

LEIGEKONTRAKT FOR LAGERBYGG

Eigendom: Lagerbygg gnr.38, bnr. 89 på Molandsmoen industriområde i Fyresdal

Utleigar: Fyresdal kommune

Org.nr. 939772766

Leigar: Fyresdal Eiendom AS

Org.nr. 979571488

§ 1 Leigeforholdet gjeld:

Lagerbygg på 3.600 m² med tilhøyrande ca. 7.500 m² uteareal.

Leigaren har ikkje rett til bruk av anna areal enn det som er avtalt.

§ 2 Leigesum og regulering:

Leiga vert fastsett til kr 170,- pr. kvm pr. år. MVA kjem i tillegg.

Indeksregulering i tråd med endringane i Statistisk sentralbyrås konsumprisindeks den. 1 januar kvart andre år. Fyrste gongs justering vert fastsett til 1. januar 2026 med mai 2020 som basisindeks. Ved en justering fra mai 2020 til november 2024 utgjør leien 204,95 kr pr. kvm pr. år.

Leigesum blir fakturera forskotsvis pr. måned.

Utleigar forsikrar bygget med refusjon frå leietakar ein gong pr. år.

Dette inngår ikkje i leigesummen:

- a) Utgifter til oppvarming og varmt vann, straum, kommunale avgifter, ventilasjon, eventuell eigedomsskatt og forsikring av innbo og leietakers egne eiendeler.
- b) Reinhold og belysning, både inne og ute.
- c) Vedlikehald av uteareal, brøyting m.m.

§ 3 Bruk av lokala:

- a) Lokala skal kun nyttast til lager.
- b) Lokala må ikkje brukas på ein måte som sjenerer naboar og andre næringsdrivande på Molandsmoen.
- c) Ominnredning, nyinnredning eller anna forandring av fast inventar må ikkje finne stad utan utleigars skriftlege samtykke.

§ 4 Framleige og overdraging:

Framleige er i utgangspunktet tillate med utleigar sitt skriftlege samtykke.

Leigar kan ikkje utan skriftleg førehandssamtykke frå Utleigar overdra heile eller delar av leigeavtala. Samtykke kan ikkje nektast utan sakleg grunn.

Utleigar har gitt førehandssamtykke til at Leigar fremleigar Egedomen til Telemark Kildevann AS.

Som overdraging reknast også i) at ein person som direkte eller indirekte har bestemmande innflytelse over Leigar eller Telemark Kildevann AS, mister denne innflytelsen, eller ii) at ein ny person direkte eller indirekte får bestemmande innflytelse over Leigar. Bestemmande innflytelse betyr det same som i aksjelova § 1-3 (2) andre setning. Aksjelova § 1-3 (4) gjelder tilsvarande. Dette punkt gjelder ikkje ved konserninterne omorganiseringar med uendra eigarskap.

Leigetakar kan ikkje utan skriftleg førehandsamtykke frå utleigar delta i ein fusjon eller fisjon som vesentleg forringer Leigetakers evne til å oppfylle sine pliktar under leigeavtalen. Samtykke kan nekast på fritt grunnlag.

Manglande svar på søknad om samtykke reknast ikkje som samtykke.

Dersom Utleigar overfører sine rettigheter og forpliktelser etter leigeavtalen skal Leigetakar stille ny sikkerheit overfor ny eigar i samsvar med punkt **Feil! Fann ikkje referansekjelda..**

§ 5 Vedlikehaldsplikt:

a) Leigar skal for egen rekning ordne med reparasjonar og anna vedlikehald i leigeperioden, slik at alt er i handverksmessig god stand. Alt arbeid som leigar har plikt til å utføre, skal han føretake utan ugrunna opphald og på ein måte som er handverksmessig forsvarleg. Oppfyller ikkje leigar denne plikta, har utleigar rett til å la vedlikehaldsarbeid utførast for leigars rekning.

b) Leigar pliktar å behandle dei leigde lokal/areal med aktsemd og blir erstatningspliktig for all skade som skuldast han sjølv eller folk i hans teneste, faste eller tilfeldige, så som flyttefolk, betening av varetransport og liknande, samt framleigetakerar eller andre personer som han har gjeve tilgang til. Den erstatningsplikta leigaren har, omfattar og alle utgifter som fylgjer med utrydning av mus, rotter og utøy.

c) Alt vedlikehald med uteareal med asfalt, grusdekke, kantsoner, kloakk og drenering er leigetakers ansvar.

d) Utvendig vedlikehald på bygningen er huseigar sitt ansvar.

