

LEIEAVTALE FOR BUSSANLEGG PÅ KNARVIK I LINDÅS KOMMUNE

Innhold

	LEIEAVTALE FOR BUSSANLEGG PÅ KNARVIK I LINDÅS KOMMUNE	1
1	UTLEIER	2
2	LEIETAKER	2
3	EIENDOM	2
4	LEIEOBJEKT	2
5	LEIETAKERS VIRKSOMHET	3
6	OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER	3
7	LEIETID	4
8	LEIESUM	4
9	MERVERDIAVGIFT	5
10	LEIETAKERS BENYTTELSE AV LEIEOBJEKTET	6
11	UTLEIERS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET	6
12	UTLEIERS VEDLIKEHOLDS- OG UTSKIFTINGSPLIKT	7
13	LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT	7
14	UTLEIERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN	8
15	LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN	8
16	FORSIKRING	9
17	BRANN/DESTRUKSJON	9
18	UTLEIERS AVTALEBRUDD	9
19	LEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE	10
20	FRAFLYTTING	10
21	TINGLYSING/PANTSETTELSE	11
22	LEIEREGULERING	11
23	GARANTI OG/ELLER DEPOSITUM - UTGÅR	12
24	FREMLEIE	12
25	OVERDRAGELSE/SELKAPSMESSIGE ENDRINGER	12
26	FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN	13
27	LOVVALG OG TVISTELØSNING	13
28	DIVERSE	13
29	BILAG TIL LEIEAVTALEN	14
30	STED/DATO	14
31	SIGNATUR	14




1 UTLEIER

- (1) HFK Bussanlegg Knarvik AS
- (2) Org.nr. 990 945 063

2 LEIETAKER

- (1) Nettbuss AS
- (2) Org.nr. 976 948 394

3 EIENDOM

- (1) Hagellia 3, 5914 Isdalstø
- (2) Gnr. 185, bnr. 62, 100 og 245 i Lindås kommune.

4 LEIEOBJEKT

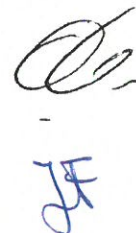
(1) Leieobjektet består av hele eiendommen med påstående bygg og anlegg, inklusive utomhusareal og parkeringsplasser, som vist i vedlagt kart. Bebyggelsen består av 2 separate bygg; ett lagerbygg og ett bygg med kontor/verksted/vaskehall. **Bilag 1.**

(2) Sum bygningsareal utgjør ca. 3.620 m² BTA. Bygningsmassen er bygget ut i flere omganger fra 1964 og frem til 1996.

Eiendommen (gnr. 185, bnr. 62, 100 og 245) har et samlet areal på 16.449 m².
Alt areal skal disponeres av leietaker i leieperioden. Se dog punkt 29.

(4) Eventuelle feil i arealangivelsene gir ikke rett til å kreve leien justert, og medfører heller ikke noen endring av denne leieavtalens øvrige bestemmelser.

(5) Leieobjektet er utstyrt med spesialutstyr for verkstedsdrift iht. vedlagte oversikter.
Bilag 2 og 3. Se punkt 13 i denne avtalen mht. vedlikehold og utskifting.

Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

5 LEIETAKERS VIRKSOMHET

(1) Leieobjektet skal benyttes til bussanlegg for operatør som har kontrakt med Skyss på utføring av bussruteproduksjon og til virksomhet som direkte er knyttet til anbudskontrakten, eksempelvis verksted, vask, oppstilling, fylleanlegg for drivstoff mv.

(2) Endring av virksomheten i leieobjektet, herunder drift av annen, beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke.

6 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

(1) Leieobjektet overtas ryddet og rengjort, og for øvrig i henhold til punkt 4 (1) og (2) ovenfor.

(2) Utleier skal per overtakelse besørge at leieobjektet er i samsvar med de offentligrettslige bygningstekniske krav som gjelder for leieobjektet, gitt den virksomhet som skal drives av leietaker i henhold til punkt 5. Utleiers forpliktelser etter dette punkt 6 (2) omfatter ikke innrednings- eller bygningmessige arbeider som utføres av leietaker.

(3) Offentligrettslige krav per overtakelse tilknyttet leietakers virksomhet/bruk av leieobjektet, som ikke er av bygningsteknisk karakter, er leietakers ansvar.

(4) I forbindelse med overtakelse av leieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring. Fra befaringen føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter.

(5) Leietaker må gi skriftlig melding om mulige skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at han burde ha oppdaget dem. Forhold som leietaker kjente til ved overtakelsen, kan ikke senere gjøres gjeldende som mangel.

(6) Ved overtakelse skal utleier gi leietaker en innføring i bruk av teknisk utstyr/innretninger i leieobjektet som skal benyttes av leietaker. Videre skal utleier ved overtakelse fremlegge driftsmanualer/-instrukser for leieobjektet med teknisk utstyr og innretninger. Leietaker forplikter seg i hele leieperioden til å følge utleiers til enhver tid gjeldende driftsmanualer/-instrukser.





