

LEIEAVTALE

1 UTLEIER

(1) Hordaland fylkeskommune org.nr. 938 626 367
(2) Postboks 7900
5020 Bergen

2 LEIETAKER

(1) Bergen kommune org.nr. 964 338 531
(2) Postboks 7700
5020 Bergen

3 EIENDOM

(1) Garnesstølen 63, 5264 Garnes
(2) Gnr. 284, bnr. 60 i Bergen kommune

4 LEIEOBJEKT

(1) Leieobjektet består av hele eiendommen med påstående bygninger og anlegg, inklusive utomhusareal og parkeringsplasser.

(2) Leieobjektets bygninger utgjør totalt ca. 3.236 kvm BTA, jf. **bilag 1**. I tillegg er det et modulbygg med bl.a. 2 klasserom på 180 kvm BTA.

(3) Eventuelle feil i arealangivelsene gir ikke rett til å kreve leien justert, og medfører heller ikke noen endring av denne leieavtales øvrige bestemmelser.

5 LEIETAKERS VIRKSOMHET

(1) Leieobjektet må kun benyttes til skole-/undervisningsformål.

(2) Evt. bruk av leieobjektet til annen kommunal virksomhet regnes ikke som endring, og krever ikke samtykke fra utleier. Unntatt fra dette er skifte som medfører økte kostnader for utleier.

6 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

(1) Leieobjektet overtas ryddet og rengjort, og for øvrig i den stand som leieobjektet var i ved leietakers besiktigelse i oktober 2017.

(2) Hva angår offentligrettslige bygningstekniske krav gjelder følgende:

Leieobjektet leies ut "som det er", og utleier er ikke ansvarlig for at leieobjektet er i samsvar med de offentligrettslige bygningstekniske krav som gjelder for leieobjektet. Herunder er begge parter oppmerksomme på at leieobjektet per overtakelse ikke nødvendigvis oppfyller de nevnte krav.

(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 01.01.2019 og i 6 år frem til 01.01.2025.

(2) Leietaker har rett til å forlenge leieperioden med 1 år på samme vilkår som i denne leieavtalen. Varsel om forlengelse må fremsettes skriftlig senest 12 måneder før utløpet av den opprinnelige leieperioden.

(3) Leieforholdet kan ikke sies opp i leieperiodene og opphører uten varsel ved leieperioden / forlengelsesperiodens utløp.

(2) Fristen for å sende flyttingsoppfordring etter leieforholdets opphør settes til 6 måneder.

8 LEIESUM

- (1) Leien for leieobjektet pr. år, inkl. modulbygget, utgjør NOK 2.593.000,- eks. mva.
- (2) Leien forfaller til betaling forskuddsvis tidligst den 1. i hvert kvartal med NOK 648.250,- eks. mva.
- (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) Leietaker skal ha driftsansvaret for eiendommen. Leietaker dekker alle kostnader tilknyttet leieobjektet av den type som anses som felleskostnader ved flere leietakere i næringsbygg, herunder kostnader som fremgår av vedlagte oversikt, jf. **bilag 2**, samt eventuell ikke-fradragsberettiget merverdiavgift på slike kostnader. Utleier dekker kun kostnader som uttrykkelig er angitt i denne leieavtale.
- (6) I den grad utleie av eiendom i leietiden blir belagt med nye særlige skatter og/eller avgifter, skal leietaker betale slike.
- (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 purring.

9 MERVERDIAVGIFT

- (1) Leietaker skal i leieobjektet drive virksomhet som pr. i dag er 100 % avgiftspliktig/kompensasjonsberettiget.

Partene er enige om at nærværende leieavtale skal være «merverdiavgiftsnøytral». Med dette mener partene at utleier i alle tilfeller skal stilles i samme stilling som om leietaker brukte lokalene i 100 % avgiftspliktig/kompensasjonsberettiget virksomhet fra oppstart av leieforholdet, slik at utleier ville få fradrag for 100 % av prosjektkostnadene underveis i ombygningsperioden og senere 100 % av sine eierkostnader knyttet til leieobjektet. Leietaker skal kompensere utleier for ethvert tap i forhold til denne forutsetning om at leieforholdet skal være «merverdiavgiftsnøytralt».

