

## **LEIGEAVTALE**

**mellom**

**Region Nordhordland Helsehus IKS**

Org.nr. 915 031 579

og

**Hordaland fylkeskommune**

Org. nr. **938 626 367**

for leige av 1 016 m<sup>2</sup> BTA i

**Region Nordhordland Helsehus**

Kvassnesvegen 40

5914 ISDALSTØ

## 1. PARTAR I AVTALEN

### UTLEIGAR:

Region Nordhordland Helsehus IKS (heretter kalla "Utleigar")

Org. nr.: 915 031 579  
Besøksadresse: Kvassnesvegen 23  
Postboks: 13  
Postadresse: 5914 ISDALSTØ  
E-post: [post@nordhordland.net](mailto:post@nordhordland.net)  
Telefon: 56 37 58 88

### LEIGETAKAR:

Hordaland fylkeskommune (heretter kalla "Leigetakar")

Org. nr.: 938 626 367  
Postboks: 7900  
Postadresse: 5020 Bergen  
E-post: [hfk@hfk.no](mailto:hfk@hfk.no)  
Telefon: 55 23 90 00

### EIGEDOM:

Region Nordhordland Helsehus  
Kvassnesvegen 40  
5914 ISDALSTØ  
Gnr.188, bnr. 323 i Lindås kommune, kommunenummer 1263

## 2. OM AVTALEN

Region Nordhordland Helsehus er eigd av 9 kommunar i Nordhordland og er etablert for å få realisert samlokalisering av helsetenester i regionen.

Grunnlaget for etablering av Helsehuset i Nordhordland er eit samarbeid om helsetenester mellom interkommunale tenester, Lindås kommune, Hordaland fylkeskommune og Helse Bergen HF, med sikte på å gi befolkninga i Nordhordland gode og nære helsetenester, der ein kan hente ut synergieffektar ved at ulike helsetenester er samlokalisert.

Bygget vert ført opp av Region Nordhordland Helsehus IKS til sjølvkost. Det er ikkje meint at Utleigar skal ha forteneste på bygget.

Årlege leigekostnader er rekna ut frå kalkulerte kostnader med bygget, basert på forprosjektrapporten, og vert endeleg fastsett når byggerekneskapen er ferdig, seinast 8 månadar etter at bygget er overtatt frå entreprenør.

Det er eit mål å ha stabile og føreseielege leigeprisar. Renta er på tidspunktet for inngåelse av leigeavtalen 1,8 %. Husleiga er utrekna med grunnlag i ei rente på 2,2 %. Rente høgare enn dette kan gi auka husleige.

Når gjelda vert nedbetalt og selskapet får lågare kapitalkostnader skal leigekostnadane ta omsyn til det.

Arealet er fordelt areal til eksklusiv bruk for leigetakar, andel av areal til sambruk, andel av felles møterom, eksklusiv tal plassar til parkering og andel av fellesareal, slik det er vist i [vedlegg 1](#) . Bruk og fordeling av kostnader med parkeringsanlegget er regulert i ein eigen avtale.

*Fellesareal* utgjer kantine m/kjøkken, inngangsparti, trappe-/heissjakt, toalettkerne, felles lager, avfallsrom, varelevering, reinhaldsrom, garderobar, gangareal i fellesområda og teknisk areal.

Alt areal er oppgitt som BTA etter NS 3940:2012: «areal begrenset av ytterveggen utside eller midt i delevegg».

Eventuelle feil i arealopplysningar inntil 10 % gir ikkje rett til å krevje leiga justert, og medfører heller ikkje noko endring av denne leigeavtalen sine øvrige bestemmelser.

### 3. LEIGEOBJEKT (Sjå [vedlegg 1](#))

- a. Areal til leigetakers eksklusive bruk er fordelt pr. etasje som vist i tabell. Areal til sambruk med andre leigetakarar vert fordelt med lik andel mellom dei som deler arealet. Felles møterom og fellesareal er fordelt ut i frå % andel av eksklusivt areal.

