

Se vedlegg.

Vennligst signur og returner  
2 eksemplarer til meg.

OK?

Hort  
Lise

# LEIEAVTALE

for bruk av bussanlegget i Lommedalen

## 1. PARTENE

Arnesen Guriby – AGK Eiendom AS  
(som utleier)  
Foretaksnr.: NO 976 760 883 MVA

og

Ruter AS  
Foretaksnr.: NO 991 609 407 MVA  
(som leietaker)

har inngått avtale om leie av lokaler i eiendommen:  
Lommedalsveien 299, Bærum kommune

## 2. BAKGRUNN OG HENSIKT

Leietaker inngår leieavtale av bussanlegget i Lommedalsveien 299 i Bærum kommune for gjennom videre utleie til den operatør som til enhver tid har vunnet konkurransen 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.

## 3. LEIEOBJEKTET

Leieavtalen omfatter bebyggelse og areal på gnr 98, bnr 75, heretter kalt "anlegget", Størrelsen på tomten er ca 20 mål og bebyggelsen er på 1550 m<sup>2</sup>.

Anlegget består av:

- Bygning inneholdende verksted, kontor, sosiale rom, garderobe og vaskehall inkl bussvaskemaskin
- Asfaltert oppstillingsplass
- Tank for diesel med påfylling i vaskehall
- Verksted

## 4. BRUK AV LEIEOBJEKTET

Leietaker skal videreutleie 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 bussanlegg.

Skifte av bransje eller forandring av virksomheten i lokalene til annen virksomhet enn det som fremgår av punkt 2 Bakgrunn og hensikt, samt dette punkt 4, herunder drift av annen ikke beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten utleiers forutgående, skriftlige samtykke. Det forutsettes at ved eventuelle nye offentlige krav eller teknologiske endringer på kjøretøyene må leietaker utleier ha mulighet til å foreta nødvendige ombygginger for å ivareta slike endringer. Utleier, på sin side, kan ikke uten rimelig grunn nekte slik tillatelse, se for øvrig punkt 8.

## 5. LEIEFORHOLDETS VARIGHET



Anlegget overtas av leietakeren den 01.07.2010. Leieavtalen utløper uten oppsigelse den 30.06.2026 med mulighet for 1 års forlengelse i 6 år. Den praktiske gjennomføringen av innflytting/utflytting skjer etter nærmere avtale mellom partene, innenfor de rammer som følger av nærværende kontrakt.

Dersom forlengelse ikke ønskes, skal dette meddeles skriftlig med 12 måneders varsel.

Dersom leietakers selskap opphører i leieperioden transporteres leieavtalen til det selskap som viderefører virksomheten, eventuelt til eierne av selskapet.

Dersom busstransport i offentlig regi opphører i kontraktsperiodeperiode med operatøren, utløper leieforholdet et år etter at leietaker har gitt melding til utleier om forholdet, men tidligst ved utløpet av den aktuelle kontraktsperioden. Ved slikt opphør skal leietaker aktivt søke å bidra til en videreføring av bussvirksomheten på anlegget.

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

## 6. UTLEIERS PLIKTER

Utleieren plikter i leietiden å stille leieobjektet til leietakerens disposisjon i samsvar med spesifikasjoner som leietaker har presentert forut for avtalen, og offentlige myndighetskrav som krav til ventilasjon, arbeidslokaler og personalrom ihht Arbeidstilsynets forskrifter, brann og eksplosjonsvern, krav til elektriske installasjoner etc..

Utleier skal ivareta og bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold. Videre er det utleiers plikt å skifte ut tekniske innretninger som heiser, ventilasjonsanlegg, fyringsanlegg, vaskemaskin osv. når dette er nødvendig. Utslitte kjøreporter og punkterte isolerglass er utleiers ansvar. Reasfaltering av gårdsplass er utleiers ansvar. Utleier har rett til å foreta vedlikehold og endringsarbeider så vel i som utenfor utleide lokaler. Det forutsettes at slike arbeider gjøres på en slik måte at de er til minst mulig ulempe for leietakeren.

## 7. LEIETAKERS PLIKTER

Det påhviler leietakeren å sørge for alt innvendig vedlikehold av bygninger, herunder vedlikehold, inklusive serviceavtaler, av teknisk utstyr og installasjoner, så som bussvaskemaskin, oljeutskillere m/pumper, elektriske anlegg og innretninger for forsyning av vann, samt ventilasjonsanlegg, kompressor og grøntanlegg m.m. Likeså påligger det leietakeren å vedlikeholde inngangsdører og porter samt innvendig vedlikehold av vinduer med omramming, slik at disse er i håndverksmessig god stand. Leietaker er ansvarlig for enhver type ruteknusing.

