

LEIEAVTALE FOR BUSSANLEGG PÅ BØMLO

1 UTLEIER

- (1) Hordaland fylkeskommune
- (2) Organisasjonsnummer 938 626 367

2 LEIETAKER

- (1) Navn/Firma Tide Buss AS
- (2) Fødsels- eller organisasjonsnummer 910 500 805

3 EIENDOM

- (1) Hollundsdalen 31
- (2) Gnr. 89, bnr. 122 og 127 i Bømlo kommune.

4 LEIEOBJEKT

- (1) Leieobjektet består av hele eiendommen med påstående bygg og anlegg, inklusive utomhusareal og parkeringsplasser, som vist i vedlagt tegning. **Bilag 1.**
- (2) Med leieobjektet følger tilbehør, installasjoner og utstyr for drift av bussen. Se **bilag 2.**
- (3) Sum bygningsareal utgjør ca. 445 m² BTA. Tomtearealet er på ca. 4 mål. Alt areal skal disponeres av leietaker i leieperioden.
- (4) Eventuelle feil i arealangivelsene gir ikke rett til å kreve leien justert, og medfører heller ikke noen endring av denne leieavtalens øvrige bestemmelser.

5 LEIETAKERS VIRKSOMHET

- (1) Leieobjektet skal benyttes til bussen for operatør som har kontrakt med Skyss på utføring av bussruteproduksjon og til virksomhet som direkte er knyttet til anbudskontrakten, eksempelvis vask, oppstilling, fylleanlegg for drivstoff mv.
- (2) Endring av virksomheten i leieobjektet, herunder drift av annen, beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke.

6 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

- (1) Leieobjektet overtas ryddet og rengjort, og for øvrig i henhold til punkt 4 (1) og (2) ovenfor.
- (2) Utleier 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 leietaker i henhold til punkt 5. Utleiers forpliktelser etter dette punkt 6 (2) omfatter ikke innrednings- eller bygningsmessige arbeider som utføres av leietaker.
- (3) Offentligrettslige krav per overtakelse tilknyttet leietakers virksomhet/bruk av leieobjektet, som ikke er av bygningsteknisk karakter, er leietakers ansvar.
- (4) I forbindelse med overtakelse av leieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring. Fra befaringen føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter.
- (5) Leietaker må gi skriftlig melding om mulige skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at han burde ha oppdaget dem. Forhold som leietaker kjente til ved overtakelsen, kan ikke senere gjøres gjeldende som mangel.
- (6) Ved overtakelse skal utleier gi leietaker en innføring i bruk av teknisk utstyr/innretninger i leieobjektet som skal benyttes av leietaker. Videre skal utleier ved overtakelse fremlegge driftsmanualer/-instrukser for leieobjektet med teknisk utstyr og innretninger. Leietaker forplikter seg i hele leieperioden til å følge utleiers til enhver tid gjeldende driftsmanualer/-instrukser.

7 LEIETID

- (1) Leieforholdet løper fra 01.07.2017 og opphører automatisk på det tidspunkt kontrakt HFK - 150310 mellom leietaker og Skyss opphører.
- (2) Fristen for å sende flyttingsoppfordring etter leieforholdets opphør settes til seks måneder.

8 LEIESUM

- (1) Årsløen utgjør NOK 1.500.000,- (eksklusiv merverdiavgift).
- (2) Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hvert kvartal med NOK 375.000,- (eksklusiv merverdiavgift).
- (3) Utleier sender ut faktura.

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

(5) Leietaker drifter eiendommen og dekker alle kostnader til drift og vedlikehold. Se **bilag 3**.

Varmeanlegget er basert på EL oppvarming. For administrasjonsavdelingen må det påregnes et energibehov på ca. 250 kWh/m² pr år.

Vaskehall er et nybygg med isolasjon iht. teknisk forskrift Tek 10. Vanlig energibehov for denne type bygning er ca. 200 kWh/m² pr år. Erfaring fra tilsvarende bussanlegg har likevel vist at energibehovet kan komme opp mot 400 kWh/m² og mer pr. år. Leietaker må derfor selv stå ansvarlig for nødvendig energibruk på anlegget.

