

# LEIEAVTALE

## for bruk av bussanlegget på Slemmestad

### 1. PARTENE

UTLEIER: Kappa Eiendom AS  
Adresse: PB 413, 3002 Drammen  
Telefon/telefaks: 32 86 00 18 / 32 86 00 11  
Org. Nummer: 984 393 202

LEIETAKER: Ruter As  
Adresse: PB 1030 Sentrum  
Telefon/telefaks: 40 00 67 00/40 00 67 01  
Org. Nummer: 991 609 407

### 2. BAKGRUNN OG HENSIKT

Leietaker ønsker å inngå en langsiktig leieavtale av **bussanlegget på Slemmestad, Gnr 38, bnr 372 og 440 i Røyken kommune** for gjennom videre utleie til den operatør som til enhver tid har vunnet konkurransen på drift av busstjenester, å sikre nøytralitet ved konkurransen og at de ulike operatørene benytter et bussanlegg som er geografisk hensiktsmessig plassert, samtidig som man lettere vil kunne oppnå ønskede tilpasninger og oppgraderinger av anlegget.

### 3. LEIEOBJEKTET

Leieavtalen omfatter bebyggelse og areal på ovennevnte gård og bruksnummer heretter kalt "anlegget". Enkel beskrivelse av anlegget følger av Bilag 2 til denne avtale, før øvrig jfr Bilag 3 og 4, kart og tegninger. Utleiers plikter ifm oppgradering og vedlikehold før Overtakelsen fremgår av Bilag 2.

Type	Areal
Verksted, inkl messanin	345 kvm
Vaskehall/vaskemaskin og teknisk rom, smøregrav	320 kvm
Kontor, ekspedisjon, personalrom etc, 1. etg + møterom på messanin	105 kvm
Personalrom og garderober	104 kvm
Kaldtlager	300 kvm
Tomt (bussoppstilling og parkering for personbiler, samt evt utelagring)	8.000 kvm

#### **4. BRUK AV LEIEOBJEKTET**

Leietaker skal videreutleie hele, eller deler av anlegget, til den operatør som til enhver tid er vinner av konkurransen på trafikk for leietaker. Operatøren skal benytte anlegget til parkering, vedlikehold, kontor, pauserom og garderobes tilknyttet bussvirksomhet.

Skifte av bransje eller forandring av virksomheten i lokalene til annen virksomhet enn det som fremgår av punkt 2 Bakgrunn og hensikt, samt dette punkt 4, herunder drift av annen ikke beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten utleiers forutgående, skriftlige samtykke.

Det forutsettes at ved eventuelle nye offentlige krav eller teknologiske endringer på kjøretøyene må leietaker sammen med utleier ha mulighet til å foreta nødvendige ombygginger for å ivareta slike endringer. Utleier, på sin side, kan ikke uten rimelig grunn nekte slik tillatelse, se for øvrig punkt 8.

#### **5. LEIEFORHOLDETS VARIGHET**

Anlegget overtas av leietakeren den 1.7.2010. Leieavtalen utløper uten oppsigelse den 30.6.2024 med mulighet for 1 års forlengelse i til sammen inntil 6 år. Den praktiske gjennomføringen av innflytting/utflytting skjer etter nærmere avtale mellom partene, innenfor rammene som følger av nærværende kontrakt.

Dersom leietakers selskap opphører i leieperioden transporteres leieavtalen til det selskap som viderefører virksomheten, eventuelt til eierne av selskapet.

Dersom busstransport i offentlig regi opphører i kontraktsperiodeperiode med operatøren, utløper leieforholdet ett år etter at leietaker har gitt melding til utleier om forholdet, men tidligst ved utløpet av den aktuelle kontraktsperioden. Ved slikt opphør skal leietaker aktivt søke å bidra til en videreføring av bussvirksomheten på anlegget.

Utleier står forøvrig fritt til å overføre leieavtalen og eiendommen til andre.

#### **6. UTLEIERS PLIKTER**

Utleieren plikter i leietiden å stille leieobjektet til leietakerens disposisjon i samsvar med sedvanlige krav for slike anlegg, spesifikasjoner som leietaker har presentert forut for avtalen. Leieobjektet skal være iht. til offentlige myndighetskrav som krav til ventilasjon, arbeidslokaler og personalrom ihht Arbeidstilsynets forskrifter, brann og eksplosjonsvern, krav til elektriske installasjoner etc. dog slik at krav utløst av Leietakers eventuelle endringer av virksomhet eller omfang i leieperioden ikke skal ligge til Utleiers plikter, men bekostes av Leietaker.

Utleier skal ivareta og bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold. Videre er det utleiers plikt å skifte ut tekniske innretninger som ventilasjonsanlegg, fyringsanlegg, vaskemaskin osv. når dette er nødvendig. Utslitte kjøreporter og punkterte isolerglass er utleiers ansvar, så fremt disse er vedlikeholdt av leietaker.

Utleier skal ved overtakelsen asfaltere alle de områder som har behov for re-asfaltering. Partene vil dokumentere stand ved overtakelse (etter at arbeidet er utført) og Leietaker har etter dette vedlikeholdsansvaret for asfalterte områder.



Utleier har rett til å foreta vedlikehold og endringsarbeider så vel i som utenfor utleide lokaler. Det forutsettes at slike arbeider gjøres på en slik måte at de er til minst mulig ulempe for leietakeren.