Leietakeren skal også sørge for normalt vedlikehold av gårdsplass, samt utendørsutstyr som står til leietakers disposisjon. Leietaker har ansvar for å administrere, utføre og bekoste vedlikehold av utearealer som parkeringsareal og grøntområder, med unntak av reasfaltering som er utleiers ansvar jf. punkt 6.

Leietakeren skal behandle lokalet og eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet.

Leietakeren plikter å erstatte all skade som skyldes ham selv, hans ansatte, fremleiere eller andre personer som leietakeren har gitt adgang til i lokalet eller eiendommen for øvrig.

Leietaker plikter selv å innhente alle nødvendige tillatelser for sin bruk av lokalene eller eiendommen for øvrig. Spesielle krav eller pålegg fra arbeidstilsyn, helseråd, brannvern, sivilforsvar eller annen offentlig myndighet relatert til leietakers virksomhet, er leietakers ansvar.



Leietaker plikter å melde fra til utleieren, umiddelbart etter at skaden er oppdaget, enhver skade på leieobjektet som må utbedres uten opphold. Annen skade eller mangel skal leietakeren sende melding om innen 14 dager etter at skaden er oppdaget. Forsømmer leietakeren pliktig melding, taper leietakeren sitt mulige erstatningskrav og blir ansvarlig for all skade som kommer av forsømmelsen. 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.

#### 8. 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 4. ovenfor.

Leietaker har rett til å be om at det foretas investeringer i tilknytning til anlegget når endrede driftsformer gjør det hensiktsmessig, se punkt 4. Utleier på sin side skal ikke uten rimelig grunn nekte slikt samtykke.

Ominnredninger/ombygninger:

- 1) Når det er sakelig 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. Det samme gjelder for hans øvrige virksomhet dersom det betinger slik godkjennelse før lokalene kan tas i bruk.
- 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/ombygging gir økte forsikringspremier. Dersom utleier likevel bekoster ovenstående arbeider skal tilleggsleie for å dekke disse investeringer, beregnes på grunnlag av faktiske investeringskostnader, avskrivning over gjenværende leieperiode og med en kapitalkostnad 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 hans virksomhet, det gjelder også krav i forbindelse med påbud fra offentlig myndighet og som utløser arbeider som er nødvendig for virksomheten.

#### 9. FREMLEIE

Det er en forutsetning for dette leieforholdet at leietaker skal fremutleie anlegget til den til enhver tid aktuelle operatør i den løpende kontraktsperiode. Leietakeren har også adgang til å fremleie helt eller delvis eller på annen måte overlate sin bruksrett til andre (enn operatøren som vant konkurransen) med samtykke fra utleieren. Utleier på sin side skal ikke uten rimelig grunn nekte slikt samtykke.

#### 10. LEIEPRIS

Årlig leiepris er NOK 3 300 000 / skriver tremilliontrehundredetusen kroner + mva. Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hvert kvartal i fire -4- like deler.  
Bankkonto 5005 05 83411.

Ved mislighold av leiebetaling eller annet beløp leieren plikter å betale, løper

MUG 3

forsinkelsesrente i henhold til lov nr. 100 av 1976 om morarenter samt omkostninger i forbindelse med dette.

Leien skal reguleres, 1 år i etterkant, hvert år pr.01.07, første gang 01.07.2011 og i hele leieperioden, i henhold til Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks. Basis for første regulering er KPI totalindeks pr. 15.05. 2009. Reguleringen skal deretter foretas i henhold til indeks den 01.07. hvert år. Blir denne indeksen opphevet, gjelder annen tilsvarende offentlig indeks.

Dersom offentlige myndigheter ilegger særlige avgifter, skatter eller andre nye byrder knyttet til 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 pkt. 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, jf pkt 6 ovenfor, eller utbedringer for utleiers regning i henhold til punkt 7.

#### 11. EIENDOMMENS DRIFTSKOSTNADER

Leietaker har ansvar for å administrere, utføre og direkte bekoste alle forhold knyttet til eiendomsdriften og vedlikehold av eiendommen, herunder offentlige og kommunale avgifter, utgifter til oppvarming og eventuelt kjøling, utgifter til varmt vann, ventilasjon, brannvarsling, alarmanlegg, dørtelefoner, renhold, vaktmestertjenester, snørydding, snørydding på tak, strøing, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, med unntak av utvendig bygningsmessig vedlikehold, og forsikring av leietakers drift, jfr. pkt 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 for leietakers regning. Leietaker bekoster alt driftsmateriell inklusive skifting av vaskebørster, lager og slanger.

#### 12. GARANTI

Leietaker skal ikke stille garanti for sine leieforpliktelser, siden leietaker er offentlig eiet, og har dermed egen garantist.

