

LEIEAVTALE

mellom

VY BUSS AS

Org. nr. 976948395

(heretter «Utleier»)

og

RUTER AS

Org. nr. 989 993 682

(heretter «Leietaker»)

for **Jaren bussanlegg**

1. BAKGRUNN OG FORMÅL

1.1 Formålet med denne avtalen (heretter kalt «Leieavtalen») er å gi Leietaker disposisjonsrett til et bussanlegg i Jarenvegen 65 i Gran kommune.

Leietaker har som sin virksomhet å administrere og legge til rette for kollektivtransporttilbud med buss i Oslo og Akershus fylke. Utleier har som sin primære virksomhet bussdrift av ulik art, men eier også bussanlegg slik som dette i Jarenvegen 65.

Leietaker er innforstått med at Utleier driver egen bussvirksomhet/annen virksomhet ved anlegget. Leietaker er innforstått med at deler av anlegget er utleid til Team Verksted AS og til operatør i Valdres/Land-anbudet, samt Vy Buss administrasjon.

1.2 Utleier er innforstått med at Leietaker ikke selv har til hensikt å benytte Leieobjektet i sin virksomhet. Leietaker har løpende behov for å sikre tilgjengelig bussanleggskapasitet for konkurranseutsetting og gjennomføring av transporttilbud, omdisponering og flytting mellom ulike bussanlegg. Formålet med Leiekontrakten er å gi Leietaker disposisjonsrett til Leieobjektet for fremleie til eksisterende og eventuelt fremtidige leverandører av busstransporttjenester (heretter «Bussoperatør»).

1.3 Partene skal i leieperioden samarbeide om praktiske løsninger for hvordan konkrete forpliktelser for Leietaker knyttet til dokumentasjon, rapportering, utbedring av skader, vedlikehold, offentligrettslige krav m.v. i henhold til Leiekontrakten kan oppfylles via/gjennom Bussoperatør i fremleieforholdet.

1.4 Både Utleier og Leietaker er innforstått med at overføring av Gran-anbudet fra Innlandstrafikk til Ruter ikke er endelig avklart, og partene er innstilt på å vise fleksibilitet og tilpasse Leieavtalen om overføringen ikke skjer som forventet. Overføring av Jaren/Lunner-anbudet skjer uansett.

2. LEIEOBJEKTET

2.1 Leieobjektet består av deler av eiendommen Jarenveien 65 med oppførte bygninger og anlegg, utomhusareal med parkeringsplasser / bussoppstillingsplasser.

2.2 Av delvis eksklusiv tilgang for Leietaker inngår:

- Administrasjons- og sjåførlokaler i 2. etasje, og noe lagerareal i 1. etasje, i nordenden av bygget på til sammen omtrent 180 kvm, som vist på tegninger inntatt som Vedlegg A.1, samt et lite oppholdsareal utendørs tilknyttet dette. Ansatte i Team Verksted har også tilgang til garderobearealene – bruk og deling må avtales mellom leietakerne direkte, se punkt 2.8.
- Omtrent 15 kvm fellesareal som inngang og heis.
- Bussoppstillingsarealer sør for bygget, omtrent 55 m i bredde med plass til to rader med busser, parkert mot hverandre og en midtrabatt med snutetak, som vist på tegninger inntatt som Vedlegg A.2, med mulighet for noe utvidelse, se vedlegg A.3.
- Privatbilverksted nord for bygget for tilstrekkelig antall personbiler.

2.3 I tillegg vil Leietaker ha tilgang til bruk av vaskehall til markedspris, samt tilgang til eiendommens felles manøvreringsareal som deles med øvrige leietakere på eiendommen.

2.4 Tekniske beskrivelser (herunder inventar/utstyrliste og kvalitetsbeskrivelse) er inntatt som Vedlegg B.1. Dersom Leietaker eller Bussoperatøren ber om det, skal Utleier fremlegge øvrig teknisk dokumentasjon som foreligger for byggene/anleggene.

2.5 Vaskehall – bruk av vaskehall tilbys Leietaker til markedspris, basert på et brukerkortsystem og betaling per vask, som også dekker produkter og utstyr til utvendig vask. Utleier er ansvarlig for å drifte og vedlikeholde vaskehallen på et kvalitetsmessig godt nivå. Leietaker er ansvarlig for produkter og utstyr til innvendig vask.

2.6 Leietaker vil ha en eksklusiv periode der de har prioritert tilgang til vaskehallen. Tidspunkt og varighet for denne perioden avtales nærmere, og skal være tilpasset behovet til Bussoperatører og driften av rutesatte busser.

2.7 Verksted – Leietaker vil ha mulighet til å kjøpe lokale verkstedtjenester hos en annen leietaker - Team Verksted, til markedspris. Eventuelle verkstedtjenester avtales og faktureres direkte mellom verksted og operatør, og ikke via Leietaker iht. Leieavtalen.

2.8 Deling av garderobearealer i administrasjons- og sjåførlokalene med ansatte i Team Verksted er en eksisterende løsning som med dagens brukere fungerer godt. Leietaker/operatør og Team Verksted vil avtale praktiske løsninger for delingen seg imellom. Avhengig av løsning med hensyn til arealer og bruk, vil Leietaker kunne forvente dekning av kostnader til renhold, drift og vedlikehold for de arealene som Team Verksted får tilgang til. Beløpene skal reflektere faktiske kostnader og ulemper knyttet til arealfordeling og bruk.

2.9 Eventuelle feil i arealangivelsene gir ikke rett til å kreve leien justert, og medfører heller ikke noen endring av Leieavtalens øvrige bestemmelser.

3. LEIETID

3.1 Leieforholdet løper fra 25.06.2028 («Oppstart») til 28.06.2038 («Utløpsdato»). Leieforholdet opphører uten oppsigelse ved Utløpsdato. Fristen for å sende flytteoppfordring etter husleieloven § 9-2 tredje ledd, settes til 6 måneder regnet fra leieforholdets opphør.

Leieforholdet kan ikke sies opp i leieperioden.

3.2 Leietaker har rett til å forlenge leieforholdet for perioder på 5+5 år av gangen, samlet inntil 10 år, regnet fra Utløpsdato. Forlengelsen skal skje på samme vilkår. Dersom Leietaker ønsker å benytte sin rett til forlengelse, skal dette meddeles skriftlig til Utleier minst 12 måneder før Utløpsdato, ev. 12 måneder før utløp av en forlengelsesperiode.

3.3. Leietaker skal, ved behov, få tilgang til Leieobjektet opp til 1 ½ år før Oppstart for å gjøre nødvendige forberedende arbeider. Arbeidene kan være knyttet til både innvendige og utvendige utbedringer. Arbeidene skal gjøres med minst mulig ulempe for Utleier og eksisterende leietakere, og ev. merkostnader for disse knyttet til arbeidene skal kompenseres av Leietaker. Utleier og berørte leietakere skal involveres i planleggingen av arbeidene.

4. LEIESUM

4.1 Årslie utgjør NOK 850 000, eksklusive merverdiavgift, per signeringstidspunkt. Årslie vil justeres ved Oppstart med hensyn til eventuell forhøyning i samsvar med utviklingen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller annen tilsvarende offentlig indeks, fra sist kunngjorte indeks ved signeringstidspunktet og frem til Oppstart. Leiesummen er gjenstand for indeksregulering i henhold til punkt 7.

Leiesummen forfaller forskuddsvis den 1. i hvert kvartal fra leieforholdets oppstart med $\frac{1}{4}$ av avtalt årsleie. Utleier utsteder faktura til Leietaker med slikt innhold som er påkrevd i henhold til gjeldende regelverk og med opplysninger om Utleiers kontonummer for betaling av leien.

4.2 Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrente i henhold til forsinkelseslovens bestemmelser, eller lov som trer i stedet for denne. Utleier har rett til å kreve normalt gebyr ved purring på uteblitt betaling.

4.3 Ved et eventuelt fremtidig salg, vil Utleier i god tid informere Leietaker om prosessen, samt involvere Leietaker som en potensiell kjøper i salgsprosessen. Leietaker ønsker denne muligheten for å kunne sikre kontinuitet i tilgang på bussanlegg i dette busskontraktsområdet.

