

LEIEAVTALE

Mellom

UNITECH



Vestland
fylkeskommune

siva

0 BAKGRUNN OG FORHOLDET TIL FREMUTLEIER

- 0.1 Eiendommen som fremleies er planlagt å være et nasjonalt teknologisenter som kombinerer industriell forskning og innovasjon med utdanning. Fremleietaker er derfor gitt rett til å fremleie Eiendommen til Vestland fylkeskommune.
- 0.2 Fremutleier (som definert i punkt 1) har **15.12.2020** inngått leieavtale (**Hovedleieavtalen**) med Siva Utvikling 3 AS, org. nr. 922 394 237 (**Utleier**) om leie av lokaler i Eiendommen (**Leieobjektet**).
- Fremutleier ønsker å fremleie deler av Leieobjektet under Hovedleieavtalen til Fremleietaker (som definert i punkt 2).
- 0.3 Fremleieavtalen skal skriftlig forhåndsgodkjennes av Utleier.
- 0.4 Utleier kan kreve å være part i fremleieavtalen for rettigheter og øvrige forhold som Utleier finner nødvendig for å sikre sine rettigheter.
- 0.5 Ved Fremutleiers mislighold av Husleie i Hovedleieavtalen kan Utleier kreve at leien fra Fremleietaker skal betales direkte til Utleier.
- 0.6 Fremutleier og Fremleietaker aksepterer at Utleier gis rett, men ikke plikt til å tre inn i Fremutleiers rettigheter og forpliktelser under fremleieavtalen, som direkte Utleier, ved Fremutleiers mislighold av Hovedleieavtalen. Retten utløses av ethvert mislighold og hvor Fremutleier ikke har rettet misligholdet innen en frist på 14 kalenderdager gitt av Utleier.
- Transport av fremleieavtalen til Utleier gjennomføres ved skriftlig melding om dette fra Utleier til Fremutleier og Fremleietaker. Fremutleier og Fremleietaker plikter innen 14 kalenderdager etter meldingen er sendt å iverksette de nødvendige handlinger for transporten – herunder endring av kontonummer for innbetaling av leie mv., overdragelse av garanti samt andre handlinger for fullføring av transporten av Fremleieavtalen. Fremutleier og Fremleietaker plikter også innen 14 kalenderdager å fremlegge dokumentasjon på ethvert mellomværende i fremleieforholdet.
- 0.7 Enhver endring av eller tillegg til Fremleieavtalen i fremleieperioden skal skriftlig forhåndsgodkjennes av Utleier, som på fritt grunnlag kan nekte slik endring og/eller tillegg, herunder sette vilkår for eventuelt samtykke.

1 FREMUTLEIER

(1) Unitech Energy Research & Development Center AS

(2) Organisasjonsnummer 917 843 716

2 FREMLEIETAKER

(1) Vestland fylkeskommune

(2) Organisasjonsnummer 821 311 632

3 EIENDOM

(1) Gnr. 83, bnr.708 i Bømlo kommune, kommunenummer 4613

4 FREMLEIEOBJEKT

(1)Fremleieobjektet består av arealer til Fremleietakers eksklusive bruk og en forholdsmessig andel av eiendommens fellesarealer, tekniske rom og utomhusarealer. Fremutleier kan foreta mindre vesentlige endringer av fellesarealet med hensyn til utforming og areal. Arealene til Fremleietakers eksklusive bruk, herunder eventuelt eksklusivt utomhusareal og arealfordeling, er vist i **Vedlegg 1** og **2** (arealoversikt og tegninger). Fremleieobjektet skal være i henhold til avtalt **Vedlegg 4 - «Totalentrepriseavtale mellom Siva Utvikling 3 AS, org.nr.922 394 237 og Veidekke Entreprenør AS, org.nr.984 024 290»** heretter nevnt **Leveringsbeskrivelsen**.

(2)Arealene til Fremleietakers eksklusive bruk, samt andel av fellesarealer og tekniske rom, utgjør totalt 3367kvm BTA. Av dette utgjør arealer til Fremleietakers eksklusive bruk 2754kvm. BTA. Arealet utgjør 45% av det totale arealet i bygget.

(3)Hva angår parkeringsplasser gjelder følgende:

Fremleieobjektet gir rett til 6 parkeringsplasser og tilgang til sykkel og mopedparkering.

(4) Ved kontraktsinngåelse har prosjektet avsluttet forprosjektet, men arealangivelsen kan endre seg i mindre grad i byggefasen. Alle arealer er målt brutto ("BTA") og oppgitt etter NS 3940:2012, areal- og volumberegninger av bygninger. Leieobjektets areal fastsettes ved arealoppmåling per Overtakelse, herunder også endringer i andel fellesareal, og medfører ikke noen endring av denne avtalens øvrige bestemmelser.

(5) Bestemmelser om endring i Leveringsbeskrivelsen:

(1) Bygningen(e) som leieobjektet er del av er ved kontraktsinngåelsen ikke oppført. Fremleietaker er innforstått med at det i prosjekterings- og byggeprosessen frem til Overtakelse, jf. punkt 6, kan bli tilpasninger/endringer av utforming og arealer, herunder fellesarealer, og arealfordeling i forhold til det som fremgår ovenfor og av tegningene inntatt som **Vedlegg 2**. Fremutleier har også adgang til å foreta endringer dersom dette er nødvendig for å tilfredsstille offentligrettslige krav. Endringene skal ikke være vesentlige. Fremleietaker kan ikke påberope seg endringer foretatt av Fremutleier i henhold til dette avsnitt som grunnlag for leiereduksjon, mangelskrav eller andre sanksjoner.

(2) Frem til Overtakelse skal Fremutleier tilrettelegge for informasjonsflyt og brukermedvirkning gjennom jevnlig møter med Fremleietaker.

(3) Fremleietaker har iht. tidsfrister som fremkommer i beslutningsplan som utarbeides av Fremutleier/dennes entreprenør, rett til å kreve endringer eller tillegg i forhold til det som følger av Leveringsbeskrivelsen i **Vedlegg 4** (heretter kalt "Endring"). En Endring kan gå ut på at Fremutleier skal yte noe i tillegg til eller i stedet for det opprinnelig avtalte, at ytelsens karakter, kvalitet, art eller utførelse skal endres, eller at avtalte ytelser skal reduseres eller utgå. Fremutleier skal sørge for nødvendig prosjektering av Endringen.

Endring kan ikke kreves dersom den vil medføre forsinket Overtakelse eller være til ulempe for Fremutleier. En Endring kan bare knytte seg til innvendige forhold, og kan ikke omfatte forhold som kan redusere restverdien av bygningene etter utløpet av leieperioden, påføre Fremutleier økte kostnader i leieperioden eller medføre tiltak som etter Fremutleiers vurdering endrer leieobjektets arkitektoniske uttrykk og kvalitet. En Endring må også stå i sammenheng med det kontrakten omfatter, og ikke være av vesentlig annen art. Fremleietakers rett til å kreve Endring går under enhver omstendighet ikke lenger enn Fremutleiers rett til å kreve endrings- og/eller tilleggsarbeider overfor sin entreprenør. Fremutleier har alltid rett til å nekte Endringer som medfører tiltak som krever godkjenning, nye tillatelser mv. fra offentlige myndigheter, naboer mv., og slik godkjenning/tillatelse ikke kan oppnås innen rimelig tid.

Fremleietaker kan ikke kreve Endringer som medfører reduksjon av oppgitt leieareal eller lavere årlig leie (negativ netto endringskostnad) enn det som følger av punkt [8].

(4) Dersom Fremleietaker før Overtakelse ønsker en Endring utført, skal Fremutleier motta spesifisert skriftlig forespørsel/krav om dette. Fremleietakers forespørsel/krav skal vedlegges en egnet beskrivelse av Endringen.

(5) Fremutleier skal snarest mulig meddele Fremleietaker hvilke konsekvenser den ønskede Endringen vil få for fremdrift og kostnader. Dersom det ut fra tilgjengelige tidsrammer eller andre usikkerhetsforhold ikke er praktisk mulig å angi en fast pris, skal Fremutleier oppgi relevante enhetspriser og andre kostnadselementer.

(6) På grunnlag av Fremutleiers tilbakemelding beslutter Fremleietaker uten ugrunnet opphold (aldri mer enn 14 dager) om han vil iverksette Endringen eller ikke. Eventuelle merkostnader Fremutleier blir påført som følge av enhver forsinkelse av fremdriften av prosjektet i påvente av Fremleietakers beslutning, dekkes av Fremleietaker.

(7) Kostnader til endringer dekkes i sin helhet av bestiller av endringen. Ut over entreprenørens godkjente krav knyttet endringen, så legges det ikke ytterligere påslag. Administrasjon- og finansieringskostnader er medtatt i byggeregnskapet. For endringer i fellesarealer, så dekker Fremleietaker en forholdsmessig andel ut fra leid areal. Dersom endringer i fellesområdene er initiert og bestilt av bare en leietaker, så vil den leietakeren bære hele kostnaden.