#### 13. OVERTAKELSE

Leieobjektet overtas i den stand det var ved besiktigelse. Protokoll per overtakelsestidspunktet med tillegg av bilder som dokumenterer eiendommens tilstand på overtakelsestidspunktet, jfr. bilag ... Eventuelle mangler skal protokolleres med frist for utbedring.

Utleier plikter videre å delta på tilbakeleveringsbefaring ved utløp av en operatørs kontraktperiode. Utleier skal delta sammen med leietaker og fremleietaker 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 inventar, løsøre, maskiner, varer, driftstap og ansvar på kombinert bedriftsforsikring. 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. Skade påført leietaker som følge av avbrudd, forsinkelser eller oppgjør i henhold til dette punkt, er leietakers ansvar. Ved skade på lokale skal leietakers forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før utleiers forsikring benyttes. Skade som påføres leietaker av utleier som nevnt under punkt 6, Utleiers plikter, siste avsnitt, dekkes av utleier eller hans forsikring.

#### 15. 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 leietakers innredningsarbeid, skal fast inventar, delevegger, ventilasjon, lysarmaturer, 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 manglene utbedre for leietakers regning 30 dager etter at varsel er oversendt til utleier.

I god tid før leieforholdets opphør skal det avholdes en felles befaring 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 før fraflytting plikter leietaker, etter forhåndsvarsel, å gi leiesøkende adgang til lokalene inntil 2 dager pr. uke i ordinær åpningstid., såfremt det kan skje uten urimelig ulempe for leietaker.

#### 16. MISLIGHOLD

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

Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien ikke blir betalt jfr. Leiekontraktens pkt. 3 nest siste avsnitt og § 13-2-3. ledd (a) i tvangsfullbyrdelsesloven.

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

En leietaker som må fravike bruken av anlegget, 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 får 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.

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 avtalen 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 unødige og uaktsomt medfører at lokalene ikke kan benyttes plikter ikke leietaker å betale leie for de dager når ovennevnte vedlikeholdsarbeider medfører at lokalene ikke kan benyttes, og kan kreve kompensasjon for merutgifter dersom dette medfører total driftsstans for leietakeren..

#### 17. HUSLEIELOVEN

Følgende bestemmelser 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.

#### 18. PANTSETTELSE/TINGLYSING

Leiekontrakten kan tinglyses, leietaker dekker omkostninger forbundet med tinglysningen. Leietaker forplikter seg til å avlyse kontrakten senest en måned etter leieforholdets utløp. Leiekontrakten kan ikke pantsettes uten utleiers skriftlige samtykke.

#### 19. TVISTER

Partene vedtar eiendommens verneing i tvister som gjelder leieforholdet.

#### 20. UNDERSKRIFT

Utleieren og leietakeren vedtar med sine underskifter alle punkter i den avtale som er utferdiget i tre eksemplarer, hvorav utleier, leietaker og megler beholder hvert sitt.