## **7. LEIETAKERS PLIKTER**

Det påhviler leietakeren å sørge for alt innvendig vedlikehold av bygninger, herunder vedlikehold, inklusive serviceavtaler, av teknisk utstyr og installasjoner, så som bussvaskemaskin, elektrisk anlegg og innretninger for forsyning av vann, samt ventilasjonsanlegg, kompressor og grøntanlegg m.m. Likeså påligger det leietakeren å vedlikeholde inngangsdører og porter samt innvendig vedlikehold av vinduer med omramming, slik at disse er i håndverksmessig god stand. Leietaker er ansvarlig for enhver type av ruteknusing.

Leietakeren skal også sørge for normalt vedlikehold av gårds plass, samt utendørsutstyr som står til leietakers disposisjon. Leietaker har ansvar for å administrere, utføre og bekoste vedlikehold av utearealer som parkeringsareal og grøntområder.

Leietaker plikter selv å innhente alle nødvendige tillatelser for sin bruk av lokalene eller eiendommen for øvrig. Spesielle krav eller pålegg fra arbeidstilsyn, helse råd, brannvern, sivilforsvar eller annen offentlig myndighet relatert til leietakers virksomhet, er leietakers ansvar.

Leietakeren skal behandle lokalet og eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet. Leietakeren plikter å erstatte all skade som skyldes ham selv, hans ansatte, fremleiere eller andre personer som leietakeren har gitt adgang til i lokalet eller eiendommen for øvrig. Leietaker plikter å melde fra til utleieren umiddelbart etter at slike skader er oppdaget, og enhver skade på leieobjektet må utbedres uten opphold.

Annen skade eller mangel skal leietakeren sende melding om innen 14 dager etter at skaden er oppdaget. Forsømmer leietakeren pliktig melding, taper leietakeren sitt mulige erstatningskrav og blir ansvarlig for all skade som kommer av forsømmelsen.

Oppstår det i leietiden mangler som det påligger utleieren å avhjelpe, og kan utbedringen av disse ikke utstå uten å utsette eiendommen eller leietakerens gods for åpenbar skade, plikter leietakeren å søke skaden avverget, om nødvendig uten forutgående varsel til utleieren. Leietakeren kan kreve sitt utlegg tilbakebetalt eller eventuelt motregnet i den løpende leie.

## **8. ENDRING AV LEIEOBJEKTET**

Innredning, ominnredning, eller noen som helst forandring i eller av de leide lokaler, må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Slikt samtykke kan gis på betingelse av at forandringene tilfaller utleier uten godtgjørelse ved leieforholdets slutt, eller at leietaker bringer lokalet tilbake til opprinnelig stand. Utleier kan ikke nekte endringer uten saklig grunn, se for øvrig punkt 4. ovenfor.

Leietaker har rett til å be om at det foretas investeringer i tilknytning til anlegget når endrede driftsformer gjør det hensiktsmessig, se punkt 4. Utleier på sin side skal ikke uten rimelig grunn nekte slikt samtykke.

### **Ominnredninger/ombygninger:**

- 1) Når det er sakelig grunn for det kan ominnredninger/ombygninger utføres etter avtale med utleier, se ovenfor.
- 2) Ved ominnredninger/ombygginger plikter leietaker å innhente nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter. Det samme gjelder for hans øvrige virksomhet dersom det betinger slik godkjenning før lokalene kan tas i bruk.
- 3) Leietakeren bærer alle omkostningene ved ominnredninger/ombygginger som han ønsker utført i lokalene eller på eiendommen for øvrig. Det gjelder også merkostnader som måtte oppstå som følge av at ominnredning/ombygging gir økte forsikringspremier. Dersom utleier likevel bekoster ovenstående arbeider skal tilleggsleie for å dekke disse investeringer, beregnes på grunnlag av faktiske investeringskostnader, avskrivning over gjenværende leieperiode og med en kapitalkostnad som tilsvarer lang norsk statsobligasjonsrente (10 år) med tillegg av en margin på 2,5 %.
- 4) Leietakeren bærer alle tilleggskostnader til leien som måtte oppstå som følge av hans virksomhet, det gjelder også krav i forbindelse med påbud fra offentlig myndighet og som utløser arbeider som er nødvendig for virksomheten.

### **9. FREMLEIE**

Det er en forutsetning for dette leieforholdet at leietaker skal fremutleie anlegget til den til enhver tid aktuelle operatør i den løpende kontraktsperiode. Leietakeren har også adgang til å fremleie helt eller delvis eller på annen måte overlate sin bruksrett til andre (enn operatøren som vant konkurransen) med samtykke fra utleieren. Utleier på sin side skal ikke uten rimelig grunn nekte slikt samtykke.

### **10. LEIEPRIS**

Årlig leiepris er NOK 1 629 600, skriver enmillionsekshundreogtjuenitusensekshundre 00/100- eks mva. Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hvert kvartal i fire -4- like deler, dvs. NOK 407 400,- eks mva per termin, til utleiers konto.

Betaling av leien skjer fra leietaker til utleier.