Utleier er innforstått med at leietaker vil kunne komme til å drive virksomhet i leieobjektet som ikke er kompensasjonsberettiget/avgiftspliktig og at deler av leieobjektet som følge derav ikke vil kunne omfattes av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret. Graden av kompensasjonsberettiget/avgiftspliktig virksomhet vil også kunne variere gjennom leieperioden etter leietakers eget ønske og behov. Partene er dog enige om at leietaker løpende skal

kompensere utleier fullt ut i forhold til forutsetningen om at leieforholdet skal være «merverdiavgiftsnøytralt».

(2) Utleier har rett til å legge merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats på leie og felleskostnader 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 eller holdes tilbake uten 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.

(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.

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

(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.

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

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

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

(1) Leietaker skal besørge og bekoste innvendig vedlikehold av leieobjektet, herunder også ut- og innvendig vedlikehold av leieobjektets inngangsdører/porter samt innvendig vedlikehold av vinduer med omramming. Vedlikeholdsplikten for leietaker omfatter overflatebehandling av gulv, vegger og tak, nødvendig fornyelse og utskifting av tapet og gulvbelegg og annen istandsetting innvendig. Videre skal leietaker besørge og bekoste vedlikehold av alle tekniske innretninger i leieobjektet, samt utskiftning av innretninger anbragt av leietaker. Alt arbeid leietaker plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold, med normale intervaller i leieperioden og på en forskrifts- og håndverksmessig god måte.

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

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

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

14 UTLEIERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

(1) Utleier kan foreta alle arbeider til leieobjektets/eiendommens vedlikehold eller fornyelse (herunder miljørelaterte tiltak). 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) Virksomhetsskilt har leietaker, med utleiers skriftlige forhåndssamtykke, rett til å sette opp som sedvanlig etter virksomhetens og eiendommens art og karakter. Solavskjerming må ikke settes opp uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke av utseende og plassering. Samtykke etter dette avsnitt (2) kan ikke nektes uten saklig grunn. Leietaker bekoster selv slike virksomhetsskilt og slik solavskjerming.

(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.

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.

(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 BRANNVERN/BRANN

(1) Leietaker må innrette sin virksomhet slik at brann ikke lett kan oppstå, og skal kontrollere at alle installerte sikringstiltak og systemer virker som forutsatt. Leietaker skal gjennomføre brannvernrunder og rapportere alle avvik til utleier fortløpende.

(2) 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 overtagelse 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 overtagelse 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 mangel 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 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 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.

(5) I de siste 5 måneder før fraflytting har utleier rett til å sette opp skilt på fasaden med informasjon om at leieobjektet blir ledig. I samme periode plikter leietaker, etter forhåndsvarsel, å gi leiesøkende adgang til leieobjektet 3 dager per uke i alminnelig kontor-/forretningstid.

(6) Senest siste dag av leieforholdet skal leietaker på egen bekostning fjerne sine eiendeler. 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.

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) Basisleien reguleres hver 1. januar, første gang 01.01.2019, i forhold til eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Dog skal basisleien ikke kunne reguleres under den leie som ble avtalt på kontraktstidspunktet.

(2) Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen for 15.10.2017 (106). Leieregulering baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til indeks pr. 15.10. året før reguleringstidspunktet.

(3) Leietaker er med dette gitt varsel om at årlig leieregulering vil finne sted.

(4) 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 FREMLEIE

(1) Fremleie av leieobjektet, helt eller delvis, må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke.

(2) Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 23 anses ikke som samtykke.

24 OVERDRAGELSE/SELKAPSMESSIGE ENDRINGER

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

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

25 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.