Etasje:	Areal m <sup>2</sup> til eksklusiv bruk	Andel areal m <sup>2</sup> til sambruk med andre	Areal m <sup>2</sup> felles møterom (totalt)
1. etasje	0	0	33
2. etasje	11	0	
3. etasje	660	0	
4. etasje	0	0	20
5. etasje	0	0	21
6. etasje*	0	13	880

\* Kunnskapssenteret – 10 møterom og 1 stort møterom + vrimleareal/serveringssone

- b. Areal til eksklusiv bruk er 671 m<sup>2</sup> BTA
- c. Andel areal til sambruk med andre leigetakar er 13 m<sup>2</sup> BTA, fordelt slik det er vist i tabell. Sjå vedlegg 1.
- d. Det er totalt 13 møterom og eit stort møterom/auditorium til felles bruk. Dette utgjer totalt 953 m<sup>2</sup> BTA. Leigetakar sin andel av felles møterom er 77 m<sup>2</sup> BTA.
- e. Leige av 0 parkeringsplassar til tenestebil. (Sjå [vedlegg 3](#) )
- f. Andel av fellesareal utgjer 256 m<sup>2</sup> BTA.

### 4. LEIGETAKAR SI VERKSEMD

- a. Leigeobjektet skal nyttast til offentleg eller privat tenesteyting, fortrinnsvis helse- og omsorgstenester.
- b. Endring av verksemda i leigeobjektet, medrekna drift av anna liknande verksemd, er ikkje lov utan utleigar sitt skriftlege førehandssamtykke. Samtykke kan ikkje nektast utan sakleg grunn.

## 5. OVERTAKING/MELDING OM MANGLAR

- a. Leigeobjektet vert overtatt rydda og reingjort, og elles i den stand som leigeobjektet var i ved leigetakar si synfaring den [...], og med eventuelle arbeider/endringar som er gjort greie for i vedlegg [...].
- b. For offentlig rettslege byggt tekniske krav gjeld følgjande:  
Utleigar skal ved overtaking syte for at leigeobjektet er i samsvar med dei offentleg rettslege byggt tekniske krav som gjeld for leigeobjektet, gitt den verksemd som skal drivast av leigetakar i samsvar med punkt 4. Utleigar sine plikter etter dette punkt (5 b.) omfattar ikkje innreiings- eller bygningsmessige arbeider som vert utført av leigetakar.
- c. Offentleg rettslege krav ved overtaking knytt til leigetakar si verksemd/bruk av leigeobjektet, som ikkje er av byggt teknisk karakter, er leigetakar sitt ansvar.
- d. I samband med overtaking av leigeobjektet skal det føretakast synfaring. Frå synfaringa skal det først protokoll som vert underteikna på staden av begge partar.
- e. Leigetakar må gje skriftleg melding om mogelege skadar og manglar mv. innan rimeleg tid etter at det burde vore oppdaga. Tilhøve som leigetakar kjende til ved overtakinga, kan ikkje seinare gjerast gjeldande som mangel.
- f. Ved overtaking skal utleigar gi leigetakar innføring i bruk av teknisk utstyr/innretningar i leigeobjektet som skal nyttas av leigetakar. Vidare skal utleigar ved overtaking leggja fram driftsmanualar/-instruksar for leigeobjektet med teknisk utstyr og innretningar. Leigetakar forpliktar seg i heile leigeperioden til å følgje utleigar sine til ei kvar tid gjeldane driftsmanualar/-instruksar.

## 6. LEIGETID

Leigetilhøvet varer i 20 år frå 01.09.2020 til 01.09.2040, og det kan ikkje seiast opp i leigeperioden. Dato for start av leigetilhøvet vil verta endra dersom leigeobjektet ikkje er klar for overtaking den 01.09.2020.

Etter dette har leigetakar rett til å forlenge leigeavtalen på same vilkår for ytterlegare 5 år av gangen, maksimalt 10 år, men slik at leigeprisen tek omsyn til investeringane leigetakar har nedbetalt. Dersom leigetakar ønskjer å nytte sin rett, skal dette meldast til utleigar 12 månader før utløpet av inneverande leigeperiode.