Leien skal reguleres, 1 år i etterkant, hvert år pr 1.7, første gang 1.7.2010, i hele leieperioden 1.7.2009 - 30.6.2029, i henhold til Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks. Basis for første regulering er KPI totalindeks pr. 1.7. 2008. Reguleringen skal deretter foretas i henhold til indeks den 1.7. hvert år. Bli denne indeksen opphevet, gjelder annen tilsvarende offentlig indeks.

Dersom offentlige myndigheter illegger særlige avgifter, skatter eller andre nye byrder knyttet til utleie, herunder merverdiavgift, kan utleier fra samme tidspunkt forhøye leien tilsvarende. Leietaker har rett til frivillig særregistrering i mva registeret for utleie av fast eiendom. I tillegg skal leietaker betale for eiendommens driftskostnader i henhold til pkt. 11.

Leietaker kan ikke motregne krav i leien, dersom det ikke er fastslått ved dom eller skriftlig godtatt av utleier med unntak av påførte merutgifter ved driftsforstyrrelser

som utleier forårsaker, jf pkt 6 ovenfor, eller utbedringer for utleiers regning i henhold til punkt 7.

## 11. MERVERDIAVGIFT/SÆRLIGE FORHOLD

(1) Leietaker skal i leieobjektet drive virksomhet som per i dag er 100 % avgiftspliktig/kompensasjonsberettiget.

Med kompensasjonsberettiget menes i denne sammenheng virksomhet som er omfattet av reglene om kompensasjon for merverdiavgift til kommuner, fylkeskommuner mv., og som kan omfattes av en frivillig registrering av utleievirksomhet i merverdiavgiftsmanntallet.

(2) Dersom utleier er frivillig registrert i merverdiavgiftsmanntallet for de arealer, eller deler av arealer, leieforholdet omfatter, eller velger å søke om slik registrering, eller slik registrering blir pålagt ved lov, skal leie, felleskostnader og eventuelle andre kostnader knyttet til den registrerte del av leieforholdet tillegges merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats.

(3) Leietaker er klar over at den faktiske disponering av leieobjektet er avgjørende for utleiers fradragsrett for inngående merverdiavgift. 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. Endret avgiftsmessig belastning for utleier som følge av leietakers endrede bruk, skal anses som slik saklig grunn.

(4) Dersom utleier plikter å tilbakeføre/justere merverdiavgift etter merverdiavgiftslovens regler som følge av leietakers bruksendring som nevnt over, eller lovendringer, skal leietaker fullt ut erstatte tilbakeførings-/justeringsbeløpet samt eventuelle rentekrav, tilleggsavgift og øvrige utgifter forbundet med tilbakeføringen/justeringen. Det samme gjelder dersom tilbakeføringskravet/justeringen skjer på grunn av formelle mangler eller forsømmelser, for eksempel manglende oversikt over leietakers/fremleietakers bruk eller manglende bekreftelse på at leietaker i fremleietilfellet er frivillig registrert.

(5) Dersom leietaker ønsker å fremleie leieobjektet og utleier har samtykket til dette, plikter leietaker umiddelbart å søke om frivillig registrering for leieperioden. Eventuelle tap for utleier i form av redusert fradragsrett/justering av inngående avgift som følge av fremleien eller fremleietakers disposisjoner, pliktes erstattet av leietaker i henhold til avsnitt (4) over. Eventuelle utgifter forbundet med leietakers søknad om frivillig registrering ved fremleie bæres av leietaker. Leietaker er dessuten ansvarlig for at den endelige fremleie skjer til virksomhet som gir rett til frivillig registrering.

(6) Eventuelle erstatningskrav som følge av mislighold av bestemmelsene i dette punkt, forfaller til betaling ved påkrav. Leieavtalens betalingsbestemmelser samt misligholdsbestemmelsene i punkt 16 gjelder tilsvarende.

(7) 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 han er frivillig registrert for fremleien, samt en tilsvarende skriftlig redegjørelse fra fremleietaker

over dennes bruk av leieobjektet.

(8) Leietaker skal alltid, uavhengig av om leieobjektet benyttes i avgiftspliktig aktivitet eller ikke, gi utleier en redegjørelse/spesifikasjon med henhold til totale aktiveringspliktige påkostninger 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, og den skal gis på et tidspunkt som gjør at utleier kan overholde egne frister mv. i henhold til merverdiavgiftslovgivningen. Utleier kan gi nærmere instruks om utforming av dokumentasjonen og til hvilket tidspunkt den senest skal være inngitt.

(9) Ved opphør av leieforholdet, uansett grunnlag, skal leietaker beholde sin egen justeringsforpliktelse på de bygningsmessige tiltak som han måtte ha foretatt på leieobjektet. Dette innebærer at det er leietaker som skal justere inngående avgift dersom fremtidige begivenheter utløser rett eller plikt til justering av inngående avgift knyttet til det/de aktuelle bygningsmessige tiltak. Utleier kan dog velge å overta leietakers justeringsforpliktelse(r), hvilket forutsetter at utleier skriftlig meddeler dette til leietaker. I så fall plikter leietaker å medvirke til at den dokumentasjon lovgivningen til enhver tid krever i forbindelse med overføringen, eller som ellers er nødvendig for at utleier skal kunne foreta korrekt avgiftsbehandling, utarbeides og/eller fremlegges.