§ 6 Varighet og oppseiing:

Denne leigeavtala gjeld i 10 år frå den 1. i månaden etter signering. Etter utløp av perioden går leigeavtala vidare og på same vilkår med eit års gjensidig oppseiing frå bae partar.

§ 7 Fråflytting:

Leigar skal ved fråflytting tilbakelevere lokala ryddige, reingjort og i god og handverksmessig forsvarleg vedlikehalden stand. Fast inventar, leidningar og liknande som leigar har tilført i lokala må ikkje fjernes med mindre leigar tilbakefører lokala i same stand som ved overtakinga. Leigar sine rettar til inventar som ikkje er fjerna, overførast utleigar utan godtgjering, med det unntak som fylgjer av husleielovens §10-2.

Manglar som leigaren ikkje har utbedra, kan utleigar utbetre på leigar sin kostnad.

Fast inventar, leidningar og liknande som nemnt ovanfor skal likevel fjernast dersom utleigar krev det. I så fall skal omkostningane, derunder eventuelle reparasjonar dekkast av leigar.

§ 8 Leigars avtalebrot – utkastelseklausul:

Leigar vedtar at tvangsfråvikelse kan krevjast hvis Leiga eller avtalte tilleggssytelser ikkje blir betalt, jf. tvangsfullbyrdseslova § 13-2 tredje ledd (a). Leigar vedtar at tvangsfråvikelse kan krevjast når Leigeperioden er løypt ut, jf. tvangsfullbyrdseslova § 13-2 tredje ledd (b).

Leigar kan ikkje sette fram motkrav på Utleigar med mindre motkravet er erkjent av ham eller er rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

Gjer leigar elles noko vesentleg brot på leigeavtala, kan utleigar heve avtala med augeblikkelegverknad, og leigar pliktar å flytte ut av lokala. Ein leigar som flytter etter utkasting eller krav frå utleigar på grunn av misleghald, pliktar å betale leige for den tid som er att av leigetida med frådrag av det som utleigar får inn ved ny utleige. Leigar må òg betale dei omkostningar som søksmål, utkasting og ryddiggjering av dei leigde lokal i tilfelle fører med seg.

§10 Vernetting:

Partane vedtek Telemark tingrett som vernetting i alle tvistar som gjeld leigeforholdet.

Denne kontrakt kan tinglysast av begge partar.

§ 11 Særlege tilhøve:

Leietakar kan pantsette sin leigerett. Lånegjevar med slik panterett har rett til å tre inn i leigeforholdet på same betingelser dersom leigar mislegheld sine forpliktingar ovanfor utleigar eller lånegjevar.

I den utstrekning leigeavtala ikkje bestemmer noko anna gjeld husleigelovas reglar.

§ 12 Opsjonsrett:

I perioden frå signering av leigeavtale og fram til 31. desember 2026 har Leigar rett til å løyse inn bygget og tomta mot eit vederlag basert på lagerbyggets neddiskonterte verdi per 31. desember 2024, det vil si NOK 6 332 512.

Etter utløpet av den ovanfor nemnte perioden har Leigar rett til å løyse inn bygget og tomta innan utgangen av leigeperioden mot marknadsmessig vederlag. Marknadsmessig vederlag skal fastsetjast med utgangspunkt i det høgaste beløpet av (i) teknisk verdi på bygningsmassen samt tomteverdien og (ii) marknadsmessig verdi basert på kontantstraumsanalyse (faktisk eller sannsynleg) eller nettokapitaliseringsmetoden. Dersom partane ikkje blir einige om vederlaget innan ti (10) virkedagar etter at Leigar har utøvd den aktuelle retten, fastsetjast vederlaget av ein takstkommisjon bestående av tre takstmenn, der partane utpeiker ein takstmann kvar og desse utpeiker den tredje takstmannen. Takstmennene skal vere vel ansette meklaras innan næringseigedom. Partane skal utpeike sin takstmann innan tjue (20) virkedagar etter at Leigars rett blei utøvd, og den tredje takstmannen skal utpeikast innan ti (10) virkedagar deretter. Takstkommisjonen skal fastsetje vederlaget innan fire (4) veker etter at den er sett saman. Kostnadene til takstkommisjonen delast likt mellom partane.

Fyresdal ____/____ - 2025

Fyresdal kommune

Utleigar

Telemark Kildevann AS

Leigetakar