## 7. LEIGE OG TILLEGGSKOSTNADER(LEIGESUM)

- a. Årleg leigekostnad for er berekna ut i frå kalkulert kostnad og er sett til NOK 1 726 013 eks mva. Endeleg husleige vert fastsett når byggerekneskapen er ferdig. Det skal skje innan 8 mnd etter at bygget er tatt i bruk. Endeleg kostnad til reinhald og drift vert fastsett når avtalar med leverandørar er på plass. Leigekostnaden er fordelt slik på areal/område:
  - i. Leigekostnad for det eksklusive arealet – NOK 1 138 500 eks mva
  - ii. Leigekostnad for særskilte kostnader/investering i det eksklusive arealet - NOK [...] eks mva. (Sjå [vedlegg 5](#))
  - iii. Leigekostnad for andel av sambruksarealet – NOK 21 918 eks mva
  - iv. Andel av fellesareal – NOK 565 596 eks mva
  - v. Leigekostnad for 0 parkeringsplassar til leigetakars eksklusive bruk – NOK 0 eks mva (Sjå [vedlegg 3](#))

- vi. Reinhold av det eksklusive arealet – NOK 102 600 eks mva (Sjå [vedlegg 6](#))
  - vii. Andel av felles kostnader for vedlikehold, drift og reinhold av felles areal – NOK 620 792 eks mva
- b. Leiga forfell til betaling forskottsvis den 1. i nytt kvartal.
- c. Utleigar sender faktura til leigetakar med slikt innhald som er påkravd i samsvar med gjeldande regelverk, og med opplysningar om utleigar sitt kontonummer for betaling av leiga. Manglande faktura frittek ikkje for betaling.
- d. Betaling er ikkje å sjå som utført før beløpet er mottatt på utleigar sin konto.
- e. Felleskostnader omfattar mellom anna ein høvesmessig del av kostnader til:
- i. Dagleg drift og administrasjon av egedomen, inkludert felles møterom.
  - ii. Offentlege avgifter, medrekna renovasjonsgebyr og vatn- og kloakkgebyr.
  - iii. Oppvarming, ventilasjon og belysning innanfor det totale arealet, medrekna drift og vedlikehold av felles tekniske anlegg og system.
  - iv. Vedlikehold og reinhold av innvendig felles -areal og -møterom.
  - v. Utvendig reinhold, feiing og snøbrøyting, og vedlikehold av grøntanlegg.
  - vi. Tilsyn/vakthald i fellesareal.
  - vii. Andre drifts- og vedlikeholdskostnader for fellesareal og fasade.
- f. Dersom leigetakar har eit forbruk (som til dømes straum og vatn) som avvik vesentleg frå gjennomsnittet så vert andel av felleskostnader justert.
- g. Leigetakar pliktar å nytta reinholdstenester frå den leverandøren som utleigar har inngått avtale med.  
Avtale om reinhold vert gjort i eigen avtale mellom utleigar og kvar einskild leigetakar.
- h. I den grad utleige av egedomen i leigetida blir pålagt nye særskilde skattar og/eller avgifter, skal leigetakar betale desse.
- i. Ved for sein betaling av leige og/eller andre kostnader knytt til leigetilhøvet, svarar forseinkingsrente i samsvar med lov av 17. desember 1976 nr. 100 eller lov som trer i staden for denne lova. Utleigar har rett til å krevje gebyr ved purring.

