

## LEIEAVTALE

### 1 UTLEIER

(1)Hordaland fylkeskommune

Postboks 7900

5020 Bergen

(2)Org.nr. 938 626 367

### 2 LEIETAKER

(1)Hellvik Eiendom AS

Postboks 53

5445 Bremnes

(2)Org.nr. 9991 959 319

### 3 EIENDOM

(1)Hollundsdaalen 31, 5430 Bremnes

(2)Gnr. 89, bnr. 122 og 127 i Bømlø kommune

### 4 LEIEOBJEKT

(1)Eiendommen er på knapt 4,1 mål, og det er oppført et kontor-/verkstedsbygg på den. Hollundsdaalen 31 er kjøpt av Hordaland fylkeskommune til bruk som bussanlegg, og fylkeskommunen skal rehabilitere og bygge om eksisterende bygg slik at det er klart til bruk for ny operatør som skal utføre neste rutepakke for Sunnhordland gjeldende fra 01.07.2017.

Frem til 01.07.2017 leies deler av eiendommen ut på en slik måte at de utleide arealene ikke kommer i konflikt med byggearbeidene Hordaland fylkeskommune skal utføre. Leieforholdet er av den grunn inndelt i 2 faser. I fase 1 vil det ikke skje noen form fra byggevirksomhet, mens det i fase 2 vil være byggevirksomhet.

Det er antatt at fase 1 vil vare til sommeren 2016. Partene skal ha løpende kontakt underveis, slik at leietaker i rimelig tid vet når fase 2 begynner.

#### Fase 1

I fase 1 vil leieobjektet bestå av kontor- og garderobedelen i bygget samt hele utearealet. Lokalene er på ca. 91 m2 fordelt over 2 etasjer. Leiearealet i 1. og 2. etasje i bygget er vist med

gul farge på bilag 1 og 2. Utearealet, som skal benyttes til bussoppstillingsplasser, er vist med gul farge på bilag 3.

I fase 1 skal utleier ha full anledning til å foreta oppmålinger og registreringer på området, inklusiv i bygningen, samt kunne parkere på området.

### Fase 2

I fase 2 vil det være byggevirksomhet fra utleiers side på eiendommen.

Dersom det skulle vise seg at kontor- og garderobedelen i bygget ikke vil kunne benyttes i deler av / hele denne fasen, må leietaker akseptere dette. Leien vil bli redusert tilsvarende, se punkt 8. Leietaker vil i stedet kunne sette opp egen brakkerigg til bruk til kontorer og garderobe. Leietaker forestår selv oppsetting av brakkerigg på anvist område, og må innhente evt. offentlige tillatelser.

Utearealet vil i fase 2 bli redusert til ca. det halve. Tomt til bruk for brakkerigg samt bussoppstillingsplasser er vist på bilag 4.

I fase 2 skal utleier ha full anledning til å foreta oppmålinger og registreringer på området.

I denne fasen må leietakers virksomhet ikke være til unødig hinder for anleggsarbeidene på området, og det må utvises gjensidig smidighet mellom bussdrift og anleggsaktivitet. Leietaker må være forberedt på diverse ulemper knyttet til anleggsarbeidene, herunder støy. Leietaker må også være innstilt på å flytte parkeringsplass for busser, av hensyn til anleggsarbeidene. Det må påregnes flytting inntil 3 ganger.

## 5 LEIETAKERS VIRKSOMHET

(1)Leieobjektet skal kun benyttes til bussanlegg og tilhørende parkeringsvirksomhet.

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

## 6 OVERTAKELSE

(1)Leieobjektet overtas ryddet, og for øvrig i den stand som leieobjektet var i ved leietakers besiktigelse.

(2)Leietaker må forholde seg til offentlige bestemmelser for området.

## 7 LEIETID

(1) Leieforholdet løper fra 01.12.2015 til 01.07.2017, hvorefter leieforholdet opphører uten oppsigelse. Leieforholdet kan ikke sies opp i leieperioden. ~~Evt. at leieforholdet er oppsigelig i leietiden med en oppsigelsesfrist på ... måneder til opphør ved utløpet av en kalendermåned.~~

(2) Fristen for å sende flyttingsoppfordring etter leieforholdets opphør settes til seks måneder.

## 8 LEIESUM

(1) Leien utgjør i fase 1 NOK 18.000 pr. mnd. (eksklusiv merverdiavgift).