5. MERVERDIAVGIFT

5.1 Leietaker bekrefter ved signering av Leieavtalen at Leietaker er og vil være registrert i Merverdiavgiftsregisteret og at 100 % av Leieobjektet vil være til bruk i Leietakers merverdiavgiftspliktige virksomhet i hele leieperioden. Leietaker skal i leieperioden fremleie Leieobjektet til Bussoperatør som skal drive 100 % merverdiavgiftspliktig virksomhet i Leieobjektet i hele leieperioden. Hele Leieobjektet skal omfattes av Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret. Leie og eventuelle andre utgifter knyttet til leieforholdet som per Oppstart og/eller i løpet av leieperioden blir omfattet av Utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret, skal tillegges merverdiavgift i henhold til merverdiavgiftslovgivningen med den til enhver tid gjeldende sats.

5.2 Leietaker er klar over at den faktiske disponering av Leieobjektet er avgjørende for Utleiers fradragsrett for inngående merverdiavgift. Leietaker skal sørge for at Bussoperatør driver 100% avgiftspliktig virksomhet i Leieobjektet. Se for øvrig punkt 5.5 om Leietakers plikt til frivillig registrering i Merverdiavgiftsregisteret. Leietaker skal umiddelbart gi Utleier opplysninger om forhold som kan medføre en endring i den avgiftsmessige status til hele eller deler av Leieobjektet. Endret bruk av Leieobjektet 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.

5.3 Leietaker skal på bakgrunn av avgiftsmyndighetenes dokumentasjonskrav uoppfordret gi en skriftlig, årlig redegjørelse innen 31. desember over sin bruk av Leieobjektet, samt en bekreftelse av at Leietaker er frivillig registrert for fremleien, samt en skriftlig redegjørelse fra bussoperatør over dennes bruk av Leieobjektet. Mal for dette er inntatt som vedlegg E.

5.4 Leietaker plikter å være frivillig registrert for leieperioden for fremleie til Bussoperatør. Eventuelle utgifter forbundet med Leietakers søknad om frivillig registrering ved fremleie bæres av Leietaker.

5.5 Ved opphør av leieforholdet, uansett grunnlag, skal Leietaker og Bussoperatør beholde egne justeringsforpliktelser og justeringsrettigheter på bygningsmessige tiltak de har foretatt på Leieobjektet. Dersom Utleier har utført bygningsmessige endringer/tilpasninger, skal Leietaker kompensere Utleier for eventuelle justeringsforpliktelser som utløses etter leieperiodens utløp, det vil si når Leietaker ikke lenger leier Leieobjektet. For det tilfelle slike endringer/tilpasninger utført klart har en økonomisk verdi for Utleier etter leieperiodens

utløp, skal den fordel Utleier har fått ved utnyttelse av kapitalvaren gå til fradrag i Leietakers plikt til å kompensere Utleier for eventuelle utløste justeringsforpliktelser.

5.6 Partene er enige om at Utleier ikke skal komme dårligere ut på grunn av avgiftsmessige forhold enn dersom Utleier hadde full fradragsrett for merverdiavgift i hele leieperioden og for hele Leieobjektet. Leietaker skal holde Utleier skadesløs for ethvert tap Utleier måtte bli påført, herunder redusert fradragsrett og tilbakeføring/justering av fradragsført inngående merverdiavgift samt renter, tilleggsskatt og øvrige kostnader forbundet med slikt tap (herunder kostnader forbundet med å forsvare avgiftsbehandlingen), som følge av at fremleieavtale med Bussoperatør inngås senere enn nevnt i punkt 5.1, regelendringer for Leietakers/Bussoperatørs bruk/virksomhet eller Leietakers/Bussoperatørs bruksendring, fremleie, selskapsmessige/organisatoriske endringer, formelle mangler eller forsømmelser o.l.

5.7 Eventuelle krav som følge av bestemmelsene i dette punkt 5 forfaller til betaling ved påkrav. Krav som følge av Utleiers plikt til tilbakeføring/nedjustering av fradragsført inngående merverdiavgift forfaller imidlertid til betaling tidligst 14 dager før forfall for Utleiers betalingsplikt til staten.

6. DRIFTSKOSTNADER M.V.

6.1 Utleier skal besørge profesjonell drift og vedlikehold av Leieobjektet, med unntak av den drift og vedlikehold Leietaker selv skal besørge i henhold til punkt 13. Partenes ansvar for aktuelle driftskostnadselementer fremgår av ansvarsmatrisen inntatt i Vedlegg C. Årsleien er angitt eksklusive Leieobjektets driftskostnader, som skal betales av Leietaker i tillegg til årsleien. Leietaker har rett til fullt innsyn i driftsutgiftene til Utleier («åpen bok»-prinsipp). Leietaker skal betale 5 % administrasjonspåslag på Utleiers driftskostnader.

Felleskostnader betales i henhold til fordelingsnøkkel i Vedlegg B.2.

Felleskostnadene skal betales som kvartalsvise a-konto beløp basert på årlig budsjett utarbeidet av Utleier, med forfall samtidig som årsleien. Avregning mellom Leietakers a-kontoinnbetalinger og de faktisk påløpte driftskostnader i budsjettåret, med pro & contra oppgjør mellom partene, skal foretas innen 31. mars hvert år.

I den grad utleie av eiendom i leietiden blir belagt med nye særlige skatter og/eller avgifter, skal Leietaker betale slike. Eventuell eiendomsskatt betales av Leietaker og øvrige leietakere på eiendommen som en del av eiendommens driftskostnader. Leietaker skal selv besørge og bekoste renhold, vakthold, søppelhåndtering og leveranse av strøm til Leieobjektet i henhold til egen måler.

6.2 Utleier skal per Oppstart besørge at Leieobjektet er i samsvar med de offentligrettslige byggetekniske krav som gjelder for Leieobjektet, gitt den virksomhet som drives av Leietaker i henhold til punkt 10. Utleier er per Oppstart også ansvarlig for at Leietakers virksomhet i Leieobjektet, som angitt i punkt 10, er tillatt i henhold til gjeldende reguleringsplan.

Alle offentligrettslige krav, herunder krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet, som er foranlediget av Leietakers særlige bruksformål eller virksomhet i Leieobjektet, er Leietakers ansvar å oppfylle per Oppstart og for øvrig i leieperioden. Offentligrettslige krav knyttet til universell utforming eller andre bygningsmessige forhold skal besørges og bekostes av Leietaker, når kravet er foranlediget av Leietakers særlige bruksformål eller virksomhet i Leieobjektet.

Offentligrettslige krav for øvrig, herunder slike krav knyttet til bygningsmessige forhold som ville ha blitt pålagt uavhengig av Leietakers bruksformål i henhold til punkt 10.1, skal besørges og bekostes av Utleier. Denne ansvarsfordelingen gjelder uavhengig av om det er Leietaker eller Utleier som er adressat for det offentligrettslige kravet.

Kostnader til nødvendig oppfyllelse av offentligrettslige pålegg om forhøyet teknisk standard i Leieobjektet (eksempelvis brannkrav eller ventilasjon) som måtte pålegges Utleier i leieperioden, kan Utleier kreve dekket hos Leietaker i den utstrekning tiltaket kommer Leietaker til gode (eksempelvis reduserte driftskostnader, redusert vannforbruk, redusert tomkjøring/stanstid, bedret brannsikkerhet, bedret ventilasjon eller lignende), herunder tatt i betraktning tiltakets levetid og hvilken tid som gjenstår av leieperioden. Dersom partene ikke blir enige om annet, skal kostnadsdekningen skje i form av justering av leien.

6.3 Leietaker plikter på Utleiers forespørsel å dokumentere at det foreligger et internkontrollsystem som oppfyller de til enhver tid gjeldende krav til virksomheten. Utleier kan kreve at Leietaker/Bussoperatør for egen kostnad benytter seg av Utleiers FDV-system for oppfølging av internkontroll og vedlikehold.

6.4 Leietaker plikter å påse at Bussoperatør overholder Utleiers rutiner for internkontroll og brannvern for leietakere, inntatt som Vedlegg D til Leieavtalen. Det samme gjelder eventuelle nye rutiner for internkontroll og brannvern som innføres som følge av nye offentligrettslige krav.

7. REGULERING AV LEIESUMMEN

7.1 Utleier kan med virkning fra 1.1.2029 og deretter årlig den 1.1, kreve årsleien, eksklusive merverdiavgift i henhold til Leieavtalens punkt 4, regulert tilsvarende eventuell årlig økning i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks («KPI») eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Første leieregulering baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks – 15.10.2027 - til indeksen per 15.10 det etterfølgende kalenderår. Dog skal årsleien ikke kunne reguleres under den Leien som ble avtalt ved inngåelse av Leiekontrakten.