7 LEIETID

- (1) Leieforholdet løper fra 16.08.2018 og varer til og med 15.08.2027, hvorefter leieforholdet opphører uten oppsigelse.
- (2) Fristen for å sende flyttingsoppfordring etter leieforholdets opphør settes til seks måneder.

8 LEIESUM

- (1) Årsløien utgjør NOK 5 millioner (eksklusiv merverdiavgift).
- (2) Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hvert kvartal med NOK 1 250 000 (eksklusiv merverdiavgift).
- (3) Utleier sender ut faktura.
- (4) Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på utleiers konto.
- (5) Leietaker drifter eiendommen og dekker kostnadene til drift og avtalt vedlikehold. Se bilag 3.
- (6) I den grad utleie av eiendom i leietiden blir belagt med nye særlige skatter og/eller avgifter, skal leietaker betale slike. Reguleringen i dette avsnitt gjelder ikke eiendomsskatt. Eventuell eiendomsskatt betales av utleier.
- (7) Ved forsinket betaling av leie og/eller andre kostnader tilknyttet leieforholdet, svares forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne. Utleier har rett til å kreve gebyr ved puring.

9 MERVERDIAVGIFT

(1) Per leiestart omfattes hele leieobjektet av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret. Leietaker innestår for at 100 % av leieobjektets areal benyttes i virksomhet som oppfyller vilkårene for å inngå i utleiers registrering.

(2) Utleier har rett til å legge merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats på leie og eventuelle andre kostnader knyttet til arealer som per leiestart er og/eller i løpet av leieperioden blir omfattet av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

(3) Leietaker er klar over at den faktiske disponering av leieobjektet er avgjørende for utleiers fradragsrett for inngående merverdiavgift. Leietaker plikter umiddelbart å gi utleier opplysninger om forhold som kan medføre en endring i den avgiftsmessige status til hele eller deler av leieobjektet. Endret bruk av leieobjektet, i form av enten endret faktisk bruk eller fremleie, må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Se dog punkt 25 mht. fremleie. Endret avgiftsmessig belastning for utleier som følge av leietakers endrede bruk, skal anses som slik saklig grunn.

(4) Dersom utleier har samtykket til fremleie av leieobjektet, og de fremleide arealene kan omfattes av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret, plikter leietaker å søke om registrering for fremutleien straks fremleieintensjonen oppstår. I den utstrekning arealer som inngår i fremleieforholdet omfattes av utleiers registrering, har utleier rett til å legge til merverdiavgift etter bestemmelsene i annet avsnitt over. Eventuelle utgifter forbundet med leietakers søknad om frivillig registrering ved fremleie bæres av leietaker.

(5) På bakgrunn av avgiftsmyndighetenes dokumentasjonskrav plikter leietaker å gi en skriftlig, årlig redegjørelse innen 31. desember over sin bruk av leieobjektet gjennom året, og ved eventuell fremleie også en bekreftelse på at leietaker er frivillig registrert for fremleien. Redegjørelsen skal også inneholde en oppstilling over totale aktiveringspliktige påkostninger som leietaker har foretatt på leieobjektet i løpet av regnskapsåret, herunder totalt påløpt merverdiavgift. Leietaker skal også innhente tilsvarende dokumentasjon fra (alle) eventuelle fremleietakere. Dokumentasjonen skal tilfredsstillende de krav som til enhver tid måtte følge av gjeldende regler.

(6) Ved opphør av leieforholdet, uansett grunnlag, skal leietaker og eventuelle fremleietakere beholde egne justeringsforpliktelser på bygningsmessige tiltak foretatt på leieobjektet.

(7) Leietaker skal holde utleier skadesløs for ethvert merverdiavgiftstap utleier måtte bli påført, herunder redusert fradragsrett og tilbakeføring/justering av fradragsført inngående merverdiavgift samt renter, tilleggsavgift og øvrige utgifter forbundet med slikt merverdiavgiftstap, som følge av regelverksendringer knyttet til leietakers bruk/virksomhet, leietakers bruksendring, fremleie, selskapsmessige/organisatoriske endringer, formelle mangler eller forsømmelser og lignende.

(8) Eventuelle erstatningskrav som følge av mislighold av bestemmelsene i dette punkt 9, forfaller til betaling ved påkrav. Leieavtalens betalingsbestemmelser samt misligholdsbestemmelsene i punkt 19 gjelder tilsvarende.

10 LEIETAKERS BENYTTELSE AV LEIEOBJEKTET

(1) Leietaker plikter å behandle leieobjektet med tilbørlig aktsomhet.

(2) Leietaker plikter å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter (herunder politivedtekter), vedtekter, instruksjer, driftsmanualer og -instruksjer, ordensregler o.l. som er eller måtte bli innført og som kommer til anvendelse på leieforholdet. Leietaker er i leieperioden ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at hans benyttelse av leieobjektet tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav. Alle offentligrettslige krav (bygningstekniske og andre) knyttet til leietakers bruk av leieobjektet, herunder krav tilknyttet universell utforming og krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet, er det leietakers ansvar å oppfylle i leieperioden.