## 8. MEIRVERDIAVGIFT

- a. Per leigestart omfattast heile leigearealet til Hordaland fylkeskommune av utleigar sin registrering i Meirverdiavgiftsregisteret.
- b. Utleigar har rett til å leggja meirverdiavgift med den til ei kvar tid gjeldande sats på leige, felleskostnader og eventuelle andre kostnader knytt til areal som pr. leigestart er, og/eller i løpet av leigeperioden blir, omfatta av utleigar sin registrering i Meirverdiavgiftsregisteret.
- c. Leigetakar er klar over at den faktiske disponering av leigeobjektet er avgjerande for utleigar sin frådragsrett for inngåande meirverdiavgift. Leigetakar pliktar straks, og utan ugrunna opphald, å gje utleigar opplysningar om tilhøve som kan medføre ei endring i den avgiftsmessige status til heile eller delar av leigeobjektet. Endra bruk av leigeobjektet, i form av enten endra faktisk bruk eller framleige, må ikkje finne stad utan utleigar sitt skriftlege samtykke på førehand. Samtykke kan ikkje nektast utan sakleg grunn. Endra avgiftsmessig belastning for utleigar som følgje av leigetakar sin endra bruk, skal sjåast på som slik sakleg grunn.
- d. Dersom utleigar har samtykka til framleige av leigeobjektet, og dei framleigde areala kan omfattast av utleigar si registrering i Meirverdiavgiftsregisteret, pliktar leigetakar seinast innan

utgangen av den avgiftsterminen framleiga trår i kraft, å søkje om frivilleg registrering for framleiga. Eventuelle utgifter i samband med leigetakar sin søknad om frivilleg registrering ved framleige vert tillagt leigetakar.

- e. På bakgrunn av avgiftsmyndigheitene sine dokumentasjonskrav pliktar leigetakar å gje ei skriftleg, årleg stadfesting innan 31. desember over sin bruk av leigeobjektet gjennom året, og ved eventuell framleige også ei stadfesting på at leigetakar er frivillig registrert for framleiga. Stadfestinga skal også innehalde ei oppstilling over totale aktiveringspliktige påkostningar som leigetakar har føretatt på leigeobjektet i løpet av rekneskapsåret, irekna totalt påløpt meirverdiavgift. Leigetakar skal også innhente tilsvarande dokumentasjon frå (alle) eventuelle framleigetakarar. Dokumentasjonen skal tilfredsstillе dei krava som til ei kvar tid måtte følgje av gjeldane reglar. Utleigar sender ut påminning om dokumentasjonskravet.
- f. Ved opphøyr av leigetilhøvet, uansett grunnlag, skal leigetakar og eventuelle framleigetakarar behalde eigne justeringsforpliktelser på bygningsmessige tiltak føretatt på leigeobjektet.
- g. Leigetakar skal halde utleigar skadeslaus for eitkvart meirverdiavgiftstap utleigar måtte bli påført, medrekna redusert frådragsrett og tilbakeføring/justering av frådragsført inngåande meirverdiavgift, og renter, tilleggsavgift og andre utgifter i samband med slikt meirverdiavgiftstap, som følgje av endringar i regelverk knytt til leigetakar si bruk/verksemd, leigetakar si bruksendring, framleige, selskapsmessige/organisatoriske endringar, formelle manglar og liknande.
- h. Eventuelle erstatningskrav som følgje av misleghald av punkt 8, fell til betaling ved påkrav. Leigeavtalen sine betalingsvilkår og misleghaldbestemmelsane i punkt 17 gjeld tilsvarande.