Leien utgjør i fase 2 NOK 10.500 pr. mnd. (eksklusiv merverdiavgift) for utearealet. For evt. leie av deler av / hele kontor- og garderobedelen i bygget betales det en månedlig leie basert på en kvadratmeterpris på kr. 1.000 pr. år (eksklusiv merverdiavgift).

(2) Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hver måned.

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

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

(5) I fase 1 betaler leietaker utgifter ved rengjøring av leide lokaler og alle strømudgifter. I fase 2 kan leietaker ta ut strøm, men skal montere minusmåler for eget forbruk, og betale ut fra dette forbruket.

Utleier betaler kommunale avgifter til renovasjon, vann og kloakk samt evt. eiendomsskatt.

Leietaker kan i fase 2 ta ut vann fra vannledning, men må selv besørge påkobling.

Leietaker utfører og bekoster evt. snøbrøyting.

6) 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. Utleier har rett til å kreve gebyr ved purring.

## 9 MERVERDIAVGIFT

(1) Pr. leiestart omfattes hele leieobjektet av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

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

(3) Leietaker er klar over at den faktiske disponering av leieobjektet er avgjørende for utleiers fradragsrett for inngående merverdiavgift. Leietaker plikter umiddelbart å gi utleier 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 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 har samtykket til fremleie av leieobjektet, og de fremleide arealene kan omfattes av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret, plikter leietaker senest innen utgangen av den avgiftstermin fremleieforholdet trer i kraft å søke om frivillig registrering for fremleien. Eventuelle utgifter forbundet med leietakers søknad om frivillig registrering ved fremleie bæres av leietaker.

(5) 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 leietaker er frivillig registrert for fremleien. Redegjørelsen skal også inneholde en oppstilling over totale aktiveringspliktige påkostninger som leietaker har foretatt på leieobjektet i løpet av regnskapsåret, herunder totalt påløpt merverdiavgift. Leietaker skal også innhente tilsvarende dokumentasjon fra (alle) eventuelle fremleietakere. Dokumentasjonen skal tilfredsstille de krav som til enhver tid måtte følge av gjeldende regler.

(6) Ved opphør av leieforholdet, uansett grunnlag, skal leietaker og eventuelle fremleietakere beholde egne justeringsforpliktelser på bygningsmessige tiltak foretatt på leieobjektet.

(7) Leietaker skal holde utleier skadesløs for ethvert merverdiavgiftstap utleier 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 leietakers bruk/virksomhet, leietakers bruksendring, fremleie, selskapsmessige/organisatoriske endringer, formelle mangler eller forsømmelser og lignende.

## 10 LEIETAKERS BENYTTELSE AV LEIEOBJEKTET

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

(2) Leietaker 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. Leietaker 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 leietakers bruk av leieobjektet, herunder krav tilknyttet universell utforming og krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet, er det leietakers ansvar å oppfylle i leieperioden.

(3) Leieobjektet må ikke benyttes på en måte som forringer eiendommens omdømme eller utseende. 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 leietakers ansvar.

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

## 11 UTLEIERS VEDLIKEHOLDS- OG UTSKIFTINGSPLIKT

(1) Det påhviler utleier å besørge og bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold av leieobjektet (fase 1).

(2) Utleier har ikke ansvar for vedlikehold eller utskifting av innretninger anbrakt i leieobjektet av leietaker.

(4) Avbrudd som ikke er vesentlige, i forsyninger av vann, strøm, luft etc., plikter leietaker å tåle uten erstatning eller avslag i leien.

## 12 LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

(1) Leietaker har ansvaret for innvendig vedlikehold av leieobjektet i fase 1. I fase 2 besørger leietaker alt nødvendig vedlikehold på egen brakerigg.

(2) I fase 1 og fase 2 skal leietaker besørge alt nødvendig vedlikehold av utvendige veier og plasser som inngår i leieobjektet, se punkt 4 og bilag 3 og 4.

## 13 FORSIKRING

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

(2) Utleier forsikrer eiendommen.

(3) Leietaker forsikrer egen innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/avbrudd og eget ansvar. I tillegg til egne interesser skal leietaker dekke forsikring av

dører og vinduer i leieobjektet. Tap påført leietakers medkontrahenter som følge av avbrudd, forsinkelser eller oppgjør i henhold til bestemmelsene i dette punkt 16, er leietakers ansvar.

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

#### 14 BRANN/DESTRUKSJON

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

#### 15 LEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE

(1) Leietaker blir erstatningsansvarlig for all skade eller mangler som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfældige, samt fremleietakere, kunder, leverandører, oppdragstakere og/eller andre personer som han har gitt adgang til eiendommen.

