

LEIEAVTALE

1 UTLEIER

(1) Nordre Oterveg AS org.nr. 918 494 634
(2) Nordåsvegen 91
5235 Rådal

2 LEIETAKER

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

3 EIENDOM

(1) Nordre Otervegen 22 a og b, 5235 Rådal
(2) Gnr. 40 bnr. 876 i Bergen kommune

4 LEIEOBJEKT

(1) Eiendommen Nordre Otervegen 22 a og b består av to bolighus med tilhørende oppstillingsplasser for bil, garasje og uteoppholdsareal. Husene er knyttet sammen med takflatene, men har separate bygningskropper. Det eldste huset (22 b) er en enebolig fra 1966 og går over 2 etasjer. Det andre huset (22 a) er en generasjonsbolig fra 1989 på 1 plan. Se vedlagte tegninger, **bilag 1**. Se også vedlagte situasjonskart, **bilag 2**.

(2) Bolighusene i Nordre Otervegen 22 a og b leies ut som de er, men med noen tilpasninger som utleier skal foreta før overtakelse. Tilpasningene vil skje innenfor eksisterende bygningskropper iht. en omforent kravspesifikasjon mellom partene. Overflatene vil bl.a. bli gitt en generell oppgradering, og ett av badene vil bli utvidet og rehabilitert. Det vil ikke være eget bad til hvert av soverommene.

5 LEIETAKERS VIRKSOMHET

(1) Leieobjektet skal benyttes til boligformål; det skal være et botilbud for inntil 8 elever med hørselshemming + 1 nattevakt.

Leietaker er eier av knutepunktskolen Nordahl Grieg vgs. med adresse Steinsvikvegen 430,

Rådal. En knutepunktskole er en fylkeskommunal videregående skole som har et spesielt tilrettelagt og organisert tilbud for hørselshemmede. Fylkeskommunen har også det økonomiske ansvaret for utgifter til kost og losji for disse elevene, jf. § 19-5 i forskrift til opplæringslova.

(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.

6 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

(1) Leieobjektet overtas ryddet og rengjort, og for øvrig i henhold til punkt 4 (1) ovenfor og med utførte tilpasninger i henhold til punkt 4 (2).

(2) Utleier skal per overtakelse besørge at leieobjektet er i samsvar med de offentligrettslige bygningstekniske krav som gjelder for leieobjektet, gitt den virksomhet som skal drives av leietaker i henhold til punkt 5.

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

(4) 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.

(5) 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 i 10 år fra 01.10.2018 og frem til 01.10.2028, hvoretter leieforholdet opphører uten oppsigelse. Leieforholdet kan ikke sies opp i leieperioden.

Etter dette har leietaker rett til å forlenge leieavtalen med 5 år på samme vilkår. Dersom leietaker ønsker å benytte sin rett, skal dette meddeles skriftlig til utleier minst 12 måneder før utløpet av leieperioden.

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

8 LEIESUM

(1) Leien består av to deler; den inneholder en basisleie samt en tilleggsleie for tilpasningsarbeidene utleier skal utføre.

(2) Basisleie

Basisleien er markedsleie for bolighusene m/tilhørende uteareal «as is».

Basisleien for Nordre Otervegen 22 a (generasjonsbolighus på 1 plan fra 1989 – BRA 88 kvm) er kr 15 000 eks mva pr mnd. Basisleien for Nordre Otervegen 22 b (enebolig fra 1966 over 2 plan – BRA 217 kvm) er kr 20 000 eks mva pr mnd.

Samlet gir dette en basisleie på kr 35.000 eks. mva pr. mnd.

(3) Tilleggsleie

Tilleggsleien beregnes ut fra utleiers investeringer tilknyttet tilpasningsarbeidene.

Investeringene er foreløpig estimert til 1,5 – 2 mill eks. mva. Øvre tak for kostnadene er satt til kr 2 mill. eks. mva.

Tilleggsleien skal betales som et fast månedlig beløp. Beregningen vil være basert på en nedbetalingstid på 15 år og en rente på NIBOR + margin 3 % (bedriftslån). Pr. dags dato utgjør dette en nominell rente på 4,13 %. Dersom opsjonen ikke benyttes når det har gått 10 år av leietiden, betaler HFK ut restbeløpet av utleiers investeringer.

Med en investering på 1,5 mill eks. mva vil tilleggsleien ut fra ovennevnte rente utgjøre kr 11.221 eks. mva pr. mnd.