Bærum, den

30/4-09

Arnesen, Guriby

**AGK Eiendom a/s**

Postboks 63 - 1309 Rud

Utleier

Arnesen Guriby – AGK Eiendom AS

Leietaker

Ruter AS

Vedlegg: 1. Utomhusplan-tegning  
2. Beskrivelse

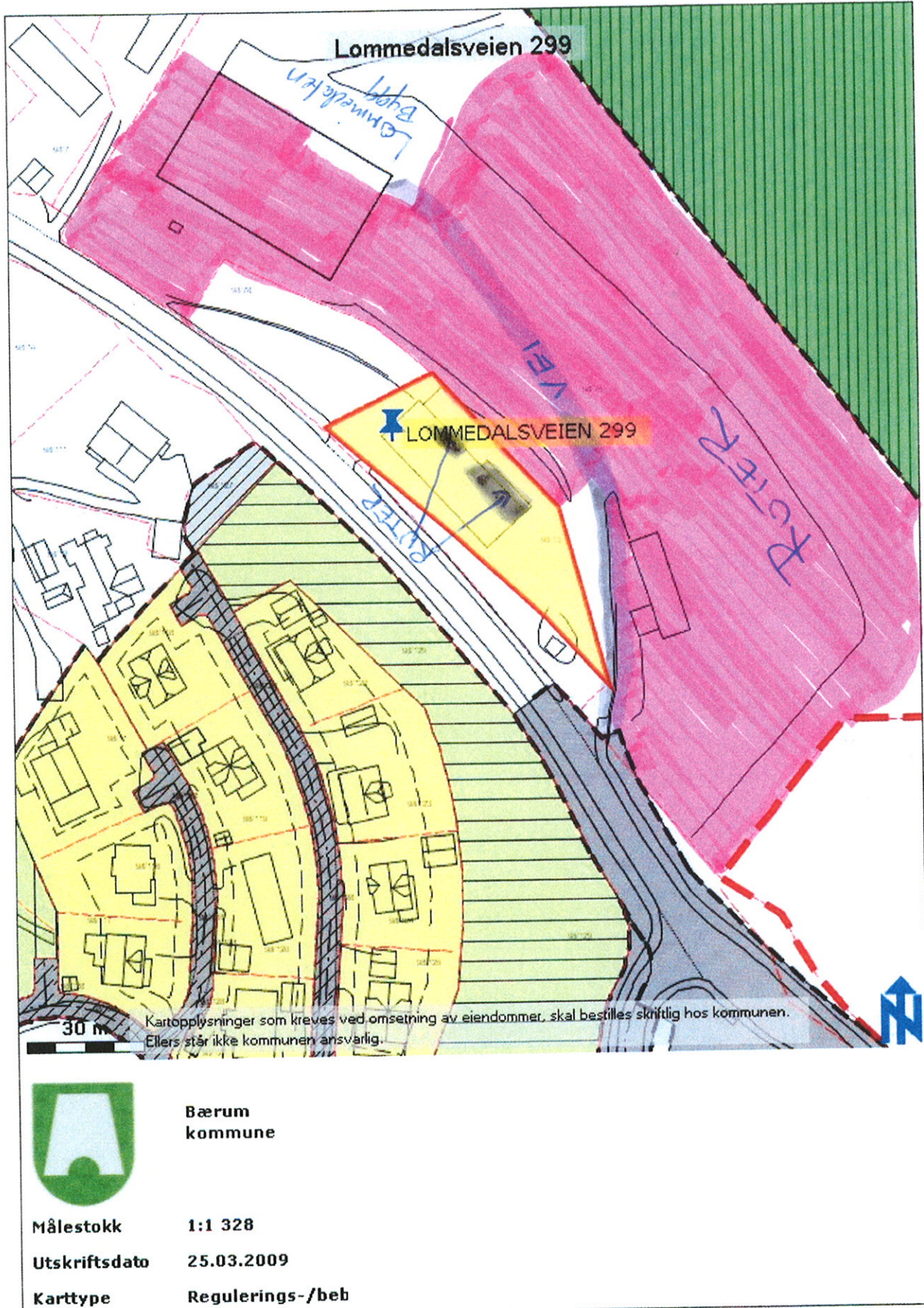
Bilag 2:

**Beskrivelse av eiendommen og bygninger og anlegg med tilhørende beskrivelse av utleiers plikter for klargjøring ifm overtakelsen.**

Type	Antall	Kommentar
Bussparkering	Ca 40 busser	Med strøm til motorvarmer. Antallet tilfredsstiller leietakers behov. Utleier skal sørge for at disse fungerer ved overtakelse. Leietaker plikter å vedlikeholde disse i leieperioden.
Personbiler		Ikke spesifisert, leietaker løser selv bruken av tomtegrunnen.
Verksted		Verksted med spiserom og kontor som besiktiget, men pusset opp. Malt og nytt gulvbelegg der det trengs. Verkstedhall som besiktiget uten utstyr og oppdeling
Vaskehall		Det skal etableres ny vaskemaskin i ett av sporene, av typen Brøvig eller Westmatic. Utleier bekoster maskinen, og installerer denne. Leietaker skal vedlikeholde maskinen i leieperioden. Leietaker aksepterer at vaskemaskinen blir montert etter overtakelse.
Personalrom + garderobe		Personalrom, kontor og garderober som besiktiget i bygg 1. Vasket og malt der det trengs.
Teknisk	Dieseltank for påfylling: 30 m <sup>3</sup> 1 oljeutskiller med tilhørende pumpestasjoner	Dieselpåfylling i vaskehall.
Teknisk	Oppvarming	Elektrisk
Diverse	Gårdsplass	Utebelysning skal fungere og evt suppleres ved behov. Kostnad bæres av utleier.
	Innvendig	Alle overflater skal males eller vaskes grundig, gulvbelegg skal skiftes dersom dette er nødvedig. Generelt skal anlegget fremstå "as is" men i oppusset og tidsmessig stand.

*M Ga*





*MG*

# LEIEAVTALE

for bruk av bussanlegget i Lommedalen

## 1. PARTENE

Arnesen Guriby – AGK Eiendom AS  
(som utleier)  
Foretaksnr.: NO 976 760 883 MVA

og

Ruter AS  
Foretaksnr.: NO 991 609 407 MVA  
(som leietaker)

har inngått avtale om leie av lokaler i eiendommen:  
Lommedalsveien 299 (kontor), Bærum kommune

## 2. BAKGRUNN OG HENSIKT

Leietaker inngår leieavtale av bussanlegget i Lommedalsveien 299 i Bærum kommune for gjennom videre utleie til den operatør som til enhver tid har vunnet konkurransen 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.