(6) I den grad utleie av eiendom i leietiden blir belagt med nye særlige skatter og/eller avgifter, skal leietaker betale slike. Reguleringen i dette avsnitt gjelder ikke eiendomsskatt. Eventuell eiendomsskatt betales av utleier.

(7) Ved forsinket betaling av leie og/eller andre kostnader tilknyttet leieforholdet, 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 puring.

9 MERVERDIAVGIFT

(1) Per leiestart omfattes hele leieobjektet av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret. Leietaker innestår for at 100 % av leieobjektets areal benyttes i virksomhet som oppfyller vilkårene for å inngå i utleiers registrering.

(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. Se dog punkt 25 mht. fremleie. 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 å søke om registrering for fremutleien straks fremleieintensjonen oppstår. I den utstrekning arealer som inngår i fremleieforholdet omfattes av utleiers registrering, har utleier rett til å legge til merverdiavgift etter bestemmelsene i annet avsnitt over. 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 tilfredsstillende 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.

(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 LEIETAKERS BENYTTELSE AV LEIEOBJEKTET

(1) Leietaker plikter å behandle leieobjektet 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) Leietaker plikter på utleiers forespørsel å dokumentere at det foreligger et internkontrollsystem som oppfyller de til enhver tid gjeldende krav.

(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, herunder

naboer, utover den/de forringelser og sjenanse som er påregnelig under hensyn til leietakers virksomhet, jf. punkt 5. 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.

(5) All avfallshåndtering skal følge de til enhver tid gjeldende offentlige krav.

11 UTLEIERS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET

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

12 UTLEIERS VEDLIKEHOLDS- OG UTSKIFTINGSPLIKT

(1) Utleier plikter å besørge og bekoste vedlikehold av eiendommen utvendig, med unntak av det som omfattes av leietakers vedlikeholdsplikt etter punkt 13.

(2) Utleier plikter å besørge og bekoste utskifting av tilbehør, installasjoner, utstyr og gjenstander på eiendommen anbrakt av utleier når disse ikke lenger kan vedlikeholdes på regningsvarende måte. Utleiers ansvar for utskifting forutsetter at behovet for utskifting ikke skyldes at leietaker har misligholdt vedlikeholdsplikten sin.

Som tekniske installasjoner regnes blant annet ventilasjonsanlegg, fyringsanlegg, brannteknisk anlegg, elektriske anlegg og eiendommens anlegg for sikkerhet og adgangskontroll.

(3) Utleier 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 eller leietakers vedlikeholdsplikt etter punkt 13.

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

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

(1) Leietaker plikter for egen regning å besørge at leieobjektet er i minst like god vedlikeholdt stand som ved overtagelsen, dog slik at utleier må akseptere normal slit og elde. Det samme gjelder tilbehør, installasjoner, utstyr og gjenstander som leieobjektet er utstyrt med.

(2) Leietakers vedlikeholdsplikt av tilbehør, installasjoner, utstyr og gjenstander som leieobjektet er utstyrt med omfatter også utskifting av slitasjedeler og reparasjoner. Dette gjelder frem til disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningsvarende måte.

Leietaker plikter å tegne serviceavtaler på det tekniske anlegget i bygget, vaskemaskin og på inngås med fylleanlegg for drivstoff. Serviceavtalene må inngås med godkjente leverandører.

(3) Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter vedlikehold og eventuell fornyelse av gulvbelegg, tapeter og maling samt annen nødvendig istandsetting og fornyelse av innvendige overflater. Vedlikeholdsplikten omfatter også indre og ytre vedlikehold av inngangsdører/dørkarmer, dørlåser, porter, vinduskarmer, vindusrammer, vindusruter og eventuell solavskjerming. Videre plikter leietaker å vedlikeholde og foreta enkle utskiftninger av ledninger og innretninger for avløp, vannforsyning, gass, varme, kjøling og elektrisitet frem til det punkt hvor ledningene går inn på det felles ledningsnett. Vedlikeholdsplikten omfatter også faste innretninger som leietaker har anbrakt i leieobjektet, samt skade ved innbrudd i leieobjektet.

(4) Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter likevel ikke vedlikehold av skjulte tekniske anlegg anbrakt av utleier dersom slikt vedlikehold fordrer bygningsmessige inngrep eller ikke kan avhjelpes med enkle tiltak.

