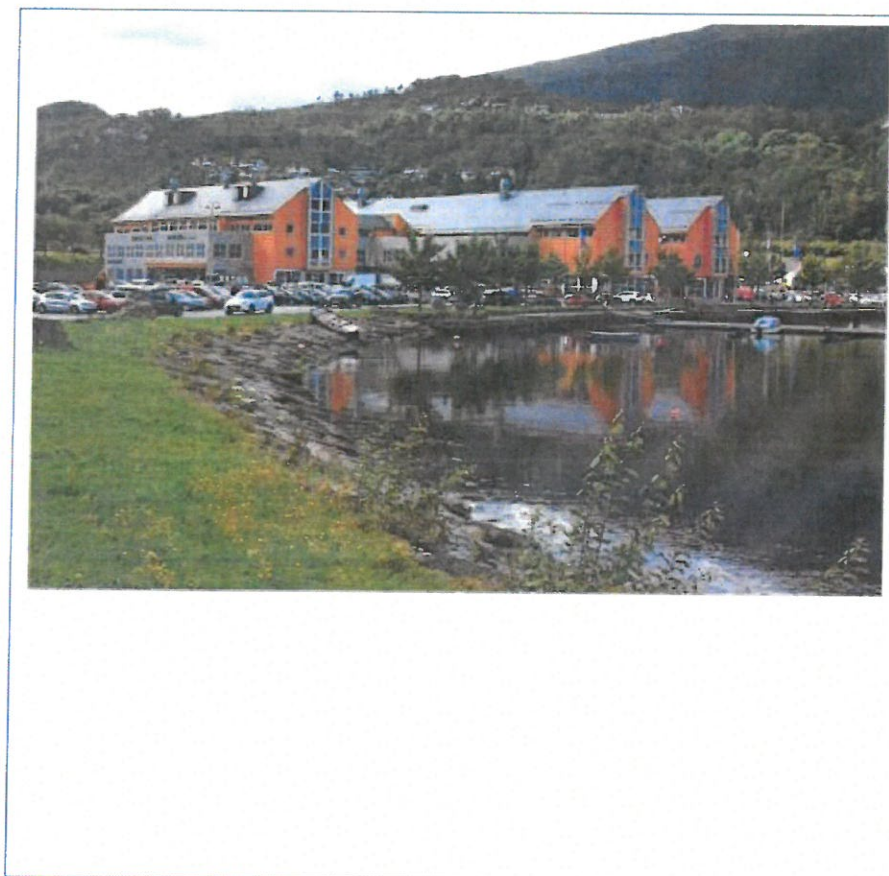


LEIEKONTRAKT

for lokaler i Øyrane Torg AS



Leietaker: HORDALAND FYLKESKOMMUNE

Utleier: Øyrane Torg AS

Forvalter: DNB Næringseiendom AS

DNB

gh

LEIEAVTALE FOR NÆRINGSLOKALER

0. GENERELT OM LEIEAVTALEN

Denne leieavtale er basert på Standard leieavtale for næringslokaler («Brukte/som de er») utarbeidet av Huseiernes Landsforbund, Norsk Eiendom og Forum for Næringsmeglere/Norges Eiendomsmeglerforbund, 5. utgave, 06/2016, med noen endringer.

1 UTLEIER

(1) Øyrane Torg AS (Utleier)

(2) Organisasjonsnummer: NO 988 461 342 MVA

2 LEIETAKER

(1) HORDALAND FYLKESKOMMUNE (Leietaker)

(2) Organisasjonsnummer: 938 626 367

(3) Leietaker mottar EHF faktura

3 EIENDOMMEN

(1) Adresse: Ådnavegen 63, 5260 Indre Arna

(2) Gnr. 287 bnr. 846 i Bergen kommune, kommunenummer 1201 (Eiendommen)

4 LEIEOBJEKTET

(1) Leieobjektet består av arealer til Leietakers eksklusive bruk (**Eksklusivt Areal**), en forholdsmessig andel av Eiendommens fellesareal og tekniske rom (**Fellesareal**) og utearealer. Eksklusivt Areal, herunder eventuelt eksklusivt uteareal, er vist i **Bilag 1** (Tegninger).