(8) Fremleietaker har rett til å bestille endringer knyttet til kategori 2 utstyr (inventar og undervisningsutstyr som skal monteres fast og/eller kobles opp mot tekniske anlegg). Slik endringer skal håndteres på lik måte som andre endringer, men kostnader faktureres direkte til Fremleietaker fra entreprenør.

Fremleietaker kan etter nærmere avtale gis adgang for utføring av egne installasjoner/ leveranser i leieobjektet før Overtakelse, slik dette er spesifisert i 6. En slik adgang betegnes som en Delovertakelse og følger av pkt.6(4). Forutsetningen for slik tilgang er at:

- tidspunktet for installasjonene er fullt ut tilpasset Fremutleiers hovedfremdriftsplan,
- forholdet til HMS ivaretas på tilfredsstillende måte,
- Fremleietaker er ansvarlig for eventuell skade eller forsinkelse som følge av arbeidene,

- Fremleietakers egne arbeider underlegges byggeplassens koordinering og fremdrift,
- Fremleietaker dekker alle kostnader knyttet til entreprenørs administrasjon, vakthold, sikring, rydding, vask m.v. og
- Fremleietaker bærer risikoen for egne installasjoner/leveranser i leieobjektet.

5 FREMLEIETAKERS VIRKSOMHET

(1) Leieobjektet må kun benyttes til undervisningsformål.

(2) Endring av virksomheten i leieobjektet, herunder drift av annen, beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten Fremleietakers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

6 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

(1) Fremleieobjektet overtas ryddet og byggrensjort, og for øvrig i henhold til punkt 4 (1) ovenfor.

Overtakelse er planlagt til **15.06.2022**. Fremleietaker skal senest 3 måneder før ferdigstilling meddele Fremleietaker endelig tidspunkt for innflytting og overtakelse av leieobjektet ("**Overtakelse**").

(2) Fremleieobjektet leies ut i hht. Leveransebeskrivelse – **Vedlegg 4**. Fremleietaker skal per overtakelse besørge at leieobjektet er i samsvar med de offentligrettslige bygningstekniske krav som gjelder for leieobjektet, gitt den virksomhet som skal drives av Fremleietaker i henhold til punkt 5. Fremleietakers forpliktelser etter dette punkt 6 (2) omfatter ikke innrednings- eller bygningsmessige arbeider som utføres av Fremleietaker. Fremleietaker kan ikke kreve å få adgang til leieobjektet for egne installasjoner/leveranser før Overtakelse, med mindre dette er særlig avtalt mellom partene.

(3) Offentligrettslige krav per overtakelse tilknyttet Fremleietakers virksomhet/bruk av leieobjektet, som ikke er av bygningsteknisk karakter, er Fremleietakers ansvar. Fremleietaker er også ansvarlig for å skaffe de offentlige tillatelser som virksomheten krever.

(4) I forbindelse med overtakelse av leieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring. Fra befaringen føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter. Fremleietaker kan

ikke nekte å overta leieobjektet med mindre det er beheftet med vesentlige feil eller mangler som er til hinder for den avtalte bruk. Fremleietaker aksepterer at Fremutleier utfører innmåling av tekniske anlegg og andre nødvendige arbeider i lokalene etter Overtakelse, uten kompensasjon for Fremleietaker.

Fremutleier kan kreve at det avholdes en felles overtakelsesbefaring med entreprenøren(e), hvor Fremleietaker deltar, sammen med Fremutleier og entreprenøren(e). Fremutleier skal i tilfelle innkalle Fremleietaker til slik befaring når entreprenøren(e) har gitt varsel om sin ferdigstilling, med minimum 10 dagers skriftlig varsel. Fra befaringen føres protokoll mellom entreprenør og Fremutleier som tiltres av Fremleietaker.

(5) Fremleietaker må gi skriftlig melding om mulige skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at han burde ha oppdaget dem. Forhold som Fremleietaker kjente til ved overtakelsen, kan ikke senere gjøres gjeldende som mangel.

(6) Ved overtakelse skal Fremutleier gi Fremleietaker en innføring i bruk av teknisk utstyr/innretninger i leieobjektet som skal benyttes av Fremleietaker. Videre skal Fremutleier ved overtakelse fremlegge driftsmanualer/-instrukser for leieobjektet med teknisk utstyr og innretninger. Fremleietaker forplikter seg i hele leieperioden til å følge Fremutleiers til enhver tid gjeldende driftsmanualer/ -instrukser.

7 LEIETID

Leieforholdet løper fra Overtakelse og er gjensidig bindende i **15år**, hvoretter fremleieforholdet opphører uten oppsigelse. Fremleieforholdet kan ikke sies opp i Leieperioden. Fremleietaker har opsjon på 5 nye år på samme vilkår. Bruk av opsjon må varsles senest 12 måneder før utløp av leieavtalen.

Fortsetter Leieforholdet i mer enn 6 måneder etter utløpet av dette punkts første avsnitt fastsatte leietid, eventuelt etter utløp av senere forlengelsesperioder etter dette punkts annet avsnitt, uten at Fremutleier skriftlig har oppfordret Fremleietaker til å flytte, skal Leieavtalen anses fornyet for en periode på 1 – ett – år fra utløp av den gjeldende leieperioden. Det samme gjelder dersom Fremutleier ikke sender skriftlig flytteoppfordring innen 6 måneder etter utløp av 1-årsperioden, eller senere respektive 1-årsperioder. Husleielovens bestemmelser (§ 9-2 3. ledd) om at Leieforholdet i slike tilfeller går over til å være tidsubestemt skal således ikke gjelde.

En eventuell avtalt forlengelsesadgang i Hovedleieavtalen gjelder ikke for Fremleieavtalen.

Dersom Hovedleieavtalen opphører eller bortfaller, uavhengig av årsak, opphører også denne Fremleieavtalen, med mindre Utleier velger å tre inn i Fremleieavtalen, jf Fremleieavtalen pkt. 0.4. Fremutleier skal informere Fremleietaker om opphør av Hovedleieavtalen uten ugrunnet opphold. Husleieloven § 7-7 gjelder ikke, og Fremleietaker har ingen selvstendige rettigheter overfor Utleier. Dersom Fremutleier tas under konkursbehandling, gjelder under enhver omstendighet Fremleieavtalen punkt 0.4.

8.LEIESUM

(1) Leien (eksklusiv merverdiavgift) beregnes som leie pr kvm BTA, og beregnes ut fra en årlig avkastning (yield) på **6%** på totale prosjektkostnader.

Prosjektkostnader beregnes basert på endelig sluttoppgjør etter overlevering. **Vedlegg 3** viser de kostnadselementer som skal inngå i prosjektkostnader og budsjett.

Årlig leie pr m2 BTA kr 1.640 eks mva

Årlig leie totalt kr 5.521.880 eks mva

Leien blir justert når endelige prosjektkostnader foreligger etter overtakelse.

(2) Leie skal betales forskuddsvis pr. måned med forfall den 1. i hver måned dog første gang pr Overtakelsestidspunktet for perioden frem til neste ordinære forfallstidspunkt.

(3)Fremutleier utsteder faktura til Fremleietaker med slikt innhold som er påkrevd i henhold til gjeldende regelverk, og med opplysninger om Fremutleiers kontonummer for betaling av leien.

(4)Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på Fremutleiers konto.

(5)I tillegg til leien betaler Fremleietaker den forholdsmessige andel av eiendommens felleskostnader. Felleskostnadene fordeles etter eiendommens fordelingsnøkkel, som angitt i **4 (2) og i Vedlegg 1**. Eiendommens fordelingsnøkkel justeres forholdsmessig ved eventuelle endringer i grunnlaget for fordelingsnøkkelen. Eksempler på kostnader som inngår i felleskostnadene er inntatt i **Vedlegg 5**. Eventuell merverdiavgift på felleskostnadene og energibruk fra fellesmålere for bygget som ikke er fradragsberettiget for Fremutleier, som følge av at Fremleietaker driver en virksomhet som ikke kan omfattes av Fremutleiers

registrering i Merverdiavgiftsregisteret (jf. også punkt 9), dekkes av Fremleietaker som en del av felleskostnadene. Kostnadene dekkes i det enkelte kostnadsår gjennom at Fremleietaker betaler et a konto beløp sammen med leien til dekning av de felleskostnader og energikostnader Fremutleier forventer vil påløpe. Fremleietaker kan kreve fremlagt budsjett for felleskostnadene. Avregning foretas normalt med forfall innen 1. mai året etter kostnadsåret, basert på en oversikt satt opp av Fremutleier og som viser de faktiske påløpte felleskostnader og energikostnader i kostnadsåret. Fremutleier dekker kostnadene for ledige lokaler i den utstrekning ledigheten ikke medfører reduserte kostnader. Eventuell kostnadsreduksjon kommer til fradrag i de ledige lokalenes andel av den kostnadsposten reduksjonen gjelder, mens øvrige felleskostnadsposter fordeles på vanlig måte.