(3) Leietaker plikter på utleiers forespørsel å dokumentere at det foreligger et internkontrollsystem som oppfyller de til enhver tid gjeldende krav.

(4) Leieobjektet må ikke benyttes på en måte som forringer eiendommens omdømme eller utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer andre, herunder naboer, utover den/de forringelser og sjenanse som er påregnelig under hensyn til leietakers virksomhet, jf. punkt 5. Rom med vann- og/eller avløpsrør må holdes så oppvarmet at frysing unngås. Utgiftene ved utbedring og eventuell erstatning i forbindelse med disse forhold, er leietakers ansvar.

(5) All avfallshåndtering skal følge de til enhver tid gjeldende offentlige krav.

11 UTLEIERS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET

(1) Leietaker plikter å gi utleier adgang til leieobjektet i kontor-/forretningstid alle dager, for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, forandringsarbeid etc. Leietaker skal varsles med rimelig frist. I alle tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på eiendommen, har utleier rett til å skaffe seg adgang til leieobjektet uten slikt varsel.

Utleier har rett til å parkere på eiendommen i forbindelse med slike besøk.



6

12 UTLEIERS VEDLIKEHOLDS- OG UTSKIFTINGSPLIKT

(1) Utleier plikter å besørge og bekoste utvendig bygningsmessig vedlikehold samt utskifting og vedlikehold av tekniske innretninger, slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg etc. Se **bilag 3**.

(2) Utleier plikter å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av leieobjektet.

(3) Utleier skal sørge for at leieobjektet i leieperioden er i samsvar med de for eiendommen/leieobjektet gjeldende offentligrettslige bygningstekniske krav, med mindre annet følger av punkt 10 eller leietakers vedlikeholdsplikt etter punkt 13.

(4) Utleier har ikke ansvar for vedlikehold eller utskifting av innretninger anbrakt i leieobjektet av leietaker.

(5) Avbrudd som ikke er vesentlige, i forsyninger av vann, strøm, luft etc., plikter leietaker å tåle uten erstatning eller avslag i leien.

13 LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

(1) Leietaker plikter å besørge og bekoste vedlikehold av spesialutstyr for verkstedsdrift som bussanlegget er utstyrt med ved inngåelsen av leieavtalen, jf. **bilag 2 og bilag 3**. Vedlikeholdsplikten omfatter også sertifisering av utstyret samt utskifting av utstyret dersom det ikke lenger lar seg vedlikeholde. Leietaker må dekke kostnadene ved eventuelle bygningsmessige og/eller andre arbeider som følge av installasjon av nytt utstyr.

I **bilag 2** er det opplysninger om det enkeltes utstyrs tilstand, antatt restlevetid og utstyrets restverdi på tidspunktet for tilstandskartleggingen. Rapporten inneholder også forventet nypris for innkjøp av samme type utstyr og alternativt kostnader for lesing av utstyret.

Leietaker må demontere og fjerne spesialutstyret som blir skiftet ut.

Spesialutstyr for verkstedsdrift innkjøpt av leietaker tilhører leietaker.

(2) Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter utbedring av skader etter innbrudd og/eller hærverk i leieobjektet. Se også punkt 19 (1).

(3) Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter ikke skade på selve bygningskroppen, f.eks. sprekker eller skjevheter i gulv, vegger eller tak som følge av setninger eller rystelser som ikke skyldes leietaker eller noen leietaker har gitt adgang til leieobjektet. Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter heller ikke skader som følge av brann eller vannlekkasje, med mindre skaden er en følge av uaktsomhet fra leietaker eller noen leietaker har gitt adgang til leieobjektet.



(4)Arbeid som leietaker plikter å utføre, skal leietaker foreta uten ugrunnet opphold og på håndverksmessig forsvarlig måte. Oppfyller ikke leietaker denne forpliktelse, er utleier berettiget til å la vedlikeholdsarbeidet utføre for leietakers regning.

(5)Leietaker plikter straks å varsle utleier om enhver skade som trenger omgående utbedring. Andre skader må leietaker melde uten unødig forsinkelse. Unnlater leietaker å gi slikt varsel, taper leietaker sin mulige rett til å fremme krav om erstatning eller avslag i leien som følge av slik skade.

(6)Leietaker plikter å gjøre det som med rimelighet kan kreves for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skade som nevnt i forrige avsnitt. Er leietaker ikke ansvarlig for skaden, kan leietaker kreve erstattet sine forsvarlige utgifter ved tiltaket.

14 UTLEIERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN


(1)Utleier kan foreta alle arbeider til leieobjektets/eiendommens vedlikehold eller fornyelse (herunder miljørelaterte tiltak), og til i samme utstrekning foreta ethvert forandringsarbeid (herunder tilbygg, påbygg mv.). Leietaker plikter å medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av eiendommen, kan føres gjennom leieobjektet uten hinder av leietakers innredning etc.