## 3. LEIEOBJEKTET

Leieavtalen omfatter bebyggelse og areal på gnr 98, bnr 13, heretter kalt "kontoret",  
Kontor er på ca 270 m<sup>2</sup> inklusive andel fellesareal.

## 4. BRUK AV LEIEOBJEKTET

Leietaker skal videreutleie helt eller deler av anlegget til den operatør som til enhver tid er vinner av konkurransen på trafikk for leietaker. Operatøren skal benytte lokalene til kontor, spise/pauserom.

Skifte av bransje eller forandring av virksomheten i lokalene til annen virksomhet enn det som fremgår av punkt 2 Bakgrunn og hensikt, samt dette punkt 4, herunder drift av annen ikke beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten utleiers forutgående, skriftlige samtykke.

Det forutsettes at ved eventuelle nye offentlige krav eller teknologiske endringer på kjøretøyene må leietaker utleier ha mulighet til å foreta nødvendige ombygginger for å ivareta slike endringer. Utleier, på sin side, kan ikke uten rimelig grunn nekte slik tillatelse, se for øvrig punkt 8.

## 5. LEIEFORHOLDETS VARIGHET

Anlegget overtas av leietakeren den 01.07.2010. Leieavtalen utløper uten oppsigelse den 30.06.2026 med mulighet for 1 års forlengelse i 6 år. Den praktiske gjennomføringen av innflytting/utflytting skjer etter nærmere avtale mellom partene, innenfor de rammer som følger av nærværende kontrakt.

Dersom forlengelse ikke ønskes, skal dette meddeles skriftlig 12 måneder før leieavtalens utløp.

Dersom leietakers selskap opphører i leieperioden transporteres leieavtalen til det selskap som viderefører virksomheten, eventuelt til eierne av selskapet.

Dersom busstransport i offentlig regi opphører i kontraktsperiodeperiode med operatøren, utløper leieforholdet et år etter at leietaker har gitt melding til utleier om forholdet, men tidligst ved utløpet av den aktuelle kontraktsperioden. Ved slikt opphør skal leietaker aktivt søke å bidra til en videreføring av bussvirksomheten på anlegget.

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

## 6. UTLEIERS PLIKTER

Utleieren plikter i leietiden å stille leieobjektet til leietakerens disposisjon i samsvar med spesifikasjoner som leietaker har presentert forut for avtalen, og offentlige myndighetskrav som krav til ventilasjon, arbeidslokaler og personalrom ihht Arbeidstilsynets forskrifter, brann og eksplosjonsvern, krav til elektriske installasjoner etc..

Utleier skal ivareta og bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold. Videre er det utleiers plikt å skifte ut tekniske innretninger som heiser, ventilasjonsanlegg, fyringsanlegg, vaskemaskin osv. når dette er nødvendig. Utslitte kjøreporter og punkterte isolerglass er utleiers ansvar. Reasfaltering av gårdsplass er utleiers ansvar. Utleier har rett til å foreta vedlikehold og endringsarbeider så vel i som utenfor utleide lokaler. Det forutsettes at slike arbeider gjøres på en slik måte at de er til minst mulig ulempe for leietakeren.

## 7. LEIETAKERS PLIKTER

Det påhviler leietakeren å sørge for alt innvendig vedlikehold av lokalene, herunder vedlikehold av teknisk utstyr og installasjoner, samt ventilasjonsanlegg, m.m. Likeså påligger det leietakeren å vedlikeholde inngangsdører og innvendig vedlikehold av vinduer med omramming, slik at disse er i håndverksmessig god stand. Leietaker er ansvarlig for enhver type ruteknusing.

6.

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

Leietaker plikter selv å innhente alle nødvendige tillatelser for sin bruk av lokalene eller eiendommen for øvrig. Spesielle krav eller pålegg fra arbeidstilsyn, helseråd, brannvern, sivilforsvar eller annen offentlig myndighet relatert til leietakers virksomhet, er leietakers ansvar.

Leietaker plikter å melde fra til utleieren, umiddelbart etter at skaden er oppdaget, enhver skade på leieobjektet som må utbedres uten opphold. Annen skade eller mangel skal leietakeren sende melding om innen 14 dager etter at skaden er oppdaget. Forsømmer leietakeren pliktig melding, taper leietakeren sitt mulige erstatningskrav og blir ansvarlig for all skade som kommer av forsømmelsen. 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.

## 8. 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 4. ovenfor.

Leietaker har rett til å be om at det foretas investeringer i tilknytning til anlegget når endrede driftsformer gjør det hensiktsmessig, se punkt 4. Utleier på sin side skal ikke uten rimelig grunn nekte slikt samtykke.

