

KONTRAKT

STANDARD LEIEKONTRAKT FOR NYE LOKALER – SIST ENDRET MARS 2015

AVTALE OM LEIE AV LOKALER

mellom

BNE Voss Knutepunktet AS

og

Vestland fylkeskommune

Kontraktsnr: [nr]
Kundenr: [nr]

Utleier: BNE Voss Knutepunktet AS, org.nr. 921 243 855
Besøksadresse: Schweigaardsgate 23, 0191 Oslo
Postadresse: Postboks 1800 Sentrum, 0048 Oslo
Tlf. sentralbord: 47 62 05 00

Leier: Vestland fylkeskommune, org.nr. 821 311 632
(Brukere: Infrastruktur og veg og Skyss)
Besøksadresse:: Sandslihaugen 30, 5254 Sandsli
Postadresse: Postboks 7900, 5020 Bergen
Tlf. sentralbord: 0557

Mellom **Utleier** (også kalt "**BNE**") og **Leier** (også kalt "**Fylkeskommunen**") er det inngått følgende leieavtale, heretter kalt "**Denne Avtale**" eller "**Avtalen**":

§ 1 EIENDOMMEN, LEIEOBJEKTET OG BYGGEPROSESSEN

1.1 Eiendommen

BNE skal oppføre et nytt kontorbygg i Voss sentrum. Prosjektet har navnet «Voss Knutepunkt» og bakgrunnen for prosjektet er ønsket om å samlokalisere en rekke kommunale og statlige tjenester til befolkningen i Voss herad.

Nybygget vil bli oppført på gnr. 255 bnr. 204, Voss herad og en andel av gnr. 44 bnr. 29, Voss herad (i fellesskap kalt "**Eiendommen**").

1.2 Leieobjektet

Leieforholdet omfatter lokaler i bygget som skal oppføres på Eiendommen.

Leieforholdet gjelder følgende lokaler og ytre rom i Eiendommen ("**Leieobjektet**"):

Type lokaler	Etasje	Areal	Andel fellesareal	Totalt areal pr. etasje
Kontorlokaler	5. etg.	608,6 m ² BTA	206,3 m ² BTA	814,9 m ² BTA
Spiserom /møterom/ sambruksareal*	5. etg.	57 m ² BTA	19,3 m ² BTA	76,3 m ² BTA
Grovgarderobe	U 1	30,1 m ² BTA	10,2 m ² BTA	40,3 m ² BTA
Lager skilt,utstyr i parkeringsareal	U 1	11,6	3,9 m ² BTA	15,5 m ² BTA
Totalt		707,3 m² BTA	239,7 m² BTA	947,0 m² BTA

Leier disponerer sykkelgarderobe med dusj og skap i 1.etg. (fellesareal for hele bygget) og sykkelparkering hvor det er mulig å spyle arbeidsklær/sko på lik linje med øvrig leietakere i bygget.

* Utleier har inngått avtale med Vestland fylkeskommune, org.nr. 821 311 632 ("VLFK") om leie av lokaler i 5. etasje. Fylkeskommunen og Kommunen skal i fellesskap benytte spiserom /møterom i 5. etasje, slik disse er markert med lilla i plantegningene inntatt som vedlegg 2, (i fellesskap kalt "**Samsbruksarealet**"). Samsbruksarealet har et samlet areal på 99,9 m² BTA, og fordeles i henhold til leietakers andel av etasjens eksklusive areal med en forholdsmessig andel på Fylkeskommunen og Kommunen. Den ideelle andelen av Samsbruksarealet er angitt i tabellen ovenfor (både eks. og inkl. andel fellesareal).

Leieobjektets totale areal utgjør ca. 947 m² BTA, inklusiv andel fellesarealer og tekniske rom. Av dette utgjør arealene til Leiers eksklusive bruk ca. 650,3 m² BTA ("**Lokalene**"). I tillegg kommer en ideell andel av Samsbruksarealet, jf. forrige avsnitt, som Fylkeskommunen og Kommunen i fellesskap benytter eksklusivt. Fellesarealet kan endres av Utleier med hensyn til utforming og mindre vesentlige arealendringer. Leieobjektet er overordnet beskrevet i vedlagte foreløpige plantegninger og illustrasjoner – vedlegg 2.

VLFK trenger 5 faste parkeringsplasser til tjenestebiler og enkelte ansatte er interessert i private parkeringsavtaler. VLFK har rett til å leie parkeringsplassene som ønsket, men avtale om plassering og betaling formaliseres gjennom en egen avtale med Voss Parkering AS.

Alle arealer er målt brutto ("**BTA**") og oppgitt etter NS 3940:2012, areal- og volumberegninger av bygninger. Etter at bygget er ferdigstilt skal det foretas en arealoppmåling, som bekostes av Utleier. Eventuelle feil i arealangivelsene ovenfor sammenlignet med arealoppmålingen etter Overtakelse, gir likevel ikke rett til å kreve leien justert, og medfører heller ikke noen endring av Avtalens øvrige bestemmelser. Hvis endringene er vesentlige må det kunne medføre en endring av leie, jf. punkt 1.3, 4 og 5. avsnitt.