(6) Ved kontraktsinngåelsen er a konto beløp for felleskostnader ikke kjent.

(7) Direkte og for egen regning betaler Fremleietaker rengjøring av egne eksklusive arealer (herunder innvendig vask av vinduer) og vaktmestertjenester for egen bruk. Energi til leieobjektet (oppvarming, belysning mv.) betales direkte av Fremleietaker i den utstrekning det er egne målere til leieobjektet. Energibruk fra fellesmålere for bygget avregnes etter samme fordelingsnøkkel som for fellesutgiftene.

(8) I den grad besittelse eller utleie av eiendom i leietiden blir belagt med nye særlige skatter og/eller avgifter, skal Fremleietaker betale sin forholdsmessige del (belastes Fremleietakerne i eiendommen som en del av de ordinære felleskostnader, jf. dette punkt 8 femte avsnitt).

(9) Ved forsinket betaling av leie og/eller andel felleskostnader, svares forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne. Fremutleier har rett til å kreve gebyr ved purring.

LEIEREGULERING

- (1) Leien reguleres hver 1. januar, i forhold til eventuell økning i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks.
- (2) Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen for måneden for overtakelse. Leieregulering baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til siste kjente indeks på reguleringstidspunktet.
- (3) Fremleietaker er med dette gitt varsel om at årlig leieregulering vil finne sted.

- (4) Ved offentlig inngrep (prisstopp o.l.) som begrenser den leie Fremutleier ellers kunne tatt etter denne kontrakt, skal kontraktens regulerte leie løpe fra det tidspunkt og i den utstrekning det måtte være lovlig adgang til det.

9 MERVERDIAVGIFT

(1) Per leiestart omfattes hele leieobjektet av Fremutleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

(2) Fremutleier har rett til å legge merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats på leie, felleskostnader og eventuelle andre kostnader knyttet til arealer som per leiestart er og/eller i løpet av leieperioden blir omfattet av Fremutleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

(3) Fremleietaker er klar over at den faktiske disponering av leieobjektet er avgjørende for Fremutleiers fradragsrett for inngående merverdiavgift. Fremleietaker plikter umiddelbart å gi Fremutleier opplysninger om forhold som kan medføre en endring i den avgiftsmessige status til hele eller deler av leieobjektet. Endret bruk av leieobjektet, i form av enten endret faktisk bruk eller fremleie, må ikke finne sted uten Fremutleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Endret avgiftsmessig belastning for Fremutleier som følge av fremleie eller Fremleietakers endrede bruk, skal anses som slik saklig grunn.

(4) Dersom Fremutleier har samtykket til fremleie av leieobjektet, og de fremleide arealene kan omfattes av Fremutleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret, plikter Fremleietaker senest innen utgangen av den avgiftstermin fremleieforholdet trer i kraft å søke om frivillig registrering for fremleien. Eventuelle utgifter forbundet med Fremleietakers søknad om frivillig registrering ved fremleie bæres av Fremleietaker.

(5) På bakgrunn av avgiftsmyndighetenes dokumentasjonskrav plikter Fremleietaker 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 Fremleietaker er frivillig registrert for fremleien. Redegjørelsen skal også inneholde en oppstilling med vedlagt dokumentasjon som omfatter alle aktiveringspliktige påkostninger som Fremleietaker har foretatt på leieobjektet i løpet av året, herunder totalt påløpt merverdiavgift. Fremleietaker skal også innen samme frist innhente og oversende tilsvarende dokumentasjon om bruk og påkostninger fra (alle) eventuelle fremFremleietakere. Dokumentasjonen skal tilfredsstille de krav som til enhver tid måtte følge av gjeldende regler, herunder regler for oppstilling/dokumentasjon i forbindelse med overføring av justeringsrett for merverdiavgift på kapitalvarer, og de krav Fremutleier stiller til slik dokumentasjon.

(6) Ved opphør av leieforholdet, uansett grunnlag, skal Fremleietaker og eventuelle fremFremleietakere beholde egne justeringsforpliktelser på bygningsmessige tiltak foretatt på leieobjektet. Fremleietaker plikter å påse at eventuelle frem-fremleietakere påtar seg denne forpliktelsen gjennom fremleieavtalen.

(7) Fremleietaker skal holde Fremutleier skadesløs for ethvert merverdiavgiftstap Fremutleier måtte bli påført, herunder redusert fradragsrett og tilbakeføring/justering av fradragsført inngående merverdiavgift samt renter, tilleggsavgift og øvrige utgifter forbundet med slikt merverdiavgiftstap, som følge av regelverksendringer knyttet til Fremleietakers bruk/virksomhet, Fremleietakers bruksendring, fremleie, selskapsmessige/organisatoriske endringer, mislighold av Fremleietakers plikter etter dette punkt 9, formelle mangler eller forsømmelser og lignende.

(8) Eventuelle erstatningskrav som følge av mislighold av bestemmelsene i dette punkt 9, forfaller til betaling ved påkrav. Leieavtalens betalingsbestemmelser samt misligholdsbestemmelsene i punkt 19 gjelder tilsvarende.

10 FREMLEIETAKERS BENYTTELSE AV LEIEOBJEKTET

(1) Fremleietaker plikter å behandle så vel leieobjektet som eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet.

(2) Fremleietaker plikter å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter (herunder politivedtekter), vedtekter, instruksjoner, driftsmanualer og -instruksjoner, ordensregler o.l. som er eller måtte bli innført og som kommer til anvendelse på leieforholdet og Fremleietakers virksomhet i leieobjektet. Fremleietaker er i leieperioden ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at hans benyttelse av leieobjektet tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav. Alle offentligrettslige krav (bygningstekniske og andre) knyttet til Fremleietakers bruk av leieobjektet, herunder krav tilknyttet universell utforming og krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet, er det Fremleietakers ansvar å oppfylle i leieperioden.

(3) Fremleietaker plikter å etablere, vedlikeholde og etterleve et internkontrollsystem som oppfyller de til enhver tid gjeldende krav, og plikter på Fremutleiers forespørsel å dokumentere at et slikt system foreligger.

(4) Leieobjektet må ikke benyttes på en måte som forringer eiendommens omdømme eller utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer andre

Fremleietakere eller naboer. Røyking er ikke tillatt i leieobjektet. Rom med vann- og/eller avløpsrør må holdes så oppvarmet at frysing unngås. Utgiftene ved utbedring og eventuell erstatning i forbindelse med disse forhold, er Fremleietakers ansvar.

(5) Avfall må legges i eiendommens søppelkasser/kildesorteringssystem. Avfall av ekstraordinært omfang eller karakter må Fremleietaker selv besørge fjernet for egen regning. I motsatt fall kan Fremutleier la avfallet fjerne for Fremleietakers regning. All avfallshåndtering skal følge de til enhver tid gjeldende offentlige krav.

(6) Ved utleie til servering av mat skal Fremleietaker besørge og bekoste tilfredsstillende ventilasjon, samt vedlikehold av fett- eller oljeutskiller.

(7) Uavhengig av bestemmelsene i punkt 12 (2) nedenfor, skal Fremleietaker ved utleie av leieobjekter til benyttelse for virksomhet rettet mot publikum (for eksempel forretning eller servering) besørge og bekoste tilfredsstillende utvendig renhold, strøing og snørydding, med mindre annet er særskilt avtalt.

(8) Fremleietaker kan ikke benytte eiendommens fellesarealer til eget formål (for eksempel salg, oppslag, lagring og lignende).

11 FREMUTLEIERS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET

(1) Fremleietaker plikter å gi Utleier og Fremutleier adgang til leieobjektet i kontor-/forretningstid alle dager, for ettersyn, befaringer, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, forandringsarbeid etc. Fremleietaker skal varsles med rimelig frist. I alle tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på eiendommen, har Utleier og Fremutleier rett til å skaffe seg adgang til leieobjektet uten slikt varsel.

12 FREMUTLEIERS VEDLIKEHOLDS- OG UTSKIFTINGSPLIKT

(1) Det påhviler Fremutleier å besørge og bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold og utskifting av tekniske innretninger anskaffet av Fremutleier, slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg etc., når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningsssvarende måte.