(5) Alt arbeid som leietaker plikter å utføre, skal leietaker foreta uten ugrunnet opphold og på håndverksmessig forsvarlig måte. Oppfyller ikke leietaker denne forpliktelse, er utleier berettiget til å la vedlikeholdsarbeidet utføre for leietakers regning.

(6) Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter ikke skade på selve bygningskroppen, f.eks. sprekker eller skjevheter i gulv, vegger eller tak som følge av setninger eller rystelser som ikke skyldes leietaker eller noen leietaker har gitt adgang til leieobjektet. Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter heller ikke skader som følge av brann eller vannlekkasje, med mindre skaden er en følge av uaktsomhet fra leietaker eller noen leietaker har gitt adgang til leieobjektet.

(7) Leietaker plikter straks å varsle utleier om enhver skade som trenger omgående utbedring. Andre skader må leietaker melde uten unødig forsinkelse. Unnlater leietaker å gi slikt varsel, taper leietaker sin mulige rett til å fremme krav om erstatning eller avslag i leien som følge av slik skade.

(8) Leietaker plikter å gjøre det som med rimelighet kan kreves for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skade som nevnt i forrige avsnitt. Er leietaker ikke ansvarlig for skaden, kan leietaker kreve erstattet sine forsvarlige utgifter ved tiltaket.


6
REH

14 UTLEIERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

(1) Utleier kan foreta alle arbeider til leieobjektets/eiendommens vedlikehold eller fornyelse (herunder miljørelaterte tiltak), og til i samme utstrekning foreta ethvert forandningsarbeid (herunder tilbygg, påbygg mv.). Leietaker plikter å medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av eiendommen, kan føres gjennom leieobjektet uten hinder av leietakers innredning etc.

(2) Leietaker 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 leietaker. Leietaker skal varsles med rimelig frist.

(3) Kostnader i forbindelse med offentlige krav om forhøyet teknisk standard knyttet til leieobjektet i leieperioden, kan utleier kreve dekket hos leietaker i den utstrekning tiltaket kommer leietaker til gode, herunder hensyntatt tiltakets levetid og gjenværende leietid.

15 LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

(1) Leietaker kan ikke foreta innredning, ominnredning eller annen forandring i eller av leieobjektet uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Det samme gjelder dersom leietaker ønsker å bruke mer strøm, vann, luft, avløp mv. enn hva leieobjektet ved kontraktstidspunktet var utstyrt med. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom samtykke gis skal utleier samtidig, dersom leietaker krever det, skriftlig ta stilling til om leietaker ved fraflytting helt eller delvis må tilbakestille de utførte endringene. Hvor annet ikke avtales, tilfaller endringene beskrevet i dette punkt 15 utleier etter endt leieperiode, med mindre utleier forlanger at leieobjektet tilbakestilles til sin opprinnelige stand.

(2) Leietaker har ikke rett til å sette opp virksomhetsskilt på eiendommen.

(3) Leietaker er ansvarlig for å 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 utleier.

7
Red

16 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. Ved skade på leieobjektet skal leietakers forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før utleiers forsikring benyttes.

(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.

17 BRANN/DESTRUKSJON

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

18 UTLEIERS AVTALEBRUDD

(1) Leietaker 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. Leietaker har ikke rett til å holde tilbake leie til sikkerhet for de krav leietaker har eller måtte få mot utleier som følge av mangel eller forsinkelse.

(2) Leietaker 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 størrelse i leietiden begrenses uansett til 12 måneders leie, med mindre utleier 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.

(3) Dersom leietaker ønsker å påberope vedvarende eller gjentatt mislighold fra utleiers 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 LEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE

(1) Leietaker 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.

(2) Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien eller avtalte tilleggsytelser ikke blir betalt, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (a). Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 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 og eventuelle andre forpliktelser under denne leieavtale 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.

20 FRAFLYTTING

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

(2) Leietaker 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. Dersom vedlikeholdsplikten etter punkt 13 er oppfylt med alminnelige intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slit og elde frem til fraflytting. For så vidt gjelder endringer foretatt av leietaker i leietiden vises til reguleringen i punkt 15.

(3) Mangler som leietaker ikke har utbedret, kan utleier la utbedre for leietakers regning. Dersom utleier ikke gjennomfører slik utbedring, skal leietaker likevel kompensere utleier 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 leietaker og utleier for å fastlegge eventuelt nødvendige arbeider for å bringe leieobjektet i den stand det skal være ved tilbakelevering.