1.3 Byggeprosessen

BNE har utarbeidet foreløpige plantegninger inntatt som vedlegg 2.

Leveringsbeskrivelse ("**Leveringsbeskrivelsen**") og endelige plantegninger inntas som henholdsvis vedlegg 3 og 4. Bygging ble startet 2 kvartal 2020, og forventet ferdigstilling/Overtakelse er Q1 2022.

På Overtakelse skal Lokalene og Samsbruksarealet være i henhold til omforente og låste plantegninger (som inntatt som vedlegg 3 og 4).

Leier er innforstått med at det i prosjekterings- og byggeprosessen frem til Overtakelse, jf. § 6, kan bli tilpasninger/endringer av utforming og arealer, herunder fellesarealer, og arealfordeling i forhold til det som fremgår av foreløpige tegninger og illustrasjoner inntatt som vedlegg 2. Utleier har også adgang til å foreta endringer dersom dette er nødvendig for å tilfredsstille offentligrettslige krav. Før eventuelle tilpasninger eller endringer foretas skal Leier informeres og gis anledning til å komme med innspill. Dersom arealet blir endret må det være grunnlag for tilsvarende endring av leie.

Leier skal dekke kostnader ved endringer eller tilleggsarbeider som engangsbeløp, eller i form av tilleggsleie over den opprinnelige leieperioden, med tillegg av avtalt årlig rente på 4 %. Så snart endringsarbeider eller tilleggsarbeider er endelig avklart, skal Utleier oversende et regnskap til Leier, hvor endringsarbeider eller tilleggsarbeider med tillegg av avtalt rente skal fremgå. Tilleggsarbeider betales 1.7 hvert år sammen med ordinær leiebetaling. Eksempel på beregning av tilleggsleie, se vedlegg 8.

1.4 Eventuell avtale om møblering

Møblering inngår ikke i leveransen, men kan leveres etter særskilt avtale. Dersom det inngås avtale om møblering skal partene i fellesskap utarbeide en møbleringsbeskrivelse, som kan vedlegges leieavtalen. ("**Møbleringsbeskrivelsen**"). I Møbleringsbeskrivelsen skal estimerte priser angis. Leier er kjent med at det kan forekomme avvik mellom prisingen og faktisk kostnad.

Kostnadene ved å levere Lokalene møblert slik som beskrevet i Møbleringsbeskrivelsen ("Møbleringskostanden") omfatter kostnader til møbler/inventar, interiørarkitekt, administrasjon, inventar/møbler mv., levering, montering mv. Leier skal dekke Møbleringskostnaden. Utleier eller Leverandør sender Leietaker faktura for arbeidet som en engangssum.

§ 2 LEIEFORHOLDETS TILTREDELSE OG VARIGHET

Leieforholdet løper fra Overtakelse av Leieobjektet, jf. § 6 under. Leieforholdet er tidsbestemt og utløper 15 år etter Overtakelse uten varsel eller oppsigelse. Leieforholdet kan ikke sies opp i leieperioden.

Leier har en opsjon til å forlenge leieforholdet med 5+5 år på like vilkår, inkludert lik leie. Leier må varsle bruk av opsjonen senest 24 måneder før utløpet av den opprinnelige leieperioden. Dersom det ikke oppnås enighet om nye markedsmessige vilkår innen 18 måneder før utløpet av den opprinnelige leieperioden, opphører leieforholdet ved utløpet av den opprinnelige leieperioden.

Fristen for å sende flytteoppfordring ved leieforholdets opphør, jfr. husleielovens § 9-2, 3. ledd, settes til 6 mnd.

§ 3 LEIE OG LEIENS REGULERING / BETALING

Den årlige leien er kr 2600,- pr. kvm. BTA eks mva, som gir en samlet årlig leie for Leieobjektet på NOK 2 462 000 eks mva. Eventuell mva.kompensasjon kommer i tillegg, slik som angitt i § 4 nedenfor.

I tillegg betaler Leier sin andel av felleskostnader og energi fra felles målere, jfr. § 5. Ved kontraktsinngåelsen er årlig akontobeløp for felleskostnader stipulert til kr 280 per m² BTA eksklusiv merverdiavgift. Årlige energikostnader til Lokalene og Sambruksarealet leveres fra felles målere, jf. § 5 a). Eventuell merverdiavgift som ikke er fradragsberettiget for Utleier som følge av at Leier driver en virksomhet som ikke kan omfattes av Utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret (jf. også § 4), dekkes av Leier som en del av felleskostnadene/energikostnadene.

Leien samt akonto felleskostnader betales forskuddsvis hvert halvår, den 15.1), og 1.7. Første leiertermin, som utgjør leien for inneværende halvår ved Overtakelse skal være tilgjengelig på Utleiers konto før Overtakelse. Utleier utsteder faktura til Leier med slikt innhold som er påkrevd i henhold til gjeldende regelverk, og med opplysninger om Utleiers kontonummer for betaling av leien mv. Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på Utleiers konto. Ved for sen betaling kreves renter etter gjeldende satser i henhold til forsinkelsesrenteloven. Gebyr kan kreves ved purring.