7.2 Ved offentlig inngrep (prisstopp o.l.) som begrenser den leie Utleier ellers kunne tatt etter Leiekontrakten, skal Leiekontrakten regulerende leie løpe fra det tidspunkt og i den utstrekning det måtte være lovlig adgang til det.

Husleielovens § 4-3 om tilpasning til gjengs leie gjelder ikke.

8. TINGLYSING OG PANTSETTING

8.1 Leietaker har rett til å tinglyse Leieavtalen på eiendommen.

8.2 Leietaker kan ikke pantsette Leieavtalen uten skriftlig samtykke fra Utleier. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Tinglysing av Leieavtalen skal ha prioritet etter alle nåværende og fremtidige pengeheftelser og være uten opptrinnsrett. Leietaker dekker omkostningene ved tinglysningen.

8.3 Leietaker forplikter seg til å besørge tinglysingen slettet når leieforholdet er avviklet på grunn av leietidens utløp eller leieforholdet har opphørt på grunn av avtale, utkastelse, Leietakers konkurs etc. Sletting skal senest skje en måned etter leieforholdets opphør. Leietaker gir Utleier ugjenkallelig fullmakt til å besørge den tinglyste Leieavtalen slettet etter

leieforholdets opphør, dersom Leietaker ikke besørger dette i samsvar med første avsnitt over. Utleiers kostnader til sletting av tinglyst Leieavtale skal dekkes av Leietaker.

9. OPPSTART OG MANGLER

9.1 Leieobjektet skal overtas av Leietaker som det er og for øvrig i samsvar med Vedlegg B.1 – Tekniske beskrivelser. Vedlikehold skal være gjennomført i tråd med punkt 13, der Utleier står ansvarlig for kvalitet på leieobjektet ved overlevering fra tidligere leietaker i tråd med ansvarsmatrisen og punkt 15.2.

9.2 Partene skal gjennomføre en felles befaring av Leieobjektet før Oppstart, som protokollføres på stedet. Protokollen skal beskrive status for Leieobjektet og plan for retting av påpekte forhold.

9.3 Dersom en av partene mener at det per Oppstart eller senere foreligger mangler ved Leieobjektet som den annen part er ansvarlig for, skal det varsles skriftlig om dette uten ugrunnet opphold etter at forholdet ble eller burde ha blitt oppdaget.

9.4 Feil og mangler som en part er ansvarlig for skal utbedres uten ugrunnet opphold.

10. LEIEOBJEKTETS ANVENDELSE

10.1 Leieobjektet må kun benyttes til virksomhet for kollektivtransport og annen liknende eller dertil tilknyttet virksomhet som til enhver tid faller naturlig inn under Leietakers virksomhet. Virksomheten omfatter leie av oppstillingsplasser for busser og privatbilkparkeringsplasser, samt lokaler som inneholder kontorer, lager, og sjåfør fasiliteter, som vist i Vedlegg A.1. I tillegg til tilgang til bruk av vaskehall med tilhørende funksjoner, samt kjøreareal på tomten.

Skifte av bruksformål/virksomhet er ikke tillatt uten Utleiers forutgående skriftlige samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Eventuelle avgiftsmessige ulemper for Utleier ved at Leieobjektet benyttes til virksomhet som ikke er 100 % avgiftspliktig, skal kompenseres av Leietaker i tråd med punkt 5.

10.2 Leieobjektet må ikke benyttes på en slik måte at eiendommenes omdømme skades eller slik at det medfører andre ulemper for naboer m.v. enn det som naturlig følger av avtalt bruk i henhold til punkt 10.1.

Leietakeren plikter å behandle Leieobjektet med tilbørlig aktsomhet og blir erstatningspliktig for all skade som skyldes ham selv, hans ansatte eller andre som han har gitt adgang til Leieobjektet eller til eiendommene for øvrig.

Leietaker plikter å holde de rom der det er vannledninger og avløpsrør oppvarmet slik at fryseskader unngås.

10.3 Leietaker plikter å følge de normale ordensregler, sikkerhetsbestemmelser, brann/rømningsinstrukser og instrukser for tekniske anlegg og hensiktsmessig drift som til enhver tid gjelder for Leieobjektet.

10.4 Leietaker er ansvarlig for at hans virksomhet i Leieobjektet drives i overensstemmelse med gjeldende lover og regler. Leietaker må innhente alle offentligrettslige tillatelser og etterkomme alle offentligrettslige påbud som er nødvendig for Leietakers virksomhet i Leieobjektet.

10.5 Medfører Leietakers virksomhet på Leieobjektet forhøyelse av eiendommenes forsikringspremier eller faste avgifter, plikter Leietaker selv å betale forhøyelsen.

10.6 Utleier er tilsvarende ansvarlig for at sin og andre leietakers virksomhet i Jarenveien 65 drives i overensstemmelse med gjeldende lover og regler, spesielt med hensyn til miljø og arbeidsmiljø.

11. VIRKSOMHETSSKILT M.M.

11.1 Virksomhetskilt har Leietaker for egen regning rett til å sette opp som sedvanlig etter virksomhetens og Leieobjektets karakter, etter Utleiers nærmere anvisning. Leietaker er selv ansvarlig for å innhente de nødvendige offentligrettslige tillatelser.

11.2 Leietaker har ikke rett til å selge reklameplass på Leieobjektet.

11.3 Solavskjerming, radio- og TV-anlegg m.v. må ikke settes opp uten at Utleier på forhånd skriftlig har godkjent utseende og plassering av disse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

12. ENDRINGER

12.1 Leietakers ombygging, ominnredning eller annen endring av Leieobjektet må ikke finne sted uten Utleiers skriftlige forhåndsgodkjenning. Slik forhåndsgodkjenning kan ikke nektes uten saklig og rimelig grunn. Utleier kan ikke nekte endringer som er nødvendig for å tilpasse bussvirksomheten til ny teknologi, el-drift eller nye offentligrettslige krav. Tilleggskravet om rimelig grunn er inntatt på bakgrunn av at Utleier er innforstått med at Leietaker kan ha behov for fleksibilitet med hensyn til å kunne foreta slike endringsarbeider i løpet av leieperioden, og at dette leieforhold er inngått med den forutsetning at det ved behov for slike endringer skal tilrettelegges for dette.

Leietaker bekoster endringsarbeidene etter bestemmelsene i dette punkt 12.

Forhåndsgodkjenning kan gis på betingelse av at endringene tilfaller Utleier uten godtgjørelse ved leieforholdets slutt, eller at Leietaker bringer Leieobjektet tilbake til opprinnelig stand, jf. punkt 14. Mal for tilleggsavtale, jfr. vedlegg G, skal benyttes.

Ved ferdigstillelsen av endringen, plikter Leietaker å gi Utleier nødvendig dokumentasjon for arbeidenes anskaffelseskost og øvrig informasjon av betydning for Utleiers bruk av innretningene, samt eventuelle offentlige godkjenninger.

12.2. Partene er enige om å ha fokus på miljøfremmende tiltak i leieforholdet. Slike tiltak kan eksempelvis omfatte investering i energibesparende innretninger som også medfører reduserte driftskostnader for Leietaker. Partenes intensjon er at dersom Leietaker oppnår en direkte besparelse av driftskostnader som følge av slike tiltak, skal Leietaker bidra til å dekke investeringskostnadene med et beløp som tilsvarer besparelsen. Eventuelle bidrag fra Leietaker som nevnt i dette punkt forutsetter enighet og skriftlig avtale mellom partene.

12.3 Leietaker har rett til å kreve at Utleier utstyrer Leieobjektet med innretninger som er nødvendig for drift av busser som benytter alternative/fossilfrie drivstoff/energikilder, herunder elektrisitet, hydrogen og biogass, forutsatt at alle nødvendige offentligrettslige tillatelser til dette innvilges. Slike tilpasningsarbeider kan f.eks. omfatte installering av ladeinnretninger, tank- og fylleanlegg samt ombygging av verkstedarealer.

Retten til å kreve tilpasninger iht. avsnittet ovenfor forutsetter at det på tidspunktet for ferdigstilling av arbeidene gjenstår minst 3 år av leieperioden eller en eventuell forlengelsesperiode.