Areal er fordelt på følgende måte:

3. etasje kontor	ca	kvm BTA 495
2. etasje, maskinrom	ca	kvm BTA 8
Totalt eksklusivt areal	ca	kvm BTA 503
Andel fellesareal, 25 %		kvm BTA 126

Totalt areal eksklusivt areal og fellesareal	ca	kvm BTA 629
---	-----------	--------------------

Areal i tabell over er Eksklusivt Areal samt andel av Fellesareal.

(2) Eksklusivt Areal samt andel av Fellesareal utgjør totalt ca. 629 kvm. BTA (**Leieobjektet**). Av dette utgjør Eksklusivt Areal ca 503 kvm. BTA.

(3) Hva angår parkeringsplasser gjelder følgende:

Leieobjektet inkluderer ikke parkeringsplasser. Eventuell utleie av parkeringsplasser fremgår av egen selvstendig avtale. Eiendommen har for tiden fri parkering.


Det skal være god og lett tilgang til byggets HC-parkingsplasser for pasienter ved tannklinikken.

(4) 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. Arealet settes endelig i h h t NS 3940 når det foreligger endelige tegninger.

(5) Før Overtakelse skal Utleier utføre arbeider/endringer i Leieobjektet som angitt i **Bilag 2** (Leveringsbeskrivelse).

5 LEIETAKERS VIRKSOMHET

(1) Leieobjektet må kun benyttes til Tannhelsetjenester.

2 

(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 og stiller en – etter Utleiers oppfatning – tilfredsstillende sikkerhet for sine forpliktelser. Videre skal opprettholdelse av Eiendommens virksomhetsprofil/virksomhets sammensetning anses som saklig grunn.

6 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

(1) Leieobjektet overtas ryddet og rengjort, og med arbeider/endringer som beskrevet i **Bilag 2** (Leveringsbeskrivelse).

(2) Utleier skal per overtakelse besørge at Leieobjektet er i samsvar med de offentligrettslige bygningstekniske krav som gjelder for Leieobjektet, forutsatt at Leieobjektet benyttes til kontorvirksomhet, eller dersom partene har avtalt at utleier skal ha ansvar for særskilte bygningstekniske innretninger for annen type virksomhet. Der det skal drives annen virksomhet enn kontorvirksomhet i lokalene er Leietaker for øvrig ansvarlig for at Leieobjektet per Overtagelse er i samsvar med offentligrettslige bygningstekniske krav knyttet til Leietakers særskilte virksomhet. Utleiers forpliktelser etter dette punkt 6 (2) omfatter ikke innrednings- eller bygningsmessige arbeider som utføres av leietaker. Partenes ansvar for oppfyllelse av offentligrettslige krav i leietiden reguleres i punkt 10. Offentligrettslige krav per overtakelse tilknyttet leietakers virksomhet/bruk av Leieobjektet, som ikke er av bygningsteknisk karakter, er leietakers ansvar.

(3) I forbindelse med Overtakelse av Leieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring. Fra befaringen føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter. Mal for overtakelsesprotokoll er vedlagt som **Bilag 3**.

(4) Leietaker må gi skriftlig melding om mulige skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at Leietaker burde ha oppdaget dem. Forhold som Leietaker kjente til ved Overtakelse kan ikke senere gjøres gjeldende som mangel.

(5) Ved Overtakelse skal Utleier gi Leietaker en innføring i bruk av teknisk utstyr/innretninger i Leieobjektet som skal benyttes av Leietaker. Leietaker skal i hele leieperioden til å følge utleiers til enhver tid gjeldende driftsmanualer/ -instruksjoner. Driftsmanualer vil bli fremlagt ved behov og for øvrig på forespørsel.