## **12. EIENDOMMENS DRIFTSKOSTNADER**

Leietaker har ansvar for å administrere, utføre og direkte bekoste alle forhold knyttet til eiendomsdriften og vedlikehold av eiendommen, herunder offentlige og kommunale avgifter, utgifter til oppvarming og eventuelt kjøling, utgifter til varmt vann, ventilasjon, brannvarsling, alarmanlegg, dørtelefoner, renhold, vaktmestertjenester, snørydding, strøing, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, med unntak av utvendig bygningsmessig vedlikehold, og forsikring av leietakers drift, jfr. pkt 14. Innvendig del av vinduer, karmen, dører og porter anses i denne sammenheng som vedlikehold og skal utføres og bekostes av leietaker. For bussvaskemaskin forutsettes det inngått serviceavtale for leietakers regning. Leietaker bekoster alt driftsmateriell inklusive skifting av vaskebørster, lager og slanger.

Det ligger til leietakers vedlikeholdsansvar å sørge for at olje- og dieseltanker kontrolleres, vedlikeholdes og tømmes etter nødvendige terminer. Kontrollrapporter skal sendes til utleier.

## **13. GARANTI**

Leietaker skal ikke stille garanti for sine leieforpliktelser, siden leietaker er offentlig eiet, og har dermed egen garantist.

## **14. OVERTAKELSE**

Leieobjektet overtas i den stand det var ved besiktigelse. Protokoll per overtagelsestidspunktet med tillegg av bilder (oppbevart på cd-rom) dokumenterer eiendommens tilstand på overtagelsestidspunktet, jfr. Bilag 2. Eventuelle mangler skal protokolleres med en angitt frist for utbedring.

Utleier plikter videre å delta på tilbakeleveringsbefaring ved utløp av en operatørs kontraksperiode. Utleier skal delta sammen med leietaker og fremleietaker og plikter å påpeke forhold som han mener skal utbedres av fremleietaker før fraflytting. Forhold som ikke blir påpekt av utleier ved befaringen kan ikke senere påberopes.

## 15. FORSIKRING

Hver av partene holder sine interesser forsikret. Utleier plikter å holde leieobjektet fullverdifsikret. Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade mv., utover det som dekkes av de forsikringer utleier har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader som skyldes utleiers mislighold.

Leietaker forsikrer egen bygningsmessig innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, varer, driftstap og ansvar på kombinert bedriftsforsikring. Leietakers 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. Skade påført leietaker som følge av avbrudd, forsinkelser eller oppgjør i henhold til dette punkt, er leietakers ansvar. Ved skade på lokale skal leietakers forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før utleiers forsikring benyttes. Skade som påføres leietaker av utleier som nevnt under punkt 6, Utleiers plikter, siste avsnitt, dekkes av utleier eller hans forsikring.

## 16. FRAFLYTTING

Ved fraflytting skal leietaker levere tilbake lokalene i vel vedlikeholdt stand, ryddiggjort og rengjort med hele vindusruter og med den inndelingen som var ved overtakelse hvor annet ikke er avtalt. Hvor annet ikke er avtalt i forbindelse med leietakers innredningsarbeid, skal fast inventar, delevegger, ventilasjon, lysarmaturer, varme- og sanitæranlegg samt elektriske ledninger ikke fjernes ved fraflytting, men tilfalle utleieren uten godtgjørelse.

Dersom leietaker har unnlatt å følge pålegg om utbedringer av mangler, kan utleier la manglene utbedre for leietakers regning 30 dager etter at varsel er oversendt til utleier.

I god tid før leieforholdets opphør skal det avholdes en felles befarings mellom leietaker og utleier for å fastlegge eventuelt nødvendig arbeid for å bringe lokalene i den stand de skal være ved tilbakelevering.

I de siste 5 måneder før fraflytting plikter leietaker, etter forhåndsvarsel, å gi leiesøkende adgang til lokalene inntil 2 dager pr. uke i ordinær åpningstid., såfremt det kan skje uten urimelig ulempe for leietaker.

## 17. MISLIGHOLD

Gjør leietaker seg skyldig i vesentlig mislighold av leieavtalen, kan utleier heve denne og leietaker plikter da å fraflytte lokalene. Leietaker kan ikke sette frem motkrav mot utleier med mindre motkravet er erkjent av ham eller er rettskraftig avgjort ved dom eller forlik, og betingelsen for motregning for øvrig er til stede.

Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien ikke blir betalt jfr. Leiekontraktens pkt. 3 nest siste avsnitt og § 13-2-3. ledd (a) i tvangsfullbyrdelsesloven.

Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jfr. § 13-2, 3. ledd (b) i tvangsfullbyrdelsesloven.

En leietaker som må fravike bruken av anlegget, plikter å betale for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten suspenderes for den perioden og det beløp som gjenstår etter at utleier får leid ut lokalet på nytt. Leietaker må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av lokalene fører med seg, samt utgifter til ny utleie, med mindre det foreligger rettsavgjørelse på det motsatte.

Dersom utleier ikke stiller bussanlegget til leietakers disposisjon på den avtalte overtagelsesdatoen kan leietaker kreve erstatning for merkostnader han derved blir påført.

Dersom forsinkelsen blir vesentlig kan leietaker heve avtalen med utleier. Det ovennevnte gjelder også dersom utleier ikke utfører pliktig vedlikehold innen rimelig tid etter at forholdet er blitt påpekt av leietaker.