(2)Leietaker plikter å finne seg i slike arbeider uten erstatning eller avslag i leien, med mindre ulempene for ham er vesentlige. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for leietaker. Leietaker skal varsles med rimelig frist.

(3)Kostnader i forbindelse med offentlige krav om forhøyet teknisk standard knyttet til leieobjektet i leieperioden, kan utleier kreve dekket hos leietaker i den utstrekning tiltaket kommer leietaker til gode, herunder hensyntatt tiltakets levetid og gjenværende leietid.

15 LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

(1)Leietaker kan ikke foreta innredning, ominnredning eller annen forandring i eller av leieobjektet uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Det samme gjelder dersom leietaker ønsker å bruke mer strøm, vann, luft, avløp mv. enn hva leieobjektet ved kontraktstidspunktet var utstyrt med. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom samtykke gis skal utleier samtidig, dersom leietaker krever det, skriftlig ta stilling til om leietaker ved fraflytting helt eller delvis må tilbake stille de utførte endringene. Hvor annet ikke avtales, tilfaller endringene beskrevet i dette punkt 15 utleier etter endt leieperiode, med mindre utleier forlanger at leieobjektet tilbake stilles til sin opprinnelige stand.



8 JF

(2) Leietaker har ikke rett til å sette opp virksomhetsskilt på eiendommen. Eiendommen vil av utleier bli skiltet med Skyss sitt navn og profil.

(3) Leietaker er ansvarlig for å innhente de nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig oppfylle alle offentlige krav som gjelder for arbeider som utføres i henhold til dette punkt 15, herunder å overlevere nødvendig dokumentasjon til utleier.

16 FORSIKRING

(1) Hver av partene holder sine eiendeler/interesser forsikret.

(2) Utleier forsikrer eiendommen.

(3) Leietaker forsikrer egen innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/avbrudd og eget ansvar. I tillegg til egne interesser skal leietaker dekke forsikring av dører og vinduer i leieobjektet. Tap påført leietakers medkontrahenter som følge av avbrudd, forsinkelser eller oppgjør i henhold til bestemmelsene i dette punkt 16, er leietakers ansvar. Ved skade på leieobjektet skal leietakers forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før utleiers forsikring benyttes.


(4) Medfører leietakers virksomhet forhøyelse av eiendommens forsikringspremier eller faste avgifter, eller pålegg fra utleiers forsikringselskap om investeringer, plikter leietaker å dekke utgiften. Leietaker plikter å melde til utleier ethvert forhold og/eller endring i forhold ved virksomheten, som kan få følger for eiendommens forsikringspremie. Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade mv., ut over det som omfattes av de forsikringer utleier har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader som skyldes utleiers mislighold.

17 BRANN/DESTRUKSJON

(1) Blir leieobjektet ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet kan utleier erklære seg fri fra alle rettigheter og forpliktelser under leieavtalen.

18 UTLEIERS AVTALEBRUDD

(1) Leietaker kan kreve avslag i leien i henhold til husleieloven § 2-11 som følge av forsinkelse eller mangel. Hva gjelder mangel, forutsettes at mangelen er vesentlig. Dette gjelder både mangler per overtakelse og mangler i leietiden. Leietaker har ikke rett til å holde tilbake leie til sikkerhet for de krav leietaker har eller måtte få mot utleier som følge av mangel eller


9 JR

forsinkelse.

(2) Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel i henhold til husleieloven § 2-13, forutsatt at forsinkelsen/mangelen er vesentlig. Indirekte tap dekkes ikke. Erstatningens størrelse i leietiden begrenses uansett til 12 måneders leie, med mindre utleier har handlet svikaktig eller grovt uaktsomt. Ved eventuell forlengelse gjelder tilsvarende begrensning for tap i forlengelsesperioden. Denne bestemmelse gjelder både forsinkelse/mangler per overtakelse og mangler i leietiden.

(3) Dersom leietaker ønsker å påberope vedvarende eller gjentatt mislighold fra utleiers side som grunnlag for heving, krever dette skriftlig forhåndsvarsling om at avtalen kan bli hevet dersom misligholdet ikke opphører. For øvrig gjelder husleieloven § 2-12.

19 LEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE

(1) Leietaker blir erstatningsansvarlig for all skade eller mangler som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfeldige, samt fremleietakere, kunder, leverandører, oppdragstakere og/eller andre personer som han har gitt adgang til eiendommen. Erstatningsplikten omfatter også utgift som måtte følge av utrydding av utøy.

(2) Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien eller avtalte tilleggsytelser ikke blir betalt, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (a). Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (b).

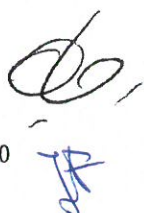
(3) Gjør leietaker seg skyldig i vesentlig mislighold av leieavtalen kan utleier heve denne, og leietaker plikter da straks å fraflytte leieobjektet.

(4) En leietaker som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold eller fraviker leieobjektet som følge av konkurs, plikter å betale leie og eventuelle andre forpliktelser under denne leieavtale for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten gjelder bare i den utstrekning utleier ikke får dekket sitt tap gjennom annen utleie. Leietaker må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av leieobjektet fører med seg, samt utgifter til ny utleie.