9
JH

(5) I måneden forut for fraflytting skal utleier, leietaker, ny operatør og Skyss i fellesskap utarbeide en plan for gjennomføring av selve overtakelsen. Partene skal i den sammenheng legge forholdene til rette for at overtakelsen skal skje på en smidig måte med minst mulig ulempe både for leietaker og ny operatør.

(6) Senest siste dag av leieforholdet skal leietaker på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke fjernes skal anses etterlatt, og tilfaller utleier. Sjøppel og eiendeler som utleier ikke ønsker å overta kan utleier kaste eller fjerne for leietakers regning.

21 TINGLYSING/PANTSETTELSE

(1) Leieavtalen kan ikke tinglyses uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke 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. Leietaker skal medvirke til at slik prioritetsvikelse gjennomføres. Leietaker gir utleier ugjenkallelig fullmakt til å besørge den tinglyste leieavtalen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører. Utgifter forbundet med tinglysning og sletting av leieavtalen dekkes av leietaker.

(2) Leieavtalen kan ikke pantsettes uten utleiers skriftlige samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Utleier kan stille vilkår for pantsettelsen. Leietaker gir utleier ugjenkallelig fullmakt til å besørge pantsettelsen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører.

22 LEIEREGULERING

1) Leiesummen vil hvert år bli regulert i forhold til eventuell økning i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks eller annen indeks som erstatter denne. Regulering skjer første gang med virkning fra og med 1. januar i året etter innflyttingsåret med økningen mellom indeks pr 15.10 i året før innflytting (basis) og indeks pr. 15.10 i innflyttingsåret. Basisindeksen og indeks pr. 15.10 året før hver regulering blir lagt til grunn for etterfølgende reguleringer som skjer med virkning fra 1. januar hvert år.

(2) Leietaker er med dette gitt varsel om at årlig leieregulering vil finne sted. Regulering vil ikke finne sted dersom indeksen viser negativ utvikling.

(3) Ved offentlig inngrep (prisstopp o.l.) som begrenser den leie utleier 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.

23 GARANTI OG/ELLER DEPOSITUM - UTGÅR

24 FREMLEIE

(1)Fremleie av leieobjektet, helt eller delvis, må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Dette skal likevel ikke være til hinder for at operatøren kan la tredjeparts leverandører av tjenester utføre arbeid i lokalene for gjennomføringen av busskontrakt mellom leietaker og Skyss.

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

25 OVERDRAGELSE/SELSKAPSMESSIGE ENDRINGER

(1)Overdragelse av leieavtalen, helt eller delvis, er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

(2)Overdragelse av minst 50 % av aksjene, selskapsandelene eller eierinteressene hos leietaker anses som overdragelse av leieavtalen. Det samme gjelder leietakers 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. Utleier skal på forespørsel gis opplysninger bekreftet av leietakers revisor, dersom utleier ønsker å kontrollere om slik overdragelse har funnet sted. Bestemmelsene i dette avsnitt gjelder ikke børsnoterte selskaper.

(3)Selskapsmessige endringer, eksempelvis fisjoner, som vesentlig forringer leietakers økonomiske evne til å oppfylle sine forpliktelser overfor utleier, krever utleiers skriftlige samtykke. Bestemmelsen i dette avsnitt gjelder ikke børsnoterte selskaper.

(4)Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 25 anses ikke som samtykke.

26 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 fravikelige regler.

28 LOVVALG OG TVISTELØSNING

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

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

29 BILAG TIL LEIEAVTALEN

- Bilag 1: Tegninger som viser leieobjektet, herunder plantegninger for bygg og situasjonsplan for utenomhusareal og parkeringsplasser
Bilag 2: Tilbehør, installasjoner mm som følger med leieobjektet
Bilag 3: Fordeling av kostnader