Hvis utleiers vedlikehold og arbeider på eiendommen unødig og uaktsomt medfører at lokalene ikke kan benyttes plikter ikke leietaker å betale leie for de dager når ovennevnte vedlikeholdsarbeider medfører at lokalene ikke kan benyttes, og kan kreve kompensasjon for merutgifter dersom dette medfører total driftsstans for leietakeren.

## **18. HUSLEIELOVEN**

Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: 2-15, 3-5, 3-6, 3-8, 4-3, 5-4, 8-4, 8-5, 8-6 2. ledd, 10-5.

For øvrig er det avtalen som gjelder i de tilfeller der den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravelige regler.

## **19. PANTSETTELSE/TINGLYSING**

Leiekontrakten kan tinglyses. Leietaker dekker omkostninger forbundet med tinglysningen. Leietaker forplikter seg til å avlyse kontrakten senest en måned etter leieforholdets utløp. Dersom utleier skal fradele deler av eiendommen jfr pkt 21 er leietaker pliktig til å samtykke til dette, og slette leiekontrakten på den fradelte eiendom.

## **20. TVISTER**

Partene vedtar eiendommens verneting i tvister som gjelder leieforholdet.



## 21. SPESIELLE BESTEMMELSER

De arbeider, utbedringer og endringer/tillegg som utleier skal utføre jfr Bilag 2 skal gjøres så snart som mulig, og helst før overtakelsen. Siden eiendommen er i full drift frem til, og rett etter overtakelsen vil utleier i samarbeide med leietaker og den som har operatøravtale måtte samarbeide om en slik løsning. Utleier skal, så fremt leietaker og hans fremleier gir utleier nødvendig adgang ha ferdigstilt alle arbeider til den 1. august 2010.

Areal til bussoppstilling og privatbiler jfr bilag 2 er omtrentlig, og sum tomteareal for Bnr 372 og 440 er 13.950 kvm.

Det forutsettes at Utleier ved en omregulering av hele eller deler av Eiendommen kan endre Leietakers tomteareal samt at det etableres en ny atkomst til Eiendommen.

Løsningen for dette vil følge av endelig regulering, men vil følge prinsipper og omfang som følger av skissen i Bilag 3. Utleier er forpliktet til at leietaker ikke skal komme dårligere ut enn dette ved en omregulering og endret bruk av eiendommen. Sum tomteareal i en endret løsning skal da minimum være ca 10.000 kvm. Det legges til grunn at Leietaker ikke skal måtte kjøre lengre enn det dagens løsning gir, men da slik at den skisserte løsning er akseptert av leietaker som ny mulig løsning.

## 22. BILAG

Denne kontrakten har følgende bilag:

- 1 **Firmaattester – utleier og leietaker**
- 2 **Beskrivelse av eiendommen og bygninger og anlegg med tilhørende beskrivelse av utleiers plikter for klargjøring ifm overtakelsen.**
- 3 **Kart som viser prisnipper for omregulering og endret bruk av tomtearealet.**
- 4 **Tegninger**

## 23. UNDERSKRIFT

Utleieren og leietakeren vedtar med sine underskifter alle punkter i den avtale som er utferdiget i tre eksemplarer, hvorav utleier og leietaker beholder hvert sitt, og ett beror hois meglere.

Oslo, den 31.03.09



Utleier  
Kappa Eiendom AS  
Jan Kirkeng  
Adm. Direktør

*NILS PETER STEEN*  
*STYRETS LEDER*

Leietaker  
Ruter AS  
Bernt Reitan Jensen  
Adm. Direktør



Organisasjonsnummer: 984 393 202      Aksjeselskap

Stiftelsesdato: 15.03.2002      Registrert i Foretaksregisteret: 18.04.2002

Foretaksnavn: KAPPA EIENDOM AS

Forretningsadresse: Landfalløya 105  
3023 DRAMMEN

Kommune: 0602 DRAMMEN

Land: Norge

Postadresse: Postboks 412 Brakerøya  
3002 DRAMMEN

Aksjekapital NOK: 1.600.000,00  
Kapitalen er fullt innbetalt

Daglig leder/ adm.direktør:  
Jan Kirkeng

Styre:  
Styrets leder:  
Nils Petter Steen  
Gallebergveien 25  
3070 SANDE I VESTFOLD