20 FRAFLYTTING

(1) Ved fraflytting skal utleier umiddelbart gis adgang til leieobjektet.

(2) Leietaker skal ved fraflytting tilbakelevere leieobjektet ryddet og rengjort stand, og med hele vindusruter og med samtlige nøkler/adgangskort. For så vidt gjelder endringer foretatt av leietaker i leietiden vises til reguleringen i punkt 15.



(3)Mangler som leietaker ikke har utbedret, kan utleier la utbedre for leietakers regning. Dersom utleier ikke gjennomfører slik utbedring, skal leietaker likevel kompensere utleier for de kostnader som ville medgått dersom utbedring hadde vært foretatt (uavhengig av leieobjektets bruk etter fraflytting).

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

(5)I måneden forut for fraflytting skal utleier, leietaker, ny operatør og Skyss i fellesskap utarbeide en plan for gjennomføring av selve overtakelsen. Partene skal i den sammenheng legge forholdene til rette for at overtakelsen skal skje på en smidig måte med minst mulig ulempe både for leietaker og ny operatør.

(6)Senest siste dag av leieforholdet skal leietaker på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke fjernes skal anses etterlatt, og tilfaller utleier. Sjøppel og eiendeler som utleier ikke ønsker å overta kan utleier kaste eller fjerne for leietakers regning.

21 TINGLYSING/PANTSETTELSE

(1)Leieavtalen kan ikke tinglyses uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. En eventuelt tinglyst leieavtale skal ikke ha opptrinnsrett, og den skal vike prioritet for nye pengeheftelser som måtte bli tinglyst på eiendommen. Leietaker skal medvirke til at slik prioritetsvikelse gjennomføres. Leietaker gir utleier ugjenkallelig fullmakt til å besørge den tinglyste leieavtalen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører. Utgifter forbundet med tinglysning og sletting av leieavtalen dekkes av leietaker.

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

22 LEIEREGULERING

1)Leiesummen vil hvert år bli regulert i forhold til eventuell økning i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks eller annen indeks som erstatter denne. Regulering skjer første gang med virkning fra og med 1. januar i året etter innflyttingsåret med økningen mellom indeks pr 15.10 i året før innflytting (basis) og indeks pr. 15.10 i innflyttingsåret. Basisindeksen og indeks pr. 15.10 året før hver regulering blir lagt til grunn for etterfølgende reguleringer som skjer med virkning fra 1. januar hvert år.



(2)Leietaker er med dette gitt varsel om at årlig leieregulering vil finne sted. Regulering vil ikke finne sted dersom indeksen viser negativ utvikling.

(3)Ved offentlig inngrep (prisstopp o.l.) som begrenser den leie utleier ellers kunne tatt etter denne kontrakt, skal kontraktens regulerte leie løpe fra det tidspunkt og i den utstrekning det måtte være lovlig adgang til det.

23 GARANTI OG/ELLER DEPOSITUM - UTGÅR

24 FREMLEIE

(1)Fremleie av leieobjektet, helt eller delvis, må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Dette skal likevel ikke være til hinder for at operatøren kan la tredjeparts leverandører av tjenester utføre arbeid i lokalene for gjennomføringen av busskontrakt mellom leietaker og Skyss.

(2)Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 24 anses ikke som samtykke.

25 OVERDRAGELSE/SELSKAPSMESSIGE ENDRINGER

(1)Overdragelse av leieavtalen, helt eller delvis, er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

(2)Overdragelse av minst 50 % av aksjene, selskapsandelene eller eierinteressene hos leietaker anses som overdragelse av leieavtalen. Det samme gjelder leietakers skifte av selskapsform. Som overdragelse regnes også avhendelse av det mindre antall aksjer eller andeler som i seg selv utgjør bestemmende innflytelse (alminnelig flertall) i selskapet. Utleier skal på forespørsel gis opplysninger bekreftet av leietakers revisor, dersom utleier ønsker å kontrollere om slik overdragelse har funnet sted. Bestemmelsene i dette avsnitt gjelder ikke børsnoterte selskaper.

(3)Selskapsmessige endringer, eksempelvis fisjoner, som vesentlig forringer leietakers økonomiske evne til å oppfylle sine forpliktelser overfor utleier, krever utleiers skriftlige samtykke. Bestemmelsen i dette avsnitt gjelder ikke børsnoterte selskaper.

(4)Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 25 anses ikke som samtykke.



26 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

(1)Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§ 2-15, 3-5, 3-6, 3-8, 4-3, 5-4 første ledd, 7-5, 8-4, 8-5, 8-6 annet ledd og 10-5. For øvrig er det denne leieavtalen som gjelder i de tilfeller der den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravikelige regler.

27 LOVVALG OG TVISTELØSNING

(1)Alle forhold tilknyttet denne leieavtalen reguleres av norsk rett.

(2)Eiendommens verneting vedtas i alle tvister som gjelder leieavtalen.

