

KONTRAKT

MELLOM

Wilkens Eiendom AS
(Foretaksnr 975 879 496)

og

Ruter AS
(Foretaksnr 991 609 407)

1. LEIEFORHOLDETS OMFANG

Leieforholdet omfatter lokaler på gnr: 150 bnr: 198 på Musmyrveien 2 i Jevnaker kommune, og omfatter følgende:

Verksted lokale og vaskehall for busser med 2 porter, kontor, spiserom, garderobe og 2 X WC. Totalt 250m².

Angitt uteareale, se vedlegg 1, på ca. 2000m² disponeres for parkering av busser med mulighet for utbygging av ladestasjoner med tilhørende infrastruktur.

Plassering av ladestasjoner og parkeringsplasser for bussene avtales med Utleier før utbygging.

Leietaker har rett til å starte å bygge/etablere ladeinfrastruktur fra og med 01.04.2027. De økonomiske ulempene en slik anleggsaktivitet medfører for Utleier og hans andre leietakere plikter Leietaker å godtgjøre.

Leietaker må ha mulighet til å utvide busskapasiteten med 40% i kontraktsperioden.

Det leide arealet skal benyttes til parkering, vasking og vedlikehold av busser. For annet bruk av leiearealet må utleiers skriftlige samtykke foreligge, og det kan ikke nektes uten saklig grunn.

Utleier er kjent med – og aksepterer – at leieobjektet ikke vil bli benyttet av leietaker selv, men av leietakers bussoperatører. Leietaker har således rett til å fremleie leieobjektet til disse.

Det er en forutsetning at leietaker er frivillig registrert i Merverdiavgiftregisteret, og at fremleietaker (i dette tilfellet leietakers bussoperatør) driver avgiftspliktig virksomhet i lokalene.

2. UTFØRELSE

Lokalene overtas i eksisterende stand og utførelse, ved overtagelse.

3. LEIETID

Anlegget skal fremleies til bussoperatører i perioder på 10 år med eventuelle tillegg av opsjoner 3 år i forbindelse med kjørekontrakter bussoperatør. Kjørekontraktene har bussoperatøren vunnet i offentlige tilbudskonkurranser med leietaker. For å ivareta forutsigbarhet for bussoperatørene og deres muligheter til å prise sitt tilbud har utleier rett til å kreve reforhandlinger 2 år før utløp av kjørekontrakt. Leietaker holder Utleier informert om utløp av kjørekontrakt.

Leieforholdet løper fra 01.07.2028 og gjelder i 10 år, leietaker har ensidig rett til å forlenge leieforholdet med inntil 5 år. Ved bruk av retten til å forlenge så utløper leieavtalen den 30.06.43.

4. LEIEPRIS

Den årlige leien settes til kr 350.000, - uten mva. Leien skal betales forskuddsvis hvert kvartal. Ved for sen betaling svares morarenter som fastsatt ved lov.

5. REGULERING AV LEIEN

Leien er gjenstand for indeksregulering 1. Januar hvert år. Reguleringen skjer i henhold til 100% av endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks pr oktober hvert år.

Leien skal dog aldri utgjøre mindre enn det beløpet som er fastsatt i denne kontrakten.

6. TILLEGG TIL LEIEN

Omkostninger og pålegg som utleier måtte få som følge av leietakers spesielle bruk, eller omkostninger som skyldes fremtidige påbud, regler eller forskrifter av offentlige myndigheter og forsikringsselskap, knyttet til leietakers bruk, er leietakers ansvar og betales av leietakeren.

7. FELLESKOSTNADER / STRØM

I tillegg til leien betales egen bruk av strøm fra egen måler, vann/avløpsavgift egen måler. Snøbrøyting blir fordelt mellom de forskjellige leietakerne som holder til på området. Leietaker står selv for renovasjon og innboforsikring.

8. UTEIERS PLIKTER OG RETTIGHETER

- a) Utleier har det fulle utvendige vedlikehold av eiendommen slik at det til enhver tid er i forsvarlig og forskriftmessig stand.
- b) Utleier garanterer at eiendommen til enhver tid er forsikret.