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

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

(4) En leietaker som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold eller fraviker leieobjektet som følge av konkurs, plikter å betale leie for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten gjelder bare i den utstrekning utleier ikke får dekket sitt tap gjennom annen utleie. Leietaker må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av leieobjektet fører med seg, samt utgifter til ny utleie.

#### 16 FRAFLYTTING

Leietaker skal ved fraflytting ha fjernet egen brakkerigg samt andre eiendeler på tomten.

Eiendeler som ikke fjernes skal anses etterlatt, og tilfaller utleier etter 14 dager. Sjøppel og eiendeler som utleier ikke ønsker å overta kan utleier kaste eller fjerne for leietakers regning.

## 17 FREMLEIE

(1)Leietaker har rett til å fremleie leieobjektet til Nobina Norge AS, som er bussoperatør for gjeldende rutepakke for Sunnhordland. Fremleie ut over dette må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke.

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

## 18 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, 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 fravelige regler.

## 19 LOVVALG OG TVISTELØSNING

(1)Alle forhold tilknyttet denne leieavtalen reguleres av norsk rett.

(2)Eiendommens verneting vedtas i alle tvister som gjelder leieavtalen.

## 20 BILAG TIL LEIEAVTALEN

- Bilag 1: Tegning kontorlokaler 1. etg.
- Bilag 2: Tegning kontorlokaler 2. etg.
- Bilag 3: Tegning bygg og uteareal. Fase 1.
- Bilag 4: Tegning tomt for brakkerigg og uteareal. Fase 2.

## 21 STED/DATO

Denne leieavtalen er undertegnet i to eksemplarer, hvorav utleier og leietaker hver har fått sitt.