26 LOVVALG OG TVISTELØSNING

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

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

27 BILAG TIL LEIEAVTALEN

Bilag 1: Plantegninger for skolebygget

Bilag 2: Fordeling driftskostnader / vedlikeholdskostnader

30 STED/DATO

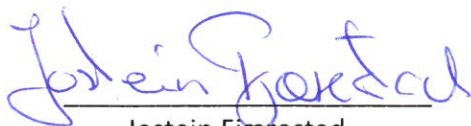
[...] *Bergen, 26.02.2018*

31 SIGNATUR

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

Utleier

Hordaland fylkeskommune

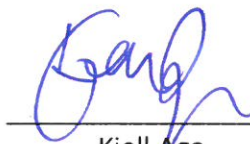


Jostein Fjærestad
eigedomsdirektør

HORDALAND FYLKESKOMMUNE
EIGEDOMSAVDELINGA

Leietaker

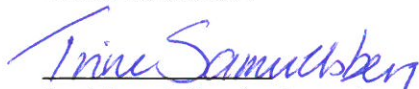
Bergen kommune
v/Etat for bygg og eiendom



Kjell Aga
avdelingsleder

BERGEN KOMMUNE
ETAT FOR BYGG OG EIENDOM

Tiltres av bruker:



Byrådsavdeling for barnehage, skole
og idrett

GNR/BNR 284 / 60

Garnes vgs.