I perioden med gjennomføring av tilpasningsarbeidene skal utleier rapportere økonomi månedlig til HFK for å sikre at maksimal ramme ikke blir overskredet. HFK skal også kunne påvirke detaljene ved utføringen, bl.a. for å sikre god lyd kvalitet.

Det endelige beregningsgrunnlaget fastsettes ihht avsluttet byggregnskap.

(4) Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hvert kvartal, med unntak av leien for 1. kvartal som forfaller til betaling 15. januar.

(5) Leietaker får tilsendt elektronisk faktura i EHF-format fra utleier med minimum 30 dagers frist for betaling.

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

(7) Leietaker har driftsansvaret for eiendommen. Se **bilag 3** om fordeling av driftskostnader/vedlikeholdskostnader mv. mellom partene.

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

(7) Ved forsinket betaling av leie og/eller andre kostnader tilknyttet leieforholdet, svares forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne. Utleier har rett til å kreve gebyr ved purring.

9 MERVERDIAVGIFT

(1) Per leiestart omfattes hele leieobjektet av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

(2) Utleier har rett til å legge merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats på leie, felleskostnader og eventuelle andre kostnader knyttet til arealer som per leiestart er og/eller i løpet av leieperioden blir omfattet av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

(3) Leietaker er klar over at den faktiske disponering av leieobjektet er avgjørende for utleiers fradragsrett for inngående merverdiavgift. Leietaker plikter umiddelbart å gi utleier opplysninger om forhold som kan medføre en endring i den avgiftsmessige status til hele eller deler av leieobjektet.

(4) Dersom leietaker fremleier leieobjektet, og de fremleide arealene kan omfattes av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret, plikter leietaker senest innen utgangen av den avgiftstermin fremleieferholdet 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 gjeldene regler. Utleier sender ut påminnelse om dokumentasjonskravet.

(6) Ved opphør av leieforholdet, uansett grunnlag, skal leietaker og eventuelle fremleietakere beholde egne justeringsforpliktelser på bygningsmessige tiltak foretatt på leieobjektet.

(7) Leietaker skal holde utleier skadesløs for ethvert merverdiavgiftstap utleier måtte bli påført, herunder redusert fradragsrett og tilbakeføring/justering av fradragsført inngående merverdiavgift samt renter, tilleggsavgift og øvrige utgifter forbundet med slikt merverdiavgiftstap, som følge av regelverksendringer knyttet til leietakers bruk/virksomhet,

leietakers bruksendring, fremleie, selskapsmessige/organisatoriske endringer, formelle mangler eller forsømmelser og lignende.

(8) Eventuelle erstatningskrav som følge av mislighold av bestemmelsene i dette punkt 9, forfaller til betaling ved påkrav. Leieavtalens betalingsbestemmelser samt misligholdsbestemmelsene i punkt 19 gjelder tilsvarende.

10 LEIETAKERS BENYTTELSE AV LEIEOBJEKTET

(1) Leietaker plikter å behandle leieobjektet med tilbørlig aktsomhet.

(2) Leietaker plikter å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter (herunder politivedtekter), vedtekter, instruksjer, driftsmanualer og -instruksjer, 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.

(5) Avfall må legges i eiendommens søppelkasser/kildesorteringssystem. Avfall av ekstraordinært omfang eller karakter må leietaker selv besørge fjernet for egen regning. I motsatt fall kan utleier la avfallet fjerne for leietakers regning. All avfallshåndtering skal følge de til enhver tid gjeldende offentlige krav.

11 UTLEIERS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET

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

(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 regningsssvarende 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.

(4) Utleier skal sørge for at leieobjektet i leieperioden er i samsvar med de for eiendommen/leieobjektet gjeldende offentligrettslige bygningstekniske krav, med mindre annet følger av punkt 10 eller leietakers vedlikeholdsplikt etter punkt 13.

(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 utskifting av innretninger anbragt av leietaker. Alt arbeid leietaker plikter å utføre, skal han foreta på en forskrifts- og håndverksmessig god måte.

(2) Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av skader etter innbrudd og/eller hærværk 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 egne 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.

(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 tilbake stille de utførte endringene. Hvor annet ikke avtales, tilfaller endringene beskrevet i dette punkt 15 utleier etter endt leieperiode.

(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.