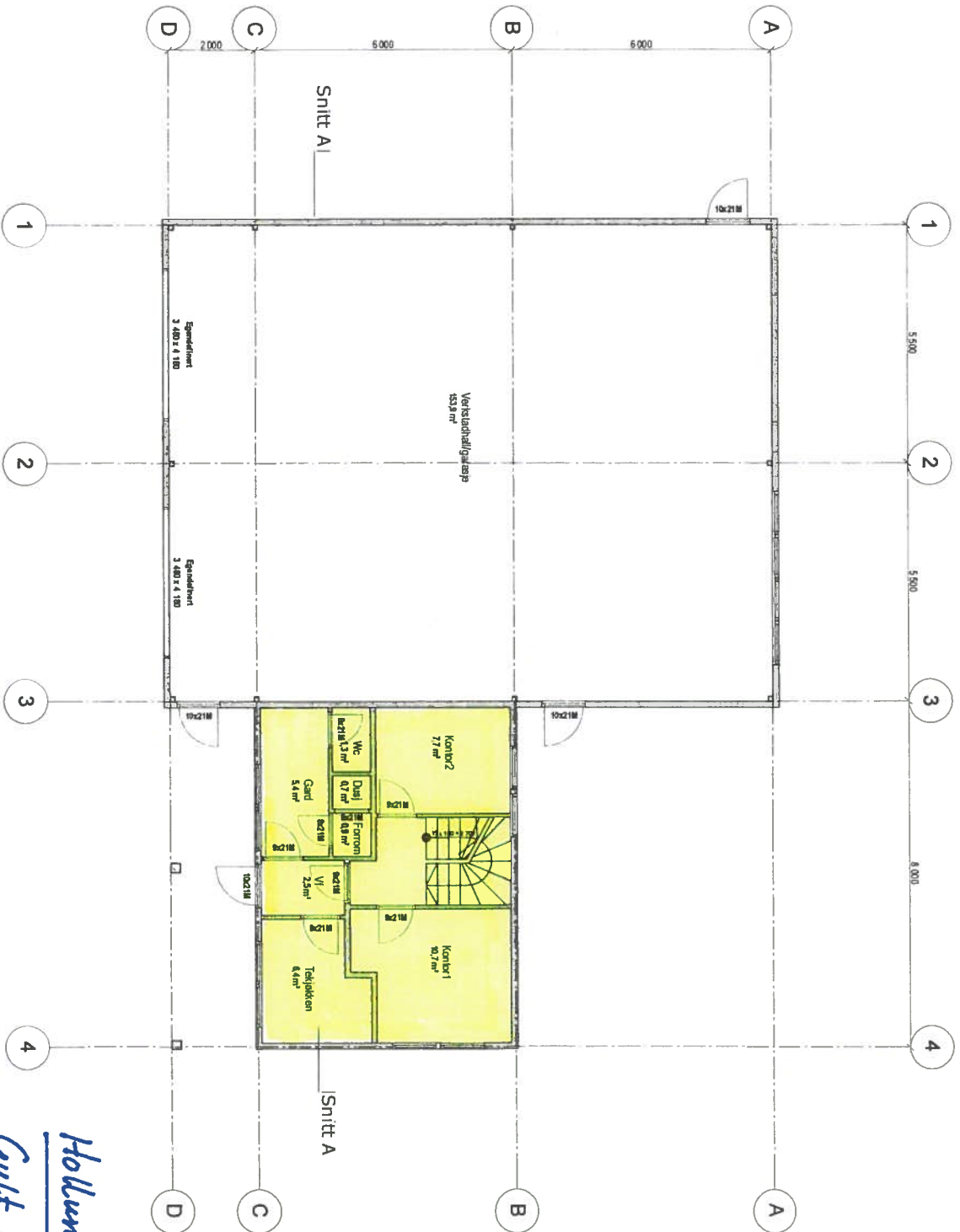
Bergen, den 08.02.2016

Utleier

  
Hordaland fylkeskommune

Bømlo, den

Leietaker  
  
Heltvik Eiendom AS



Hollandsdalen 31

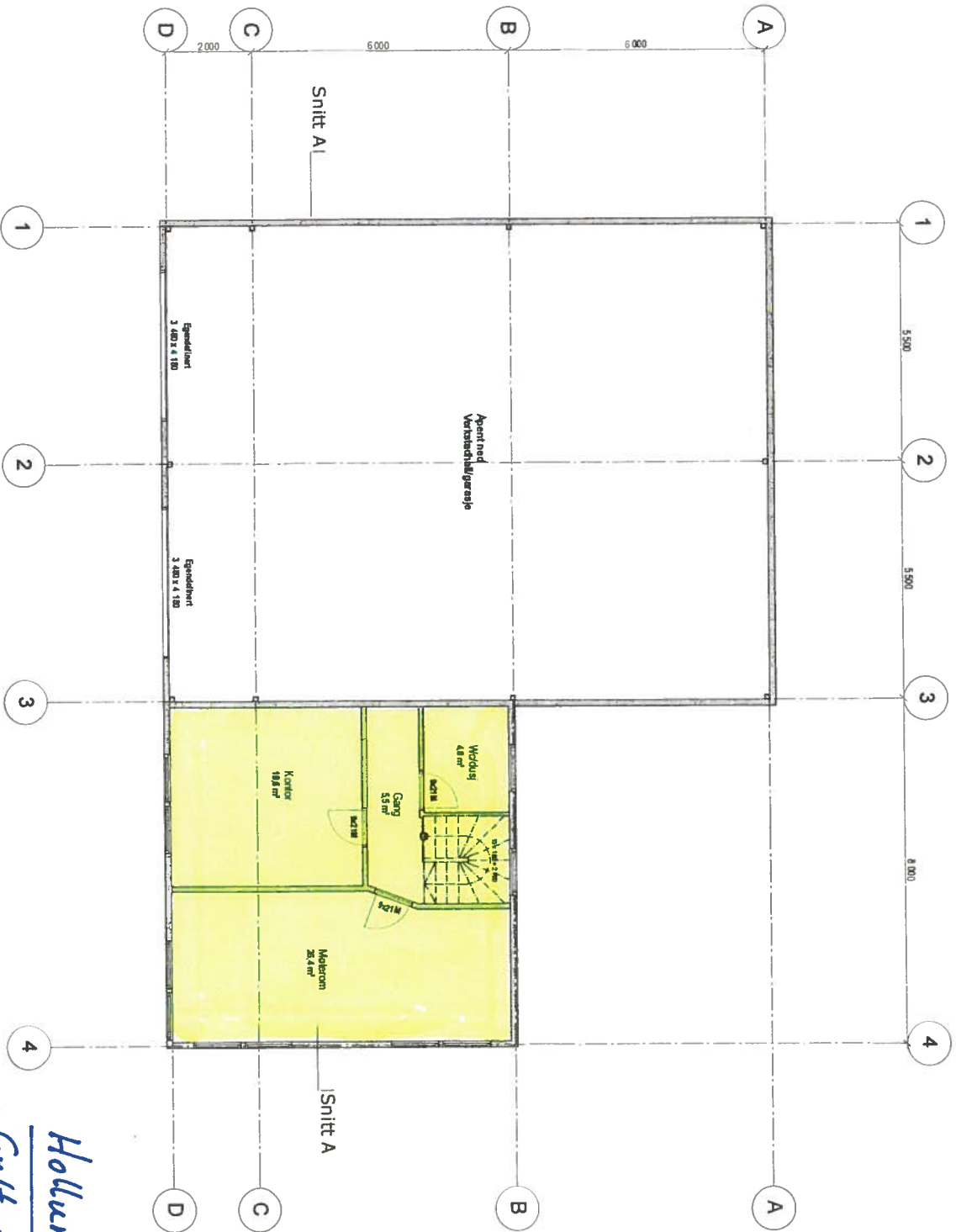