(2) Det påhviler Fremutleier å besørge at eiendommens innvendige fellesarealer og eiendommens tekniske innretninger holdes i tilsvarende stand som ved overtakelse, men slik at alminnelig slitasje må aksepteres av Fremleietaker. Fremutleier plikter å sørge for

alminnelig godt vedlikehold, drift og renhold av inn- og utvendige fellesarealer. Utgifter etter dette punkt 12 (2) skal dekkes som felleskostnader i henhold til punkt 8 (5), se også **Vedlegg 5**

(3)Fremutleier skal sørge for at leieobjektet i leieperioden er i samsvar med de for eiendommen/leieobjektet gjeldende offentligrettslige bygningstekniske krav, med mindre annet følger av punkt 10, dette punkt 12 eller Fremleietakers vedlikeholdsplikt etter punkt 13.

(4)Fremutleier har ikke ansvar for vedlikehold eller utskifting av innretninger anbrakt i leieobjektet av Fremleietaker. Det samme gjelder installasjoner, brukerstyr eller inventar (AV-utstyr, kjøleanlegg for spesialrom, evt. møblering mv.) som er installert/levert av Fremutleier, men særskilt tilpasset Fremleietaker.

(5)Avbrudd som ikke er vesentlige, i forsyninger av vann, strøm, luft etc., plikter Fremleietaker å tåle uten erstatning eller avslag i leien. Under enhver omstendighet er Fremleietaker avskåret fra å kreve erstatning eller avslag i leien når avbruddet skyldes en hindring utenfor Fremutleiers kontroll og som Fremutleier ikke med rimelighet kunne ventes å ha unngått eller overvunnet følgene av.

13 FREMLEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

(1)Fremleietaker skal besørge og bekoste innvendig vedlikehold av leieobjektet, herunder også ut- og innvendig vedlikehold av leieobjektets inngangsdører/porter samt innvendig vedlikehold av dets vinduer med omramming, slik at alt er i forskrifts- og håndverksmessig god stand. Vedlikeholdsplikten for Fremleietaker omfatter overflatebehandling av gulv, vegger og tak, nødvendig fornyelse og utskifting av tapet og gulvbelegg og annen istandsetting innvendig. Videre omfatter vedlikeholdsplikten enkel utskifting av slitasjedeler (pakninger, filter med videre) og enkle reparasjoner av leieobjektets innretninger, så som de i lokalet synlige rør, ledninger, nett og installasjoner tilknyttet forsyning med og avløp for vann, varme, signaler, ventilasjon/kjøling og elektrisitet/IKT. Alt arbeid Fremleietaker plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold, med normale intervaller i leieperioden og på en forskrifts- og håndverksmessig god måte.

(2)Fremleietakers ansvar omfatter også tap og utbedring av skader etter innbrudd og/eller hærverk i leieobjektet, herunder skader på vinduer, karmen, leieobjektets inngangsdører/porter. Knuste ruter i eller til ethvert rom som omfattes av leieforholdet (herunder fasadeglass), må straks erstattes med nye.

(3)Fremleietaker plikter å sørge for reparasjon og vedlikehold av de skilt etc. som Fremutleier har gitt tillatelse til å sette opp, se punkt 15.

(4)Oppfyller ikke Fremleietaker sin vedlikeholdsplikt er Fremutleier berettiget til, etter skriftlig varsel med 14 dagers oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholdsarbeidene for Fremleietakers regning.

(5) Fremleietaker plikter uten ugrunnet opphold å gi Fremutleier skriftlig melding om skader eller andre forhold som angår Fremutleier. Ved akutt skadeutvikling plikter Fremleietaker å besørge skadebegrensende tiltak så langt han er i stand til det. Fremleietaker kan ikke igangsette utbedringsarbeider på Fremutleiers regning med mindre utbedring er tvingende nødvendig for å avverge skader.

14 FREMUTLEIERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

(1)Fremutleier og Utleier kan foreta alle arbeider til leieobjektets/eiendommens vedlikehold eller fornyelse (herunder miljørelaterte tiltak) samt foreta ethvert forandringsarbeid (herunder tilbygg, påbygg mv.) utenfor Fremleietakers eksklusive lokaler. Fremleietaker plikter å medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av eiendommen, kan føres gjennom leieobjektet uten hinder av Fremleietakers innredning etc.

(2)Fremleietaker plikter å finne seg i slike arbeider uten erstatning eller avslag i leien, med mindre ulempene for ham er vesentlige. Fremutleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for Fremleietaker. Fremleietaker skal varsles med rimelig frist.

(3)Kostnader i forbindelse med offentlige krav relatert til bygget, herunder krav knyttet til universell utforming og krav om forhøyet teknisk standard som Fremutleier er ansvarlig for å oppfylle og som oppstår i leieperioden, kan Fremutleier kreve at Fremleietaker straks dekker sin forholdsmessige andel av, hensyntatt Fremleietakers andel av totalt leieareal, tiltakets levetid og gjenværende leietid.

15 FREMLEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

(1)Fremleietaker kan ikke foreta innredning, ominnredning eller annen forandring i eller av leieobjektet uten Fremutleiers skriftlige forhåndssamtykke. Det samme gjelder dersom Fremleietaker ønsker å bruke mer strøm, vann, luft, avløp mv. enn hva leieobjektet ved kontraktstidspunktet var utstyrt med. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Hvor annet ikke avtales, skal det ikke gjelde noe tilbakeføringsplikt.

(2) Virksomhetsskilt har Fremleietaker, med Fremutleiers skriftlige forhåndssamtykke, rett til å sette opp som sedvanlig etter virksomhetens og eiendommens art og karakter. Fremleietaker plikter å følge de retningslinjer Fremutleier gir for skilting og profilering. Fremleietaker må selv bekoste sitt firmanavn påsatt felles anvisningsskilt etter nærmere avtale med Fremutleier. Solavskjerming må ikke settes opp uten Fremutleiers skriftlige forhåndssamtykke av utseende og plassering. Samtykke etter dette avsnitt (2) kan ikke nektes uten saklig grunn.

(3) Fremleietaker er ansvarlig for å bekoste arbeidene i sin helhet, innhente de nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig oppfylle alle offentlige krav som gjelder for arbeider som utføres i henhold til dette punkt 15, herunder å overlevere nødvendig dokumentasjon til Fremutleier. Fremleietaker skal også bære de økte drifts- og vedlikeholdskostnader installasjonen medfører.

(4) Fremleietaker er ansvarlig for skade eller ulempe som måtte oppstå for Fremutleier eller andre Fremleietakere som følge av Fremleietakers arbeider.

16 FORSIKRING

(1) Hver av partene holder sine eiendeler/interesser forsikret.

(2) Fremutleier besørger forsikring av eiendommen. Kostnaden til slik forsikring inngår som del av felleskostnadene, jf. punkt 8 (5).

(3) Fremleietaker forsikrer egen innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/avbrudd og eget ansvar. I tillegg til egne interesser skal Fremleietaker dekke forsikring av dører og vinduer i og til leieobjektet. Tap påført Fremleietakers medkontrahenter som følge av avbrudd, forsinkelser eller oppgjør i henhold til bestemmelsene i dette punkt 16, er Fremleietakers ansvar.

(4) Medfører Fremleietakers virksomhet forhøyelse av eiendommens forsikringspremier eller faste avgifter, eller pålegg fra Fremutleiers forsikringselskap om investeringer, plikter Fremleietaker å dekke utgiften. Fremleietaker plikter å melde til Fremutleier ethvert forhold og/eller endring i forhold ved virksomheten, som kan få følger for eiendommens forsikringspremie. Fremutleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade mv., ut over det som omfattes av de forsikringer Fremutleier har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader som skyldes Fremutleiers mislighold.

17 BRANN/DESTRUKSJON

(1) Blir leieobjektet ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet kan Utleier og Fremutleier erklære seg fri fra alle rettigheter og forpliktelser under leieavtalen.

(2) Dersom hele eller vesentlige deler av leieobjektet skulle bli ødelagt i leieperioden, grunnet for eksempel brann, skade eller annen teknisk svikt/hendelig begivenhet (herunder force majeure-situasjoner) og Fremutleier ikke benytter sin rett etter dette punkt 17 første avsnitt, skal Fremleietaker ikke ha rett til å heve leieforholdet dersom

- A) leieobjektet repareres/gjenoppføres av Fremutleier senest [36] måneder etter at skaden oppsto,
- B) Fremutleier i denne gjenoppføringsperioden tilbyr Fremleietaker et for Fremleietaker egnet erstatningsleieobjekt (erstatningsleieobjektet skal hva gjelder beliggenhet og størrelse/utforming fylle de alminnelige krav som må foreligge for at Fremleietaker skal kunne utøve tilnærmet normal virksomhet), og
- C) Fremutleier betaler alle utgifter forbundet med flytting til erstatningsleieobjektet og tilbakeflytting til leieobjektet etter gjenoppføringsperioden.

(3) Fremleietaker skal i slike tilfeller fortsette leien av leieobjektet (eventuelt den del av det som i reparasjons-/gjenoppføringsperioden ikke har vært benyttet) og gjenoppta full leiebetaling i henhold til denne leieavtalen fra det tidspunkt reparasjon/gjenoppføring er ferdigstillet. Fremleietaker betaler vanlig markedesleie for eventuelt erstatningsleieobjekt i den periode dette benyttes, dog skal denne leien ikke overstige den til enhver tid aktuelle leie etter denne leieavtalen.

