



## TEKNISK VEDLEGG TIL AVTALE FOR UMLEIE AV DEL AV BREIVOLL GÅRD

Dette vedlegget til leieavtalen mellom Ås kommune som utleier, og DNT Oslo og Omegn som leietaker, har til hensikt å klargjøre teknisk ansvar, plikter og rettigheter i forbindelse med leie av Breivoll gård. Utleier er i denne avtale representert ved rådmannen eller den rådmannen delegerer fullmakt til.

### 1. OVERTAKELSE OG MANGLER

Leietaker er orientert om og kjent med at hele eller deler av bygningsmasse er av eldre dato og at bygningsmassen har et vedlikeholdsetterslep. Bygg og tomt/eiendom leies ut til leietaker «as is.»

Leietaker er inforstått med at det må investeres i bygningsmassen og tomten/eiendommen for at Breivoll gård skal kunne benyttes til angitte formål.

Ved overtakelse av bygg og tomt/eiendom skal det avholdes en overtakelsesforretning. Fra overtakelsesforretningen skal det føres protokoll. Protokollen skal minst inneholde:

- Hvem som er til stede, navn, tittel, arbeidsgiver.
- Hvilke bygg og arealer som befaringen omfattet.
- En overordnet enkel beskrivelse av byggets bygningstekniske standard og tilstand.
- At partene er enige om rapportens innhold.
- Undertegnet av bemyndiget personer fra hver av avtalepartene.

Siden bygningsmassen utleies «as is» kan leietaker ikke nekte overtakelse selv om det oppdages vesentlige feil eller mangler i forbindelse med overtakelsesforretningen.

### 2. LEIERTAKERS PLIKTER

- (a) Leietaker kan ikke bruke leieobjektet til annet enn det som er avtalt. Han skal behandle leieobjektet for øvrig med tilbørlig aktsomhet.
- (b) Leietaker har det fulle ansvar for all løpende drift, samt utvendig og innvendig bygningsmessig vedlikehold av eiendommen, inkludert alle tekniske inretninger og installasjoner.
- (c) Leietaker skal forstå nødvendig sommer- og vintervedlikehold, herunder stell av plen, bedd, busker og trær, samt brøyting av snø inne på tunet.
- (d) Leietaker plikter å sette seg inn i og følge alle lover og offentlige forskrifter og instruksjoner som er eller måtte bli innført og som har betydning for leieobjektene, virksomheten og leieforholdet for øvrig.
- (e) Leietaker plikter å gi utleier adgang til lokalene til enhver tid, for inspeksjon og ettersyn o.l. Inspeksjon skal varsles i rimelig tid og tilpasses driften så langt det er mulig. Dersom det ansees nødvendig for å forebygge eller begrense akutt skade på eiendommen, har utleier rett til selv å ta seg inn i lokalene.