## 9. LEIGETAKAR SIN BRUK AV LEIGEOBJEKTET

- a. Leigetakar pliktar å handsama leigeobjektet med tilbørleg aktsemd.
- b. Leigetakar pliktar å setje seg inn i og følgje dei offentlege føresegner (medrekna politivedtekter), instruksar, vedtekter, driftsmanualar og -instruksar, ordensreglar o.l. som er eller måtte bli innført, og som vert nytta under leigetilhøvet. Leigetakar er i leigeperioden ansvarleg ovanfor alle offentlege myndigheiter for at hans bruk av leigeobjektet tilfredsstiller dei til ei kvar tid gjeldande offentleg rettslege krav. Alle offentleg rettslege krav (bygningstekniske og andre) knytt til leigetakar sin særlege bruk av leigeobjektet, medrekna krav knytt til universell utforming og krav frå arbeidstilsyn, helsemyndigheiter, brannvern eller anna offentleg myndigheit, er det leigetakar sitt ansvar å oppfylle i leigeperioden.
- c. Leigetakar pliktar på utleigar sin førespurnad å dokumentere at det føreligg eit internkontrollsystem som oppfyller dei til ei kvar tid gjeldande krav.
- d. Leigeobjektet må ikkje nyttast på ein måte som forringar eigedomen sitt omdøme eller utsjåande, eller ved støv, støy, lukt, rysting eller på annan måte sjenerer andre, medrekna naboar. Røyking er ikkje lov i leigearealet, på takterasse og innvendig atrium. Rom med vatn- og/eller avløpsrør må haldast så oppvarma at frysing vert unngått. Utgiftene ved utbetring og eventuell erstatning i samband med slike tilhøve, er leigetakar sitt ansvar.
- e. Avfall må leggst i eigedomen sine søppelkasser/kjeldesorteringssystem. Avfall av ekstraordinært omfang eller karakter må leigetakar sjølv fjerna for eiga rekning. I motsett fall kan utleigar la avfallet bli fjerna for leigetakar si rekning. All avfallshandtering skal følgje dei til ei kvar tid gjeldande offentlege krav. Dei daglege rutinane for avfall vert regulert i avtalen om reinhald.
- f. Leigetakar kan ikkje nytta eigedomen sitt fellesareal til eige formål (t.d. sal, oppslag, lagring og

liknande) utan at det er avtalt med utleigar.

## 10. UMLEIGAR SIN TILGANG TIL LEIGEOBJEKTET

- a. Leigetakar plikter å gje utleigar tilgang til leigeobjektet for løpande drift, ettersyn, reparasjon, vedlikehald, inspeksjon, taksering, mv. Utleigar disponerer eigen nøkkel. I dei tilfelle kor utleigar ikkje har tilgang til leigeobjektet, har utleigar rett til å skaffe seg tilgang dersom det vert sett som naudsynt for å førebygge eller avgrense skade på leigeobjektet og eigedomens elles. Leigetakar skal varslast med rimeleg frist. Utleigar skal i slike tilfelle vise varsemnd som følgje av personvernomsyn, og utføring av arbeid skal skje til minst mogleg ulempe for leigetakar.

## 11. UMLEIGAR SI VEDLIKEHALDS- OG UTSKIFTNINGSPLIKT

- a. Utleigar skal syta for - og påkoste - alt utvendig bygningsmessig vedlikehald og utskifting av tekniske innretningar, slik som heisar, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg etc., når desse ikkje lenger lar seg vedlikehalde på rekningsssvarande måte.
- b. Utleigar skal syta for - og påkoste - innvendig vedlikehald på felles møterom og felles areal.
- c. Utleigear har ikkje ansvar for vedlikehald eller utskifting av innretningar som er medbrakt i leigeobjektet av leigetakar.
- d. Avbrot som ikkje er vesentlege i forsyningar av vatn, straum, luft etc., pliktar leigetakar å tåle utan erstatning eller avslag i leiga. Utleigar må ta tilbørleg omsyn til leigetakar sine behov og ønskjer slik at avbrot i minst mogleg grad forstyrrar leigetakar sin bruk av leigeobjektet.
- e. Utleigar skal sørge for at leigeobjektet i leigeperioden er i samsvar med dei for eigedomens/leigeobjektet gjeldande offentleg rettslege bygningstekniske krav, med mindre anna følgjer av punkt 9 eller leigetakar si vedlikehaldsplikt etter punkt 12.