Leien reguleres pr 1.1. hvert år, første gang med virkning fra første 1. januar etter Overtakelse, i henhold til eventuelle økninger i SSBs konsumprisindeks eller hvis denne oppheves tilsvarende offentlig indeks som tilsvarer reduksjonen i pengeverdien. Årlig leieregulering baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til indeksen pr 15.10 hvert år. Opprinnelig kontraktsindeks er den som foreligger pr kontraktssignering. Leier er med dette gitt varsel om at årlig leieregulering vil finne sted.

Dersom myndighetene i perioder skulle legge restriksjoner på leien, skal leien til enhver tid i den grad det er lovlig, reguleres opp mot og til det nivå den ville hatt ved normal regulering etter Avtalen.

§ 4 MERVERDIAVGIFT

Utleier forutsetter fullt fradrag for merverdiavgift på kostnadene ved oppføring og drift av Leieobjektet. Leier er derfor ansvarlig for at bruken av Leieobjektet innrettes slik at Utleier kan inkludere Leieobjektet i Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret, og således har rettslig grunnlag for full fradragsett.

Utleier har rett til å legge til merverdiavgift, med den til enhver tid gjeldende sats, på leie og felleskostnader for de arealer som per leiestart er omfattet av Utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

Leier innestår for at hele Leieobjektet fra og med Overtakelse og i hele leieperioden benyttes i virksomhet som oppfyller vilkårene for å inngå i Utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

Leier plikter uten ugrunnet opphold å informere Utleier om enhver omstendighet, uavhengig av årsak, som kan innebære en endring i avgiftsmessig status for hele eller deler av Leieobjektet.

Dersom Utleier har samtykket til fremleie, og arealer som inngår i fremleieforholdet kan omfattes av Utleiers registrering, plikter Leier umiddelbart å søke om frivillig registrering for fremleien eller, hvis Leier allerede er registrert i Merverdiavgiftsregisteret for annen virksomhet, å innta en bestemmelse i fremleieavtalen med sin fremleier om at fremleieforholdet skal behandles som merverdiavgiftspliktig, samt å utfakturere leievederlaget for fremleieforholdet med tillegg av merverdiavgift. I den utstrekning arealer som inngår i fremleieforholdet omfattes av Utleiers registrering, har Utleier rett til å legge til merverdiavgift etter bestemmelsene i første avsnitt ovenfor.

Utleier overtar ikke justeringsforpliktelser fra Leier eller eventuelle fremleiere.

På Utleiers forespørsel plikter Leier uten ugrunnet opphold å fylle ut og returnere Utleiers til enhver tid gjeldende leiererklæringer. Ved fremleie gjelder denne plikten tilsvarende for fremleiere. Dersom Leier er frivillig registrert skal det også oversendes dokumentasjon som bekrefter dette.

Leier skal dekke alle eventuelle tap og kostnader Utleier måtte bli påført, herunder statens krav på tilbakeføring av merverdiavgift på oppføring av/påkostninger på Eiendommen, som følge av:

- a) Endringer i bransje, virksomhet eller bruk av hele eller deler av Leieobjektet etter avtaleinngåelse.
- b) Organisatoriske endringer hos Leier som kan medføre endret avgiftsmessig status for hele eller deler av Leieobjektet.
- c) Mislighold av Leiers plikter etter denne § 4.
- d) Endringer i lover eller forskrifter om merverdiavgift.
- e) Oppsigelse/opphevelse av leieforholdet før utløp av avtalt leietid.
- f) Brudd på forutsetningen om at bruken av Leieobjektet innrettes slik at Utleier til enhver tid kan inkludere hele Leieobjektet i Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

§ 5 FELLESKOSTNADER

I tillegg til leien skal Leier betale en forholdsmessig andel av Eiendommens felleskostnader fordelt etter totalt leieareal. Utleier kan fastsette annen fordelingsnøkkel dersom dette totalt vil medføre en fordeling av kostnadene som bedre samsvarer med leiernes bruk og utnyttelse. Fordelingsnøkkelen fastsettes i forbindelse med ferdigstilling av byggarbeidene, og inntas som vedlegg 5. Eiendommens fordelingsnøkkel justeres forholdsmessig ved eventuelle endringer i grunnlaget for fordelingsnøkkelen. Hva fellesutgiftene omfatter fremgår av vedlegg 6; Beskrivelse av grensesnittet mellom Utleiers og Leiers drifts- og vedlikeholdsansvar.

Der hvor enkelte leiere eller grupper av leiere står for en uforholdsmessig stor andel av kostnadene, kan Utleier belaste disse leiere særskilt, eller pålegge disse å operere direkte for egen regning, for å oppnå en mer rettferdig fordeling. Dersom Leier bruker vann til annet enn vanlig kontorhold, kan Utleier pålegge Leier å bekoste installasjon av egen vannmåler samt betale merforbruket av vann.

Direkte og for egen regning betaler Leier:

- a) Energi til Lokalene målt med egne målere til Lokalene. Energibruk fra fellesmålere for bygget avregnes etter samme fordelingsnøkkel som for felleskostnadene.
- b) Rengjøring av Lokalene og innvendig vask av vinduer.
- c) Vaktmestertjenester for Lokalene og egen bruk.
- d) Utvendig vindusvask der dette ikke forestås av Utleier og inngår som en del av felleskostnadene. Utleier skal i forvaltning av bygget legge opp til fornuftige intervaller på vindusvask som fordeles over felleskostnader.
- e) Forholdsmessig andel av tilsvarende kostnader som nevnt i bokstav a)-d) knyttet til Sambrukarealet.