Ominnredninger/ombygninger:

- 1) Når det er sakelig grunn for det kan ominnredninger/ombygninger utføres etter avtale med utleier, se ovenfor.
- 2) Ved ominnredninger/ombygginger plikter leietaker å innhente nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter. Det samme gjelder for hans øvrige virksomhet dersom det betinger slik godkjenning før lokalene kan tas i bruk.
- 3) Leietakeren bærer alle omkostningene ved ominnredninger/ombygginger som han ønsker utført i lokalene. Det gjelder også merkostnader som måtte oppstå som følge av at ominnredning/ombygging gir økte forsikringspremier. Dersom utleier likevel bekoster ovenstående arbeider skal tilleggsleie for å dekke disse investeringer, beregnes på grunnlag av faktiske investeringskostnader, avskrivning over gjenværende leieperiode og med en kapitalkostnad 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 hans virksomhet, det gjelder også krav i forbindelse med påbud fra offentlig myndighet og som utløser arbeider som er nødvendig for virksomheten.

## 9. FREMLEIE

Det er en forutsetning for dette leieforholdet at leietaker skal fremtleie anlegget til den til enhver tid aktuelle operatør i den løpende kontraktsperiode. Leietakeren har også adgang til å fremleie helt eller delvis eller på annen måte overlate sin bruksrett til andre (enn operatøren som vant konkurransen) med samtykke fra utleieren. Utleier på sin side skal ikke uten rimelig grunn nekte slikt samtykke.

## 10. LEIEPRIS

Årlig leiepris er NOK 300 000 / skriver trehundredetusen kroner + mva. Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hvert kvartal i fire -4- like deler.  
Bankkonto 5005 05 83411.

Ved mislighold av leiebetaling eller annet beløp leieren plikter å betale, løper forsinkelsesrente i henhold til lov nr. 100 av 1976 om morarenter samt omkostninger i forbindelse med dette.

Leien skal reguleres, 1 år i etterkant, hvert år pr.01.07, første gang 01.07.2011 og i hele leieperioden, i henhold til Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks. Basis for første regulering er KPI totalindeks pr. 15.05. 2009. Reguleringen skal deretter foretas i henhold til indeks den 01.07. hvert år. Blir denne indeksen opphevet, gjelder annen tilsvarende offentlig indeks.

Dersom offentlige myndigheter illegger særlige avgifter, skatter eller andre nye byrder knyttet til 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 pkt. 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, jf pkt 6 ovenfor, eller utbedringer for utleiers regning i henhold til punkt 7.

#### 11. EIENDOMMENS DRIFTSKOSTNADER

Leietaker har ansvar for å administrere, utføre og direkte bekoste alle forhold knyttet til eiendomsdriften og vedlikehold av lokalene som utgifter til oppvarming, ventilasjon, brannvarsling, alarmanlegg, dørtelefoner, renhold, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, med unntak av utvendig bygningsmessig vedlikehold, og forsikring av leietakers drift, jfr. pkt 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 for leietakers regning.

#### 12. GARANTI

Leietaker skal ikke stille garanti for sine leieforpliktelser, siden leietaker er offentlig eiet, og har dermed egen garantist.

#### 13. OVERTAKELSE

Leieobjektet overtas i den stand det var ved besiktigelse. Protokoll per overtagelsestidspunktet med tillegg av bilder som dokumenterer eiendommens tilstand på overtagelsestidspunktet, jfr. bilag ... Eventuelle mangler skal protokolleres med frist for utbedring.

Utleier plikter videre å delta på tilbakeleveringsbefaring ved utløp av en operatørs kontraktperiode. Utleier skal delta sammen med leietaker og fremleietaker 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 inventar, løsøre, maskiner, varer, driftstap og ansvar på kombinert bedriftsforsikring. 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. Skade påført leietaker som følge av avbrudd, forsinkelser eller oppgjør i henhold til dette punkt, er leietakers ansvar. Ved skade på lokale skal leietakers forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før utleiers forsikring benyttes. Skade som påføres leietaker av utleier som nevnt under punkt 6, Utleiers plikter, siste avsnitt, dekkes av utleier eller hans forsikring.

#### 15. 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 leietakers innredningsarbeid, skal

fast inventar, delevegger, ventilasjon, lysarmaturer, 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 manglene utbedre for leietakers regning 30 dager etter at varsel er oversendt til utleier.

I god tid før leieforholdets opphør skal det avholdes en felles befaring 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 før fraflytting plikter leietaker, etter forhåndsvarsel, å gi leiesøkende adgang til lokalene inntil 2 dager pr. uke i ordinær åpningstid., såfremt det kan skje uten urimelig ulempe for leietaker.