Alle kostnader knyttet til tilpasningsarbeider angitt i dette punkt skal dekkes av Leietaker, herunder eventuelle kostnader til nødvendig fjerning av tilpasningene ved leieforholdets opphør med tillegg av 5 % påslag for administrasjon og fortjeneste. Leietaker skal ha rett til innsyn i all kostnadsdokumentasjon («åpen bok»-prinsipp). Eventuell økt energibruk eller annen økning av Leieobjektets driftsutgifter i leieperioden som følge av tilpasningsarbeidene, skal dekkes av Leietaker iht. punkt 6.1.

Uten annen avtale skal Leietaker dekke tilpasningskostnader fordelt over resterende leieperiode og fjerningskostnader ved kontantbetaling etter påkrav.

Partene skal ha kvartalsvise møter der tilpasninger varsles av Leietaker og avklares nærmere.

12.4 Utleier kan foreta alle arbeider til eiendommens/Leieobjektets vedlikehold eller fornyelse, herunder miljørelaterte tiltak. Leietaker skal medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av eiendommen kan føres gjennom Leieobjektet uten hinder av Leietakers innredning eller lignende. Leietaker må finne seg i slike endringsarbeider uten erstatning eller avslag i årsleien, med mindre ulempene for Leietaker er vesentlige. Leietaker skal varsles om alle arbeider etter dette punkt med rimelig frist. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for Leietaker.

13. VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTNINGER

13.1 Leietakers drift av Leieobjektet må være i tråd med de krav og retningslinjer som følger av utlevert FDV-dokumentasjon. Alle feil og mangler skal rapporteres til Utleier eller til leverandører oppgitt av Utleier.

13.2 Partenes ansvar for vedlikehold og utskiftning fremgår av ansvarsmatrise inntatt som Vedlegg C. Dersom annet ikke er spesifikt fastsatt i nevnte vedlegg, gjelder den ansvarsfordeling som følger nedenfor.

Utleier skal besørge og bekoste det utvendige bygningsmessige vedlikehold av Leieobjektet, herunder tekniske innretninger i grunnen på eiendommen som for eksempel rørledninger, tanker, m.v.

Vedlikehold av utearealer, herunder vedlikeholdsmessig asfaltering skal besørges av Utleier, men bekostes av Leietaker gjennom fordeling av felleskostnader. Eventuelt behov for re-asfaltering skal anses som utskiftning som reguleres av punkt 13.3 nedenfor.

Leietaker skal besørge og bekoste det innvendige vedlikehold av Leieobjektets bygninger/anlegg.

Vedlikeholdsplikten til Leietaker omfatter ikke skjulte bygningsmessige tekniske innretninger/anlegg. Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter tekniske innretninger som er anbrakt eller eiet av Utleier og som hører til virksomheten som drives i Leieobjektet i henhold til punkt 10.1. Leietaker plikter å overholde eventuelle vedlikeholdsprogram som Utleier fastsetter for slike tekniske innretninger i samsvar med produsentens/leverandørens anbefalinger.

Leietaker har ansvar for å skaffe nødvendige overgrunnstanker for lagring av biodiesel og kjemikalier. Leietaker har ansvaret for at tankanlegget forvaltes, driftes og vedlikeholdes i tråd med kapittel 18 i forurensningsforskriften (Tankforskriften) med særskilte krav til risikovurderinger og intern kontroll.

Leietaker skal årlig rapportere skriftlig til Utleier hvilke vedlikeholdsarbeider som er utført av Leietaker/Bussoperatør. Utleier forbeholder seg retten til å etablere et FDV-system for oppfølging av avtalt vedlikehold iht. Leieavtalen.

Leietaker plikter å skifte knuste ruter i Leieobjektet uten ugrunnet opphold, samt utbedre eventuelle skader etter hærverk innen rimelig tid.

Alt arbeid som Leietaker plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig.

13.3 Utleier skal besørge og bekoste utskiftning av Leieobjektets tekniske innretninger, slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg etc., når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningssvarende måte. Det samme gjelder tekniske innretninger anbrakt eller eiet av Utleier.

Utleier har ikke vedlikeholds- eller utskiftningsansvar for tekniske innretninger Leietaker selv har anbrakt i Leieobjektet, herunder eventuelle ladeanlegg mv.

13.4 Leietaker plikter å legge forholdene til rette slik at det er god adkomst og tilgjengelighet til Leieobjektet inkludert tekniske rom og installasjoner for nødvendig ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering eller utskiftning av installasjoner.

Leietaker må godta slike arbeider uten erstatning eller avslag i årsleien, med mindre ulempene for Leietaker er vesentlige. Arbeidene skal skje til minst mulig sjenanse for Leietaker og skal varsles med rimelig frist på forhånd.

I alle tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på Leieobjektet har Utleier rett til å skaffe seg adgang til dette.

14. FREMLEIE OG OVERDRAGELSE AV LEIERETTEN

14.1 Hel eller delvis fremleie av Leieobjektet til virksomhet som nevnt i punkt 10.1 er tillatt uten ytterligere samtykke fra Utleier. Annen hel eller delvis fremleie av Leieobjektet må ikke finne sted uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Slikt samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Økt avgiftsmessig belastning for Utleier som følge av fremleien skal anses som saklig grunn, med mindre Leietaker forplikter seg til å holde Utleier skadesløs for Utleiers tap og kostnader som følge av fremleien i samsvar med punkt 5 og stiller en – etter Utleiers oppfatning – tilfredsstillende sikkerhet for sine forpliktelser.

Fremleietaker kan aldri påberope seg større rettigheter overfor Utleier enn det Leiekontrakten gir Leietaker.

Ved bytte av fremleietaker (Bussoperatør) skal det avholdes felles befaringsmøte mellom Utleier, Leietaker og fremleietakere der partene skal kartlegge behov for oppgraderinger iht. Leieavtalen og fremleieavtalen. Slik befaringsmøte skal avholdes senest seks uker før bytte av fremleietaker. Siste fredag før operatørbytte skal partene på ny gjennomgå Leieobjektet, samt protokollere eventuelle utestående punkter.

14.2 Overdragelse av Leieavtalen krever samtykke fra Utleier. Slikt samtykke kan nektes uten saklig grunn. Likt med overdragelse regnes skifte av kontroll i Leietaker gjennom salg av aksjer eller på annen måte (fusjon, fisjon m.v.), dersom dette innebærer forringelse av Leietakers økonomiske evne til å oppfylle Leieavtalen, og Leietaker ikke stiller markedsmessig sikkerhetsstillelse i form av bankgaranti eller depositum. Dersom det skjer organisatoriske endringer i Leietaker som medfører at Leieavtalen må overdras, kan Utleier likevel ikke nekte samtykke, forutsatt at det stilles tilfredsstillende sikkerhet for Leietakers oppfyllelse av Leieavtalen.

14.3 Utleier har rett til å overdra Leieavtalen til andre. Husleieloven § 8-6 andre ledd gjelder ikke.

15. FRAFLYTTING

15.1 I god tid før leieforholdets opphør kan hver av partene kreve at det avholdes en felles befarings mellom Leietaker og Utleier for å fastlegge eventuelle nødvendige arbeider for å bringe Leieobjektet i den stand det skal være ved tilbakelevering. Begge parter kan kreve at dette gjennomføres samtidig med tilsvarende befarings mellom Leietaker og dennes fremleietaker (Bussoperatør), slik at både Utleier, Leietaker og fremleietaker deltar på én felles befarings.

15.2 Ved leieforholdets opphør skal Leietaker tilbakelevere Leieobjektet i kontraktsmessig vedlikeholdt stand, samt ryddig og rengjort. Dersom vedlikeholdsplikten i henhold til Leieavtalen er oppfylt med normale intervaller i leieperioden, aksepterer Utleier normal slitasje og elde fram til opphør.

15.3 Fast inventar, skillevegger, elektriske installasjoner, VVS-utstyr, himling, gulvbelegg og andre faste innretninger som Leietaker har anbrakt eller latt anbringe i Leieobjektet, skal ved leieforholdets opphør tilfalle Utleier uten godtgjørelse, med mindre annet er avtalt. Leietakeren plikter å fjerne slike innretninger for egen regning dersom Utleier krever det og fjerning ble satt som vilkår for Utleiers godkjenning i henhold til punkt 12.

Leietaker har ikke krav på erstatning for forandringer og forbedringer i Leieobjektet som han selv har latt utføre, med mindre dette er skriftlig avtalt mellom partene. Husleielovens § 10-2, 4. ledd, samt §§ 10-5 og 10-6 gjelder ikke.