28 DIVERSE

(1) Bruk av arealer på bussanlegget - Knarvik vgs.

Ved Knarvik vgs, som er en fylkeskommunal videregående skole, gis det bl.a. undervisning i *Transport og logistikk*. Knarvik vgs. har rett til å bruke deler av arealene i det uisolerte lageret og i den tidligere godsekspedisjonen på bussanlegget vederlagsfritt til denne undervisningen i skoletiden. Arealet til bruk i lageret utgjør 229 kvm, arealet i 1. etg. i godsekspedisjonen er på 134 kvm. og på 53 kvm. i 2. etg. Samlet blir dette 416 kvm.

Skolens bruksrett er ikke eksklusiv, og den må bl.a. tilpasses leietakers aktivitet i ca. 1 mnd. i perioden oktober – november. Skolen vil da ikke kunne bruke lagerdelen av godsekspedisjonen i 1. etg. og det uisolerte lageret; leietaker må ha arealene fullt ut til egen bruk i forbindelse med lagring av dekk.



Bruksretten gjelder fram til Nye Åsane vgs er ferdig bygget. Den nye skolen vil tidligst stå ferdig høsten 2020.

(2)Bruk av arealer på bussanlegget - Veteranbussklubb BNR

Veteranbussklubb BNR har er en forening der medlemmene består av ansatte og tidligere ansatte med tilknytning til rutetrafikk i Nordhordland og Osterøy. Foreningen har som formål å ivareta busser og materiell som har historisk verdi, og ta vare på historisk materiale i skrift og bilder. Veteranbussklubben har siden 1994 fått benytte lokaler i kjelleren på bussanlegget.

Veteranbussklubben benytter i dag 1 stk. rom i kjelleren for reservedeler, 1 stk. klubblokale med fotoutstilling og 2 stk. mindre lagerrom for dokumenter, effekter og deler. 3 av disse 4 rommene vil være felles for veteranbussklubben og leietaker. Se bilag 4. Bruksretten gjelder i leietiden for denne leieavtalen.

Veteranbussklubben ønsker i tillegg å kunne parkere sine 4 veteranbusser på eiendommen samt


13 

å kunne bruke verkstedet på kveldstid 1 kveld i uken. En slik bruk krever tillatelse fra leietaker.

29 BILAG TIL LEIEAVTALEN

- Bilag 1: Kart fra *Se eiendom* som viser leieobjektet
Bilag 2: Om anlegget
Bilag 3: Fordeling av kostnader
Bilag 4: Skisse for Veteranbussklubb BNR sin arealbruk

30 STED/DATO

Bergen, den 20 /11 - 2017

31 SIGNATUR


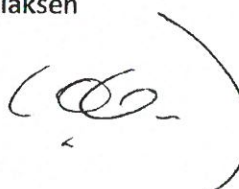
(1) Senest ved underskrift av leieavtalen skal leietaker fremlegge gyldig legitimasjon [og firmaattest].

(2) Denne leieavtalen er undertegnet i to eksemplarer, hvorav utleier og leietaker hver har fått sitt.