Utleier	Ås Kommune
Leier	DNT Oslo og omegn



- (f) Skilt o.l. må ikke settes opp uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Dette gjelder såvel skilter på fasade, tak, arkader, utvendige ganger o.l. Det samme gjelder dersom leietaker ønsker å sette opp automater, solavskjerming, antenner o.l. Dersom slik godkjenning gis, er leietaker ansvarlig for å innhente de nødvendige offentlige tillatelser.
- (g) Leietaker har ansvaret for alle typer skader etter innbrudd eller skadeverk på bygningsmassen eller selve eiendommen/tomten. Leietaker plikter å utbedre all skade som oppstår på bygg og tomt/eiendommen snarest mulig etter hendelsen.
- (h) Leietaker skal melde til utleier vesentlige skader som oppstår på de leide lokalene. Leietaker forplikter seg til å utbedre skadene uten opphold. Forsømmer leietaker dette, kan utleier utbedre skadene for leietakers risiko og regning
- (i) Utgifter i forbindelse med offentlige pålegg/offentligrettslige krav, - f.eks. hvor det gjøres gjeldende endret teknisk standard på bygningsmassen/lokalene, tekniske innretninger, eller knyttet til eiendomme/tomten ellers, er leietakers ansvar, både mht. nødvendig gjennomføring og de kostnader som påløper i den forbindelse. I tillegg alle skatter og avgifter knyttet til bygningsmassen eller tomten/eiendommen.
- (j) For alle investeringer og arbeider leietaker utfører på Breivoll gård, skal leietaker sørge for evt. offentlige søknader og at alle offentligrettslige krav oppfylles. Vesentlige endringer skal skriftlig forhåndsgodkjennes av utleier. Dette begrenser ikke leietakers ansvar og plikt, for at alle lover og regler blir fulgt.
- (k) Innen 31. januar hvert år, skal leietaker fremlegge en oversikt, inkludert nødvendig dokumentasjon, - over alle utførte kontroll - og servicehandlinger siste driftså. Det skal også gis en bekreftelse på at alle offentligrettslige krav/kontrollhandlinger er oppfylt.
- (l) Leietaker plikter å medvirke til at evt. ledninger, kanaler, rør, o.l. til andre deler av eiendommen, eller andre eiendommer kan føres gjennom tomten/eiendommen. 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, og den virksomhet leier driver på stedet.

### 3. ENDRING AV LEIEOBJEKTET OG INVESTERINGER

Enhver nyinvestering, eller vesentlig endring eller ominnredning, forbedring, installasjon eller hvilken som helst forandring i eller i tilknytning til allerede eksisterende bygninger/lokaler eller eiendom/tomt, herunder de tekniske anlegg m.v., må ikke utføres uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Unntatt fra denne bestemmelsen er forandringer som er å anse som et ledd i leietakers kontraktsmessige rehabiliterings- og vedlikeholdsplikt.

Leietaker plikter og overlevere til utleier all nødvendig FDV dokumentasjon.

### 4. UTLEIERS PLIKTER OG RETTIGHETER

- (a) Utleier stiller leieobjektet Breivoll gård, - dvs. bygningsmasse/lokaler og tomt/eiendom, til disposisjon i overensstemmelse med vedlagte tegninger og kart.

Utleier	Ås Kommune
Leier	DNT Oslo og omegn



- (b) Utleier skal føre regelmessig tilsyn med hele eiendommen. Utleier skal ha uhindret adgang til lokalene for inspeksjon. Inspeksjon skal varsles i rimelig tid og tilpasses driften så langt det er mulig.
- (c) Utleier beholder nøkler og skal motta nøkler til evt. nye bygg (nyinvesteringer) eller ved skifte av lås eller låssystemer.
- (d) Dersom leietaker ikke utfører forsvarlige vedlikehold eller fornyelse i overensstemmelse med krav etter lov og forskrift og normal praksis er utleier berettiget til å foreta nødvendige arbeider for leitakers kostnad og risiko.
- (e) Utleier skal sørge for nødvendig sommer og vintervedlikehold av veien inn til tunet på Breivoll gård inklusive parkeringsarealene.
- (f) Utleier skal sørge for stell, plenklipping og renovasjon på friområdene som omkranser tunet.