A konto felleskostnader og a konto energi fra felles målere forfaller samtidig med husleien. A konto-beløpene justeres fra begynnelsen av hvert kalenderår tilsvarende budsjetterte endringer av felleskostnadene og energikostnadene. Endelig regnskap for felleskostnader og energi følger regnskapsåret 1.1 - 31.12 og avregnes normalt innen 1.6. påfølgende regnskapsår. Leier har ikke krav på rente av det som er innbetalt for mye.

Felleskostnader for eventuelt ledige lokaler i bygget dekkes av Utleier i den utstrekning ledigheten ikke medfører reduserte utgifter. Eventuell utgiftsreduksjon kommer til fradrag i de ledige lokalenes andel av den kostnadsposten reduksjonen gjelder, mens øvrige felleskostnadsposter fordeles på vanlig måte.

Ved fremtidige endringer i eller innføring/avskaffing av skatter/avgifter vedrørende drift, utleie eller besittelse av fast eiendom, skal felleskostnadene endres tilsvarende, slik at Leier betaler sin forholdsmessige del. Eventuell eiendomsskatt skal uansett dekkes av Utleier.

Drift og administrasjon av Eiendommen samt inndrivelse og fordeling av felleskostnader kan utføres av et selskap Utleier har avtale med.

Leiers andel av felleskostnader og energikostnader til Lokalene fra felles målere tillegges 3 % for Utleiers administrasjon.

§ 6 OVERTAKELSE OG MANGLER

Leieobjektet overtas ryddet og rengjort, og ellers i henhold til Leveringsbeskrivelsen, de endelige plantegningene, jf. vedlegg 3 og 4,

Overtakelse skal skje så snart bygget på Eiendommen er ferdigstilt, tentativt i løpet av 1. kvartal 2022 jf. Denne Avtalen § 1.3. Utleier skal senest 6 måneder før ferdigstilling meddele Leier endelig tidspunkt for innflytting og overtakelse av leieobjektet ("**Overtakelse**").

I forbindelse med Overtakelse av Leieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring. Fra befaringsprotokoll som undertegnes på stedet av begge parter. Leier kan ikke nekte å overta Leieobjektet med mindre dette er beheftet med vesentlige feil eller mangler. Leier aksepterer at Utleier utfører innmåling av tekniske anlegg og andre nødvendige arbeider i Leieobjektet etter overtakelse, uten kompensasjon for Leier. Husleielovens § 2-2 kommer ikke til anvendelse.

Utleier kan kreve at det avholdes en felles overtakelsesbefaring med entreprenøren(e), hvor Leier deltar sammen med Utleier og entreprenøren(e). Utleier skal innkalle Leier til slik befarig når entreprenøren(e) har gitt varsel om sin ferdigstillelse, med minimum 10 dagers skriftlig varsel. Fra befarigen føres protokoll mellom entreprenør og Utleier som tiltres av Leier.

Utleier er ansvarlig for at Leieobjektet pr. Overtakelse oppfyller de offentligrettslige bygningstekniske krav som gjelder for Eiendommen og Leiers avtalte bruksformål iht. § 7. Utleiers ansvar forutsetter at Leier har foretatt eventuelle egne installasjoner/leveranser i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Leier er ansvarlig for offentligrettslige krav utover det som er forutsatt ved Overtakelse. Leier er i leieperioden ansvarlig for å oppfylle alle offentligrettslige krav eller pålegg (bygningstekniske og andre), herunder krav knyttet til universell utforming og krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet. For kostnader i forbindelse med offentlige krav eller pålegg relatert til bygget som sådant og som ikke er utløst av Leiers bruk, er Leiers ansvar begrenset til å dekke en forholdsmessig andel av kostnadene, hensyntatt Leiers andel av totalt leieareal, tiltakets levetid og gjenværende leietid.

Leier er også ansvarlig for å skaffe de offentlige tillatelser som virksomheten eventuelt krever.

Eventuell reklamasjon på Leieobjektets stand må fremsettes skriftlig uten ugrunnet opphold etter at Leier oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Etter denne tid taper Leier sin rett til å gjøre mangelen gjeldende. Forhold som Leier kjente eller burde kjenne til ved Overtakelse og som ikke er reklamert over på overtakelsesforretningen, kan ikke senere gjøres gjeldende som mangel.

§ 7 LEIERS BRUK AV LOKALENE

Lokalene og Sambruksarealet skal kun benyttes til kontor og offentlig og privat tjenesteytelse, i samsvar med romfordelingen slik som det fremgår av de endelige plantegningene inntatt i vedlegg 4. Leier har ikke rett til å benytte Lokalene og Sambruksarealet til flere personer/arbeidsplasser enn de er dimensjonert for både teknisk og arkitektonisk.