15.4 Mangler som Leietaker ikke har utbedret, kan Utleier utbedre for Leietakers regning. Utleier kan kreve erstatning for tap som følge av mangel eller for sen tilbakelevering av Leieobjektet.

Senest siste dag av leieforholdet skal Leietaker på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Sjøppel og eiendeler som Utleier ikke ønsker å overta, kan Utleier fjerne for Leietakers regning. Eiendeler som ikke fjernes, skal anses etterlatt og tilfaller Utleier etter 14 dager. Husleielovens § 10-4 gjelder ikke.

Ved fraflytting av Leieobjektet skal eventuelle ledninger (elektriske, gass, rør, olje) som har vært benyttet, plugges/sikres på forskriftsmessig måte, med mindre Utleier ønsker noe annet.

16. KONKURS

16.1 Ved Leietakers konkurs kan Utleier bringe leieforholdet til opphør umiddelbart, med mindre boet trer inn i Leietakers rettigheter og plikter etter Leieavtalen, jfr. dekningsloven § 7-10.

17. IRREGULÆRT LEIEOPPHØR / FORCE MAJEURE

17.1 Skulle det inntreffe en ekstraordinær situasjon som etter norsk rett må regnes som force majeure, herunder krig, opprør, blokade og naturkatastrofe, skal motparten varsles om dette så raskt som mulig.

I den grad partene som følge av hendelsen ikke kan oppfylle sine forpliktelser uten urimelig høye kostnader, suspenderes partenes forpliktelser så lenge den ekstraordinære situasjonen varer.

Under slike forhold bortfaller partenes plikt til å betale taps- eller skadeserstatning. Reglene ovenfor gjelder tilsvarende når en del av Leieavtalen rammes av en force majeure begivenhet som medfører at denne bare delvis kan oppfylles.

18. FORSIKRING

18.1 Hver av partene skal holde sine interesser forsikret.

Utleier skal holde eiendommen fullverdiforsikret. Medfører Leietakers virksomhet forhøyelse av Leieobjektets forsikringspremier eller pålegg fra Utleiers forsikringsselskap 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 Leieobjektets forsikringspremie. Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade m.v. ut over det som dekkes av de forsikringer Utleier har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader eller tap som skyldes Utleiers mislighold.

Leietaker skal påse at Leietakers fremleietaker(e) forsikrer egen bygningsmessig innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, varer, driftsavbrudd og eget ansvar. I tillegg til egne interesser, skal fremleietakeren dekke glassforsikring. Fremleietakers 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.

18.2 Partene kan kreve at den annen part legger frem forsikringsbevis med vilkår. Partenes rettslige posisjon skal ikke påvirkes av om slikt bevis er fremlagt eller ikke.

19. MISLIGHOLD

19.1 Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien og/eller avtalte tilleggsytelser ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig påkrav har funnet sted på eller etter forfallsdag, jfr. § 13-2, 3. ledd (a) i tvangsfullbyrdelsesloven. Leietaker vedtar videre at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er ute, jfr. § 13-2, 3. ledd (b) i tvangsfullbyrdelsesloven.

19.2 Ved vesentlig mislighold kan den annen part heve Leieavtalen med umiddelbar virkning.

19.3 Dersom Leietaker flytter etter utkastelse eller etter krav fra Utleier på grunn av mislighold, plikter Leietaker å betale for den tid som er igjen av leietiden med fradrag av det som Utleier får inn ved ny utleie. Leietakeren må også betale de omkostninger som søksmål, utkastelse og ryddiggjøring av Leieobjektet i tilfelle fører med seg. Utleier har tapsbegrensningsplikt i henhold til alminnelige erstatningsregler.

19.4 Leietaker kan kreve utbedring, prisavslag, heving eller erstatning etter bestemmelsene i husleielovens §§ 2-10, 2-11, 2-12 og 2-13.. Indirekte tap dekkes ikke.

20. TVISTER

20.1 Alle forhold knyttet til Leieavtalen reguleres av norsk rett. Tvister mellom partene skal avgjøres av de alminnelige domstoler, med Oslo som verneting.

21. MELDINGER/VARSLER

21.1 Alle meldinger og varsler etter Leieavtalen skal gis skriftlig til rette vedkommende hos den annen part.

22. FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

22.1 Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§ 2-15, 3-5, 3-6, 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.

24. VEDLEGG

Vedlegg A: Tegninger/kartskisser og plantegning som viser Leieobjektet

Vedlegg B: Tekniske beskrivelser (inkl. bestykningsliste) for Leieobjektet og Fordelingsnøkkel felleskostnader

Vedlegg C: Ansvarsmatrise

Vedlegg D: Utleiers rutiner for internkontroll og brannvern - *Inkluderes før avtalen trer i kraft*

Vedlegg E: Mal for MVA-erklæring

Vedlegg F: Skjema for overtakelsesprotokoll

Vedlegg G: Tilleggsavtale om endring av Leieobjektet

SIGNATUR

Leieavtalen er undertegnet elektronisk; hvorav Utleier og Leietaker har fått hvert sitt eksemplar.