18 FREMUTLEIERS AVTALEBRUDD

(1) Fremutleier skal for egen regning rette en mangel som er påberopt i rett tid, dersom dette kan skje uten en urimelig kostnad eller ulempe for Fremutleier. Fremleietaker skal gi Fremutleier nødvendig atkomst til lokalene for retting av mangler. Fremutleiers retting gir ikke Fremleietaker krav på kompensasjon for eventuelle ulemper ved mangelsutbedringen. Retting skal skje innen rimelig tid etter at det er framsatt krav om det.

Oppfyller ikke Fremutleier sin plikt til å rette mangelen, kan Fremleietaker kreve erstattet sine forsvarlige utgifter ved å få mangelen rettet, forutsatt at det er gitt skriftlig varsel med

rimelig frist for retting, og opplysning om at retting vil bli foretatt for Fremutleiers regning hvis fristen ikke overholdes. Slik erstatning er i alle tilfelle underlagt ansvarsbegrensningene inntatt i punkt 18 (3) nedenfor.

(2)Fremleietaker kan kreve avslag i leien i henhold til husleieloven § 2-11 som følge av forsinkelse eller mangel. Hva gjelder mangel, forutsettes at mangelen er vesentlig. Dette gjelder både mangler per Overtakelse og mangler i leietiden. Fremleietaker har rett til å holde tilbake leie til sikkerhet for de krav Fremleietaker har eller måtte få som mot Fremutleier som følge av mangel eller forsinkelse.

(3)Fremleietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel i henhold til husleieloven § 2-13 forutsatt at forsinkelsen/mangelen er vesentlig. Indirekte tap dekkes ikke. Erstatningens samlede størrelse i leietiden begrenses uansett til 6 måneders leie, med mindre Fremutleier har handlet svikaktig eller grovt uaktsomt. Ved eventuell forlengelse gjelder tilsvarende begrensning for tap i forlengelsesperioden. Denne bestemmelse gjelder både forsinkelse/mangler per Overtakelse og mangler i leietiden.

(4)Dersom Fremleietaker ønsker å påberope vedvarende eller gjentatt mislighold fra Fremutleiers side som grunnlag for heving, krever dette skriftlig forhåndsvarsling om at avtalen kan bli hevet dersom misligholdet ikke opphører. For øvrig gjelder husleieloven § 2-12.

19 FREMLEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE

(1)Fremleietaker blir erstatningsansvarlig for all skade eller mangler som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfeldige, samt fremleietakere, kunder, leverandører, oppdragstakere og/eller andre personer som han har gitt adgang til eiendommen. Erstatningsplikten omfatter også utgift som måtte følge av utrydding av utøy og skadedyr. Dersom Fremutleier av offentlige myndigheter pålegges å utføre arbeider til oppfyllelse av offentligrettslige krav som etter denne avtalen er Fremleietakers ansvar (herunder også arbeider til oppfyllelse av arbeidsplassforskriften), skal Fremleietaker erstatte Fremutleiers tap og kostnader knyttet til dette, herunder også eventuelle gebyrer mv. som Fremutleier måtte bli pålagt å betale.

(2)Fremleietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien eller avtalte tilleggssytelser ikke blir betalt, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (a). Fremleietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (b).

(3)Gjør Fremleietaker seg skyldig i vesentlig mislighold av leieavtalen kan Fremutleier heve denne, og Fremleietaker plikter da straks å fraflytte leieobjektet.

(4)En Fremleietaker som blir kastet ut eller flytter etter krav fra Fremutleier pga. mislighold eller fraviker leieobjektet som følge av konkurs, plikter å betale leie og andel felleskostnader for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten gjelder bare i den utstrekning Fremutleier ikke får dekket sitt tap gjennom annen utleie. Fremleietaker må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av leieobjektet fører med seg, samt utgifter til ny utleie. Fremleietaker plikter dessuten å erstatte Fremutleiers avgiftstap og avgiftskostnader som følge av misligholdet, herunder statens krav på tilbakeføring av merverdiavgift på oppføring av/påkostninger på eiendommen.

20 FRAFLYTTING

20.1 Fremleietakers tilbakelevering av Leieobjekt – fraflytting

(1)Ved fraflytting skal Fremutleier umiddelbart gis adgang til leieobjektet.

(2)Fremleietaker skal ved fraflytting tilbakelevere leieobjektet ryddet, rengjort, med hele vindusruter og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand, og med samtlige nøkler/adgangskort (også nøkler som Fremleietaker selv har anskaffet). Dersom vedlikeholdsplikten etter punkt 13 er oppfylt med alminnelige intervaller i leieperioden, aksepterer Fremutleier normal slit og elde frem til fraflytting. Hvor annet ikke er skriftlig avtalt i forbindelse med Fremleietakers endringsarbeider (se punkt 15) skal fast inventar, delevegger, ledninger og lignende ikke fjernes ved fraflytting, men tilfalle Fremutleier uten godtgjørelse.

(3)Mangler som Fremleietaker ikke har utbedret, kan Fremutleier la utbedre for Fremleietakers regning. Dersom Fremutleier ikke gjennomfører slik utbedring, skal Fremleietaker likevel kompensere Fremutleier for de kostnader som ville medgått dersom utbedring hadde vært foretatt (uavhengig av leieobjektets bruk etter fraflytting).

(4)I god tid før leieforholdets opphør skal det avholdes en felles befaring mellom Fremleietaker og Fremutleier for å fastlegge eventuelt nødvendige arbeider for å bringe leieobjektet i den stand det skal være ved tilbakelevering.

(5)I de siste 5 måneder før fraflytting har Fremutleier rett til å sette opp skilt på fasaden med

informasjon om at leieobjektet blir ledig. I samme periode plikter Fremleietaker, etter forhåndsvarsel, å gi leiesøkende adgang til leieobjektet 3 dager per uke i alminnelig kontor-/forretningstid.

(6) Senest siste dag av leieforholdet skal Fremleietaker på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke fjernes skal anses etterlatt, og tilfaller Fremutleier etter 14 dager. Sjøppel og eiendeler som Fremutleier ikke ønsker å overta kan Fremutleier kaste eller fjerne for Fremleietakers regning.

21 TINGLYSING/PANTSETTELSE

(1) Leieavtalen kan ikke tinglyses uten Fremutleiers og Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Utleier kan på fritt grunnlag nekte samtykke, herunder sette vilkår for samtykket. Samtykke fra Fremutleier kan ikke nektes uten saklig grunn. En eventuelt tinglyst leieavtale skal ikke ha opptrinnsrett, og den skal vike prioritet for nye pengeheftelser som måtte bli tinglyst på eiendommen. Fremleietaker skal medvirke til at slik prioritetsvikelse gjennomføres. Fremleietaker gir Fremutleier ugjenkallelig fullmakt til å besørge den tinglyste leieavtalen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører. Utgifter forbundet med tinglysning og sletting av leieavtalen dekkes av Fremleietaker.

(2) Leieavtalen kan ikke pantsettes uten Fremutleiers og Utleiers skriftlige samtykke. Utleier kan på fritt grunnlag nekte samtykke, herunder sette vilkår for samtykket. Samtykke fra Fremutleier kan ikke nektes uten saklig grunn. Utleier kan stille vilkår for pantsettelsen. Fremleietaker gir Fremutleier ugjenkallelig fullmakt til å besørge pantsettelsen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører.

22 FREMLEIE

(1) Fremleie av leieobjektet, helt eller delvis, må ikke finne sted uten Fremutleiers og Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Utleier kan på fritt grunnlag nekte samtykke, herunder sette vilkår for samtykket. Samtykke fra Fremutleier kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 24 anses ikke som samtykke.

23 OVERDRAGELSE/SELKAPSMESSIGE ENDRINGER

(1) Overdragelse av Fremleieavtalen, helt eller delvis, er ikke tillatt uten Fremutleiers og Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Utleier kan på fritt grunnlag nekte samtykke, herunder

sette vilkår for samtykket. Samtykke fra Fremutleier kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2)Overdragelse av minst 50 % av aksjene, selskapsandelene eller eierinteressene hos Fremleietaker anses som overdragelse av leieavtalen. Det samme gjelder Fremleietakers skifte av selskapsform. Som overdragelse regnes også avhendelse av det mindre antall aksjer eller andeler som i seg selv utgjør bestemmende innflytelse (alminnelig flertall) i selskapet. Fremutleier skal på forespørsel gis opplysninger bekreftet av Fremleietakers revisor, dersom Fremutleier ønsker å kontrollere om slik overdragelse har funnet sted. Bestemmelsene i dette punkt 25 (2) gjelder ikke børsnoterte selskaper.