Stølen Hovedbygg

Garnesstølen 63

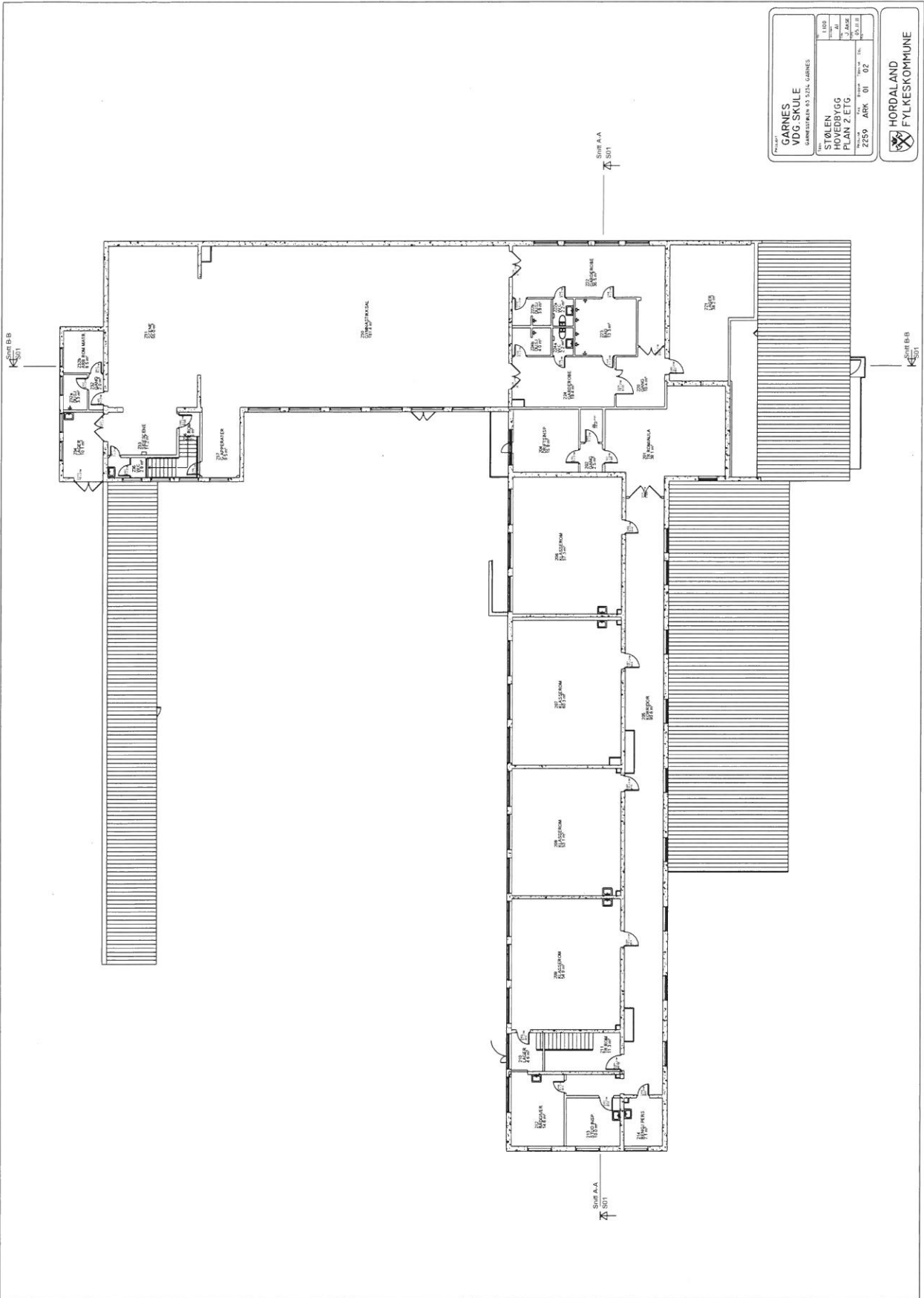
5234 GARNES



Universell utforming

www.byggforalle.no

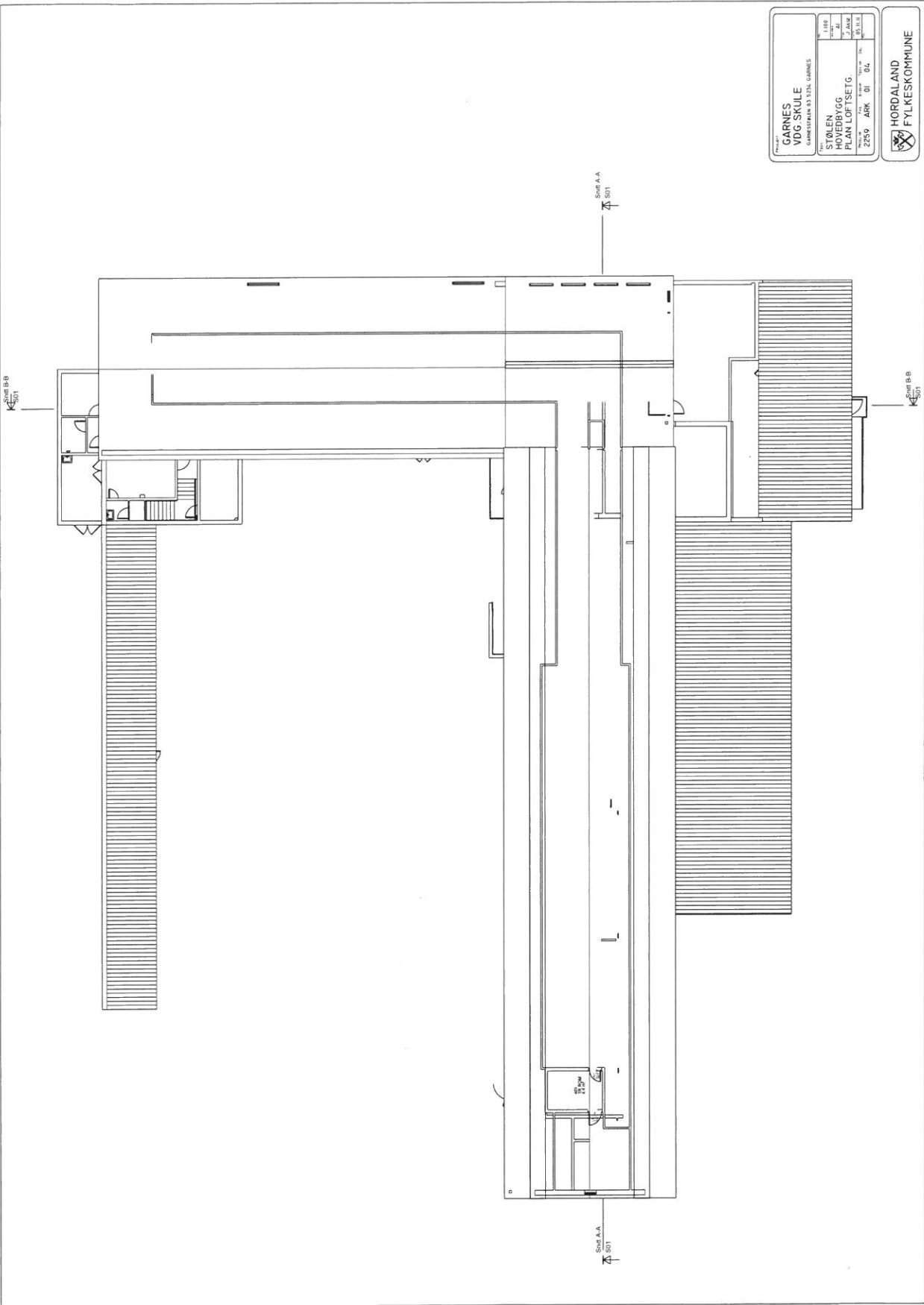
Brutto	Netto	Bruks	Oppvarmet
Areal	Areal	Areal	Areal
3236.3 m ²	2493.5 m ²	2699.5 m ²	2681.4 m ²
3236.3 m ²	2493.5 m ²	2699.5 m ²	2681.4 m ²