## 12. LEIGETAKAR SI VEDLIKEHALDSPLIKT

- a. Leigetakar skal syta for og påkosta innvendig vedlikehald av det eksklusive arealet og arealet til sambruk med andre. Vedlikehaldsplikta for leigetakar omfattar overflatebehandling av golv, vegger og tak, naudsynt fornying og utskifting av tapet og golvbelegg og annan istandsetting innvendig.  
Vidare omfattar vedlikehaldsplikta enkel utskifting av slitasjedelar (pakningar m.v) og enkle reparasjonar av leigeobjektet sine innretningar, slik som synlege røyr i lokalet, leidningar og installasjonar knytt til forsyning, og avløp for vatn, varme, ventilasjon/kjøling og elektrisitet/IKT, samt utskifting av innretningar som er skaffa av leigetakar. Alt arbeid leigetakar pliktar å utføre, skal han foreta utan ugrunna opphald, med normale intervall i leigeperioden, og på ein forskrifts- og handverksmessig god måte.
- b. Leigetakar si vedlikehaldsplikt omfattar også utbetring av skader etter innbrot og/eller hærverk i leigeobjektet, medrekna skader på vindauge, karmar og leigeobjektet sine inngangsdører/portar. Knuste ruter i eitkvart rom som er omfatta av leigeforholdet, må straks erstattast med nye.
- c. Leigetakar plikter å sørge for reparasjon og vedlikehald av dei skilta m.v. som utleigar har gitt løyve til å setja opp.
- d. Leigetakar plikter elles utan ugrunna opphald å melde frå om skader, vasslekkasje og liknande til utleigar.
- e. Oppfyller ikkje leigetakar si vedlikehaldsplikt har utleigar rett til, etter skriftleg varsel med 14 dagars frist for oppfølging, å utføre vedlikehaldsarbeida for leigetakars rekning.

### 13. Utleigar si endring av leigeobjektet/eigedomen

- a. Utleigar kan føreta alle arbeider til leigeobjektet/eigedomen sitt vedlikehald eller fornying (medrekna miljørelaterte tiltak). Utleigar kan vidare føreta eitkvart endringsarbeid (medrekna tilbygg, påbygg mv.) utanfor areal til leigetakar sin eksklusive bruk, så framt dette ikkje forringar leigetakar sitt lokale i vesentleg grad. Leigetakar pliktar å medverke til at leidningar, kanalar og rør etc. til andre delar av eigedomen kan førast gjennom leigeobjektet utan hinder av leigetakar si innreiing etc.
- b. Leigetakar pliktar å akseptera slike arbeider utan erstatning eller avslag i leiga, med mindre ulempene for han er vesentlege. Utleigar skal syta for at arbeida blir til minst mogeleg sjenanse for leigetakar. Leigetakar skal varslast med rimeleg frist.
- c. Kostnader i samband med offentlege krav om auka teknisk standard knytt til leigeobjektet i leigeperioden, kan utleigar krevje dekka hos leigetakar i den utstrekning tiltaket kjem leigetakar til gode, medrekna omsyn til tiltaket si levetid og attverande leigetid.

### 14. Leigetakar si endring av leigeobjektet/eigedomen

- a. Leigetakar kan ikkje foreta innreiing, endring/ombygging eller anna endring i eller av leigeobjektet utan utleigar sitt skriftlege førehandssamtykke. Utleigar skal på førehand føreleggast og skriftleg godkjenne ei kvar ombygging, endring, installasjon av utstyr som skal tilkoplast bygget sin infrastruktur, eller tiltak som påverkar bygget sin branntryggleik, som vert planlagt gjennomført av leigetakar. Det same gjeld dersom leigetakar ønskjer å bruke meir straum, vatn, luft, avløp mv. enn kva leigeobjektet ved kontraktstidspunktet var utstyrt med.
- b. Samtykke kan ikkje nektast utan sakleg grunn. Dersom samtykke vert gitt, skal utleigar, dersom leigetakar krev det, skriftleg ta stilling til om leigetakar ved fråflytting heilt eller delvis må tilbake stille dei utførte endringane. Der anna ikkje vert avtala, vert endringane omtala i dette punktet overført til utleigar etter leigeperioden, med mindre utleigar forlanger at leigeobjektet vert tilbake stilt til sin opphavleg stand.
- c. Kostnadene ved ombyggingar og endringar av lokalet vert dekka i si heilheit av leigetakar, med mindre anna er særskilt avtalt mellom partane.
- d. Verksemdskilt har leigetakar, med utleigar sitt skriftlege førehandssamtykke, rett til å setje opp slik det er sedvanleg etter verksemda si art og karakter. Skilting må skje i samsvar med utleigar sin gjeldande skiltplan. Leigetakar må sjølv koste sitt firmanamn påsett felles tilvisingsskilt etter nærare avtale med utleigar. Samtykke etter dette avsnitt, kan ikkje nektast utan sakleg grunn. Leigetakar tar sjølv kostnadene med slike verksemdsskilt.
- e. Tryggleikssystemet ved eigedomen må ikkje setjast ut av funksjon ved til dømes å gjera endringar på tilgangssystemet på bygget.
- f. Leigetakar er ansvarleg for å innhente naudsynte offentlege løyve og elles oppfylle alle offentlege krav som gjeld for arbeider som vert utført i samsvar med dette punkt 14, samt å overlevere naudsynt dokumentasjon til utleigar.