Oslo, 16.01.2026

for Utleier

for Leietaker

Ole Engebret Haugen

Adm. Direktør Vy Bus

Bernt Reitan Jensen

Daglig leder Ruter AS

Snorre Lægran

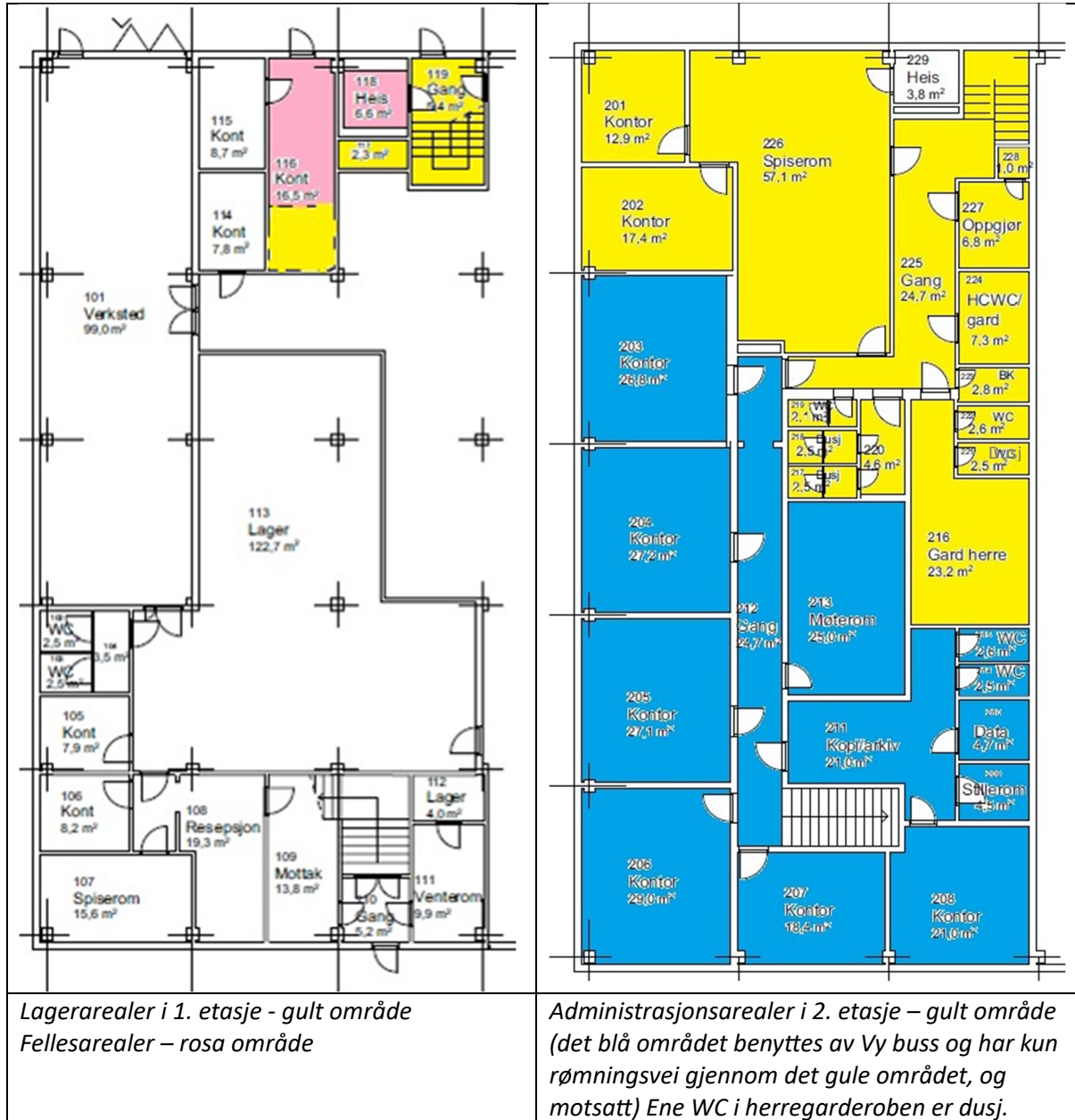
Plandirektør Ruter AS

Anders Steen-Nilsen

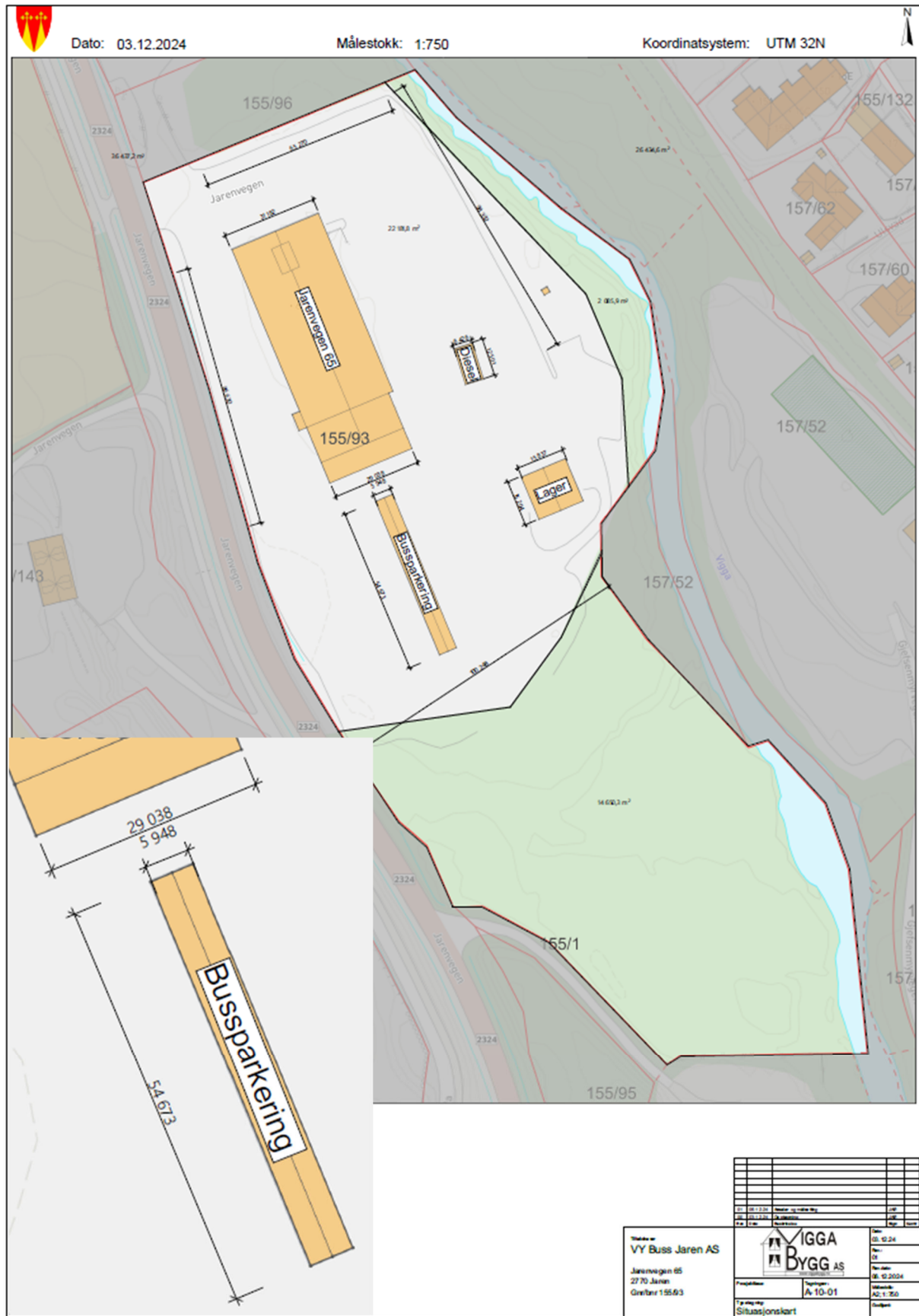
Fagsjef Bussanlegg Ruter AS

VEDLEGG A - TEGNINGER/KARTSKISSER SOM VISER LEIEOBJEKTET

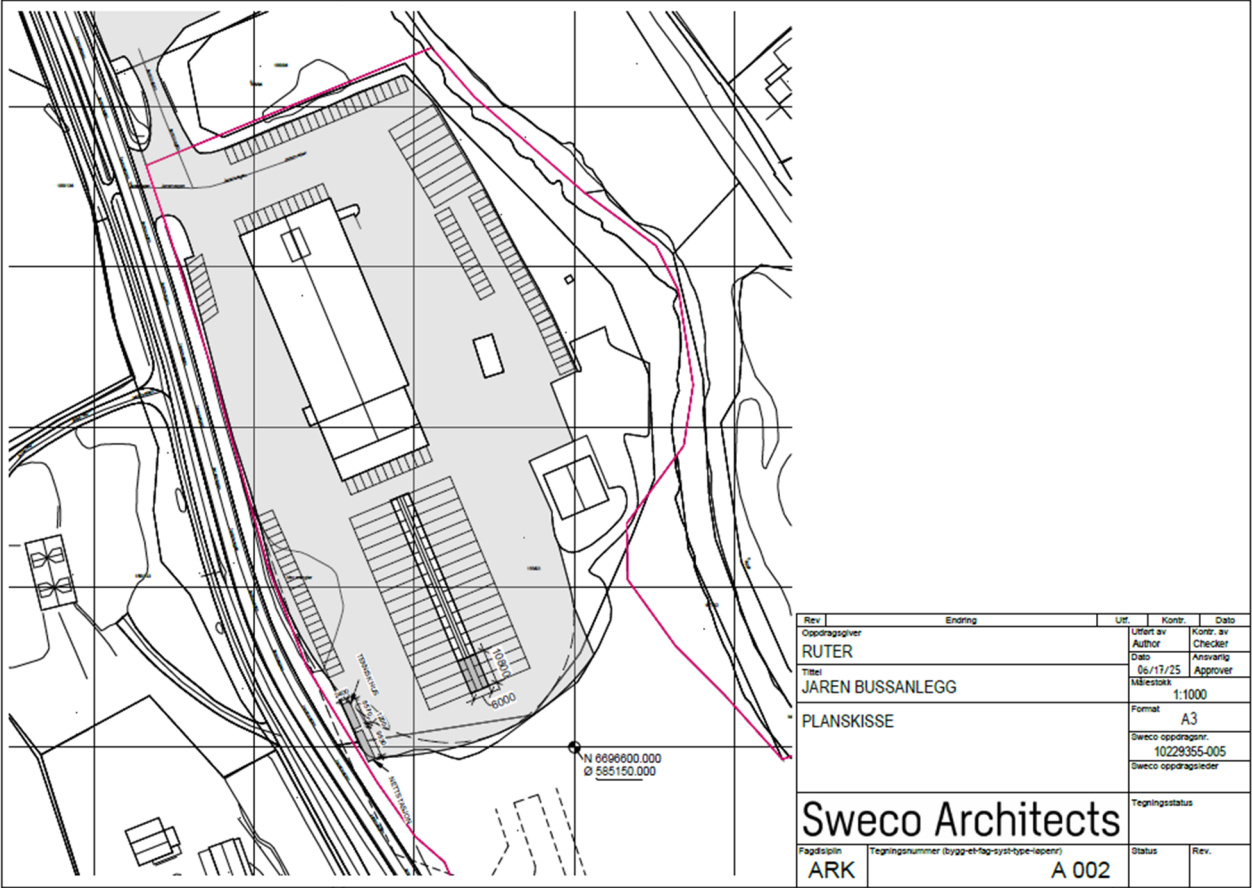
Vedlegg A.1: Administrasjons- og sjåførlokaler



Vedlegg A.2: Bussoppstillingsarealer – inn mot snutetaket i sydenden av bygget



Vedlegg A.3: Bussoppstillingsarealer – skissert løsning for utvidelse av bussoppstillingsareal



VEDLEGG B - TEKNISKE BESKRIVELSER OG FORDELINGSNØKKEL FELLESKOSTNADER**Vedlegg B.1: Tekniske beskrivelser/bestyringsliste**

Admin.lokaler:

- Vareheis av type ARITCO (heisnummer L3252) og årgang 2014. Vy har serviceavtale med T.K.S. Heis om ettersyn en gang per år.