Skifte av bransje eller endring av virksomheten i Lokalene, herunder drift av annen beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten Utleiers forutgående skriftlige samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Leier kan ikke benytte fellesareal til eget formål (for eksempel salg, oppslag, lagring og lignende).

Utleier kan fritt tillate skifte av bransje og tillate etablering av konkurrerende virksomhet innen samme bransje i Eiendommen.

Lokalene og Sambruksarealet må ikke brukes på en måte som forringer Eiendommens omdømme eller utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer andre leiere eller naboer. Røyking er ikke tillatt i Leieobjektet. Kostnadene ved utbedring og eventuell erstatning i forbindelse med disse forhold, er Leiers ansvar.

Avfall må legges i Eiendommens søppelkasser/kildesorteringssystem. Avfall av ekstraordinært omfang eller karakter må Leier fjerne for egen regning. I motsatt fall vil Utleier besørge avfallet fjernet for Leiers regning. Leiers avfallshåndtering skal følge de til enhver tid gjeldende offentlige krav.

Leier er i leieperioden ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at hans benyttelse av Leieobjektet tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav.

Leier plikter å etablere, vedlikeholde, dokumentere og etterleve eget internkontroll/HMS-system som omfatter egen virksomhet samt aktiviteter knyttet til egen brannsikkerhet, sikkerhet på elanlegg samt øvrig drift og vedlikehold av Eiendommen. Utleier kan kreve ovennevnte dokumentasjon fremlagt.

Leier plikter videre å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter (herunder politivedtekter), vedtekter, instruksjoner, driftsmanualer og driftsinstruksjoner, ordensregler og lignende som er eller måtte bli innført og som kommer til anvendelse på leieforholdet og Leiers virksomhet i Leieobjektet. Ordensregler kan endres av Utleier. Leier er ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at hans benyttelse av Leieobjektet tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav.

Leier plikter ellers å opptre aktsomt og ta alle normale forholdsregler for å unngå skader, spesielt med tanke på brann, vannskade og innbrudd. Rom med vann- og/eller avløpsrør må holdes oppvarmet så frysing unngås. Kostnadene ved utbedring og eventuell erstatning i forbindelse med disse forhold, er Leiers ansvar.

§ 8 LEIERS ENDRING AV LOKALENE

Leier kan ikke foreta innredning, ominnredning eller annen forandring innvendig eller utvendig av Lokalene og/eller Samsbruksarealet uten Utleiers skriftlige forhåndstillatelse. Samtykke til innvendige forandringsarbeider kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom samtykke gis skal Utleier samtidig, dersom Leier krever det, skriftlig ta stilling til om Leier ved fraflytting helt eller delvis må tilbake stille de utførte endringene. Hvor annet ikke avtales, tilfaller endringsarbeider beskrevet i denne § 8 Utleier etter endt leieperiode, med mindre Utleier forlanger at Lokalene og/eller Sambruksarealet tilbake stilles til sin opprinnelige stand.

Forhåndstillatelse kreves også dersom Leier ønsker å bruke mer strøm, vann, luft, avløp mv enn hva Lokalene ved avtaletidspunktet var utstyrt for.

For alle arbeider som utføres i henhold til denne § 8 er Leier ansvarlig for å bekoste disse i sin helhet, revidere Eiendommens dokumentasjon, inkludert FDV-dokumentasjon, innhente nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig oppfylle alle offentligrettslige krav som gjelder arbeidene, samt bære de økte drifts- og vedlikeholdskostnader installasjonen medfører.

Leier er ansvarlig for skade eller ulempe som måtte oppstå for Utleier eller andre leiere som følge av Leiers arbeider i Lokalene og/eller Sambruksarealet.

§ 9 UTLEIERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET

Utleier kan foreta alle arbeider til Leieobjektets/Eiendommens vedlikehold eller fornyelse (herunder miljørelaterte tiltak) så vel i som utenfor Lokalene og/eller Sambruksarealet, samt foreta ethvert forandringsarbeid (herunder tilbygg, påbygg mv.) utenfor Lokalene. Leier plikter å medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av Eiendommen kan føres gjennom Lokalene og/eller Sambruksarealet uten hinder av Leiers innredning etc. Videre skal Leier legge forholdene til rette slik at adkomst og tilgjengelighet til tekniske rom og installasjoner er god.

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

Leier plikter å gi Utleier adgang til Lokalene og Sambruksarealet i kontor-/forretningstid alle dager for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering etc. Leier skal varsles med rimelig frist. I alle tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på Eiendommen, har Utleier rett til skaffe seg adgang til Lokalene og/eller Sambruksarealet. Dersom Utleier disponerer egen nøkkel, kan denne om nødvendig brukes i slike tilfelle.

§ 10 VIRKSOMHETSSKILT M.M.

Leier har, med Utleiers skriftlige forhåndstillatelse, rett til å sette opp virksomhetsskilt som vanlig etter virksomhetens og Eiendommens art og karakter. Leier skal bekoste sitt firmanavn påsatt felles anvisningsskilt etter nærmere avtale med Utleier. Leier plikter å følge de retningslinjer Utleier gir for skilting og profilering. Slike tiltak skal ikke være i konflikt med bygningens felles profil og skal godkjennes av Utleier før montering. Vestland fylkeskommune kan benytte egen profilering, dog i tråd med felles profilering

Solavskjerming, radio- og TV-anlegg mv., uthengsskap, automater og lignende må ikke settes opp uten at Utleier på forhånd skriftlig har godkjent utseende og plassering av disse. Det er ikke tillatt å utplassere pengespill/utbetalingsautomater i Lokalene.