## 15. FORSIKRING

- a. Kvar av partane held sine eigendelar/interesser forsikra.
- b. Utleigar forsikrar eigedomen.
- c. Leigetakar forsikrar eiga innreiing, fast og laust inventar, lausøre, maskiner, data, varer, driftstap/avbrot, slik det er viset til i [vedlegg 4](#).
- d. Medfører leigetakar si verksemd auke i eigedomen sine forsikringspremiar eller faste avgifter, eller pålegg frå utleigar sine forsikringselskap om investeringar i eller på bygget, pliktar leigetakar å dekke kostnadane. Leigetakar plikter å melde til utleigar eit kvart tilhøve og/eller endring i tilhøva ved verksemda, som kan få følgjer for eigedomen sin forsikringspremie. Utleigar har ikkje ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrot, brann, vasskade mv., ut over det som er omfatta av dei forsikringar utleigar har som huseigar. Dette gjeld likevel ikkje skadar som skuldast utleigar sitt misleghald.

## 16. BRANN/DESTRUKSJON

- a. Blir leigeobjektet øydelagt ved brann eller anna hendeleg uhell eller hending, kan utleigar erklære seg fri frå alle rettigheter og plikter under leigeavtalen. Dette gjeld ikkje dei første 10 åra i leigeperioden.

## 17. AVTALEBROT/MISLEGHALD

- a. Leigetakar kan krevje avslag i leiga ihht. husleigelova § 2-11 som følgje av forseinking eller mangel. Dette gjeld både manglar pr. overtaking og manglar i leigetida.
- b. Dersom leigetakar ønskjer å påberope vedvarande eller gjentatt misleghald frå utleigar si side som grunnlag for heving av avtalen, krev dette skriftleg førehandsvarsling om at avtalen kan bli heva dersom misleghaldet ikkje opphøyrer. For øvrig gjeld husleigelova § 2-12.
- c. Dersom leigetakar gjer seg skyldig i vesentleg misleghald av leigeavtalen, kan utleigar heve denne, og leigetakar pliktar å fråflytte leigeobjektet innan utgangen av meddelt frist frå utleigar.
- d. For dei tilfelle at leiga ikkje er betalt innan 14 dagar etter påkrav, eller at lokala ikkje frivillig vert fråflytta etter opphøyr av kontrakta, vedtar leigaren utkastelse etter tvangsfullbyrdelseslova, § 13-2, tredje ledd punkt a og b.

## 18. FRÅFLYTTING

- a. Ved fråflytting skal utleigar, utan ugrunna opphald, få adgang til leigeobjektet.
- b. Leigetakar skal ved fråflytting tilbakelevere leigeobjektet rydda, reingjort, med heile vindaugsruter og elles i kontrakts- og handverksmessig godt vedlikehalde stand, og med samtlege nøklar/tilgangskort. For endringar føretatt av leigetakar i leigetida vert det vist til reguleringa i punkt 14.
- c. Manglar som leigetakar ikkje har utbetra, kan utleigar la utbetre for leigetakar si rekning. Dersom utleigar ikkje gjennomfører slik utbetring, skal leigetakar likevel kompensere utleigar for dei kostnadane som ville gått med dersom utbetring hadde vore føretatt (uavhengig av leigeobjektet sin bruk etter fråflytting).
- d. I god tid før leigetilhøvet sitt opphøyr, skal det gjennomførast ei felles synfaring mellom

leigetakar og utleigar for å fastlegge eventuelt naudsynte arbeider for å få leigeobjektet i den stand det skal vera ved tilbakelevering.