Bussoppstilling:

- Anlegg for vedlikeholdsstrøm for 30 busser
- Snutetak for 30 busser
- Planer for utvidelse av bussopptillingsarealet ifm. ny kjøprekontrakt, jf. Vedlegg A.3

Vaskehall – der det er mulig å kjøpe tilgang for utvendig vask:

- Vaskemaskin av type Brøvig Multiline XA og årgang 2003. Vy har serviceavtale.
- Høytrykkspyleranlegg
- Sandfang og oljeutskiller
- Mulighet for å kjøpe spylevæske fra IBC
- Uten mulighet for drivstoffpåfylling

Vannmåler – admin.lokaler: felles måler for hele anlegget, andel dekkes gjennom felleskostnader.

Strømmåler – admin.lokaler: felles måler for hele anlegget, andel dekkes gjennom felleskostnader.

Strømmåler – bussoppstilling: egen undermåler (Myra) andel dekkes gjennom felleskostnader.

Eventuelt strømforbruk knyttet til el-drift kommer i tillegg.

Vedlegg B.2: Fordelingsnøkkel felleskostnader

Kostnadsfordeling felleskostnader (prosentvis) mellom de ulike leietakerne/brukerne:

Kostnadstyper	Vy		
	Team Verksted	buss	Ruter
Snøbrøyting	30	20	50
Vann / Avløp	10	80	10
Strømforbruk 25 – fyring (kWh)	80	10	10
Strømforbruk 24 – øvrig (kWh)	60	25	15
Strøm Myra – egen underfordeling	0	13	87
Avfall			Leietagere må ordne dette selv
Oljeutskiller vaskehall	20	80	0
Serviceavtale ventilasjon			
Serviceavtale heis			
Serviceavtale brannalarm (110)			
Servicekontroll el.anlegg			
Inngangsmatter	33	34	33
Vask av lokaler			Leietagere må ordne dette selv
Vask utvendig vinduer	30	50	20

VEDLEGG C - ANSVARSMATRISE**Jaren Bussanlegg, Jarenveien 65**

U = utleier

L = leietaker (operatør)

For punkter hvor gjennomføring/utførelse påhviler utleier (U), mens kostnaden påhviler leietaker (L), dekkes kostnaden som driftsutgift iht. leieavtalens punkt 13.

Punkter for drift/tilsyn/vedlikehold omfatter også feilretting. Leietakers ansvar for feilretting gjelder likevel ikke dersom feilen skyldes mangel som utleier er ansvarlig for iht. leieavtalen.

Anleggsdrift generelt	Ansvar gjennomføring	Ansvar kostnad	Merknad
Eiendomsskatt	U	L	
Kommunale avgifter (vei, vann, avløp)	U	L	
Forsikring bygg	U	U	
Forsikring inventar/innredning	L	L	
Skallsikring, låssystem, overordnet	U	L	
Låsing, sikkerhetsrutiner, vakthold	L	L	
Nøkkeltkort til leietaker	U	L	
Brann dokumentasjon (eiers ansvar etter lov og forskrift)	U	U	
Brann dokumentasjon (leietakers ansvar etter lov og forskrift)	L	L	
Brannvern i henhold til offentlig instruks	L	L	
Bruk av FDV-system	L	U	U har ansvar for etablering/tilrettelegging av et FDV-system
Snøbrøyting/strø/feing av utearealer	U	U	Inngår i felleskostnad
Renhold av kontorer og sjåførarealer	L	L	Renhold av fellesarealer er U ansvar

Renholdsartikler og håndtørkere	L	L	
Tagging, hærverk utvendig på fasader og installasjoner	U	U	
Skader utvendig fra egen drift	L	L	
Hærverk, innbrudd, skader innvendig, herunder på møbler og utstyr	L	L	
Plener, rabatter klippes jevnlig, uønsket vegetasjon fjernes	U	U	Inngår i felleskostnad
Skadedyrbekjempelse (rotter/mus m.m.)	U	L	
Energi/strøm for drift av Leieobjektet	U	L	
Søppelhåndtering, daglig tømning	L	L	I henhold til leietagers miljøsertifisering
Behandling av spesialavfall, herunder transport og levering til avfallsanlegg	L	L	I henhold til leietagers miljøsertifisering
Tømming, transport og levering av spillolje	U	U	Inngår i felleskostnad
Internkontrollrutiner i egne lokaler	L	L	I henhold til leietagers ISO-sertifisering
Skilting utvendig, anvisningstavler	L	L	Skal skje etter retningslinjer og godkjenning fra U

Anlegg / installasjoner med ulikt ansvar for gjennomføring og kostnad	Besørge tilsyn og vedlikehold	Ansvar kostnad	Merknad
Sentralt driftskontrollanlegg (SD-anlegg)			
Skjulte tekniske innretninger/anlegg generell elektro og teleteknisk	U	L	
Skjulte tekniske innretninger/anlegg VVS, ventilasjon	U	L	
Heis	U	L	

Div. elektro- og teletekniske anlegg	Besørge og bekoste tilsyn og vedlikehold	Besørge og bekoste utskiftning	Merknad
Brannalarm/nøddlys, brannslukningsutstyr	U	U	
Installasjon og drift av telefon og datalinjer	U	U	
Installasjon og drift av leietagers datasystemer	L	L	Alt ansvar for billettsystem og sanntidsinformasjonssystem ivaretas av Ruter
Vedlikehold av lyskilder, herunder bytte av lysrør/pærer, faste installasjoner	L	L	Kun på eksklusive arealer, U har ansvar for fellesareal (inngår i felleskostnad)
Utskifting av lysarmaturer, faste installasjoner		U	
Strømtilkobling med tilhørende utstyr på oppstillingsplasser busser, ekskludert utstyr for batterielektriske busser	L	U	
Utstyr knyttet til lading av batterielektriske busser	L	L	Inkl. strømtilkobling
Solcelleanlegg			

VVS, ventilasjon – synlige innretninger/deler	Besørge og bekoste tilsyn og vedlikehold	Besørge og bekoste utskiftning	Merknad
Fyringsanlegg med tilhørende utstyr	L	U	
Ventilasjonsaggregater, kjøleanlegg	L	U	
Varmtvannsberedere	L	U	
Sanitærutstyr	L	U	
Vann/avløpssystem	L	U	
Varmepumper	L	U	

Eiendom - vedlikehold	Besørge og bekoste tilsyn og vedlikehold	Besørge og bekoste utskiftning	Merknad
Bærende konstruksjoner	U	U	
Merking av byggt tekniske anlegg iht. forskrift	U	U	
Utvendige persienner og markiser	L	U	
Dørlåser/-beslag	L	L	
Glasspartier, dører m.m. innvendig	L	U	
Himlinger og overflater innvendig	L	U	
Innervegger, innvendige kledninger og overflater	L	U	
Innvendige persienner, rullegardiner, blanding	L	L	
Taktekking, beslag, renner og nedløp	U	U	
Trapper utvendig	L	U	
Trapper innvendig	L	U	
Vinduer, dører inne	L	U	
Vinduer, dører etc. overflater ute	L	U	L besørger og bekoster utskifting av knuste vindusruter
Yttervegger, utvendige kledninger og overflater	U	U	
Hallporter og døråpnere	U	U	
Belysning utearealer	U	U	
Tekniske innretninger i grunnen (rør)	U	U	
Reasfaltering uteområder (nytt dekke), inkl. oppmerking	U	U	

Utvendig gjerder, porter, bom, etc.	U	U	
-------------------------------------	---	---	--

Installasjoner og utstyr - bussdrift	Besørge og bekoste tilsyn og vedlikehold	Besørge og bekoste utskiftning	Merknad
Spesialinnredning/inventar/utstyr installert for eller av leietaker/bruker	L	L	
Bussvaskemaskin med tilhørende utstyr	U	U	Leietaker betaler for bruk

VEDLEGG D: UMLEIERS RUTINER FOR INTERNKONTROLL OG BRANNVERN

Inkluderes i avtalen av Utleier før avtalen trer i kraft.