7 LEIEPERIODEN

(1) Oppstart av leieforholdet skjer ved faktisk overtakelse (**Overtakelse**), se punkt 4(5) og punkt 6(1), og er planlagt til den 8.10.2018. Senere oppstart enn planlagt skal varsles fra Utleier til Leietaker i rimelig tid. Leietaker betaler ikke leie før faktisk oppstart, Leieforholdet løper fra Overtakelse oppstart og til 31.12.2038 (**Leieperioden**), hvorefter leieforholdet opphører uten oppsigelse. Leieforholdet kan ikke sies opp i Leieperioden. Dersom oppstartstidspunktet forskyves med mer enn 2 mnd, kan hver av partene kreve at det inngås en tilleggsavtale der leietiden forskyves tilsvarende endring oppstartstidspunktet.

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

(3) Leietaker har rett til å forlenge leieforholdet i en periode på 5 år på reforhandlede vilkår. Dersom Leietaker ønsker å benytte sin rett, skal dette meddeles skriftlig til Utleier minst 12 måneder før utløpet av inneværende leieperiode. Ved utløpet av denne periode opphører leieforholdet uten oppsigelse.

(4) Dersom enighet ikke er oppnådd om vilkårene senest 9 måneder før leietidens utløp, bortfaller Leietakers fortrinnsrett etter pkt. 7 (3), og leieforholdet løper ut i henhold til pkt. 7 (1). Utleier står dermed fritt til å forhandle og inngå kontrakt med 3. mann etter det nevnte tidspunkt.

(5) Ved reforhandling etter denne bestemmelse skal det tas utgangspunkt i denne kontrakt, men justert for de forhold partene velger å ta opp i forhandlingene, samt eventuelle endringer i standard markedsvilkår eller offentligrettslige reguleringer.

8 LEIEN, FELLESKOSTNADENE MV.

(1) Leien for Leieobjektet per år (**Leien**) utgjør NOK 817.000 (eksklusive merverdiavgift). Leien justeres ikke selv om arealet justeres i henhold til punkt 4(4).

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 hver(t) kvartal med NOK 204.250,- (eksklusive merverdiavgift).



- (3) I tillegg til Leien betaler Leietaker sin andel av Eiendommens felleskostnader (**Felleskostnadene**). Eksempler på kostnader som inngår i Felleskostnadene er inntatt i **Bilag 4**. Eventuell merverdiavgift på Felleskostnadene som ikke er fradragsberettiget for Utleier som følge av at hele eller deler av Leieobjektet ikke omfattes av Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret (jf. også punkt 9), dekkes av Leietaker som en del av Felleskostnadene.
- (4) Felleskostnadene fordeles etter Eiendommens fordelingsnøkkel på kontraktstidspunktet. Eiendommens fordelingsnøkkel justeres forholdsmessig ved eventuelle endringer i grunnlaget for fordelingsnøkkelen.
- (5) Felleskostnadene dekkes i det enkelte kostnadsår gjennom at Leietaker betaler et a konto-beløp sammen med Leien til dekning av de Felleskostnadene Utleier forventer vil påløpe. Leietaker kan kreve fremlagt budsjett for Felleskostnadene. Avregning foretas normalt med forfall innen 31. mai året etter kostnadsåret basert på en oversikt satt opp av Utleier, som viser de faktiske påløpte Felleskostnadene i kostnadsåret. Utleier dekker Felleskostnadene for ledige lokaler. I den grad ledighet medfører reduserte kostnader, skal reduksjonen krediteres de ledige lokaler. Deretter fordeles Felleskostnadene som om reduksjon ikke var skjedd. Dersom det etter avregning er gjennomført avdekkes feil ved avregningen, kan hver av partene kreve at avregningen korrigeres i ettertid, dog ikke for lenger tid enn 3 år tilbake.
- (6) Ved kontraktsinngåelsen er a konto-beløpet for Felleskostnadene stipulert til NOK 92.306 (eksklusive merverdiavgift) per kvartal.
- (7) 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 og Felleskostnadene. Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på Utleiers konto.
- (8) Utleier kan overlate driften av Eiendommen og fakturering av Felleskostnadene til et driftsselskap. Utleier er uansett ansvarlig overfor Leietaker for oppfyllelsen av sine forpliktelser til drift av Eiendommen i henhold til denne leieavtalen.
- (9) Direkte og for egen regning betaler Leietaker energi til Eksklusivt Areal etter egen måler, rengjøring av Eksklusivt Areal (herunder innvendig og utvendig vask av vinduer) og vaktmestertjenester for egen bruk.
- (10) Dersom utleie av eiendom i Leieperioden blir belagt med nye særlige skatter og/eller avgifter, skal Leietaker betale sin forholdsmessige del som en del av Felleskostnadene. Eiendomsskatt inngår som en del av Felleskostnadene.
- (11) Ved forsinket betaling av Leien og/eller andel Felleskostnader, svares forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne. Utleier har rett til å kreve gebyr ved puring.