- e. Der ikkje anna er avtalt, skal fast inventar, deleveggar, leidningar og liknande som måtte vere installert av leigetakar, ikkje fjernast ved fråflyttinga, men tilfalla utleigar utan godtgjersle.

## **19. LEIGEREGULERING**

- a. Leiga vert regulert kvar 1. januar, i høve eventuelle endringar i Statistisk Sentralbyrå sin konsumprisindeks, eller, dersom denne blir oppheva, annan tilsvarande offentleg indeks. Leiga skal likevel ikkje kunna regulerast under den leiga som vart avtalt på kontrakttidspunktet.
- b. Opphavleg kontraktindeks er indeksen for november månad i det året ein flyttar inn. Leigereguleringa vert basert på utviklinga frå opphavleg kontraktindeks til siste kjende indeks på reguleringstidspunktet.
- c. Leigetakar er med dette gitt varsel om at årleg leigeregulering vil finne stad.
- d. Ved offentleg inngrep (prisstopp o.l.) som avgrensar den leiga utleigar elles kunne tatt etter denne kontrakta, skal den regulerte leiga løpa frå det tidspunktet og i den utstrekning det vert lovleg høve til det.
- e. Dersom rentenivået endrar seg kan leiga endrast. Dette skal diskuterast med leigetakarane.
- f. Når gjelda vert nedbetalt vil det gi lågare kapitalkostnadar med uendra rentenivå. Det gir grunnlag for lågare leige. Dette skal diskuterast med leigetakarane.

## **20. FRAMLEIGE**

- a. Framleige av leigeobjektet, heilt eller delvis, må ikkje finne stad utan utleigars skriftlege førehandssamtykke. Samtykke kan ikkje nektast utan sakleg grunn. Som sakleg grunn reknast også at framleigetakar driv verksemd som medfører endra avgiftsmessig belastning for utleigar, med mindre leigetakar forpliktar seg til å halde utleigar skadeslaus for utleigar sitt tap og kostnader som følgje av framleiga i samsvar til punkt 8, medrekna eventuelle meirkostnader til administrasjon, og stiller ein etter utleigar si oppfatning tilfredsstillande garanti for sine plikter.
- b. Manglande svar på søknad om samtykke etter bestemmelsar i dette punkt 20 vert ikkje å sjå som samtykke.

## **21. LOVVALG OG TVISTELØSNING**

- a. Usemje om tolkinga av kontrakten skal søkast løyst i minnelegheit mellom utleigar og leigetakar.
- b. Dersom partane ikkje oppnår semje, kan sak fremjast for domstolane. Partane vedtar eigedomen sitt verneting for alle tvistar som gjeld leigetilhøvet.
- c. Alt som er knytt til denne leigeavtalen er regulert av norsk rett.

## 22. VEDLEGG TIL LEIGEAFTALEN

- Vedlegg 1: Romprogram som viser arealfordeling pr. leigetakar, sambruksareal og felles areal
- Vedlegg 2: Planteikningar for bygg og situasjonsteikningar for utomhusareal og parkeringsplassar
- Vedlegg 3: Parkeringsanlegg - drift, bruk og presisering p-plassar til tenestebilar – vil bli utarbeidd seinare.
- Vedlegg 4: Avtalt byggutstyr, spesialinnreiing og utstyr som leigetakar har ansvar for (laust og fast utstyr)
- Vedlegg 5: Spesifisering av leigetakartilpassingar - dokumenterte meirkostnader – vil bli utarbeidd når ein har dokumentasjon.
- Vedlegg 6: Spesielle behov / krav til reinhald – vil bli utarbeidd seinare.

## 23. SIGNATUR

Denne leigeavtalen er signert i to eksemplar, der utleigar og leigetakar kvar har fått sitt.

**For utleigar** 27/6-2017  
Knarvik, den .....

*Rune Heradstveit*

Dagleg leiar  
Rune Heradstveit

**For leigetakar**  
Bergen, den .....

Eigedomsdirektør  
Jostein Fjærestad