(4) Medfører leietakers virksomhet forhøyelse av eiendommens forsikringspremier eller faste avgifter, eller pålegg fra utleiers forsikringsselskap om investeringer, plikter leietaker å dekke utgiften. Leietaker plikter å melde til utleier ethvert forhold og/eller endring i forhold ved

virksomheten, som kan få følger for eiendommens forsikringspremie. Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade mv., ut over det som omfattes av de forsikringer utleier har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader som skyldes utleiers mislighold.

17 BRANN/DESTRUKSJON

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

18 UTLEIERS AVTALEBRUDD

(1) Leietaker kan kreve avslag i leien i henhold til husleieloven § 2-11 som følge av forsinkelse eller mangel. Hva gjelder mangel, forutsettes at mangelen er vesentlig. Dette gjelder både mangler per overtakelse og mangler i leietiden. Leietaker har rett til å holde tilbake leie til sikkerhet for de krav leietaker har eller måtte få mot utleier som følge av mangel eller forsinkelse.

(2) Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel i henhold til husleieloven § 2-13, forutsatt at forsinkelsen/mangelen er vesentlig. Indirekte tap dekkes ikke. Erstatningens størrelse i leietiden begrenses uansett til 12 måneders leie, med mindre utleier har handlet svikaktig eller grovt uaktsomt. Ved eventuell forlengelse gjelder tilsvarende begrensning for tap i forlengelsesperioden. Denne bestemmelse gjelder både forsinkelse/mangler per overtakelse og mangler i leietiden.

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

19 LEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE

(1) Leietaker blir erstatningsansvarlig for all skade eller mangler som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfeldige, samt fremleietakere, kunder, leverandører, oppdragstakere og/eller andre personer som han har gitt adgang til eiendommen. Erstatningsplikten omfatter også utgift som måtte følge av utrydding av utøy.

(2) Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien eller avtalte tilleggssytelser ikke blir betalt, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (a). Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (b).

(3) Gjør leietaker seg skyldig i vesentlig mislighold av leieavtalen kan utleier heve denne, og

leietaker plikter da straks å fraflytte leieobjektet.

(4) En leietaker som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold eller fraviker leieobjektet som følge av konkurs, plikter å betale leie og eventuelle andre forpliktelser under denne leieavtale for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten gjelder bare i den utstrekning utleier ikke får dekket sitt tap gjennom annen utleie. Leietaker må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av leieobjektet fører med seg, samt utgifter til ny utleie.

20 FRAFLYTTING

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

(2) Leietaker skal ved fraflytting tilbakelevere leieobjektet ryddet, rengjort, med hele vindusruter og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand, og med samtlige nøkler/adgangskort. Utleier aksepterer normal slit og elde frem til fraflytting ut fra den virksomheten som har vært i leieobjektet. 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 befarings 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.

(2) Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen for mars 2018 (107,3). 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) Leietaker har rett til fremleie.

Leietaker forplikter seg til å holde utleier skadesløs for utleiers tap og kostnader som følge av fremleien i henhold til punkt 9.

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) Overdragelse av minst 50 % av aksjene, selskapsandelene eller eierinteressene hos leietaker anses som overdragelse av leieavtalen. Det samme gjelder leietakers skifte av selskapsform. Som overdragelse regnes også avhendelse av det mindre antall aksjer eller andeler som i seg selv utgjør bestemmende innflytelse (alminnelig flertall) i selskapet. Utleier skal på forespørsel gis opplysninger bekreftet av leietakers revisor, dersom utleier ønsker å kontrollere om slik overdragelse har funnet sted. Bestemmelsene i dette avsnitt gjelder ikke børsnoterte selskaper. 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, som vesentlig forringer leietakers økonomiske evne til å oppfylle sine forpliktelser overfor utleier, krever utleiers skriftlige samtykke. Bestemmelsen i dette avsnitt gjelder ikke børsnoterte selskaper.

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

(5) Dersom utleier overfører sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen skal leietaker medvirke til at nytt depositum/ny garanti stilles overfor ny eier.