(3)Selskapsmessige endringer, eksempelvis fusjoner, fisjoner, kapitalnedsettelse mv., som vesentlig forringer Fremleietakers økonomiske evne til å oppfylle sine forpliktelser overfor Fremutleier, krever Fremutleiers skriftlige samtykke. Bestemmelsen i dette punkt 25 (3) gjelder ikke børsnoterte selskaper.

Bestemmelsen i dette punkt 24 (3) første avsnitt innskrenker ikke Fremutleiers rettigheter i henhold til bestemmelsene i aksjeloven § 13-15 (2) og (3) (fusjon) og § 14-7 (fisjon) samt § 12-6 nr. 2.

(4)Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 24 anses ikke som samtykke.

24 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

(1)Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§ 2-15, 3-5, 3-6, 3-8, 4-3, 5-4 første ledd, 7-5, 7-6, 7-7, 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.

25 LOVVALG OG TVISTELØSNING

(1)Alle forhold tilknyttet denne leieavtalen reguleres av norsk rett ved de alminnelige domstoler.

(2)Partene vedtar Sunnhordland tingrett som verneeting.

26 BILAG TIL LEIEAVTALEN

- Bilag 1: Arealoversikt
Bilag 2: Tegninger
Bilag 3: Prosjektbudsjett
Bilag 4: Leveransebeskrivelse
Bilag 5: Eksempler på felleskostnader

27 STED/DATO

Bergen/Trondheim 10.12.2020

28 SIGNATUR

Denne Fremleieavtalen er undertegnet i tre eksemplarer, hvorav Utleier, Framutleier og Fremleietaker hver har fått sitt.

1.sign
Rune Haugsdal
Framleietaker/Vestland Fylkeskommune

1.sign
Bernt Hellesøe
Framutleier/Unitech Energy Research & Development Center AS

1.sign
Kristian Strømmen
Utleier/Siva Utvikling 3 AS

2.sign
2.Bokstav - _____ Hellesøe
Framutleier/Unitech Energy Research & Development Center AS

Unitech Teknologisenter, Rubbestadneset

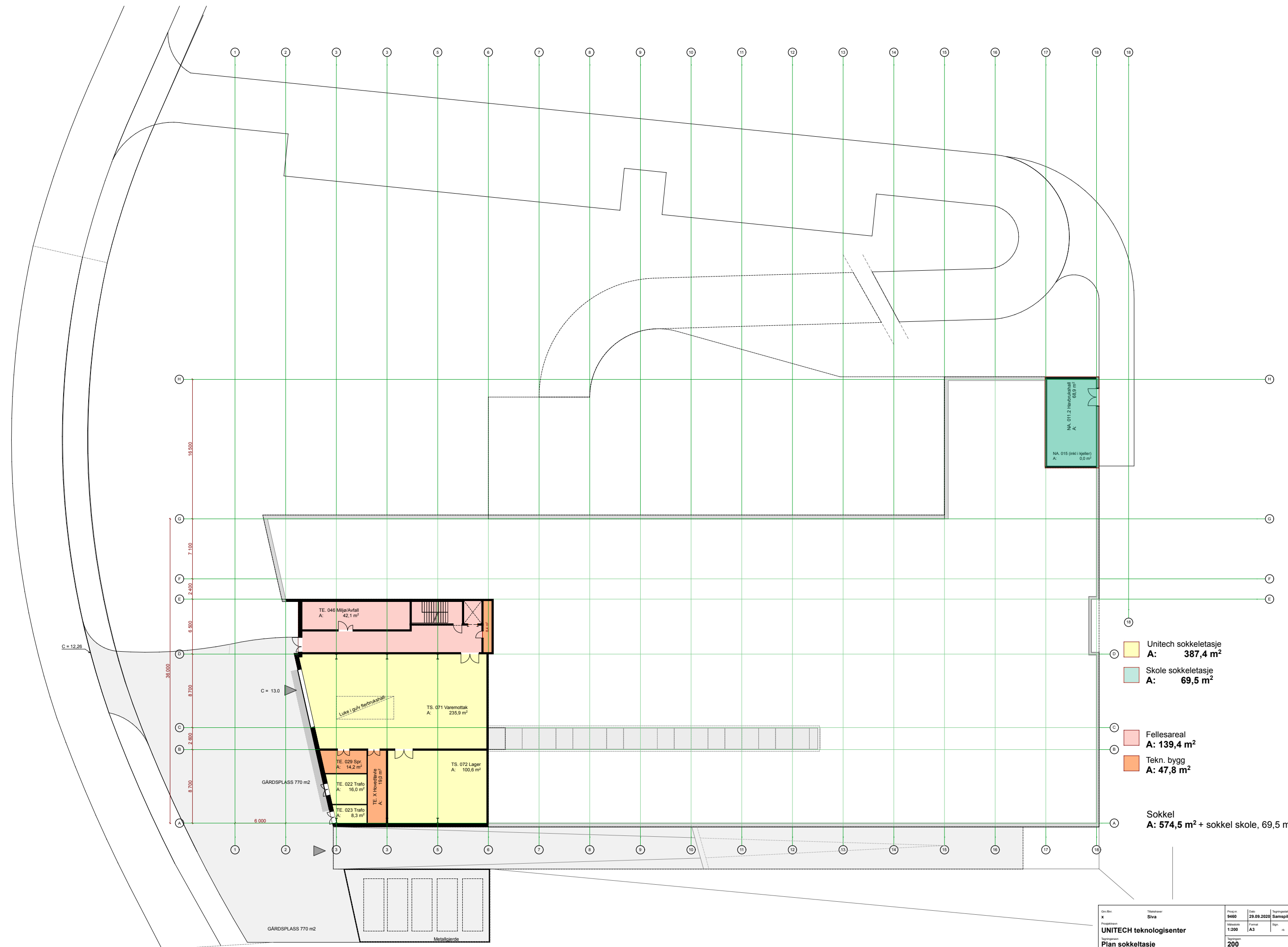
Sammenstilling av utleiearealer i bygget

Grunnlag: Tegninger 2020-10-26

	Teknologi senter	Skole	Felles fellesareal	Teknisk byggareal	Sum pr etasje
					Summert
Plan U	387,4	69,5	139,4	47,8	644,1
Plan 1	1 637,2	1 575,6	537,5	2,1	3 752,4
Plan 2	575,7	897,8	148,0	4,2	1 625,7
Plan 3	776,3	211,5	278,2	205,0	1 471,0
SUM 1	3 376,6	2 754,4	1 103,1	259,1	7 493,2
Andel arealer 1	45,1 %	36,8 %	14,7 %	3,5 %	
Andel arealer 2	55,1 %	44,9 %			

Fordeling av fellesarelene - alternativ 2; 55/45 mellom Teknologisenter og skole:

Tek senter	3 376,6		606,7	142,5	4 125,8	% andel 55,1 %
Skole		2 754,4	496,4	116,6	3 367,4	44,9 %
Sum					7 493,2	



- Unitech sokkeletasje
A: 387,4 m²
 - Skole sokkeletasje
A: 69,5 m²
 - Fellesareal
A: 139,4 m²
 - Tekn. bygg
A: 47,8 m²
- Sokkel
A: 574,5 m² + sokkel skole, 69,5 m²

Oppdr.:	9460	Dato:	29.09.2020	Prosjekt:	Samspilfase	
Prosjekt:	UNITECH teknologisenter	Skala:	1:200	Format:	A3	
Utgivelsesnummer:	200	Utgivelsesdato:	26.10.20	Utgiver:	HOLON	