30 STED/DATO

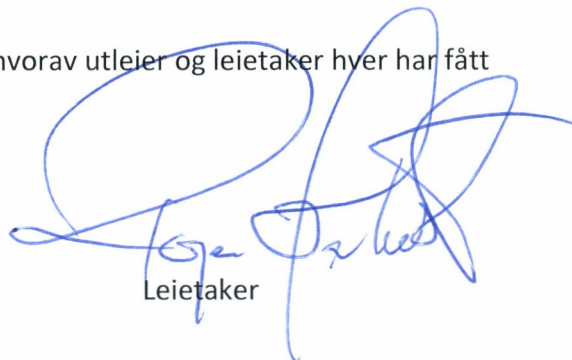
Bergen, 08.11.2016

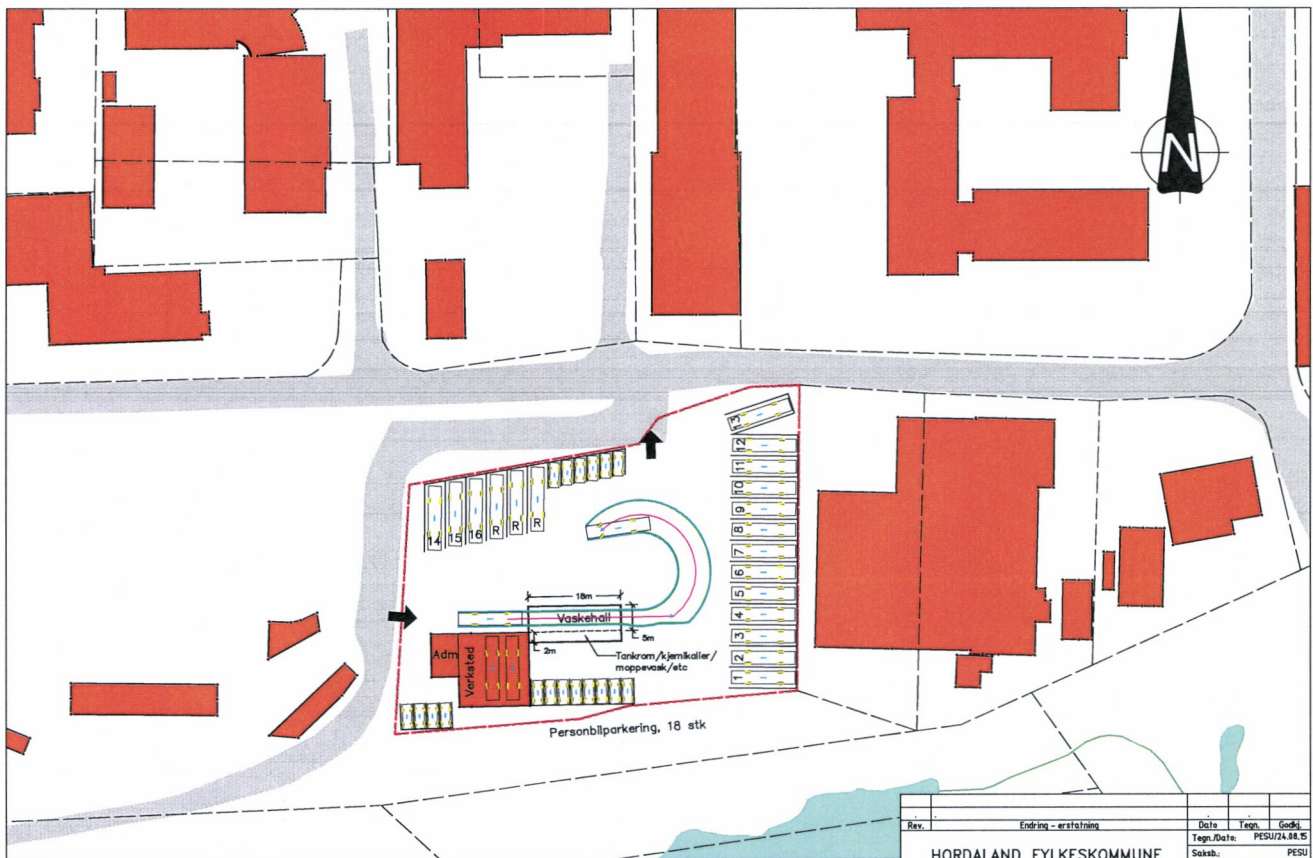
31 SIGNATUR

(1) Senest ved underskrift av leieavtalen skal leietaker fremlegge gyldig legitimasjon [og firmaattest].