Samtykke etter denne § 10 kan ikke nektes uten saklig grunn.

Leier er ansvarlig for eventuell nødvendig offentlig godkjenning av sine skilter.

§ 11 LEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT MV.

Det påhviler Leier å besørge og bekoste vedlikehold av Lokalene og Sambruksarealet, herunder også ut- og innvendig vedlikehold av Lokalenes inngangsdører/ porter, samt innvendig vedlikehold av vinduer med karmen og evt. innvendig solavskjerming både i Lokalet og Sambruksarealet, slik at alt er i forskrifts- og håndverksmessig god stand. Vedlikeholdsplikten omfatter også innretninger anbrakt i Lokalene og/eller Sambruksarealet av Leier, samt inventar/møbler omfattet av Møbleringsbeskrivelsen. Vedlikeholdsplikten for Leier omfatter også fornyelse og utskifting av tapet og gulvbelegg og annen oppussing og istandsetting innvendig, herunder overflatebehandling av gulv, vegger og tak, samt utskifting av inventar/møbler. Videre omfatter vedlikeholdsplikten synlige ledninger, nett og innretninger som hører til forsyning med og avløp for vann, gass, varme, signaler samt elektrisk strøm fra egen sikringstavle til og med lampepunkter/lysarmaturer og stikkontakter, samt ventilasjons- og kjøleanlegg, IKT/UPS-funksjoner og andre innvendige funksjoner og driftssystemer. Vedlikehold av Sambruksarealet koordineres med Kommunen, og i forholdet mellom Fylkeskommunen og Kommunen fordeles kostnadene med en lik andel på hver.

Leier plikter å sørge for reparasjon og vedlikehold av de skilt etc. som Utleier har gitt tillatelse til å sette opp, jf. § 10.

Leier har også ansvar for tap og utbedring av skader etter innbrudd og/eller hærverk i Lokalene og Sambruksarealet, herunder skader på vinduer, karmen, solavskjerming og inngangsdører/porter. Knuste ruter, utvendige (herunder også fasadeglass) og innvendige, i ethvert rom som omfattes av leieforholdet, må straks erstattes med nye. Utbedring av skader i Sambruksarealet koordineres med Kommunen, og i forholdet mellom Fylkeskommunen og Kommunen fordeles kostnadene med en lik andel på hver.

Leier har ansvar for funksjonskontroll, herunder rengjøring, batteriskift, eventuell kontroll av annen kraftforsyning og testing av røykvarslere og brannslukningsutstyr.

I lokaler hvor Leier fremstiller og serverer mat skal Leier besørge og bekoste tilfredsstillende ventilasjon, vedlikehold av fett- eller oljeutskiller samt oppbevaring/bortkjøring av søppel.

Alt arbeid Leier plikter å utføre skal han foreta uten ugrunnet opphold, med normale intervaller i leieperioden og på en håndverksmessig god måte. Oppfyller ikke Leier sin vedlikeholdsplikt er Utleier berettiget til, etter skriftlig varsel med 14 dagers oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholdsarbeidene for Leiers regning.

Leier plikter uten ugrunnet opphold å meddele Utleier om skader eller andre forhold som angår Utleier. Ved akutt skadeutvikling plikter Leier å besørge skadebegrensende tiltak så langt han er i stand til det. Leier kan

ikke igangsette utbedringsarbeider på Utleiers regning med mindre utbedring er tvingende nødvendig for å avverge skader.

§ 12 UTLEIERS PLIKTER

Utleier skal besørge og bekoste ytre vedlikehold av bygningen. Videre skal Utleier besørge og bekoste utskifting av tekniske innretninger anbrakt av Utleier, slik som heiser, ventilasjonsanlegg, fyringsanlegg etc. når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningssvarende måte.

Utleier plikter å sørge for at Eiendommens innvendige fellesarealer og Eiendommens tekniske innretninger holdes i samme stand som ved kontraktsinngåelsen, likevel slik at alminnelig slitasje og elde må aksepteres av Leier. Videre plikter Utleier å sørge for alminnelig godt vedlikehold, drift og renhold av inn- og utvendige fellesarealer, samt evt. utvendig solavskjerming. Kostnader etter dette avsnitt omfattes av felleskostnadene iht. § 5.

Utleier har ikke ansvar for vedlikehold eller utskifting av innretninger anbrakt i Leieobjektet av Leier. Det samme gjelder installasjoner, brukerstyr eller inventar (AV-utstyr, kjøleanlegg for spesialrom, møblering iht. Møbleringsbeskrivelsen mv.) som er installert/levert av Utleier, men særskilt tilpasset Leier.

§ 13 FORSIKRING

Hver av partene holder sine interesser forsikret. Stiller forsikringsvilkårene særlige krav til låser el. har den part som forsikringen gjelder, ansvar for å oppfylle disse vilkår.