## 16. MISLIGHOLD

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

Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien ikke blir betalt jfr. Leiekontraktens pkt. 3 nest siste avsnitt og § 13-2-3. ledd (a) i tvangsfullbyrdelsesloven.

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

En leietaker som må fravike bruken av anlegget, 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 får 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.

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 avtalen 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 unødig og uaktsomt medfører at lokalene ikke kan benyttes plikter ikke leietaker å betale leie for de dager når ovennevnte vedlikeholdsarbeider medfører at lokalene ikke kan benyttes, og kan kreve kompensasjon for merutgifter dersom dette medfører total driftsstans for leietakeren..

## 17. HUSLEIELOVEN

Følgende bestemmelser 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.

#### 18. PANTSETTELSE/TINGLYSING

Leiekontrakten kan tinglyses, leietaker dekker omkostninger forbundet med tinglysningen. Leietaker forplikter seg til å avlyse kontrakten senest en måned etter leieforholdets utløp. Leiekontrakten kan ikke pantsettes uten utleiers skriftlige samtykke.

#### 19. TVISTER

Partene vedtar eiendommens verneing i tvister som gjelder leieforholdet.

#### 20. UNDERSKRIFT

Utleieren og leietakeren vedtar med sine underskifter alle punkter i den avtale som er utferdiget i tre eksemplarer, hvorav utleier, leietaker og megler beholder hvert sitt.

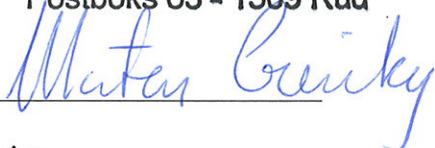
Bærum, den

30/4-09

Arnesen, Guriby

**AGK Eiendom a/s**

Postboks 63 - 1309 Rud



Utleier

Arnesen Guriby – AGK Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
Leietaker