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


Utleier


Leietaker



- 1,2,...,14 = Parkeringsplass nummer
- R = Reserve/utvidelse
- ➔ = Inn- og utkjøring
- ☐ = Personbil, 4,8 m
- ☐ = Buss, 12,4 m
- ☐ = Buss m/boggl, 15 m

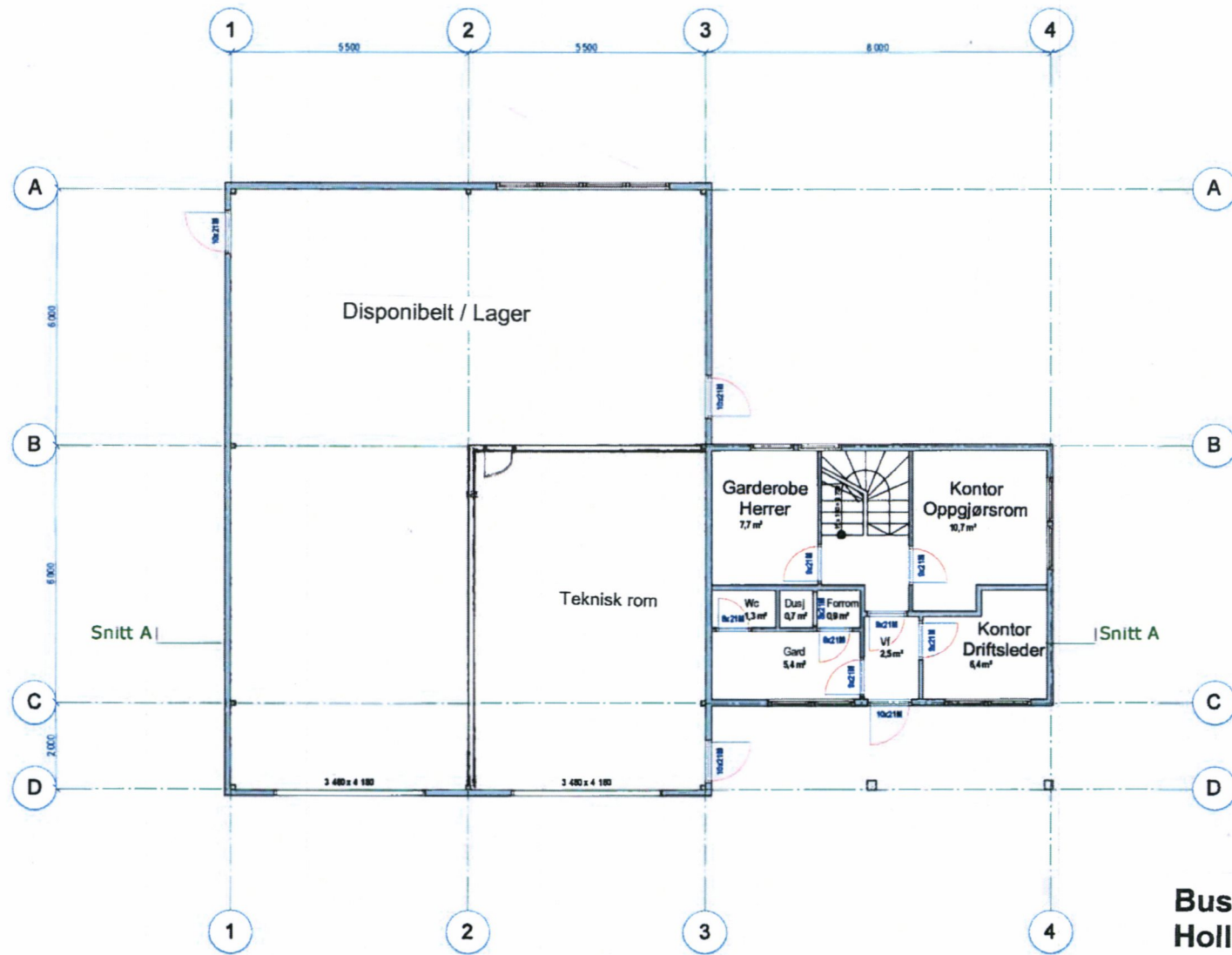


Rev.	Endring - erstatning	Dato	Legg	Godkj.
		Tegn./Date:	PESU/24.08.15	
HORDALAND FYLKESKOMMUNE		Saksb.:	PESU	
Rambøll Norge AS		Godkj.:	L0005L	
BUSSANLEGG BØMLØ		Navn på PE:		
		Målestokk A4:	1:1000	
		Ark. nr.:	1350011256	
		Tegn. nr.:	V4	
		Rev.:		