Styremedlem:  
Jan Kirkeng

Varamedlem:  
Tor Øivind Kirkeng

Signatur:  
Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

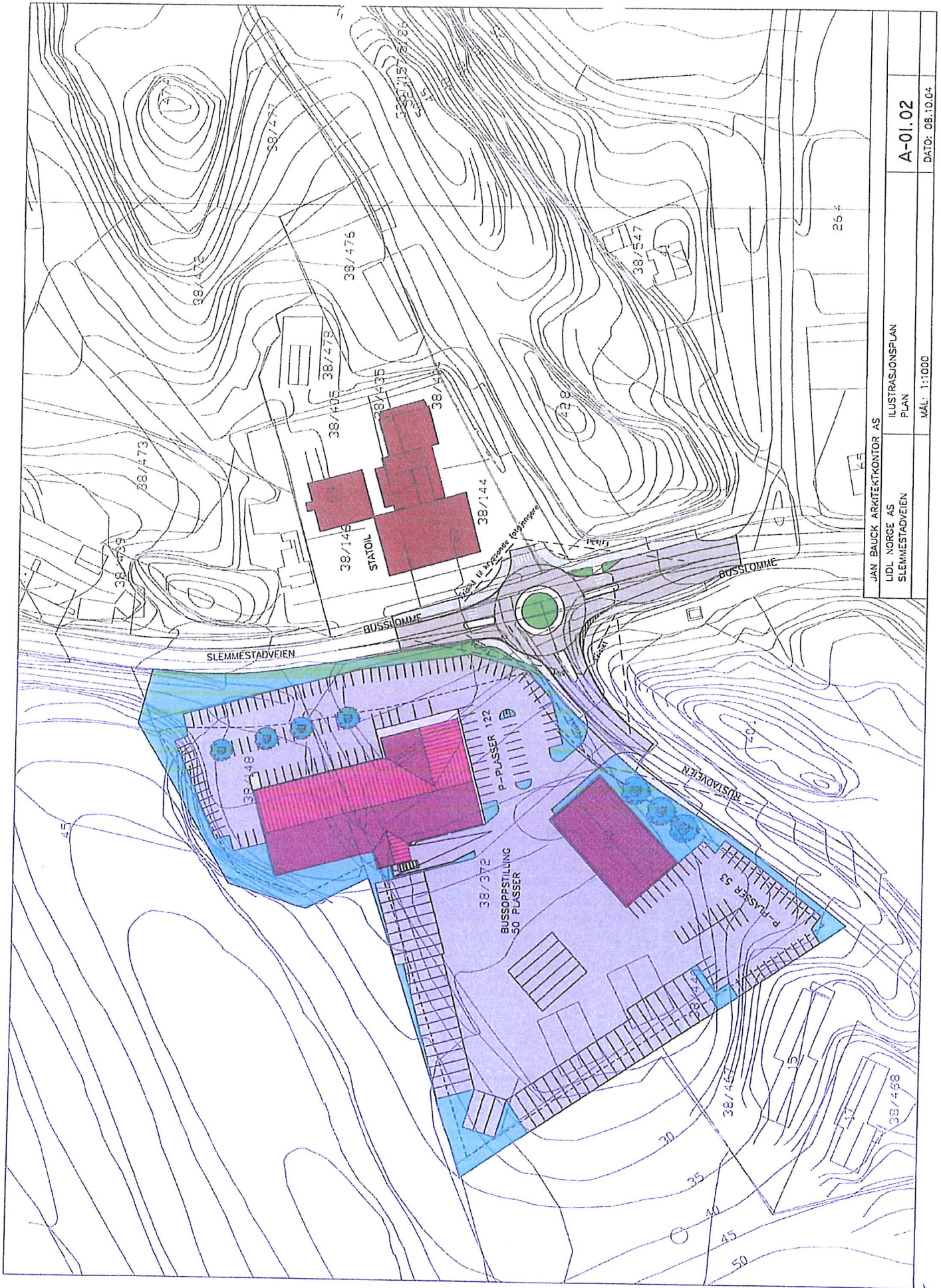
Revisor:  
Revisornummer 958 876 572      Godkjent  
INTER REVISJON DRAMMEN AS      revisjonsselskap  
Øvre Storgate 8  
3015 DRAMMEN

Vedtektsfestet formål:  
Kjøp, salg og utvikling av fast eiendom. Selskapet kan kjøpe seg inn i andre foretak.