9 MERVERDIAVGIFT

- (1) Partene har per kontraktssignering forutsatt at

Hele Leieobjektet skal omfattes av Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

- (2) I den utstrekning Leieobjektet 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 så vel Leieobjektet som Eiendommen for øvrig 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) Leietaker skal oppfylle og bekoste alle nye offentligrettslige (bygningstekniske og andre) krav til Leieobjektet som oppstår i Leieperioden og som er knyttet til leietakers særlige bruk av Leieobjektet, herunder krav til universell utforming og krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet.

(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 leietakere eller 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.

(6)Avfall må legges i Eiendommens søppelkasser/kildesorteringssystem, med mindre det er avtalt at Leietaker selv skal ta hånd om søppel/kildesortering. Leietaker må selv fjerne avfall av ekstraordinær(t) omfang eller karakter for egen regning. I motsatt fall kan Utleier fjerne avfallet for Leietakers regning. All avfallshåndtering skal følge de til enhver tid gjeldende offentlige krav.

(7)Leietaker skal sørge for og bekoste tilfredsstillende utvendig renhold, strøing og snørydding dersom Leieobjektet brukes til virksomhet rettet mot publikum (for eksempel forretning eller servering), med mindre annet er særskilt avtalt.

(8)Leietaker kan ikke benytte Fellesareal til eget formål (for eksempel salg, oppslag, lagring o.l.).

11 UTLEIERS ADGANG TIL EKSKLUSIVT AREAL

(1)Leietaker skal gi Utleier adgang til Eksklusivt Areal 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 Eksklusivt Areal uten slikt varsel. Utleier disponerer egen nøkkel, som om nødvendig kan brukes ved ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, forandringsarbeid m.v. i leieobjektet. Utleiers adgang til lokalet skal skje til minst mulig sjenanse for leietaker.

12 UTLEIERS VEDLIKEHOLDS- OG UTSKIFTINGSPLIKT

(1)Utleier skal sørge for og bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold og utskifting av tekniske innretninger, slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg, solavskjermingsanlegg etc., når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningsssvarende måte.

(2)Utleier skal sørge for at Fellesareal og Eiendommens tekniske innretninger holdes i tilsvarende stand som ved Overtakelse, men slik at alminnelig slitasje må aksepteres av Leietaker. Utleier skal sørge for vedlikehold, drift og renhold av Fellesareal og utearealer. Kostnader etter dette avsnitt skal dekkes som Felleskostnader i henhold til punkt 8 (3), se også **Bilag 4**.

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

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

(5)Leietaker har ikke krav på erstatning eller avslag i Leien ved avbrudd i forsyninger av vann, energi, luft etc., som ikke er

vesentlige.

(6) Utleier skal sørge for og bekoste 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.

13 LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

(1) Leietaker skal sørge for og bekoste innvendig vedlikehold av Eksklusivt Areal-, herunder også ut- og innvendig vedlikehold av inngangsdører/porter, inkludert låser, til Eksklusivt Areal 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 Eksklusivt Areal, som synlige rør, ledninger og installasjoner for forsyning av og avløp for vann, varme, ventilasjon/kjøling og elektrisitet/IKT. Leietaker skal sørge for og bekoste vedlikehold og utskifting av innretninger anbrakt i Leieobjektet av Leietaker, eller som Utleier har anbragt i Leieobjektet eller i fellesarealene på særskilt bestilling fra Leietaker.