Utleier forsikrer bygningen.

Leier skal tegne ansvarsforsikring, samt forsikre driftstap, egen bygningsmessig innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, varer. I tillegg til egne interesser, skal Leier dekke forsikring av porter, dører og vinduer i og til Lokalene og Sambruksarealet med omramming/karmer, herunder også inngangsdør og fasadeglass. Skade påført Leiers medkontrahent som følge av avbrudd eller forsinkelser er Leiers ansvar. Det samme gjelder plikten til å foreta oppgjør i henhold til bestemmelsene i dette punkt. Ved skade på Lokalet og Sambruksarealet som Leier er ansvarlig for, skal Leiers forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert egenandel, før Utleiers forsikring benyttes.

Utleier kan kreve at Leier legger frem forsikringsbevis med vilkår og kvittering for betalt forsikring. Partenes rettslige posisjon skal ikke påvirkes av om forsikringsbevis/kvittering er fremlagt eller ikke.

Medfører Leiers virksomhet forhøyelse av Eiendommens forsikringspremie eller pålegg fra Utleiers forsikringsselskap om investeringer, plikter Leier selv å dekke utgiften. Leier plikter å melde til Utleier ethvert forhold og/eller endring i forhold ved virksomheten som kan få følger for Eiendommens forsikringspremie.

§ 14 FRAFLYTTING. LOKALENES TILSTAND, MELLOMVÆRENDE OG REUTLEIE

Leieobjektet skal ved fraflytting tilbakeleveres ryddet og rengjort, med hele vindusruter og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand. Lokalene og Sambruksarealet skal være i samme stand som ved Overtakelse. Dersom vedlikeholdsplikten etter § 11 er oppfylt med alminnelige intervaller i leieperioden, aksepterer Utleier normalt slit og elde frem til fraflytting. For så vidt gjelder endringer foretatt av Leier i leietiden vises til reguleringen i § 8. Leier tilkommer ingen erstatning for forandringer og forbedringer i Lokalene som han selv har latt utføre, med mindre dette er skriftlig avtalt mellom partene.

Mangler som Leier ikke har utbedret, kan Utleier utbedre for Leiers regning. Dersom Utleier ikke gjennomfører slik utbedring, skal Leier likevel kompensere Utleier for de kostnader som ville medgått dersom utbedring hadde vært foretatt (uavhengig av Leieobjektets bruk etter fraflytting). Utleier kan kreve erstatning for tap som følger av mangel eller for sen tilbakelevering av Leieobjektet.

Alle nøkler/adgangskort skal tilbakeleveres, også nøkler/adgangskort som leieren selv har anskaffet.

I god tid før leieforholdets opphør kan hver av partene kreve at det avholdes en felles befaring mellom Leier og Utleier for å fastlegge eventuelle nødvendige arbeider for å bringe Leieobjektet i den stand de skal være ved tilbakelevering.

Senest siste dag av leieforholdet skal Leier på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke fjernes skal anses etterlatt og tilfalle Utleier etter 14 dager. Sjøppel og eiendeler som Utleier ikke ønsker å overta, kan Utleier fjerne for Leiers regning.

I de siste 6 måneder før fraflytting har Utleier rett til å sette opp skilt på fasaden med informasjon om at Lokalene blir ledige. I samme periode plikter Leier, etter forhåndsvarsel, å gi leiesøkende adgang til Lokalene i normal arbeidstid. Ved fraflytting skal Utleier umiddelbart gi adgang til Lokalene.

§ 15 FREMLEIE/ OVERDRAGELSE/SELSKAPSMESSIGE ENDRINGER

Overdragelse av Avtalen, helt eller delvis, er ikke tillatt.

Fremleie, helt eller delvis, samt utlån av Lokalene og/eller Sambruksarealet, er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes også at fremleier driver virksomhet som medfører endret avgiftsmessig belastning for Utleier.

Utleieren har rett til å overføre rettigheter og forpliktelser etter Avtalen til andre.

Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i denne § 15 anses ikke som samtykke.

§ 16 FORCE MAJEURE / AVBRUDD I FORSYNINGER

Manglende kontraktsoppfyllelse som har sin årsak i forhold partene ikke rår over, som for eksempel naturkatastrofe, streik, lock out, blokkade, eksplosjon, terrorhandling, krig eller inngrep av offentlig myndighet, er ansvarsfritt for partene i den grad forpliktelsene ikke kan oppfylles uten urimelig høye kostnader.

Avbrudd i forsyninger av vann, strøm, luft etc. plikter Leier å tåle uten erstatning eller leiereduksjon. Leiereduksjon kan likevel kreves dersom avbruddet er vesentlig. Under enhver omstendighet er Leier avskåret fra å kreve erstatning eller avslag i leien når avbruddet skyldes en hindring utenfor Utleiers kontroll og som Utleier ikke med rimelighet kunne ventes å ha unngått eller overvunnet følgene av.