## Bilag 2

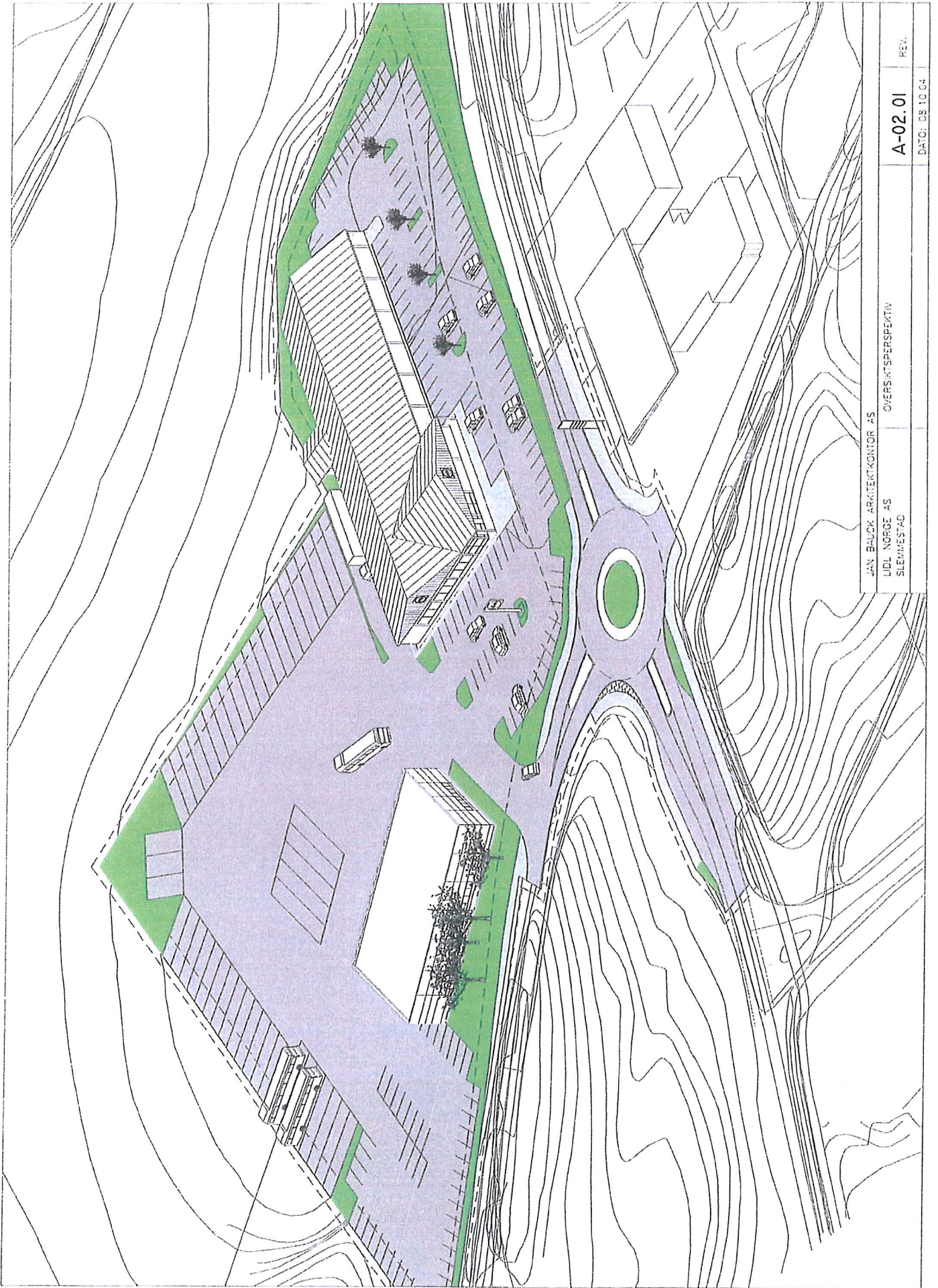
Type	Antall	Kommentar
Bussparkering	Ca 40 busser Areal inkl neste post: ca 6 mål.	Med strøm til motorvarmer. Antallet tilfredsstillende leietakers behov. Utleier skal sørge for at disse fungerer ved overtakelse. Leietaker plikter å vedlikeholde disse i leieperioden.
Bussparkering	Ca 20 busser	Uten strøm eller annet teknisk anlegg
Personbiler	Ca 2 mål	Ikke spesifisert, leietaker løser selv bruken av tomtegrunnen.
Verksted	3 spor, ca 20 meter lengde, 5 meter bredde	Avdelt eget verkstedbur, inkl messanin. Det skal bygges nytt møterom på messanin over kontoret i verksted, der det i dag er plukk-lager. Arealet blir definert som en del av "Kontor" nedenfor.
Veksted/vask ehall	3 spor, ca 20 meter lengde, 5 meter bredde	2 spor til vedlikehold, ett med smøregrav. Ett spor til vask. Det skal etableres ny vaskemaskin i ett av sporene, av typen Brøvig eller Westmatic. Utleier bekoster maskinen, og installerer denne. Leietaker skal vedlikeholde maskinen i leieperioden. Leietaker aksepterer at vaskemaskinen blir montert etter overtakelse.
Kontor	130 kvm, fordelt på 3 kontorer + div rom og nytt møterom.	<p>Ett kontor med dagslys, tre kontorer for midlertidig arbeide, nytt møterom skal etableres over fyrrom, for øvrig personalrom m.m.</p> <p>Det nye møterommet skal etableres med vinduer mot vekstedhallen. Eksisterende trapp til messaninen beholdes, men oppgrederes. Møterommet innredes tidsmessig, med nedsenket himling, innfelte lysarmaturer og nødvendig stikk for sterk. og svakstrøm.</p> <p>Det etableres tilfredsstillende ventilasjonsløsning i møterommet. Leietaker aksepterer at møterommet bygges etter overtakelse.</p>

Personalrom + garderobe	104 kvm, fordelt på ca 20 kvm personalrom, damegarderobe på ca 15 kvm og Herregarderobe på ca 60 kvm. For øvrig toalett og gang.	Herregarderobe har 70 gard.skap + ca 25 oppbev.bokser. 2 dusjer og 4 toaletter. Damegarderobe har 8 gard.skap + 6 bokser samt en dusj og ett toalett. Garderobe, dusjer og toaletter skal oppgraderes til tidsmessig standard. For øvrig skal løsningen være lik dagens løsning.
Teknisk	Dieseltank for påfylling: 50 m <sup>3</sup> dagtank. Diesel/oljetank for fyring, 30 m <sup>3</sup> . I tillegg; Oljetank for spillolje, nedgrav.	Dieselpåfylling skjer utendørs. Antatt størrelse på nedgravd tank; 5 -10 m <sup>3</sup> .  Leietaker vil selv bekoste evt ombygging av påfyllingsanlegg slik at dette kan skje innendørs.
Teknisk	Oppvarming: Oljefyr, 2 kjeler. For øvrig varmegjenvinner på ventilasjons-anlegg.	2 vent.anlegg. Standard og kapasitet er ukjent. Anleggene skal fungere og være tilfredsstillende vedlikeholdt ved overtakelse. Kanaler skal vaskes/rengjøres i denne forbindelse.  Fryringsanlegg er oppgradert i de senere år, bl.a med nye piper.
Diverse	Gårdsplass  Innvendig	Utebelysning skal fungere og evt suppleres ved behov. Kostnad bæres av utleier.  Alle overflater skal males eller vaskes grundig, gulvbelegg skal skiftes dersom dette er nødvendig. Generelt skal anlegget fremstå "as is" men i oppusset og tidsmessig stand.