SE

Rambøll

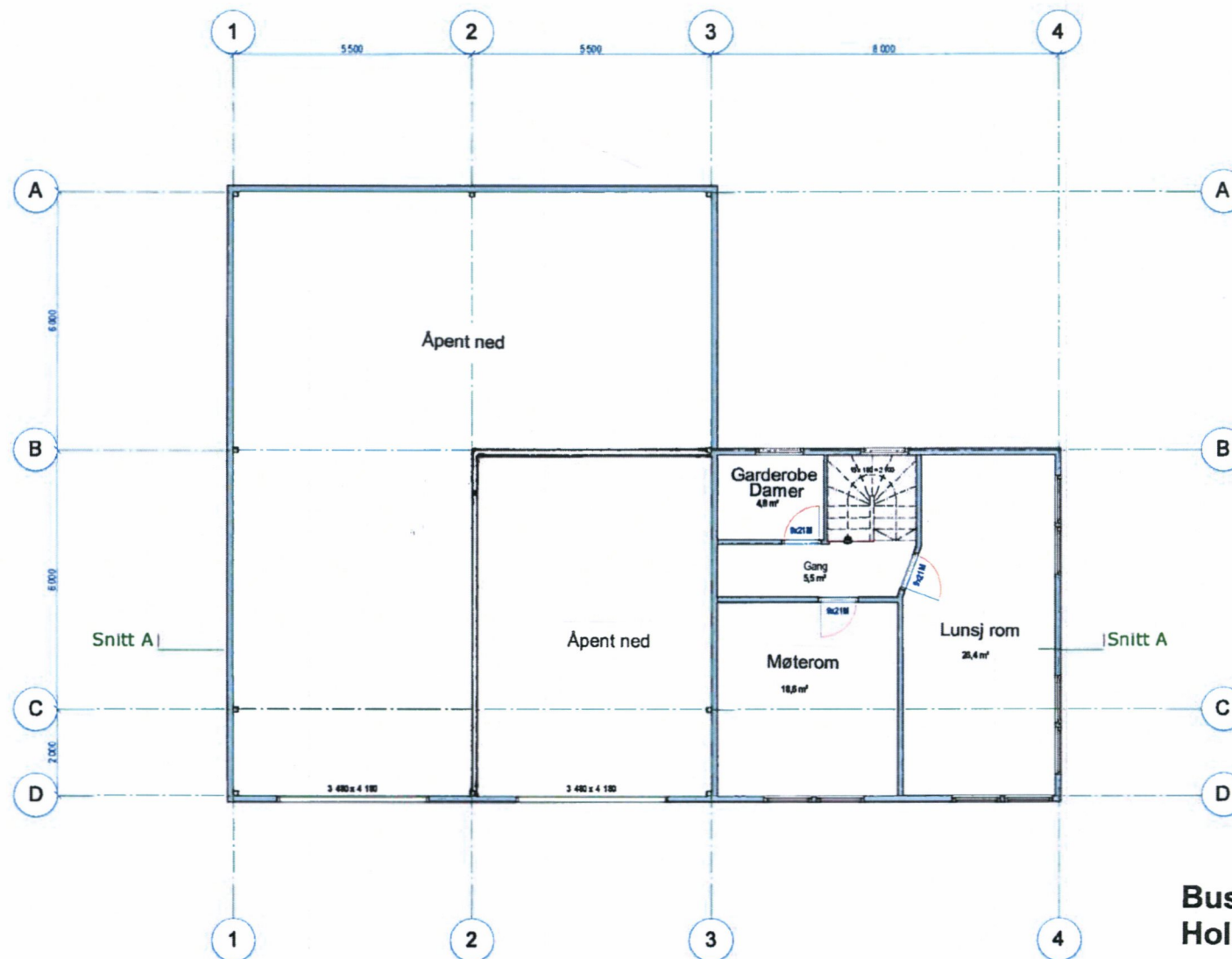
Handwritten initials/signature in blue ink.