9. LEIETAKERS PLIKTER OG RETTIGHETER

- a) Leietaker er ansvarlig for ødeleggelser på eiendommen, porter etc. forårsaket av leietakers bruk, dog ikke ordinær slitasje. Leietaker har det innvendige vedlikehold av de leide lokalene samt alt utstyr leietaker selv har anbrakt i lokalene. Videre også vedlikehold av lokalenes inngangsdører, porter, vinduskarmen, og andre glassfelt. Vanngrav/oljeutskiller og utstyr skal til enhver tid holdes i forsvarlig og forskriftmessig stand.
- b) Leietaker forplikter å behandle så vel det leide arealet som eiendommens for øvrig med tilbørlig aktsomhet og står ansvarlig for all skade som skyldes leietaker selv, eller folk i leietakers tjeneste, faste eller tilfeldige.
- c) Om leietakeren ønsker å foreta forandringsarbeider av det leide arealet, skal dette meldes til utleier, som skal gi sin tillatelse. Ikke under noen omstendigheter må arbeider igangsettes før slik tillatelse er gitt. Det påligger videre leietakeren å ordne med de nødvendige tillatelsene fra de offentlige

myndigheter i forbindelse med forandringsarbeider. Leietakeren bærer alle omkostninger i forbindelse med de forandringsarbeider leietaker ønsker.

- d) Dersom endringer av lokalene og/eller utstyr fører til forhøyelse av forsikringspremien for utleieren, skal leietakeren være ansvarlig for disse merutgifter. Tilsvarende gjelder for merutgifter som oppstår på grunn av leietakers spesielle virksomhet.
- e) Eventuelle pålegg fra Arbeidstilsyn, Helseråd, Brannvesen, Industrivern, Sivildforsvaret eller andre offentlige myndigheter foranlediget den virksomhet som drives av leietakeren på eiendommen, er utleier uvedkommende og forutsettes fulgt opp av leietakeren.

10. SKILTING

Skilt må ikke settes opp uten at utleier på forhånd har godkjent utseende og plassering av disse. Det samme gjelder dersom leietakeren ønsker å sette opp reklameskilt, lysreklame o.l.

11. FRAFLYTTING

Ved fraflytting skal leietaker tilbakelevere lokalene ryddig og i godkjent stand. Bygningsmessige endringer som leietaker har satt inn i leieperioden tilfaller utleier vederlagsfritt ved fraflytting av lokalet. Utleier kan ikke kreve slike endringer fjernet ved opphør av leieforholdet, evt skader som oppstår må settes i stand av leietaker. Driftsrelaterte installasjoner tilfaller leietaker og skal spesifiseres hver gang dette blir installert.

12. MISLIGHOLD – OPPHØR AV LEIEKONTRAKTEN

Utleier kan heve leieavtalen dersom leietaker misligholder kontrakten eller Husleielovens bestemmelser på noe vesentlig punkt. Dersom lokalene ikke fraflyttes frivillig ved leieforholdets opphør eller leien ikke blir betalt ved forfall, vedtas utkastelse uten søksmål i overensstemmelse med bestemmelsene i Tvangsfullbyrdelsesloven. Krav som ikke er rettskraftig ved dom eller forlik kan ikke bringes i motregning.

13. OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN/FREMLEIE

Med unntak av fremleie til leietakers bussoperatører, jfr. ovenfor i pkt. 1, kan fremleie eller overdragelse av leiekontrakten bare skje med skriftlig samtykke fra utleier. Leiekontrakten opphører umiddelbart ved leietakers betalingsinnstilling, akkord eller

konkurs.

14. BORTFALL AV LEIEKONTRAKTEN

Leiekontrakten faller bort hvis arealet blir ødelagt av brann eller på annen måte, enten dette skjer før eller etter innflytting. Leietaker har i så tilfeller fortrinnsrett til å leie tilsvarende areal når bebyggelsen evt måtte være utbedret/gjenoppført.

15. TINGLYSNING

Denne leiekontrakten kan ikke tinglyses på eiendommen. Ved tinglysning skal leiekontrakt eventuelt pant i leiekontrakten ha prioritert etter alle nåværende og fremtidige pengeheftelser utleier har/får på eiendommen. Omkostninger ved tinglysning må bæres av leietaker.

16. SAKLIG GRUNN

Utleier må ha saklig grunn for å hindre leietakers aktiviteter, ansvar og rettigheter som er nevnt i denne kontrakt.

17. Vedlegg

Vedlegg 1. Tilgjengelig areal for bussdrift i Musmyrvegen 2.

Denne kontrakten er utferdiget i to – 2 likelydende eksemplarer hvorav partene beholder hvert sitt eksemplar.

Jevnaker den, 20.01.25

Utleier:



May Wilkens

Wilkens Eiendom AS

Leietaker:



Ruter AS