## 5. BRANNMESSIGE FORHOLD

- a) Leietaker har ansvar for at det gjennomføres løpende kontroll, ettersyn og vedlikehold av branntekniske installasjoner og utstyr.
- b) Det påhviler leietaker å sørge for at brannobjektet er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Leietaker skal levere brannverntegninger og sørge for at brannalarmanlegg, nødlis, merking av rømningsveier (inkl. ekstra montert utstyr som dørholdemagneter, elektriske sluttstykker etc.), slokkeutstyr, røykventilasjon/automatisk slokkeanlegg og lignende, til enhver tid er tilfredsstillende.
- c) For særskilt brannobjekt plikter leietaker å utarbeide brannteknisk dokumentasjon. I forbindelse med ekstern kontroll og vedlikehold av branntekniske installasjoner og bygningsdeler skal kopi av servicereport sendes utleier innen 14 dager etter at rapporten er endelig behandlet. Se også pkt. 2 (k) mht. årlig dokumentasjon.
- d) Leietaker er forpliktet til å føre tilsyn med at bygningstekniske brannverntiltak og øvrige sikringstiltak ikke forringes. Leietaker skal ha regelmessig tilsyn og kontroll av brannvernutstyr. Kontrollen skal omfatte brannverntegninger, brannalarmanlegg, nødlis, frie rømningsveier (inkl. ekstra montert utstyr som dørholdemagneter, elektriske sluttstykker etc.), slokkeutstyr, røyk- og branncellebegrensende bygningsdel, brannvegg og etasjeskille, røykventilasjon/automatisk slokkeanlegg.
- e) Leietaker har plikt til å organisere sin interne virksomhet etter de forskrifter som til enhver tid gjelder. Dette innebærer å innrette sin virksomhet slik at brann ikke lett kan oppstå, og for øvrig på en slik måte at sikringstiltak og sikringsinnretninger virker etter sine forutsetninger.
- f) Leietaker er ansvarlig for planlegging og gjennomføring av eventuelle obligatoriske brannøvelser. Leietaker skal påse at det gjennomføres brannøvelser minimum 1 gang pr. år for samtlige medarbeidere som er virksomme i leietakers virksomhet, med tilknytning til de aktuelle byggene.
- g) Leietaker skal ajourholde all nødvendig brannokumentasjon, og gir utleier kopi ved endringer i branntekniske installasjoner og bygningsdeler. Leietaker er ansvarlig for at brannokumentasjonen på stedet til enhver tid er oppdatert.

Utleier	Ås Kommune
Leier	DNT Oslo og omegn



- h) Leietaker melder inn evt. avvik i tegninger og annen branndokumentasjon. Nødvendig dokumentasjon i brannboken er leietakers ansvar, herunder dispensasjonssøknader.
- i) Ved drifts- og bruksforhold som kan lede til økning i fare for antennelse eller brannspredning, skal utleier varsles og leietaker omgående gjennomføre tiltak som sikrer at risikoen for fare eller skade reduseres. Tilsvarende gjelder dersom organisering, installasjoner og bygningsdeler, som har vesentlig betydning for brannsikkerheten, i perioder settes ut av funksjon.
- j) Bygningmessige arbeider, gjennomføringer osv. som leietaker utfører, må ikke påvirke eksisterende branncellebegrensninger, eller på annen måte svekke brannsikkerheten i bygningen.
- k) Ved bygningstekniske endringer som leietaker er ansvarlig for, bærer leietaker alle kostnader til branntekniske tiltak foranlediget av disse tiltakene.
- l) Etter brann, branntilløp eller andre hendelser som kan være varsel om at brannsikkerheten ikke er tilfredsstillende, plikter leietaker omgående å iverksette nødvendige undersøkelser, samt ekstraordinære brannverntiltak inntil risikoen er normalisert.

## 6. FORSIKRING

Leietaker er ansvarlig for fullverdiforsikring av bygningene med faste innretninger/inventar, inkl. løst innbo/løsøre. Leietaker skal årlig sende utleier bekreftelse på at det foreligger tilstrekkelig forsikringsdekning av hele bygningsmassen/lokalene og andre installasjoner på tomten/eiendommen.

## 7. FORCE MAJEURE

Streik, lock-out, blokade eller andre forhold som partene ikke rår over, som for eksempel brann, eksplosjon, maskinskade, ukontrollert utstrømming av vann, avbrytelse av vann, strøm, telefon mv., opptøyer, krig eller inngrep av offentlig myndighet, fritar partene fra å oppfylle sine forpliktelser i henhold til denne avtalen i den grad de ikke kan oppfylles uten unormalt høye kostnader. Likedan bortfaller under slike forhold plikt til å betale taps- eller skadeserstatning.

Blir leieobjektet totalt ødelagt ved brann eller annen skadeforvoldende hendelse i leietiden, faller leieavtalen bort i sin helhet.