Utleier


Jostein Fjærestad
daglig leder

Leietaker

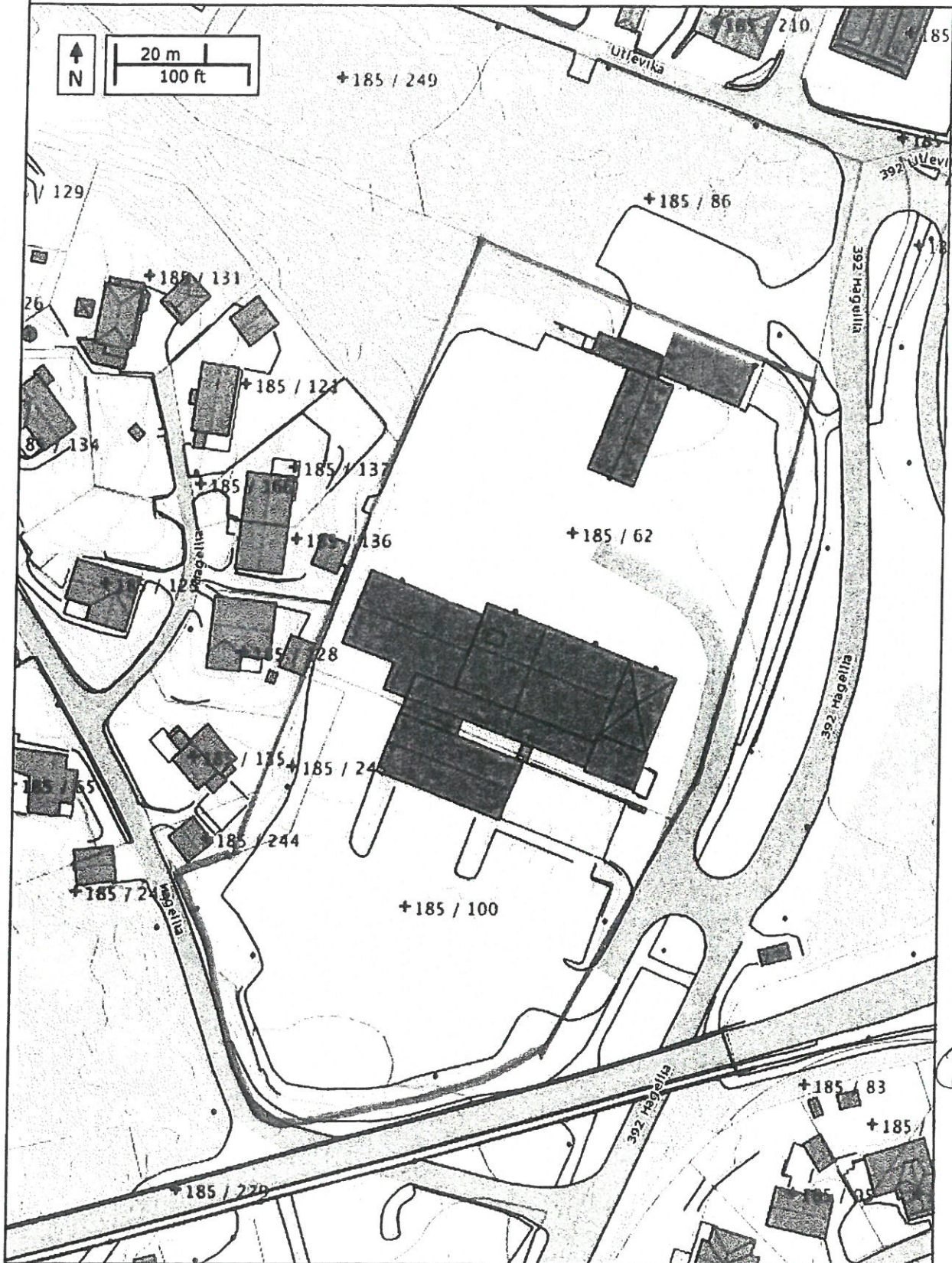

Øystein Gullaksen




Se eiendom

informasjon fra matrikkel og grunnboken

27/01 2017



BILAG 2 – BUSSANLEGG NORDHORDLAND

OM ANLEGGET

Bussanlegget ligger på eiendommen Hagellia 3; gnr. 185, bnr. 62, 100 og 245 i Lindås kommune. Tomtearealet for eiendomen er i følge GAB-registeret 16.449 kvm.

Bygningsmassen utgjør følgende areal:

Type lokale	Etasje	Bygg	Areal
Verkstadshaller m.m	1		2 013
Gang, kontor, toalett, spise- og vaskerom m.m	1 og 2		840
Godshall, stålhall m.m			767
Sum hovedbygg			3 620m²

Bussanlegget har utendørs oppstillingsplass for 45 busser.

Oppvarming:

Elektrisk og oljefyr
Varmluftblåsere og radiatorer.

Overvann handtering:

Overvann på p-plass går i sandfangskummer og deretter ut på avløpsnett

Verksted:

- Hydraulisk søyleløfter (1 sett med 2 løfter)
- Delevaskemaskin (1 stk)
- Bremssetester (1 stk)
- Akselspilltester
- Gravløfter (4 stk)
- System for spilloljeavtapping
- Fallsikring (2stk)
- Trykkluftanlegg
- Eksosavtrekk
- Hjulløfter 2 sett

Vaskehall:

- En vaskemaskin Brøvig Multiline
- Fyllanlegg for drivstoff (diesel)

Telefon og IKT

Brebånd og IP-telefon

Brannslukkesystem

Brannslanger og div. pulver-/co2 apparater.

Oljeanlegg

Spilloljetank i kjeller 6.000 L

1stk oljeutskiller, 10.000 L

Drivstoffanlegg

Tanker nedgravd GUP(glassfiber)

2 stk. à 20.000 L

2 stk. à 15.000 L

Utendørsanlegg

Parkeringsplass for busser og privatbiler

A handwritten signature in black ink, followed by the initials 'JP' in purple ink.

BILAG 3 – FORDELING AV KOSTNADER – BUSSANLEGG NORDHORDLAND

Oppregningen angir ulike kostnadstyper og hvordan disse skal fordeles mellom partene. Listen er ikke uttømmende, og kostnadstyper som ikke er beskrevet behandles tilsvarende som sammenlignbare tilfeller.