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

(3) Leietaker skal sørge for og bekoste reparasjon og vedlikehold av de skilt etc. som Utleier har gitt tillatelse til å sette opp i henhold til punkt 15.

(4) Leietaker skal sørge for og bekoste drift og vedlikehold av fett-/oljeutskiller eller lignende innretninger dersom Leietakers virksomhet krever slike.

(5) Leietakers arbeider skal foretas med vanlige vedlikeholdsintervaller og på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte. Ved forlengelse av leiekontrakten omfatter leietakers vedlikeholdsplikt også ikke gjennomført vedlikehold fra tidligere leieperioder.

(6) Oppfyller ikke Leietaker sin vedlikeholdsplikt, er Utleier berettiget til, etter skriftlig varsel med 3 ukers oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholdsarbeidene for Leietakers regning.

14 UTLEIERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

(1) Utleier kan foreta alle arbeider til Eiendommens/Leieobjektets vedlikehold eller fornyelse, herunder miljørelaterte tiltak. Utleier kan videre foreta ethvert endringsarbeid, herunder tilbygg, påbygg mv., utenfor Eksklusivt Areal. Leietaker skal medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av Eiendommen kan føres gjennom Eksklusivt Areal uten hinder av Leietakers innredning eller lignende. Ved endringsarbeider i Fellesareal skal Utleier sørge for at nødvendige fellesfunksjoner i Eiendommen opprettholdes etter ferdigstillelse.

(2) Leietaker må finne seg i slike endringsarbeider uten erstatning eller avslag i Leien, med mindre ulempene for Leietaker er vesentlige.

(3) Leietaker skal varsles om alle arbeider etter dette punkt 14 med rimelig frist. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for Leietaker.

15 LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET

(1) Leietaker kan ikke foreta endringer, herunder innredning eller ominnredning i eller av Leieobjektet, uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. 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 tilbake stille de utførte endringene. Med mindre annet skriftlig avtales, tilfaller endringene beskrevet i dette punkt 15 utleier etter endt leieperiode.

(2) Leietaker kan ikke sette opp virksomhetsskilt og solavskjerming uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Størrelse, utforming og plassering skal være sedvanlig etter virksomhetens og Eiendommens art og karakter, og skal godkjennes av Utleier. Leietaker må bekoste sitt firmanavn påsatt felles anvisningsskilt etter nærmere avtale med Utleier.

(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. Alle søknader skal godkjennes av Utleier. Ved ferdigstillelse av

arbeidene skal dokumentasjon for arbeidene overleveres Utleier sammen med eventuelle offentlige godkjenninger.

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. Leietaker forsikrer også dører og vinduer til Eksklusivt Areal. Leietakers plikt til å forsikre egen bygningsmessig innredning, fast og løst inventar gjelder uavhengig av hvem som har levert innredningen eller inventaret.

(4)Dersom Leietakers endrede virksomhet medfører forhøyelse av Eiendommens forsikringspremier eller nye sikkerhetsforskrifter fra Utleiers forsikringsselskap som innebærer investeringer, skal Leietaker dekke kostnadene. Leietaker skal melde til Utleier ethvert forhold og/eller endring i forhold ved virksomheten, som kan få følger for Eiendommens forsikringspremie.

(5)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 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 Leietaker selv eller folk i Leietakers tjeneste samt fremleietakere, kunder, leverandører, oppdragstakere og/eller andre personer som Leietaker har gitt adgang til Eiendommen. Erstatningsplikten omfatter også kostnader som måtte følge av utrydding av utøyt.

(2)Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis Leien eller avtalte tilleggsytelser ikke blir betalt, jf. tvangsfullbyrdsesloven § 13-2 tredje ledd (a).

Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når Leieperioden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdsesloven § 13-2 tredje ledd (b).

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

(4)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 andel Felleskostnader 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. Det samme gjelder eventuelle kostnader til tilbakestilling av Leietakers arbeider og kostnader til ny utleie.

20 FRAFLYTTING

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

(2)Ved fraflytting skal Leietaker 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 endringer foretatt av Leietaker i Leieperioden, gjelder reguleringen i punkt 15.