## 8. FRAFLYTTING OG DEMONTERING

I god tid før leieforholdets opphør innkaller utleier til en felles befaring mellom leietaker og utleier for å fastlegge og registrere eventuelle nødvendige arbeider/ utbedringer som må gjennomføres for å bringe lokalene i den stand de skal være ved tilbakelevering.

Leietaker skal ved fraflytting tilbakelevere de leide lokaler ryddiggjort, rengjort, med hele vindusruter og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig forsvarlig stand, med fradrag for vanlig slitasje.

Utleier	Ås Kommune
Leier	DNT Oslo og omegn



Alle endringer eller påkostninger i leieobjektet som leier har foretatt, og fast inventar, delevegger, ledninger, o.l. som leietaker har anbrakt eller latt anbringe i lokalene, skal ikke tilbakestilles eller fjernes med mindre annet er særskilt avtalt. Slikt inventar tilfaller utleier uten godtgjørelse.

## 9. FREMLEIE

Leietaker kan ikke - uten Utleiers skriftlige forhåndsgodkjennelse, fremleie hele eller deler av arealene, bygningene eller leieobjektet forøvrig, - til annen virksomhet (annen juridisk enhet eller virksomhet). Ved eventuelt fremleie skal leier forplikte seg til å drive i tråd med prinsippene i denne avtalen. Uansett fremleie forholder utleier seg til leietaker etter denne avtalen.

Kortvarig utleie, i tråd med omforente planer og denne avtales intensjon, omfattes ikke av kravet om forhåndsgodkjennelse.

## 10. VEDLEGG

- 1) Arealoppgaver bygg med tegninger (overordnede)
- 2) Protokoll overtakeslesforretning

## 11. SIGNATUR

Dette vedlegg til hovedkontrakten er undertegnet i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Ås, den

Oslo, den

**Utleier**

**Leietaker**

Ås Kommune  
Ola Nordal  
Ordfører

Den Norsk Turisforening Oslo og Omegn  
Henning Hoff Wikborg  
Daglig leder

<b>Utleier</b>	Ås Kommune
<b>Leier</b>	DNT Oslo og omegn



## VEDLEGG 1

### AREALOPPGAVE MED TEGNINGER

**UTLEIER:** Ås kommune (Org.nr.: 964 948 798)

**LEIETAKER:** DNT

Leietaker leier lokaler på følgende eiendom i de nedenfor nevnte bygningene.

**EIENDOM:** Breivoll gård

Arealene fordeler seg på byggene i følge vedlagte tegninger og angitt arealangivelse.

Bygg ID	Navn	BTA (m <sup>2</sup> )
1	Hovedbygning	315
2	Drengestua	235
3	Stabbur	50
4	Vaktmesterbolig	160
5	Brakkebygg/HC bygg	127
	SUM	<b>887</b>



**VEDLEGG 2**

<b>PROTOKOLL FOR OVERTAKELSESFORRETNING</b>	
<b>Overtagelsesforretningen omfatter :</b> Overtagelse av bygning i henhold til leieavtale mellom Ås kommune og DNT Oslo og omegn Datert .....	
Overtakelsen gjelder X antall bygg , tomt/eiendom og div. anlegg i henhold til hovedavtale.	
<b>Tilstede:</b>	
<b>Bygg</b>	<b>Overtas - OK</b>
<b>Anlegg</b>	<b>Overtas – OK</b>
<b>Tomt/eiendom</b>	<b>Overtas - OK</b>
<b>Eventuelle protokollmerknader fra Utleier:</b>	
<b>Eventuelle protokollmerknader fra Leietaker:</b>	
<b>Andre merknader:</b>	



**Undertegnelse:**

Dette dokumentet er utferdiget i to eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt sett.

Bygningene er i dag overtatt av leietaker.  
(Eventuell nekting av overtagelse begrunnes)

Dato:

Utleiers underskrift:

Leietakers underskrift: