

# LEIEAVTALE

## 1 UTLEIER

- (1)Markhus Bolig AS (**Utleier**)
- (2)Organisasjonsnummer 984106653

## 2 LEIETAKER

- (1)Hordaland fylkeskommune (**Leietaker**)
- (2)Organisasjonsnummer 938626367

## 3 EIENDOMMEN

- (1)Adresse Hellebakken 35
  - (2)Gnr. 168 bnr.1771
- i Bergen kommune, kommunenummer 1201 (**Eiendommen**)

## 4 LEIEOBJEKTET

(1)Leieobjektet (**Leieobjektet**) består av hele Eiendommen med påstående bygninger og anlegg, uteareal og parkeringsplasser..

(2)Leieobjektets bygninger utgjør totalt ca. 3.376 kvm. BTA.

(3)Alle arealer er oppgitt etter NS 3940:2012. 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 må kun benyttes til skole/undervisningsformål.

(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. Økt avgiftsmessig belastning for Utleier som følge av Leietakers endrede virksomhet skal anses som saklig grunn, med mindre Leietaker forplikter seg til å holde Utleier skadesløs for Utleiers tap og kostnader i samsvar med punkt 9.

## 6 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

(1) Leietaker har eid Eiendommen og har solgt denne til Utleier i henhold til egen kjøpsavtale mellom partene. Leieobjektet overtas av Leietaker i den stand som Leieobjektet var i ved Utleiers overtakelse av Eiendommen.

(2) Hva angår offentligrettslige krav gjelder følgende: Leieobjektet leies ut "som det er", og Leietaker er selv ansvarlig for at Leieobjektet er i samsvar med de offentligrettslige krav (bygningstekniske, reguleringsmessige og andre) som gjelder for Leieobjektet, gitt den virksomhet som skal drives av Leietaker i henhold til punkt 5 (1).

(3) I forbindelse med Overtakelse av Leieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring. Fra befaringen føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter.

## 7 LEIEPERIODEN

(1) Leieforholdet løper fra 09.05.2018 (**Overtakelse**) til 01.10.2020 (**Leieperioden**), hvorefter leieforholdet opphører uten oppsigelse. Leieforholdet kan ikke sies opp i Leieperioden.

(2) Leietaker har rett til å forlenge Leieperioden for inntil 6 perioder på 3 måneder på samme vilkår som i denne leieavtalen. Dersom Leietaker ønsker å benytte sin rett, skal dette meddeles skriftlig til Utleier minst [3] måneder før utløpet av Leieperioden/aktuell forlengelsesperiode.

(3) Fristen for å sende flyttingsoppfordring etter Leieperiodens utløp er seks måneder.

## 8 LEIEN

(1) Leien for Leieobjektet per år (**Leien**) utgjør NOK 2 440 000,- (eksklusive merverdiavgift). I tillegg kommer merverdiavgift i den utstrekning vilkårene for å legge merverdiavgift på Leien er oppfylt, jf. punkt 9.

(2) 1/4 av Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hvert kvartal med NOK 610 000,- (eksklusive merverdiavgift).

(3) Utleier utsteder elektronisk EHF-faktura til Leietaker med slikt innhold som er påkrevd i henhold til gjeldende regelverk, og med opplysninger om Utleiers kontonummer for betaling av Leien. Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på Utleiers konto.

(4) Leietakers og Utleiers ansvar for kostnader ved Leieobjektet fremgår av vedlagte oversikt, jf. **Bilag 1**.

(5) Eventuell eiendomsskatt betales av Utleier.

(6) Ved forsinket betaling av Leien 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) Partene har per kontraktssignering forutsatt at hele Leieobjektet skal omfattes av Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret, jfr at Leietaker driver virksomhet som er kompensasjonsberettiget etter reglene om kompensasjon for merverdiavgift til kommuner, fylkeskommuner, mv.

(2) I den utstrekning Leieobjektet skal omfattes av Utleiers registrering i henhold til avsnitt (1), innestår Leietaker for at vilkårene for registrering er oppfylt fra tidspunkt for kontraktssignering og i hele Leieperioden.

(3) Utleier har rett til å legge merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats på Leien, Felleskostnadene og eventuelle andre kostnader knyttet til arealer som skal omfattes av Utleiers registrering i henhold til avsnitt (1). Det samme gjelder for arealer som måtte bli omfattet av Utleiers registrering som følge av at registrering for utleie blir pålagt ved lov.

(4) Dersom Leietaker i samsvar med punkt 24 har fått samtykke til fremleie av arealer som skal omfattes av Utleiers registrering i henhold til avsnitt (1), og de fremleide arealene fortsatt kan omfattes av Utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret, skal Leietaker som ikke er registrert i Merverdiavgiftsregisteret umiddelbart søke om frivillig registrering for fremleien. Hvis Leietaker allerede er registrert i Merverdiavgiftsregisteret for annen virksomhet, skal Leietaker innta en bestemmelse i fremleieavtalen om at fremleieforholdet skal behandles som merverdiavgiftspliktig, samt å utfakturere leievederlaget for fremleieforholdet med tillegg av merverdiavgift.

(5) Leietaker skal umiddelbart gi Utleier opplysninger om forhold som kan medføre en endring i den avgiftsmessige status til hele eller deler av Leieobjektet. Leietaker skal også innen 14 dager skriftlig besvare Utleiers årlige leietakererklæringer om Leietakers bruk av Leieobjektet gjennom året og bygningsmessige tiltak foretatt på Leieobjektet av Leietaker. Leietaker skal også innhente tilsvarende dokumentasjon fra eventuelle fremleietakere.

(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 tap Utleier måtte bli påført, herunder redusert fradragsrett og tilbakeføring/justering av fradragsført inngående merverdiavgift samt renter, tilleggsavgift og øvrige kostnader forbundet med slikt tap, som følge av regelendringer for Leietakers bruk/virksomhet eller Leietakers bruksendring, fremleie, selskapsmessige/organisatoriske endringer, formelle mangler eller forsømmelser o.l. Ved beregningen av Utleiers tap skal det tas hensyn til skattemessige konsekvenser for Utleier.

(8) Eventuelle krav som følge av bestemmelsene i dette punkt 9 forfaller til betaling ved påkrav. Krav som følge av Utleiers plikt til tilbakeføring/nedjustering av fradragsført inngående merverdiavgift forfaller imidlertid til betaling tidligst 14 dager før forfall for Utleiers



betalingsplikt til staten.

## 10 LEIETAKERS BRUK AV LEIEOBJEKTET

(1) Leietaker skal behandle Leieobjektet med tilbørlig aktsomhet.

(2) Leietaker skal sette seg inn i og følge de offentligrettslige og privatrettslige regler som er eller måtte bli innført og som kommer til anvendelse på leieforholdet. Leietaker er i Leieperioden ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at Leietakers bruk av Leieobjektet tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav.

(3) Nye offentligrettslige (bygningstekniske og andre) pålagte krav til Leieobjektet som oppstår i Leieperioden som følge av Leietakers særlige bruk av Leieobjektet, herunder krav til universell utforming og krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet, er Leietakers ansvar og risiko.

(4) Leietaker skal på Utleiers forespørsel dokumentere at det foreligger et internkontrollsystem for Leietakers virksomhet som oppfyller de til enhver tid gjeldende krav.

(5) Leieobjektet må ikke brukes på en måte som forringer Eiendommens omdømme eller utseende. Virksomheten i Leieobjektet må heller ikke sjenere andre, herunder naboer, ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte. Røyking er ikke tillatt i Leieobjektet. Rom med vann- og/eller avløpsrør må holdes oppvarmet, slik at frysing unngås. Kostnadene ved utbedring og eventuell erstatning i forbindelse med disse forhold er Leietakers ansvar.

## 11 UTLEIERS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET

(1) Leietaker skal gi Utleier adgang til Leieobjektet i kontor-/forretningstid alle dager for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, endringsarbeid 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.

## 12 UTLEIERS VEDLIKEHOLDS- OG UTSKIFTINGSPLIKT

(1) Utleier skal sørge for og bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold, samt vedlikehold og utskifting av tekniske innretninger slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg, solavskjermingsanlegg etc., jfr Bilag 1.

(2) Utleiers arbeider skal foretas på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte.

(3) Utleier har ikke ansvar for vedlikehold eller utskifting av innretninger anbrakt i Leieobjektet av Leietaker.

(4) Leietaker har ikke krav på erstatning eller avslag i Leien ved avbrudd i forsyninger av vann,

energi, luft etc., som ikke er vesentlige.

### 13 LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

(1) Leietaker skal sørge for og bekoste nødvendig innvendig vedlikehold av Leieobjektet, herunder også ut- og innvendig vedlikehold av Leieobjektets inngangsdører/porter samt innvendig vedlikehold av vinduer med omramming. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon (akutt vedlikehold) og periodisk vedlikehold, så som overflatebehandling av gulv, vegger og tak, nødvendig fornyelse og utskifting av tapet og gulvbelegg, utskifting av deler (pakninger med videre) og enkle reparasjoner av innretninger i Leieobjektet, som synlige rør, ledninger og installasjoner for forsyning av og avløp for vann, varme, ventilasjon/kjøling og elektrisitet/IKT.

(2) Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av skader etter innbrudd og/eller hærverk i Leieobjektet, herunder skader på vinduer, karmen og Leieobjektets inngangsdører/porter. Knuste ruter må straks erstattes med nye.

(3) Leietaker plikter uavhengig av ovennevnte ikke å utføre vedlikeholdsarbeid som vil ha en levetid ut over Leieperioden inkl eventuell forlengelse, og som har en vesentlig kostnad.

### 14 UTLEIERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

(1) Utleier kan ikke foreta endringer på Leieobjektet uten Leietakers forutgående skriftlige samtykke.

### 15 LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET

(1) Leietaker kan ikke foreta vesentlige endringer av Leieobjektet uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke, jfr for øvrig punkt 26. Det samme gjelder dersom Leietaker ønsker økt kapasitet/forsyning av energi, vann, luft, avløp mv. i forhold til hva som var forutsatt for Leietakers bruk på kontraktstidspunktet. 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. Med mindre annet skriftlig avtales, skal ikke Leietakers endringsarbeider tilbakestilles ved fraflytting.

(2) 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.

### 16 FORSIKRING

(1) Hver av partene holder sine eiendeler/interesser forsikret. Leietaker kan være selvassurandør

(2) Utleier forsikrer Eiendommen.



(3)Hver av partene kan kreve å få fremlagt den annen parts forsikringsavtale.

## 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.

(2)Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel i henhold til husleieloven § 2-13. Hva gjelder mangel, forutsettes at mangelen er vesentlig. Indirekte tap dekkes ikke. Erstatningen er i Leieperioden oppad begrenset til 12 måneders leie, med mindre Utleier har handlet forsettlig eller grovt uaktsomt. Ved eventuell forlengelse av Leieperioden gjelder en ny, tilsvarende begrensning for tap i forlengelsesperioden.

(3)Dersom Leietaker ønsker å påberope vedvarende eller gjentatt mislighold fra Utleiers side som grunnlag for heving, krever dette skriftlig forhåndsvarsling om at leieavtalen kan bli hevet dersom misligholdet ikke opphører. For øvrig gjelder husleieloven § 2-12.

## 19 LEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE

(1)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 Leieperioden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (b).

(2)Ved vesentlig mislighold av leieavtalen kan Utleier heve denne, og Leietaker skal da straks fraflytte Leieobjektet.

(3)Dersom Leietaker blir kastet ut eller flytter etter krav fra Utleier pga. mislighold eller fraviker Leieobjektet som følge av konkurs, skal Leietaker betale Leien og eventuelle andre forpliktelser under denne leieavtalen for den tid som måtte være igjen av Leieperioden. Betalingsplikten gjelder bare i den utstrekning Utleier ikke får dekket sitt tap gjennom annen utleie av Leieobjektet. Leietaker må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av Leieobjektet fører med seg.

## 20 FRAFLYTTING

(1)Ved fraflytting skal Utleier umiddelbart gis adgang til Leieobjektet.

(2)Ved fraflytting skal Leietaker tilbakelevere Leieobjektet ryddet i kontrakts- og håndverksmessig forsvarlig vedlikeholdt stand. Utleier aksepterer normal slit og elde frem til

fraflytting. For endringer foretatt av Leietaker i Leieperioden gjelder reguleringen i punkt 15.

(3) Utleier kan utbedre mangler som Leietaker ikke har utbedret, for Leietakers regning.

(4) I god tid før utløpet av Leieperioden skal det avholdes en felles befaring mellom Leietaker og Utleier for å avtale eventuelle nødvendige arbeider som skal utføres for å bringe Leieobjektet i den stand det skal være ved fraflytting.

(5) Leietaker skal senest siste dag i Leieperioden på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke fjernes, skal anses etterlatt, og tilfaller Utleier. Utleier kan kaste eller fjerne søppel og eiendeler som Leietaker har etterlatt, for Leietakers regning.

## 21 TINGLYSING/PANTSETTELSE

(1) Leieavtalen kan ikke tinglyses uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn..

(2) Leieavtalen kan ikke pantsettes uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

## 22 LEIEREGULERING

(1) Leien reguleres hver 1. januar, i samsvar med eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Dog skal Leien ikke kunne reguleres under den Leien som ble avtalt på kontraktstidspunktet.

(2) Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen for april måned år 2018. Leieregulering baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til siste kjente indeks på 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 leieavtalen, skal den regulerte Leien løpe fra det tidspunkt og i den utstrekning det måtte være lovlig adgang til det.

## 23 SIKKERHETSSTILLELSE

(1) Leietaker skal ikke stille sikkerhet.

## 24 FREMLEIE

(1) Fremleie av Leieobjektet, helt eller delvis, må ikke finne sted uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Økt avgiftsmessig belastning

for Utleier som følge av fremleien skal anses som saklig grunn, med mindre Leietaker forplikter seg til å holde Utleier skadesløs for Utleiers tap og kostnader som følge av fremleien i samsvar med punkt 9.

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

## 25 OVERDRAGELSE/SELKAPSMESSIGE ENDRINGER

(1) Overdragelse av leieavtalen, helt eller delvis, er ikke tillatt uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, men nektelse av overdragelse til annen offentlig virksomhet kraver saklig grunn.

## 26 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Leietaker disponerer hele Leieobjektet til undervisningsformål. I tråd med dette disponerer og innreder Leietaker Leieobjektet slik Leietaker selv vil for egen regning.

## 27 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) Denne leieavtalen reguleres av norsk rett.

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

## 29 BILAG TIL LEIEAVTALEN

Bilag 1: Fordeling driftskostnader/vedlikeholdskostnader mv

## 30 SIGNATUR

(2) Denne leieavtalen er undertegnet i to eksemplarer, hvorav Utleier og Leietaker har fått hvert






sitt.

Utleier

Sted: Bog Dato: 10/4-18

Markus Bolig AS:

  
Bjørn Rune Markhus – Daglig leder/styremedlem

  
Marianne Markhus – Styremedlem

Leietaker

Sted: Bog Dato: 10/4-18

Hordaland fylkeskommune:

  
Rune Haugsdal – Fylkesrådmann



BILAG 1 – FORDELING AV KOSTNADER - LØNBORG

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
<b>Bygningsmessig</b>			
Utvendig tak		x	
Fasader		x	
Takrenner		x	
Avløpsledninger ute/inne		x	
Glassruter i fasade		x	
Glassruter innvendig i leiearealet			x
Vannledninger	Utskifting, vedlikehold utvendig	x	
	Vedlikehold innvendig		x
Vann-/avløps-/renovasjonsgifter			x
<b>Uteareal</b>			
Uteanlegg/grøntanlegg	Vedlikehold		x
Asfalt, kummer	Vedlikehold		x
<b>Energi</b>			
Strømforbruk			x
<b>Tekniske anlegg</b>			
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	
<b>Forsikring</b>			
Bygninger		x	
Inventar og løst utstyr tilhør. leietaker			x
<b>Service</b>			
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
<b>Eiendomsskatt</b>			
		x	

D.R.M.