GARNES	
VDG SKULE	
GARNESVEIEN 63 5111, GARNES	
STØLEN	
HORDALAND	
PLAN 2. ETG.	
2259	ARK. 01 02

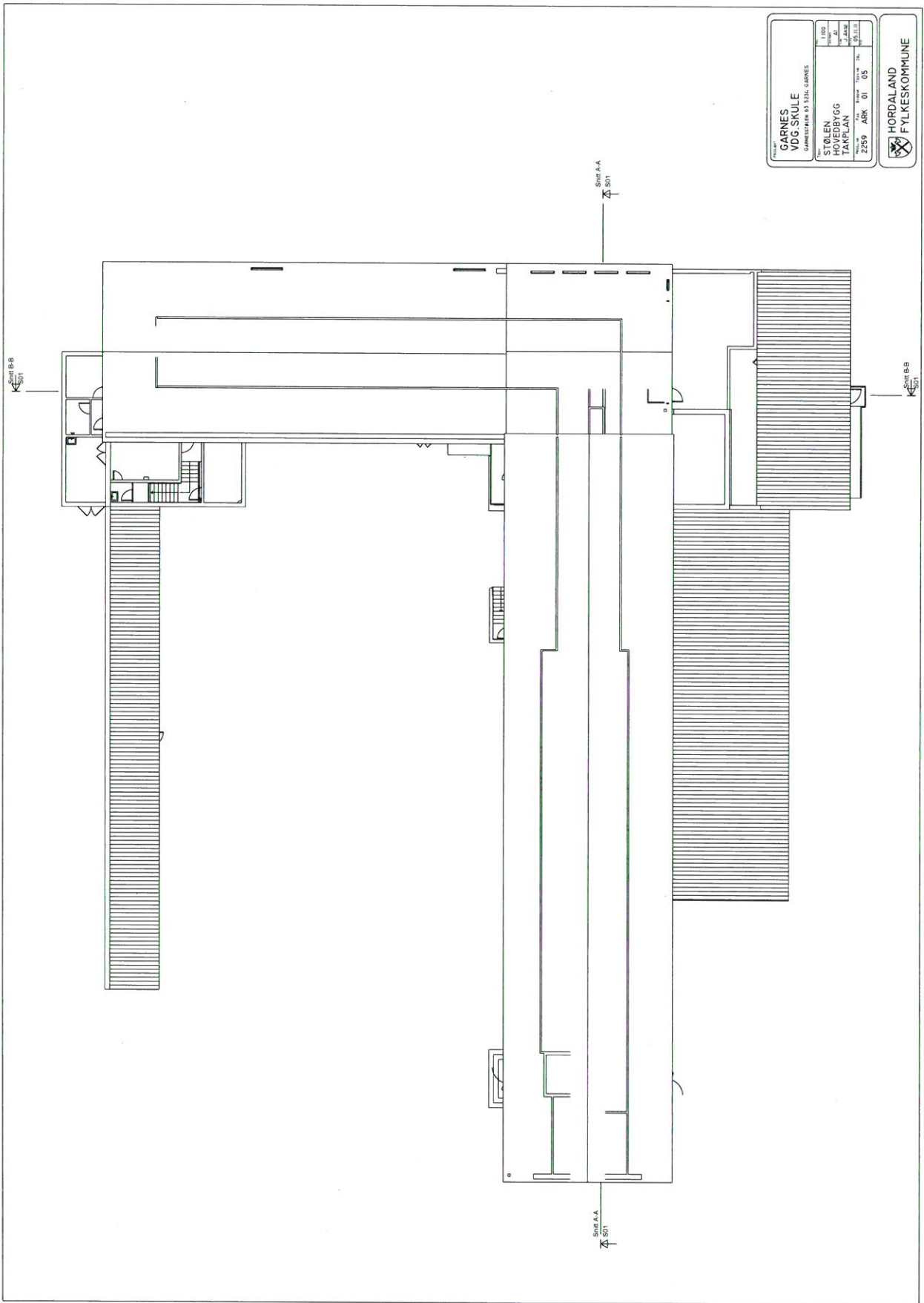
HORDALAND
FYLKESKOMMUNE





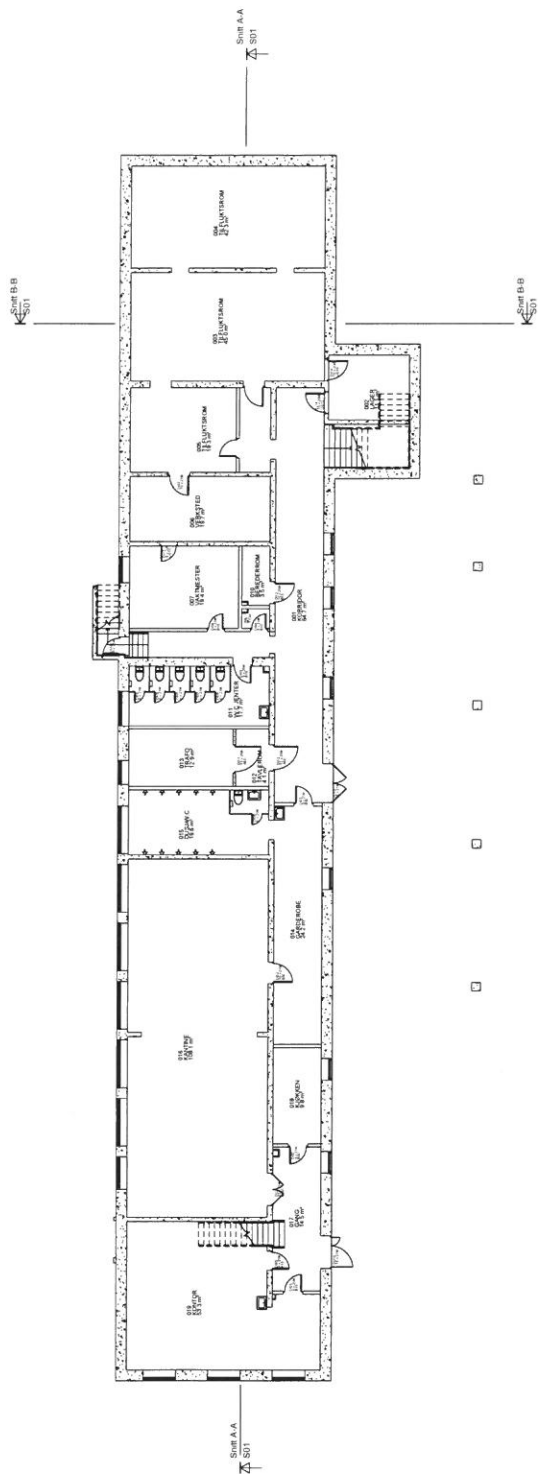
PROJ. 1		GARNES		VDG SKULE		GARNESPARKEN 83 525L GARNES	
Type		STØLEN		HØVEDBYGG		PLAN LOFTSETG.	
Pålegg, ut		2259		Ark		01 04	
Før		Bekreft		Tegn ut		Eks.	
No		1180		Ant		05 11 8	
Vekt		41		J ASK		No	





GARNES VDG. SKULE		GARNESSTEDEN 63 332L GARNES.	
STØLEN	1000	Arkiv	1000
HORDALAND	1000	Arkiv	1000
TAKSTAN	1000	Arkiv	1000
2259	ARK 01 05	Arkiv	1000