Gult anqir leicarsale  
1. etasjæ

HFK 23.11.2015

J.P.

Handwritten mark





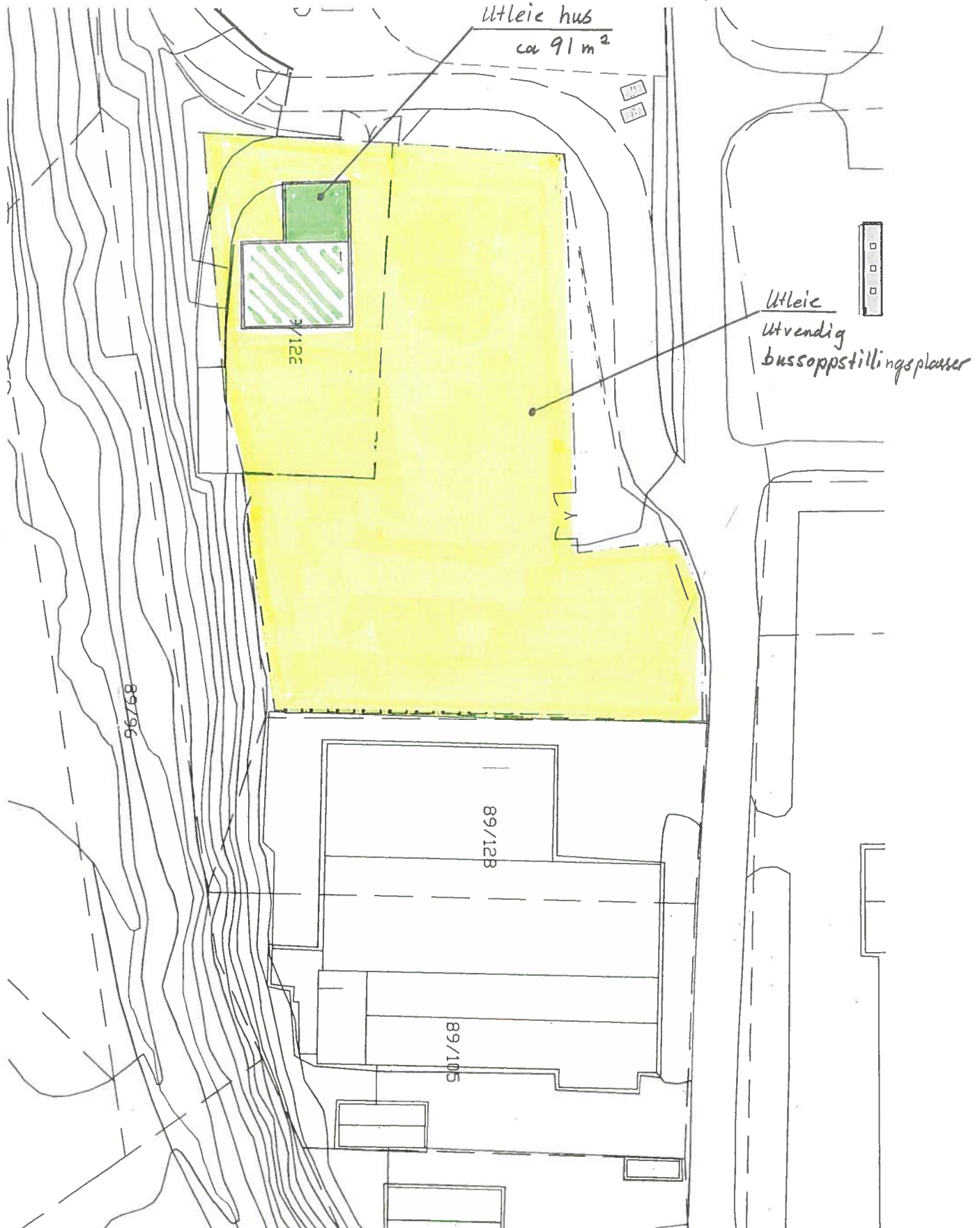
Hollunds dalen 31  
 Gult angrir leicarsale  
 2. etasje  
 HFK 23.11.2015 J.Ø.