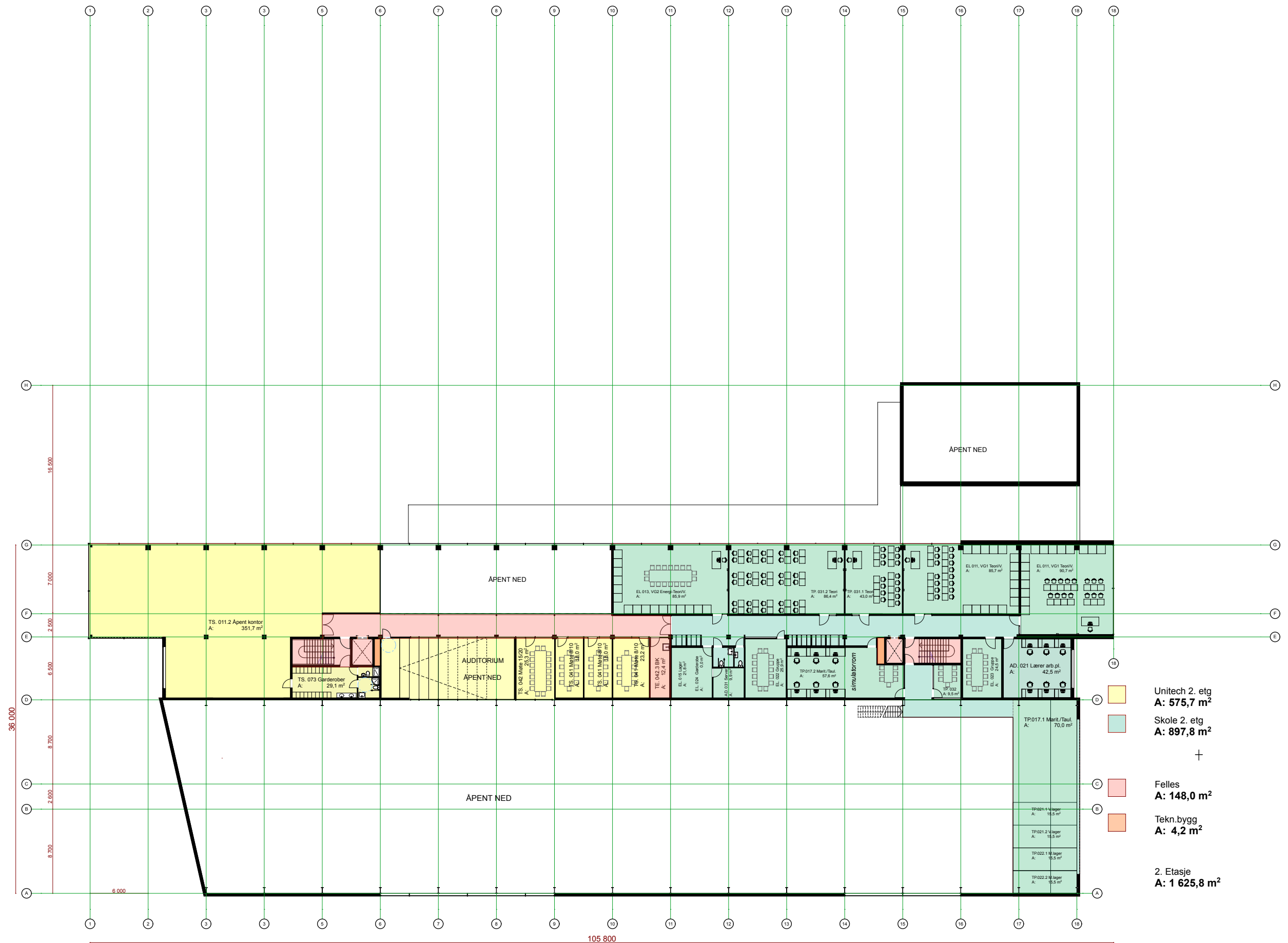
Tiltaksnavn: Siva
 Tegningens tittel: Plan sokkelstasje
 Tegningens nummer: 200
 Tegningens dato: 26.10.20
 Tegningens status: Samspilfase
 Tegningens utgiver: HOLON



150
7.100
6.500
36.000
8.700
2.000
8.700
300

TOMTEAREAL:
A: 13 469,0 m²
BYA inkl. veg/p:
A: 6483,0 m²
BYA = 48,13%

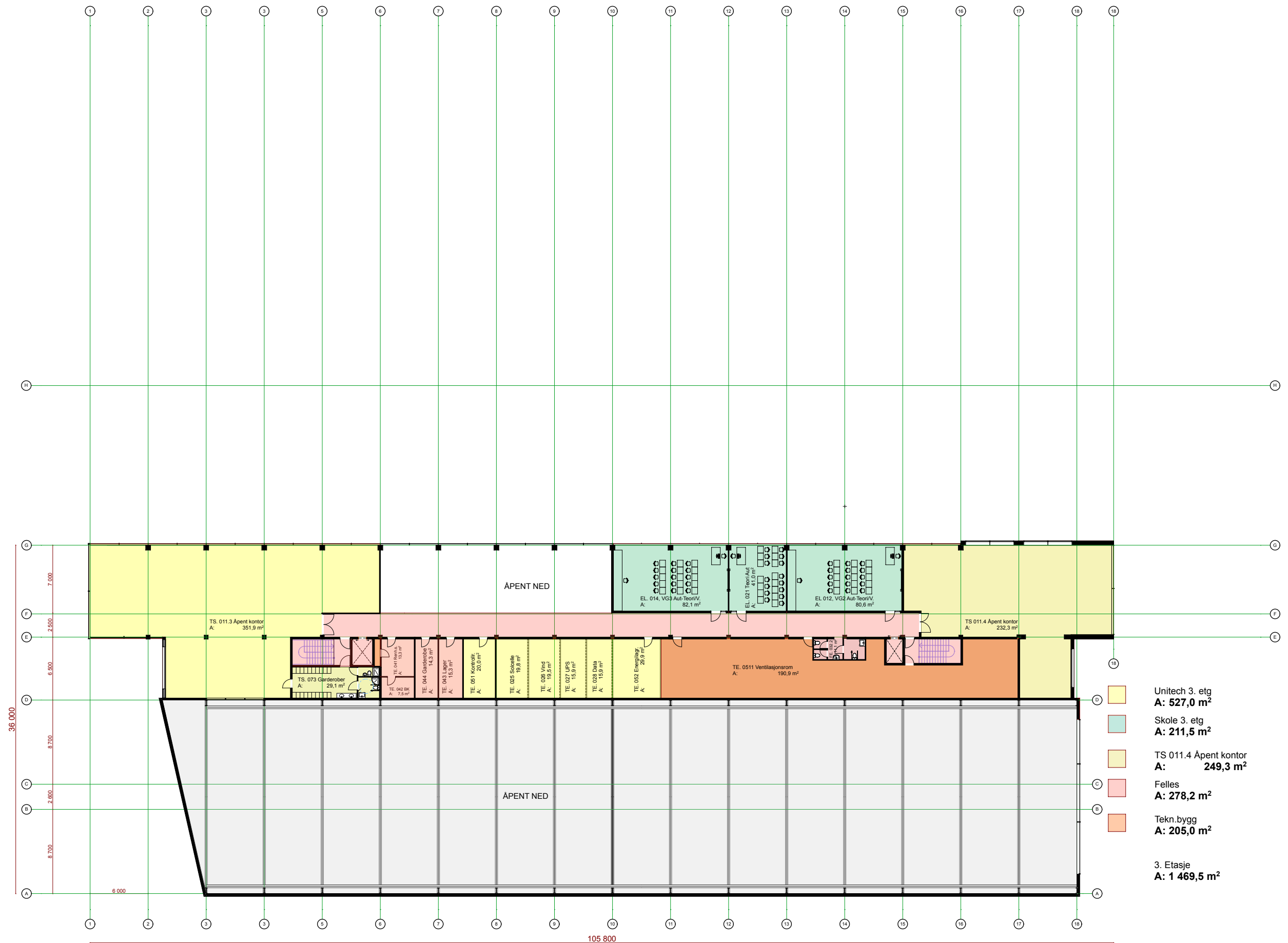
- Unitech 1. etg
A: 1 637,2 m²
 - Skole 1. etg
A: 1 575,6 m²
 - Fellesareal
A: 537,5 m² +
 - Tekn.bygg
A: 2,1 m²
- 1. ETASJE BYA
A: 3 752,3 m²**



- Unitech 2. etg
A: 575,7 m²
- Skole 2. etg
A: 897,8 m²
- +
- Felles
A: 148,0 m²
- Tekn.bygg
A: 4,2 m²