§ 17 MISLIGHOLD, HEVING, TVANGSFRAVIKELSE

Leier plikter å behandle Leieobjektet og Eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet, og er erstatningspliktig for all skade som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, samt fremleiere eller andre personer som han har gitt adgang til Lokalene/Sambruksarealet eller til Eiendommen for øvrig. Den erstatningsplikt Leier har, omfatter også utgift som følger av utrydding av utøy og skadedyr. Leier er videre erstatningspliktig for all skade og tap han påfører Utleier eller andre som følge av brudd på Avtalen eller gjeldende regler, instruksjer og forskrifter.

Leier vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien, felleskostnader eller avtalte tilleggsytelser (jfr. §§ 3 og 5) 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. Bestemmelsen i denne § 17 annet avsnitt gjelder med de begrensninger som følger av tvangsfullbyrdelsesloven § 1-2 annet ledd.

Gjør Leier seg skyldig i vesentlig mislighold av sine forpliktelser etter Avtalen, har Utleier rett til å heve Avtalen med øyeblikkelig virkning. Leier plikter da å fraflytte Lokalene. Leier er fra hevingstidspunktet uberettiget til å foreta realisasjon av eventuelle pantsatte aktiva i Lokalene til fordel for panthaver uten Utleiers skriftlige forhåndstillatelse.

Ved heving hefter Leier fortsatt for den gjenstående del av leietiden med fradrag for det Utleier får inn ved eventuell ny utleie. Leiers ansvar omfatter Utleiers eventuelle tap som følge av statens krav på tilbakeføring av merverdiavgift på oppføring av/påkostninger på Eiendommen. Leier må også betale alle omkostninger til utkastelse, søksmål, ryddig- og rengjøring av Lokalene og Sambruksarealet, samt utgifter til ny utleie. Motkrav som ikke er fastslått ved rettskraftig dom eller forlik, kan Leier ikke kreve motregnet i Utleiers krav på leie, felleskostnader eller tilleggsytelser.

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

I tilfelle av fraflytting ved heving og tvangsfravikelse får § 15 tilsvarende anvendelse.

§ 18 UTLEIERS AVTALEBRUDD

Utleier skal for egen regning rette en mangel som er påberopt i rett tid, dersom dette kan skje uten en urimelig kostnad eller ulempe for Utleier. Leier skal gi Utleier nødvendig atkomst til Lokalene og/eller Sambruksarealet for retting av mangler. Utleiers retting gir ikke Leier krav på kompensasjon for eventuelle ulemper ved mangelsutbedringen. Retting skal skje innen rimelig tid etter at det er framsatt krav om det.

Oppfyller ikke Utleier sin plikt til å rette mangelen, kan Leier 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 utleiers regning hvis fristen ikke overholdes.

Leier kan ikke kreve annen erstatning ved mangler enn kostnadene til retting, jfr. forrige avsnitt. Disse bestemmelsene om mangler gjelder både mangler ved overtakelse og mangler som oppstår i leietiden.

Leier 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 pr Overtakelse og mangler i leietiden. Leier har ikke rett til å holde tilbake leie til sikkerhet for de krav Leier har eller måtte få mot Utleier som følge av mangel eller forsinkelse.

Leier kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse i henhold til husleielovens § 2-13, forutsatt at forsinkelsen er vesentlig. Indirekte tap dekkes ikke. Erstatningens størrelse begrenses uansett til 6 måneders leie, med mindre Utleier har handlet svikaktig eller grovt uaktsomt.

Dersom Leier ønsker å påberope vedvarende eller gjentatt mislighold fra Utleiers side som grunnlag for heving, se for øvrig kravene i husleielovens § 2-12, krever dette skriftlig forhåndsvarsling om at Avtalen kan bli hevet om mislighold ikke opphører.

§ 19 TVISTER

Twister mellom partene skal avgjøres av de alminnelige domstoler. Partene vedtar Eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

§ 20 AVVIK FRA HUSLEIELOVEN

Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§ 2-15, 3-4, 3-5, 3-6, 3-8, 4-3, 5-4 første ledd, 7-5, 7-7, 8-4, 8-5, 8-6 annet ledd, 10-5 og 10-6. For øvrig er det Denne Avtale som gjelder i de tilfeller der den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravikelige regler.

§ 21 VEDLEGG

Følgende vedlegg er en del av Avtalen:

1. Kart over Eiendommen
2. Foreløpige plantegninger av Leieobjektet
3. Leveringsbeskrivelse
4. Endelige plantegninger (inntas etter signering)
5. Eiendommens fordelingsnøkkel for fellesareal (inntas etter signering)
6. Beskrivelse av grensesnittet mellom Utleiers og Leiers drifts- og vedlikeholdsansvar
7. Fullmaktsreglement VLFK
8. Eksempel på beregning av tilleggsleie

Ved motstrid mellom vedlegg skal vedleggene gjelde i den rangerte rekkefølge som følger ovenfor. Ved motstrid mellom Avtalen, og vedlegg til denne, skal Avtalen ha forrang.

§ 22 SIGNATUR

Senest ved underskrift av Avtalen skal Leier fremlegge dokumentasjon som viser hvem som kan signere denne Avtale på vegne av Leier.

* * * Denne Avtale er signert i 2 - to - likelydende eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt

Oslo/Bergen, [dato]

For Utleier

For Leier

Navn: Kristin Haug Lund

Michael Robertsen

Navn: Jostein Fjærestad

Tittel: Egedomsdirektør