**Bussanlegg Bømlo
Hollundsdaalen 31**

Eksisterende bygg - Plan 1

Handwritten initials and signature in blue ink.



**Bussanlegg Bømlo
Hollundsdaalen 31**

Eksisterende bygg - Plan 2

18.02.2016

Bilag 2 – Tilbehør, installasjoner, utstyr og gjenstander som leieobjektet er utstyrt med - Bømlo

Utstyr installert i bygningen:

Bussvaskeanlegg (1 stk bussvaskemaskin)
Oljeutskiller (for avløp i vaskehall, nedgravd i grunnen)
Trykkluft anlegg
Eksosavtrekk (vaskehall)
Støvsugeranlegg i vaskehall

Garderobeskap i garderober følger med anlegget. Annet inventar, møbler og løsøre følger ikke med. Bussoperatør må selv besørge dette.

Drivstoffanlegg:

Påfyllingsstasjon i vaskehall (spillfri tanking system):
2 stk påfyllingsstasjoner for diesel
2 stk påfyllingsstasjoner for AdBlue
1 stk dieseltank nedgravd i bakken, ca. 30.000 liter

Telefon og IKT:

Kursopplegg for IKT og telefoni.
Nettutstyr for telefon og IKT er brukerstyr, og tas med av leietaker.

Alarmanlegg

Heldekkende brannalarmanlegg, kategori 2.
Innbruddsalarm og adgangskontroll anlegg.
Kortlesere på strategiske ytterdører.

Utendørs anlegg

Inngjerding med 2 m høyt gjerde. Adkomst via sidehengslet manuell port. Utelys styrt av fotocelle.

Miljøparkering:

Fremlegg av EL 230 V og trykkluft til bussoppstillingsplassene. Koblingspunkter mot buss må samkjøres når det gjelder installasjon på anlegget og bussleveranse.



BILAG 3 – FORDELING AV KOSTNADER - BØMLO

Oppregningen angir ulike kostnadstyper og hvordan disse skal fordeles mellom partene. Listen er ikke uttømmende, og kostnadstyper som ikke er beskrevet behandles tilsvarende som sammenlignbare tilfeller.

		Utleier	Leietaker
Bygningsmessig			
Utvendig tak		x	
Fasader		x	
Takrenner		x	
Avløpsledninger ute/inne		x	
Vannledninger	Utskifting, vedlikehold utvendig	x	
	Vedlikehold innvendig		x
Porter	Utskifting	x	
	Vedlikehold		x
Glassruter	Utskifting	x	
	Vedlikehold, glasskader		x
Vann-/avløps-/renovasj.avgifter			x
Uteareal			
Uteanlegg/grøntanlegg	Vedlikehold		x
Asfalt, kummer	Vedlikehold		x
Energi			
Strømforbruk			x
Tekniske anlegg			
Ventilasjon	Service/rep./materiell		x
	Utskifting/ombygging	x	
Automatikk	Service/rep./materiell		x
	Utskifting/ombygging	x	
Varmeanlegg i bygg	Service/rep./materiell		x
	Utskifting/ombygging	x	
Brannvarslingsanlegg	Service/rep./materiell		x
	Utskifting/ombygging	x	
El-installasjoner/belysning/utelamper	Service/rep./materiell		x
	Utskifting/ombygging	x	
Alarmanlegg	Service/rep./materiell		x
	Utskifting/ombygging	x	
Forsikring			
Bygninger		x	
Fastmontert utstyr		x	
Inventar og evt. løst utstyr tilhør. utleier		x	
Inventar og løst utstyr tilhør. leietaker			x
Service			
Renhold i bygg, herunder utvendige vindusflater og fasade			x
Renhold ute, feiing			x
Snømåking, strøing			x
Avfallshåndtering			x
Administrasjon/forvaltning			x
Sentralbord/resepsjon			x
Vakthold			x
Skadedyrkontroll/-tiltak			x
Abonnement alarmoverføringer			x
Eiendomsskatt			
		x	

Handwritten signature and initials in blue ink.

Utstyr mm			
Inventar og evt. løst utstyr tilhør. utleier	Service/rep./materiell		x
	Utskifting	x	

~~§~~
ARH