- 2. Etasje**
A: 1 625,8 m²

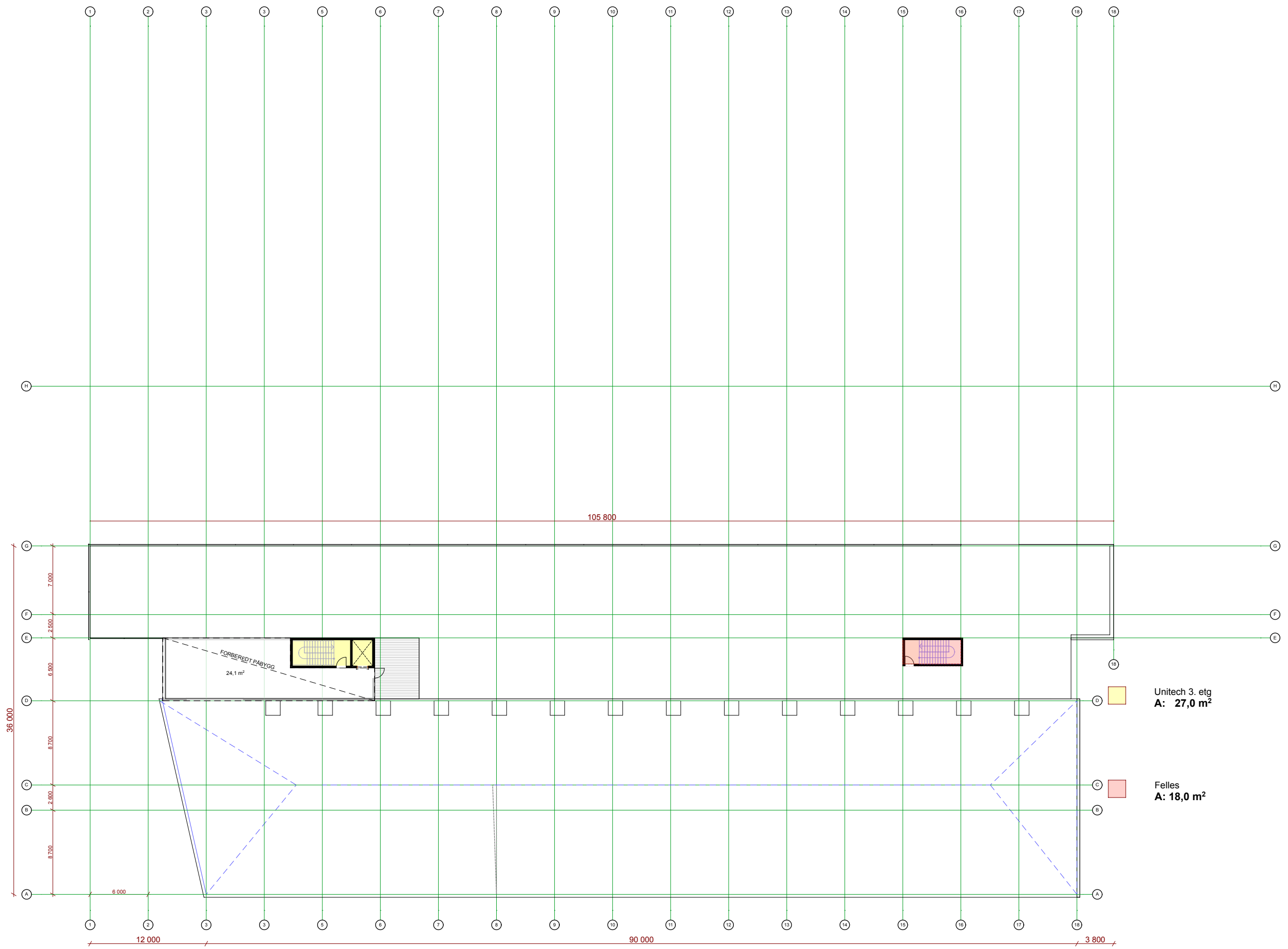
105 800



- Unitech 3. etg
A: 527,0 m²
- Skole 3. etg
A: 211,5 m²
- TS 011.4 Åpent kontor
A: 249,3 m²
- Felles
A: 278,2 m²
- Tekn.bygg
A: 205,0 m²


- 3. Etasje**
A: 1 469,5 m²

105 800



Unitech 3. etg
A: 27,0 m²

Felles
A: 18,0 m²

Order X	Traktant Siva	Prosjekt 9460	Dato 29.09.2020	Prosjektleder Samsplifase	
Prosjekt UNITECH teknologisenter	Arkitekt 1:200	Format A3	Sign rb	Kontak	
Tagning Takplan	Tagning 204	Rev.	Rev.	Rev.	
Til: Bergen 05 50 00 00	Hageveien 62 70 70 70	Stasjon: 00 00 00	Epost: post@holon.no	Web: www.holon.no	

Prosjektbudsjett

Konto	Totalentreprise	Totalt	Andel VLFK	Merknad
Konto 1-6	Teknologisenter	kr 56 336 800		
Konto 1-6	Skolebygg	kr 54 839 477	kr 54 839 477	
Konto 1-6	Fellesareal	kr 24 799 428	kr 11 159 743	
7	Utomhusanlegg	kr 1 880 625	kr 846 281	
Sum 1-7	Entreprisekostnad	kr 137 856 330		
821	Adm og prisjektering, samspillfase	kr 4 342 274	kr 1 954 023	
822	Detaljprosjektering	kr 6 714 905	kr 3 021 707	
Konto 8	Sum konto 8	kr 11 057 179	kr 4 975 731	
Sum 1-8	Byggekostnad	kr 148 913 509		
Konto 9	Prøverdift	kr -		
Sum TE		kr 148 913 509	kr 76 796 962	Fast pris inkludert LPS
Konto	Byggherrekostnader			
	Betalte kommunale gebyrer	kr 351 831		Avsluttet
	Betalte anleggsbidrag	kr 70 442		Avsluttet
	Utsprengningskostnader	kr 7 806 829		Avsluttet
	Utviklingskostnader tidligfase	kr 5 595 298		Avsluttet
Konto 8	Prosjektledelse Siva	kr 2 000 000		Oppgjøres etter endelig kostnad
	Konkurranssekostnader	kr 1 400 000		Avsluttet
	Oppmåling	kr 100 000		Oppgjøres etter endelig kostnad
	Uavhengig kontroll	kr 400 000		Oppgjøres etter endelig kostnad
	Prosjektleder/byggherreombud	kr 5 500 000		Oppgjøres etter endelig kostnad
	BREEAM adviser og avgift	kr 600 000		Oppgjøres etter endelig kostnad
	SHA-koordinator utførelse	kr 1 100 000		Oppgjøres etter endelig kostnad
	Gebyrer og avgifter	kr 300 000		Oppgjøres etter endelig kostnad
	Byggherreforsikring	kr 100 000		Oppgjøres etter endelig kostnad
Konto 9	Kostnader tomt	kr 2 000 000		Avsluttet
	Anleggsbidrag el-kraft	kr 1 500 000		Oppgjøres etter endelig kostnad
	Løs innredning, kantine	kr 600 000		Oppgjøres etter endelig kostnad
	Byggelånskostnader	kr 4 377 000		Oppgjøres etter endelig kostnad
Sum byggherre		kr 33 801 400	kr 15 210 630	
Sum totalt uten endringer		kr 182 714 909	kr 92 007 592	
Sum pr m2 (7493/3367m2)		kr 24 385	kr 27 326	
Husleie pr m2, eks endringer (yield 6%)			kr 1 640	Inkluderer ikke sjøvannsledning og endring
Uforutsett (sjøvannsledning og endringer)			kr 4 600 380	Antar 5% totalt
Husleie pr m2 inkl uforutsett (yield 6%)			kr 1 722	

Kostnader utomhus for sjøvannsledning dekkes med 60% av VLFK, resterende 40% dekkes som fellesareal (22,5/77,5)

Leveransebeskrivelse

Leveransebeskrivelsen er den samlede beskrivelsen levert fra forprosjektet med siste revisjon før 26.11.2020 som gjeldende revisjon. Partene er enige om at dette er en fullverdig referanse til gjeldende leveransebeskrivelse.

EKSEMPLER PÅ FELLESKOSTNADER

Oppregningen nedenfor er ment som eksempler på forhold som inngår i felleskostnadene dersom tilbudet eksisterer, og ikke som en angivelse av hva som skal inngå per leiestart. Innholdet vil kunne endre seg i leietiden, for eksempel som følge av innføring av nye servicetilbud eller offentligrettslige krav.

- Strøm til oppvarming og belysning av fellesarealer (herunder trapper), heiser, kjøleanlegg, ventilasjonsanlegg, varmtvannstanker, utelys, varmekabler i takrenner, branntekniske anlegg, portanlegg, sikkerhetsinnretninger og andre forhold installert i fellesarealer.
- Olje, gass etc. til oppvarming av fellesarealer og andre fellestjenester som ikke avregnes mot den enkelte Fremleietaker etter eget forbruk.
- Offentlige avgifter og skatter, herunder vann, kloakk, feiing, renovasjon, eiendomsskatt og øvrige avgifter/skatter som eventuelt måtte tilkomme/foreligge.
- Forsikring av bygget
- Rengjøring og renovasjon, herunder trappevask og rengjøring av fellesarealer, håndtering/rensing mv. av matter i fellesarealer (herunder trapper), utvendig vindusvask, rengjøring av utstyr for solavskjerming, fjerning av tagging/graffiti, leie, kjøring og tømming av søppelcontainer mv.
- Tilsyn, service og vedlikehold av heiser, sanitæranlegg, kjøleanlegg, ventilasjonsanlegg, alle branntekniske installasjoner (herunder alarm og sikkerhetsanlegg), porter, fyringsanlegg, innendørs fellesarealer, utendørs fellesarealer, vinduer utvendig, utstyr for solavskjerming osv., herunder vaktmestertjeneste.
- Øvrige servicetyelser, herunder gartner og annen rydding/vedlikehold på utendørsarealer, snømåking av utearealer, parkeringsplasser, fortau og tak, vekkjøring av snø, kosting og renhold av nevnte arealer, utvendig vaktmestertilsyn mv.
- Administrasjonspåslag på kostnader som fremkommer av ovenstående.