		Ut-leier	Leietaker
Bygningsmessig			
Utvendig tak		X	
Fasader		X	
Takrenner		X	
Avløpsledninger ute/inne		X	
Vannledninger	Utskifting, vedlikehold utvendig	X	
	Vedlikehold innvendig	X	
Porter	Utskifting	X	
	Vedlikehold		X
Dører	Utskifting	X	
	Vedlikehold -inkl. lås og automatikk		X
Vann-/avløps-/renovasjon/avgifter			X
Uteareal			
Uteanlegg/grøntanlegg	Vedlikehold		X
Asfalt, kummer	Vedlikehold		X
Energi			
Strømforbruk			X
Tekniske anlegg			
Ventilasjon	Service/rep./materiell	X	
	Utskifting	X	
Automatikk	Service/rep./materiell	X	
	Utskifting	X	
Varmeanlegg i bygg	Service/rep./materiell	X	
	Utskifting	X	
SD-anlegg	Service/rep./materiell	X	
	Utskifting	X	
Brannvarslingsanlegg	Service/rep./materiell	X	
	Utskifting	X	
El-installasjoner/belysning/utelamper	Service/rep./materiell	X	
	Utskifting*	X	
	*Lyskildeskift og enkle utskiftn. av ledn. og innretn. for elektrisitet		X
Alarmanlegg	Service/rep./materiell	X	
	Utskifting	X	
Forsikring			
Bygninger		X	
Fastmontert utstyr som tilhør. utleier		X	
Fastmontert utstyr som tilhør. leietaker			X
Løst utstyr og inventar tilhør. leietaker			X
Service			
Renhold i bygg, herunder utvendige vindusflater og fasade			X
Renhold ute, feiing			X
Snømåking, strøing			X
Avfallshåndtering			X
Administrasjon/forvaltning			X

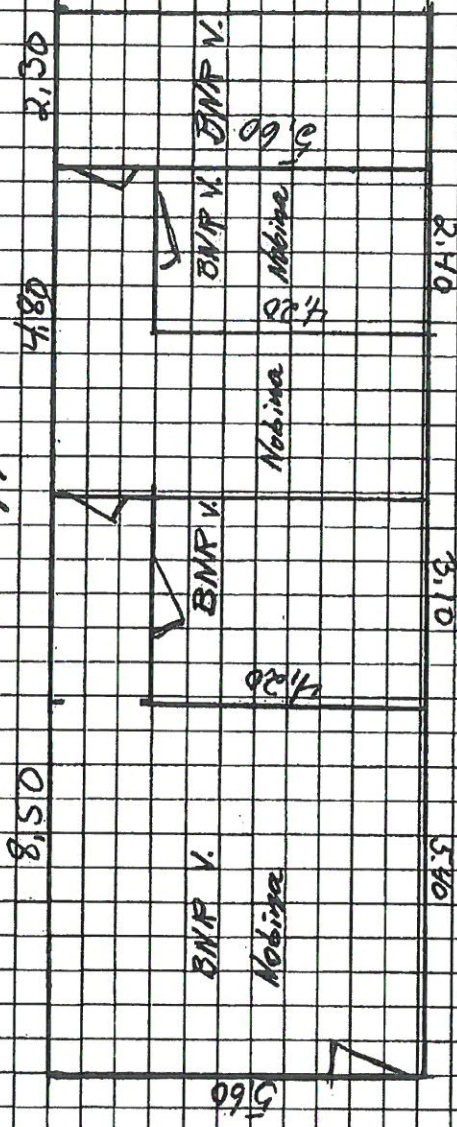
AF

Sentralbord/resepsjon			X
Vakthold			X
Skadedyrkontroll/-tiltak			X
Abonnement alarmoverføringer			X
Eiendomsskatt		X	
Utstyr mm			
Løst utstyr og inventar tilhør. leietaker	Service/rep./materiell/sertifisering		X
	Utsifting		X
Akselspilltester	Service/rep./materiell/sertifisering		X
	Utsifting		X
Oljeutskiller	Service/rep./materiell		X
	Utsifting	X	
Sandfangkummer	Service/rep./materiell		X
	Utsifting	X	
Fylleanlegg for drivstoff	Service/rep./materiell		X
	Utsifting		X
Søyleløfter	Service/rep./materiell/sertifisering		X
	Utsifting		X
Gravløfter (4stk.)	Service/rep./materiell/sertifisering		X
	Utsifting		X
Vaskemaskin	Service/rep./materiell		X
	Utsifting		X
Delevaskemaskin	Service/rep./materiell		X
	Utsifting		X
Kompressor/trykkluftanlegg	Service/rep./materiell/sertifisering		X
	Utsifting		X
Bremsetester	Service/rep./materiell/sertifisering		X
	Utsifting		X
Annet spesialutstyr for verksted	Service/rep./materiell/sertifisering		X
	Utsifting		X





Skisse for arealbruk av løsemetallarbeid BNF
 i kjellaren til Nobina sitt anlegg, Kharvik



Merke: de rommene som er preget Nobina bruker vi i dag.

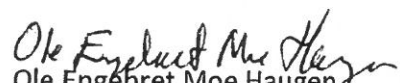
Kharvik den 21.08.2016

Øyvind Eide

FULLMAKT

Regiondirektør Øystein Gullaksen gis med dette fullmakt til på vegne av Nettbuss AS å undertegne avtale med Hordaland fylkeskommune v/Skyss, om oppdrag «Bussanbud Nordhordland 2018 HFK-17-006».

Oslo 31. august 2017


Ole Engbret Moe Haugen
Administrerende direktør
Nettbuss AS