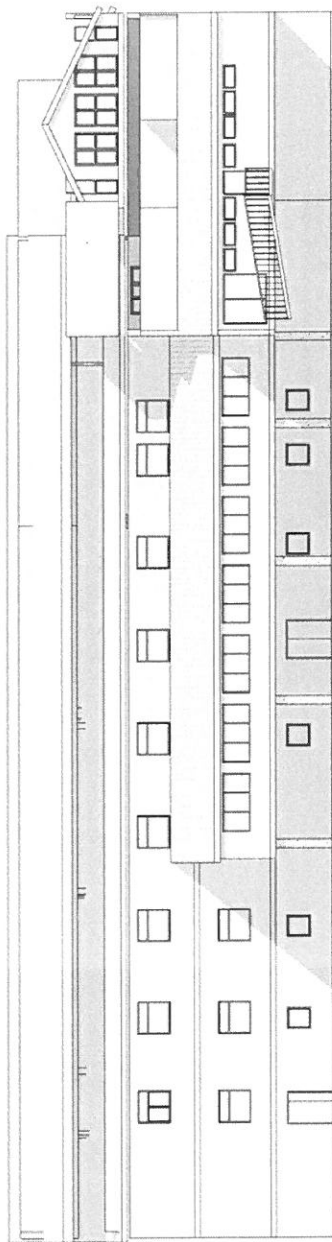




GARNES VDG SKULE		Ark. 01	06
COMMISSIONED BY S2A, GARNES		Ark. 01	06
STØLEN HOVEDBYGG PLAN UND ETG		Ark. 01	06
2759		Ark. 01	06