JAN BAUCK ARKITEKTKONTOR AS	ILUSTRASJONSPLAN	A-01.02
LIDL NORGE AS	PLAN	
SLEMMESTADVEIEN	MÅL: 1:1000	DATE: 08.10.04

*[Handwritten signature]*



JAN BAUCK ARKITEKONTOR AS  
LIDL NORGE AS  
SLEMMESTAD

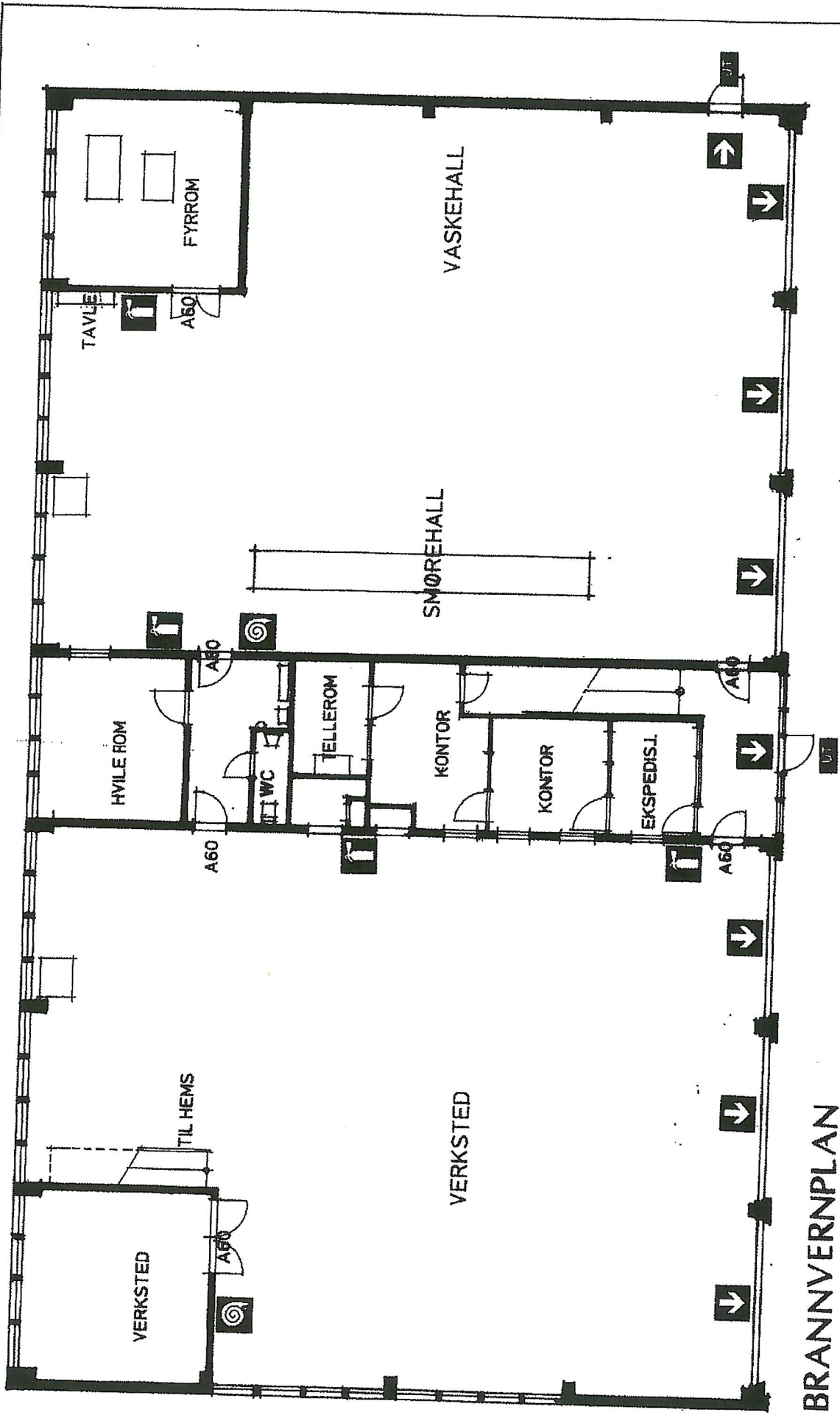
OVERSIKTSPERSPEKTIV

A-02.01

REV.

DATE: 08.10.04

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



**BRANNVERNPLAN**

NORGESBUSS ROMERIKE A/S  
 AVD. SLEMMESTAD  
 PLAN 1. ETG M 1:100

UTGANG  
 RØMNINGSVEI

BRANNDØR  
 BRANNSLANGE  
 BRANNSLOKKNINGSAPPARAT

A60



*Handwritten signature and initials in blue ink.*