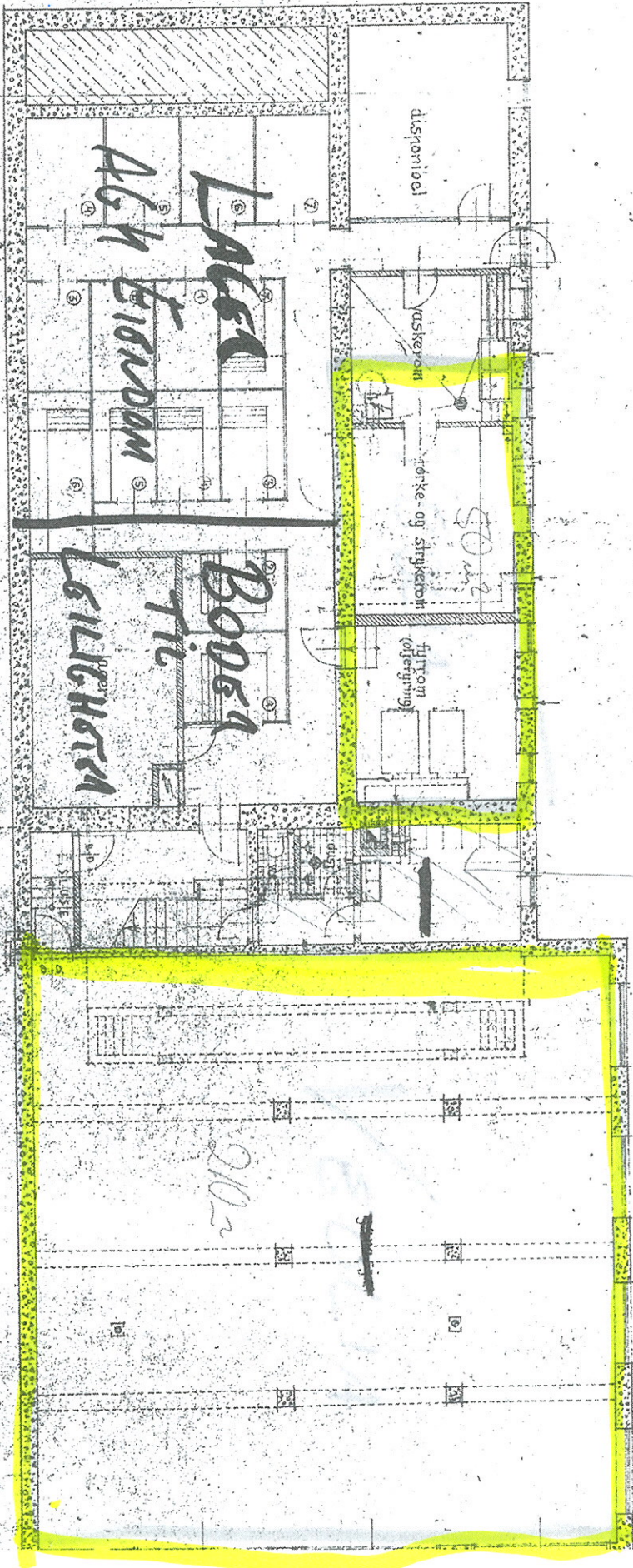
Ruter AS

Vedlegg: 1. Tegning

MG 6

LOMMEOALSUN  
U-576  
LITSEN HVBOL

MG

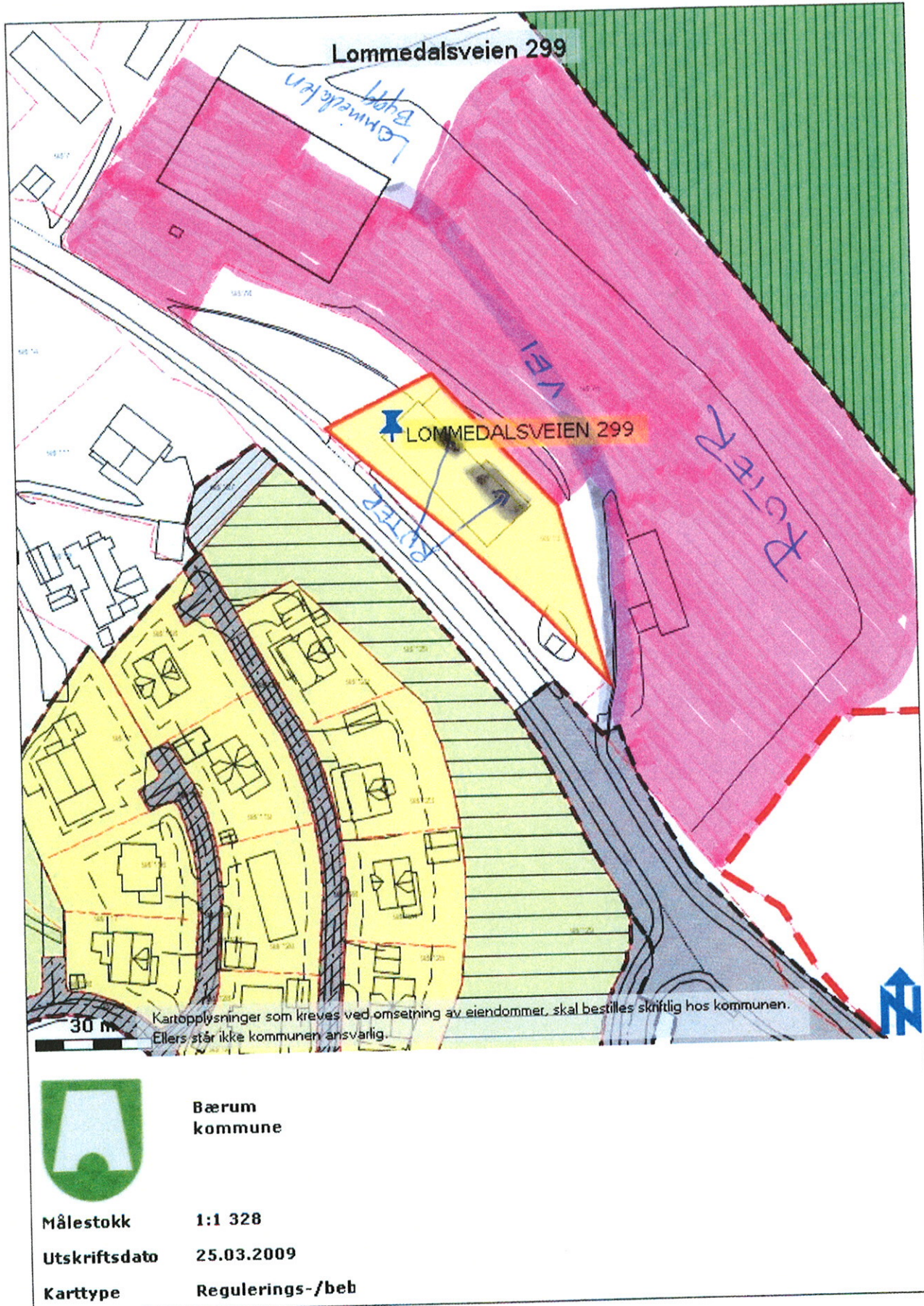


1000

planen av kjeller

Barum Heleerd	
Jan 1956	
Barnering av god	
omtrent i Barum for	
dimensjoner	1:100
skala	1:100
bladnr	155/7
år	1956





*MG*