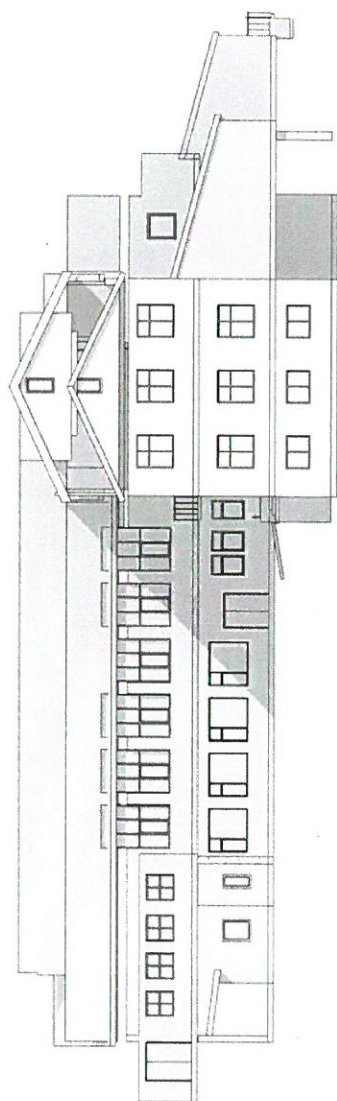




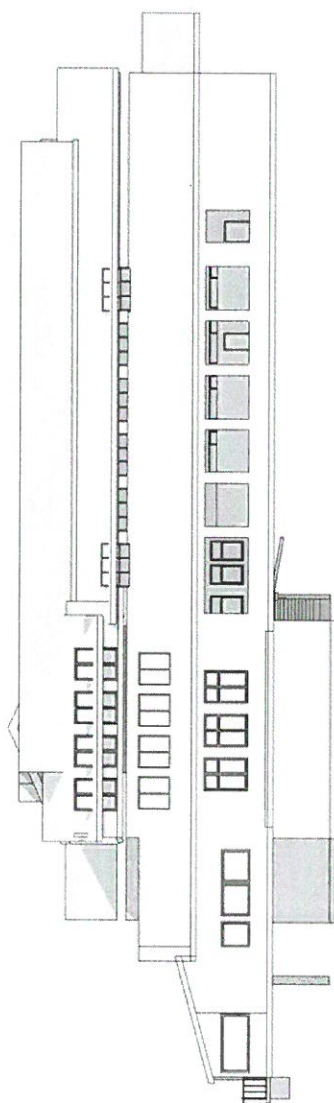


GARNES VDG SKULE		GARNESSTREKE 83 5225L GARNES	
STØLEN VGG		STØLEN VGG	
FASADE SØR		FASADE SØR	
2259		ARK 01 10	

HORDALAND
FYLKESKOMMUNE

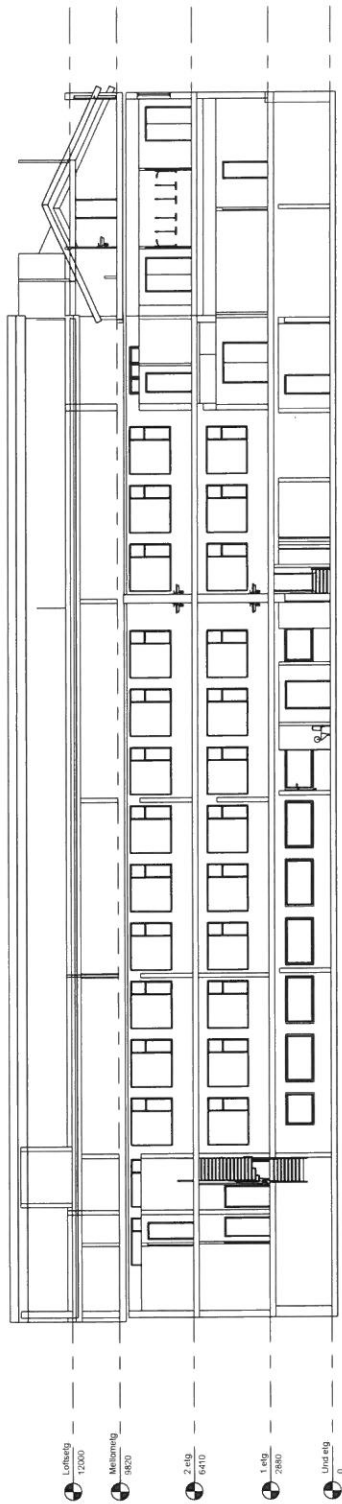


Vest
1:100

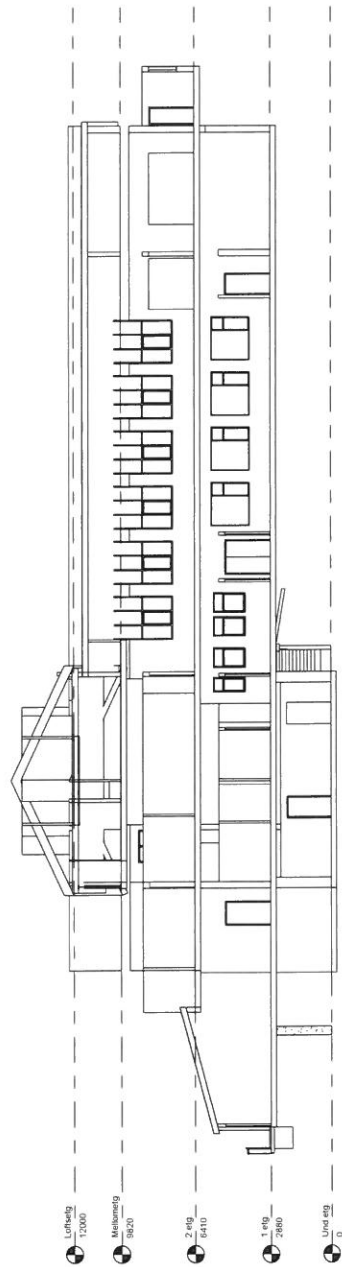


Øst
1:100

GARNES VDG. SKULE GARNESPARKEN 05 512L GARNES		ARK 01
STØLEN KØRDEYGG FASDUG ØST & VEST 2259	ARK 01	II
HORDAL AND FYLKESKOMMUNE		II



Snitt A-A
1:100



Snitt B-B
1:100

GARNES VDG SKULE GARNESSTRÅK 53 522L GARNES		NO 105 10.11.11 2. etg 10.11.11
STØLEN KOMMUNE SNITT A-A & B-B		2259 ARK 01 07
HORDALAND FYLKESKOMMUNE		

BILAG 2 – FORDELING AV KOSTNADER – GARNESSTØLEN

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	
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
Vaktmestertjeneste			x
Vakthold			x
Skadedyrkontroll/-tiltak			x
Abonnement alarmoverføringer			x
Eiendomsskatt			x