# Hollundsdaalen 31

UTLEIE FOR BUSSANLEGG

3

Fase 1: Utleie uten samtidig byggevirkosomhet



HFK  
02.12.2015

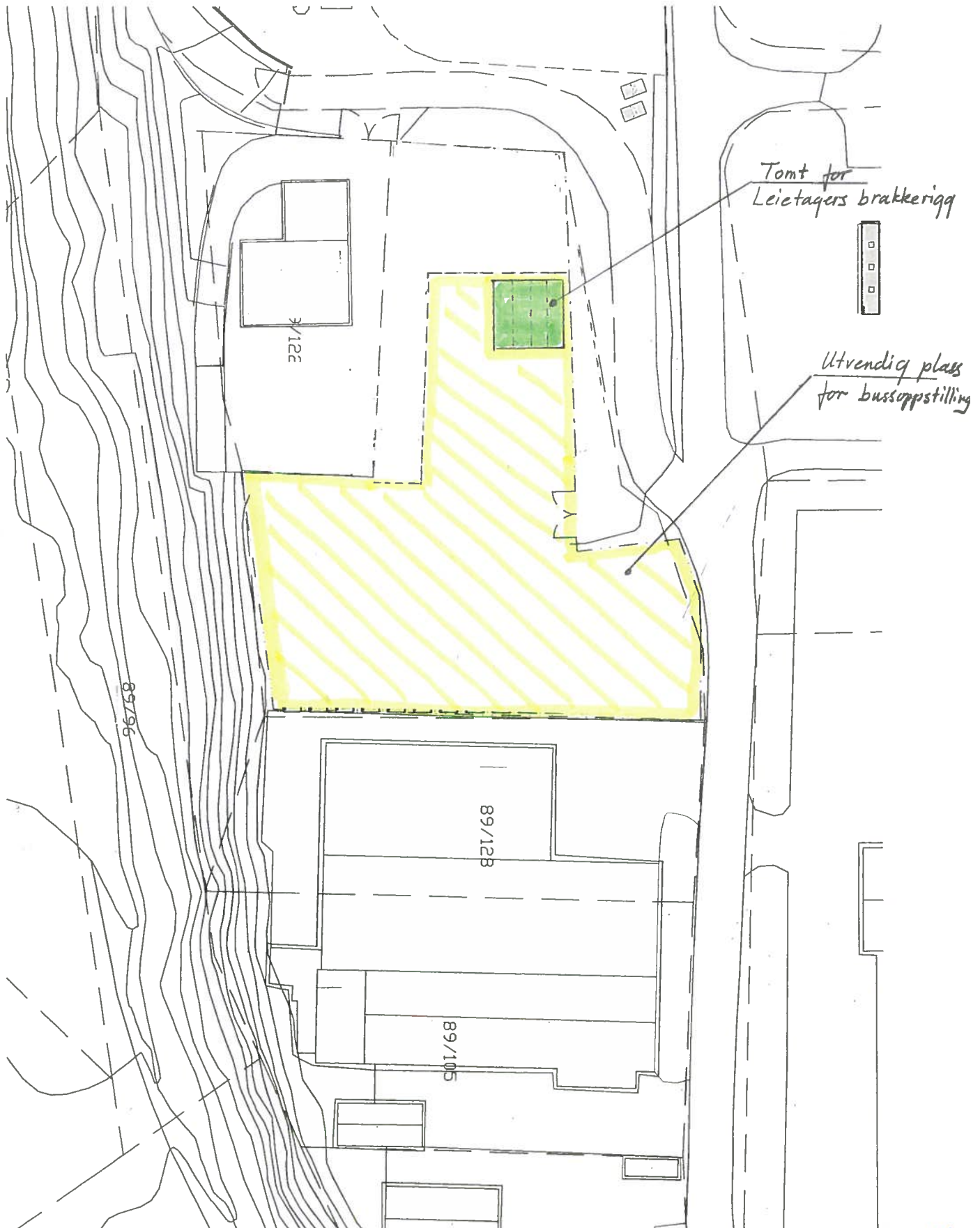
J.dj.

# Hollundsdaalen 31

UTLEIE FOR BUSSANLEGG

Fase 2: Utleie med samtidig byggevirksomhet

4



HFK  
02.12.2015  
J.Ø.