(3)Utleier kan utbedre mangler som Leietaker ikke har utbedret, 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 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)Utleier har i de siste 12 måneder før fraflytting rett til å sette opp skilt på fasaden med informasjon om at Leieobjektet blir ledig. I samme periode skal Leietaker, etter nærmere avtale med Utleier, gi leiesøkende adgang til Eksklusivt Areal 3 dager per uke. Dette skal fortrinnsvis skje utenfor alminnelig kontor-/forretningstid.

(6)Leietaker skal senest siste dag i Leieperioden på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Fast inventar, skillevegger, dører elektriske installasjoner, VVS-utstyr, himling, gulvbelegg og annet som Leietaker har anbrakt eller latt anbringe i leieobjektet, skal ved leieforholdets opphør tilfalle Utleier uten godtgjørelse, dersom Utleier krever det. Leietaker plikter i tillegg å fjerne faste installasjoner, dersom Utleier forlanger dette. 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. 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 prioritetsvilkelse gjennomføres. Leietaker gir Utleier ugjenkallelig fullmakt til å slette den tinglyste leieavtalen på det tidspunkt leieforholdet opphører. Kostnader forbundet med tinglysing og sletting av leieavtalen dekkes av Leietaker.

(2)Leieavtalen kan ikke pantsettes uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Utleier kan stille vilkår for pantsettelsen. Leietaker gir Utleier ugjenkallelig fullmakt til å slette pantsettelsen på det tidspunkt leieforholdet opphører.

22 LEIEREGULERING

(1)Leien reguleres hver 1. januar, i forhold til eventuell økning i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Leien kan uansett indeksens endring, ikke reguleres under siste års leie.

(2)Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen for 15 i måned for signering. Leieregulering baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til indeks per 15.10 hvert år.

(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 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 garanti/depositum.

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 alltid 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 og stiller en etter Utleiers oppfatning tilfredsstillende sikkerhet for sine forpliktelser. Videre skal opprettholdelse av Eiendommens virksomhetsprofil/virksomhets-sammensetning anses som saklig grunn.

(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.

(2)Overdragelse av minst 50 % av aksjene, selskapsandelene eller eierinteressene (direkte eller indirekte) i Leietaker, herunder ved fisjon eller fusjon, 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 avsnittet gjelder ikke for børsnoterte selskaper. En sammenslåing av Hordaland fylkeskommune og Sogn og Fjordane fylkeskommune til en ny region anses ikke som overdragelse av leieavtalen.

(3)Selskapsmessige endringer, eksempelvis fisjoner, utdelinger og tilbakebetaling av tidligere innbetalt kapital, som vesentlig forringer Leietakers økonomiske evne til å oppfylle sine forpliktelser overfor Utleier, krever Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

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

(5)Dersom Utleier overfører sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen skal Leietaker medvirke til at ny sikkerhet stilles overfor ny eier.

26 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Utleier og leietaker har som målsetting å redusere energibruken og bedre avfallshåndteringen i leieobjektet. Partene skal i leietakermøter ta opp spørsmål om iverksettelse av tiltak for å redusere energibruk, bedre avfallshåndteringen eller iverksettelse av andre tiltak som kan bidra til å bedre miljøet.

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.

I tillegg til de bestemmelser som er listet opp over kommer ikke husleielovens § 10-3, 3 - 6. ledd (ansvar for tredjemann), § 10-6 (tapt kundekrets) og § 2-10, 4. ledd (retting av mangel) til anvendelse.

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: Tegninger
Bilag 2: Leveringsbeskrivelse
Bilag 3: Mal for overtakelsesprotokoll
Bilag 4: Eksempler på kostnader som inngår i Felleskostnadene,

30 STED/DATO

[...][...]

31 SIGNATUR

(1)Senest ved underskrift av leieavtalen skal Leietaker fremlegge gyldig fullmakt.

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

for Øyrane Torg AS

iflg fullmakt

Geir Karand

for HORDALAND FYLKESKOMMUNE

iflg fullmakt