VEDLEGG E - MAL FOR MVA-ERKLÆRING

MVA erklæring for år:

Eiendom: Jarenvegen 65, 2770 Jaren

Kontrakt:

Bruk av lokalene

Leietakers MVA-messige status

Andel av arealene som benyttes til virksomhet innenfor MVA-området

Andel av arealene som benyttes til virksomhet utenfor MVA-området

Er bruken av lokalene den samme som i foregående år?

Fremleie

Har lokalet vært fremleid i 2024?

Fremleietaker (Navn og org.nummer)

Andel av lokalene som leies

Fra dato til dato

Er dere registrert for fremleie av dettearealet etter mval. § 2-3 første ledd?

Investeringer

Har dere utført påkostninger/oppussing eller ombygging i de leide lokaler for mer enn NOK 400 000,- (eks MVA) som har blitt fullført i løpet av året?

Befaringsdag 1:

Befaringsdag 2:

Revidert:

Revidert endelig:

Overtagelse:

Totalt antall registrerte punkter:

Antall punkter lukket:

Antall punkter til informasjon

Antall punkter åpne:

33

0

0

33

Utgående operatør:

Anleggseier: Vy Buss AS

Ruter:

Ny operatør:

BYGNINGSDEL		DATO	BESKRIVELSE	ANSVAR	STATUS	FRIST/UTFØRT	KOMMENTAR
	REGISTERT						
GENERELT							
1	Overtakelsestidspunkt						
	Ferdigattest						
2	Brukstillatelse		Status				
3	Operatøretablert utstyr		Hva skal tas med fra anlegget og hva blir?				
Administrasjonslokaler							
4	Dører, vinduer inkl karmen						
5	Gulv						
6	Vegger						
7	Trapp og rampe						
8	Lager- og tekniske rom						
9	Kontor og møterom						
10	Gangareal						
11	Garderober						
12	Toalett						
13	Spiserom m/kjøkken						
14	Varmepumpe		Funksjon?				
15	Strømpunkter		Funksjon?				
16	Ventilasjon		Funksjon?				
17	Belysning		Funksjon?				
18	Heis		Funksjon?				
19	Terrasse						
20	Annet						
Garasje							
UTOMHUS							
21	Utearealer - løsøre		Ryddes for løsøre og søppel				
22	Utendørsbelysning		Funksjon?				
23	Sykkelparkering						
24	Asfaltdekke		Funksjon?				
25	Drenering		Funksjon?				
26	Avfallssystem						
27	Snutetak						
28	Annet						
29							
DOKUMENTASJON, NØKLER M.V.							
30	FDV-dokumentasjon		På nye installasjoner og utstyr. Tilgang til Famac				
	Service-dokumentasjon og annen driftsinformasjon		På eksisterende installasjoner og utstyr - liste sirkuleres og gjennomgås på neste befaringsdag				
31							

BYGNINGSDEL		DATO	BESKRIVELSE	ANSVAR	STATUS	FRIST/UTFØRT	KOMMENTAR
		REGISTERT					
32	Avlesning av strøm/ vann		Gjøres ifm overtagelse.				
33	Overlevering nøkler		Gjøres ifm overtagelse. Nøkkelliste sirkuleres				

VEDLEGG G - TILLEGGSAVTALE OM ENDRING AV LEIEOBJEKTET**1. PARTER OG BAKGRUNN**

Bussoperatøren (Fremleietaker) _____ og Ruter AS (Leietaker) har i medhold av avtale av [dato] inngått leiekontrakt for leie av eiendommen **Jaren bussanlegg** for bruk til bussanlegg.

2. ENDRINGSTILTAKET

Partene er i medhold av denne tilleggsavtalen enige om at følgende endringer skal gjennomføres på eiendommen:

3. HÅNTERING AV ENDRINGSTILTAKET

- a. ☐ Endringen er permanent og skal ikke fjernes ved leieforholdets utløp. (Utleier er skattemessig eier og skal fradragsføre mva på tiltaket. Utleier skal være mottaker av entreprenørens faktura.)
- b. ☐ Endringen er initiert av fremleietaker og er av midlertidig karakter. Tiltaket skal fjernes ved utløpet av gjeldende kjørekontrakt. (Fremleietaker er skattemessig eier og skal fradragsføre mva for tiltaket. Fremleietaker skal være mottaker av entreprenørens faktura.)
- c. ☐ Utleier gis opsjon til å overta tiltaket i 3b ved utløpet av gjeldende kjørekontrakt. Utøves ikke opsjonen skal tiltaket fjernes.
- d. ☐ Endringen er initiert av Leietaker og er av midlertidig karakter. Tiltaket skal fjernes ved leieperiodens utløp (NB: Leietaker vil være skattemessig eier og skal fradragsføre mva for tiltaket. Leietaker skal være mottaker av entreprenørens faktura (MÅ SÆRSKILT BEGRUNNES)).

4. ANSVARLIG UTFØRENDE FOR TILTAKET

Skattemessig eier (3a, 3b eller 3d) forestår bestilling, prosjektering og gjennomføring av endringen, _____ er ansvarlig for administrasjon av bestilling.

5. BETALING

☐ Tiltaket er et 3a) tiltak og bekostes av utleier og medfører en økning i husleie fordelt over gjenværende leieperiode med NOK _____ pr termin på følgende måte:

_____.

☐ Tiltaket er et 3b) tiltak og vil besørges og bekostes av fremleietaker.

☐ Tiltaket er et 3d) tiltak og vil besørges og bekostes av Leietaker. (NB. Må vurderes særskilt)

6. MVA

☐ Ved overdragelse av tiltaket, skal det inngås en justeringsavtale i henhold til gjeldende merverdiavgiftsregelverk.

7. FORHOLDET TIL FREMLEIETAKER

I forholdet mellom Leietaker og Fremleietaker er følgende avtalt vedr. leie og vedlikehold for endringstiltaket, herunder påvirkning på leievederlag:

- ☐ Tiltaket er et 3 a) tiltak og Fremleietaker bekrefter å overta Leietakers forpliktelser slik det fremkommer ovenfor.
- ☐ Tiltaket er et 3 b) tiltak, initiert av Fremleietaker og skal bekostes og administreres av Fremleietaker.
- ☐ Tiltaket er initiert av Leietaker og Fremleietaker skal ikke svare mer-leie som følge av endringen utover eventuelle besparelser som kommer Fremleietaker til gode. Fremleietakers betalingsforpliktelse er som følge av dette fastsatt til: _____.

8. FORHOLDET TIL KJØREKONTRAKT FOR OPERATØR

Reguleringen i denne avtale påvirker ikke kjørekontrakten for Bussoperatør. Vederlagsbestemmelsene som følger av kjørekontrakten gjelder i sin helhet.

Herværende skjema skal ikke anses som endringsordreskjema etter kjørekontraktens punkt 6.

Sted: _____ Dato: _____

For Utleier

For Leietaker

For Fremleietaker

Veiledning:

Skjema er utarbeidet for å sikre forutberegnelighet og riktig håndtering av regnskapsføring, skatt og avgift ved tilpasninger til leieobjektet. Formålet er å sikre at riktig subjekt anses skattemessig eier av tiltaket samt at riktig subjekt får fradragsrett for mva.

Alle endringer i eiendomsmassen som reelt er permanente skal reguleres slik at utleier blir skattemessig eier og får tiltaket nedbetalt gjennom leie (3a) i form av periodisert leie.

Endringer som er midlertidige (3b) innen en gitt kjørekontrakts lengde skal reguleres slik at fremleietaker blir skattemessig eier av endringen. Dette uavhengig av tiltakets kostnad.

Dersom det er uklart om tiltaket vil være av midlertidig karakter skal dette bekostes av fremleietaker som et (3b) tiltak, men utleier kan gis en opsjon til å overta tiltaket. Dette for å sikre at installasjoner som viser seg hensiktsmessig også i fremtidig kjørekontraktsperiode blir værende på anlegget om gjeldende operatør ikke skulle fortsette. Eksempelvis vil det kunne være uklart om teknologiske løsninger som implementeres har en reell verdi etter utløpet av kjørekontrakten. Dersom partene anser tiltaket å ha en verdi for fremtidige operatører skal utleier kunne velge å overta tiltaket og således hindre verdiforspillelse.

Andre løsninger enn skissert i dette skjema anbefales ikke gjennomført uten særskilte vurderinger av partenes skatte- og avgiftsmessige posisjoner. Det samme gjelder benyttelse av alternativ 3d.