25 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

(1) Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§ 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: Tegninger

Bilag 2: Situasjonsskart

Bilag 3: Fordeling av driftskostnader/vedlikeholdskostnader mv

28 STED/DATO

Bergen, 27.06.2018

29 SIGNATUR


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

Utleier



Nordre Oterveg AS
v/ Stig Eide
styrets leder

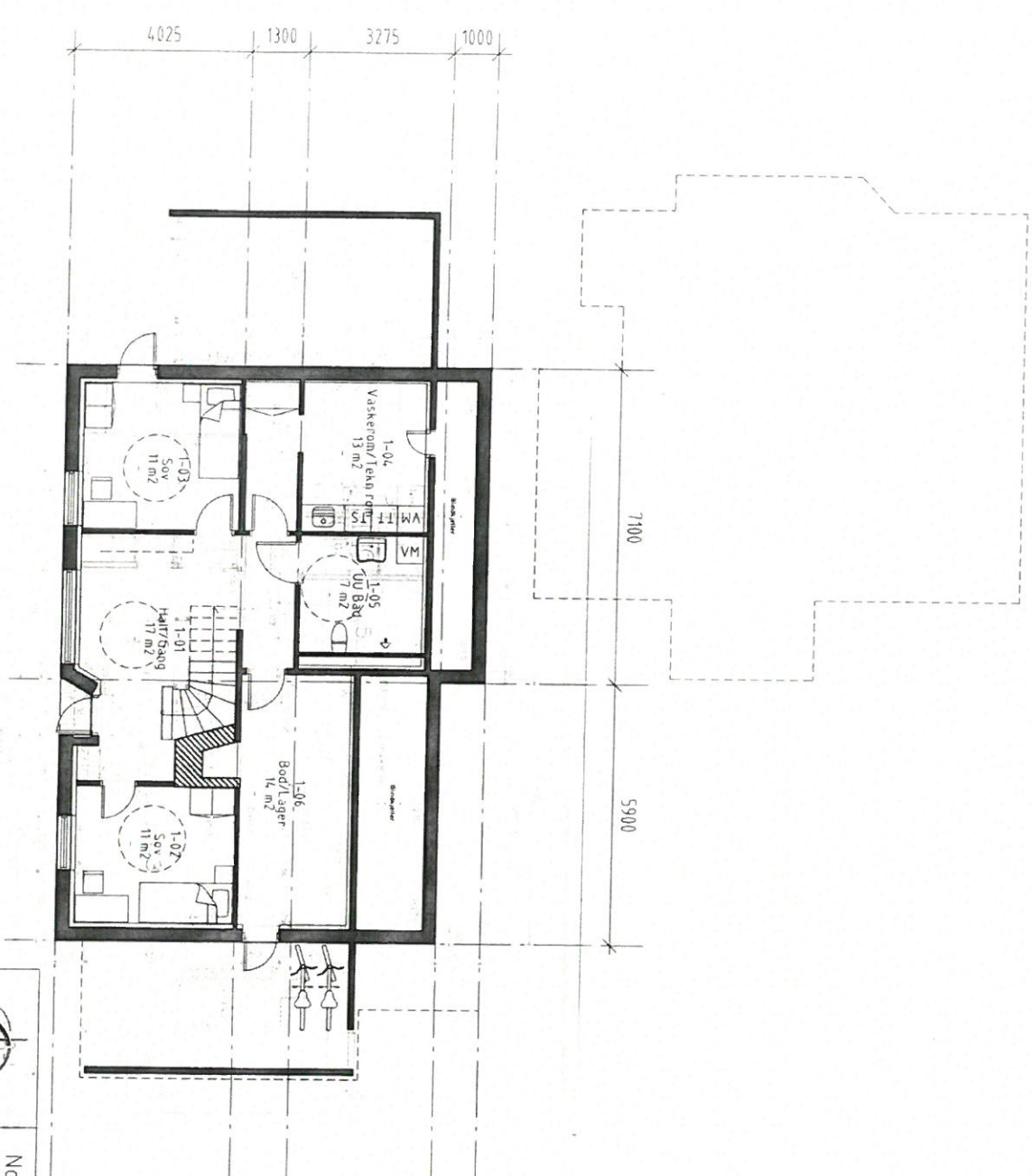
Leietaker



Hordaland fylkeskommune
v/Jostein Fjærestad
eigedomsdirektør

HORDALAND FYLKESKOMMUNE
EIGEDOMSAVDELINGA





Nordre Oterveg 22 - Skisser Botilbud
Plan 1 etg

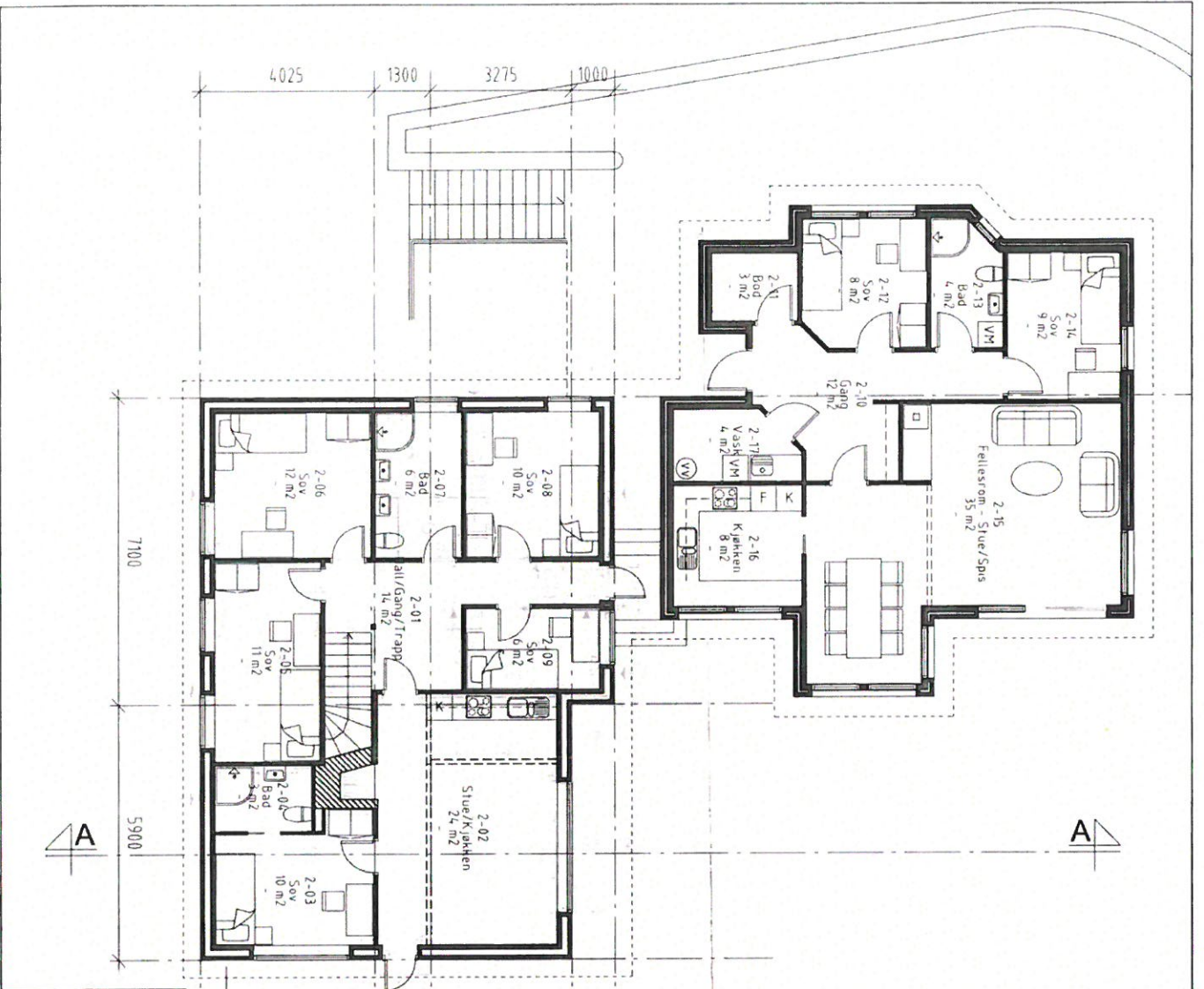
MALESTOKK 1:100(A3)	ANJOURFØRT 25.04.2018	SIGN./KONTR. SE	FILENOM 579-A1-11
------------------------	--------------------------	--------------------	----------------------

SE-Arkitektur AS
 Telefon: 55 98 70 20 / Telefaks: 55 98 70 29
 E-post: timo@se-arkitektur.no

PROG. NR.
579

TECH. NR.
A1 - 11

Handwritten signatures and initials in blue ink.



Nordre Oterveg 22 - Skisser Botilbud
 Plan 2 etg

MALESTOKK 1:100(A3) AUFØRERT 25.04.2018 SIGN./KONTR. SE FILNAVN 579-A1-11

SE-Arkitektur AS
 Telefon: 55 98 70 20 / Telefaks: 55 98 70 29
 E-post: firm@se-arkitektur.no

PROS. NR. 579

TEGN.NR. A1-12

Handwritten signature and initials in blue ink.



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling

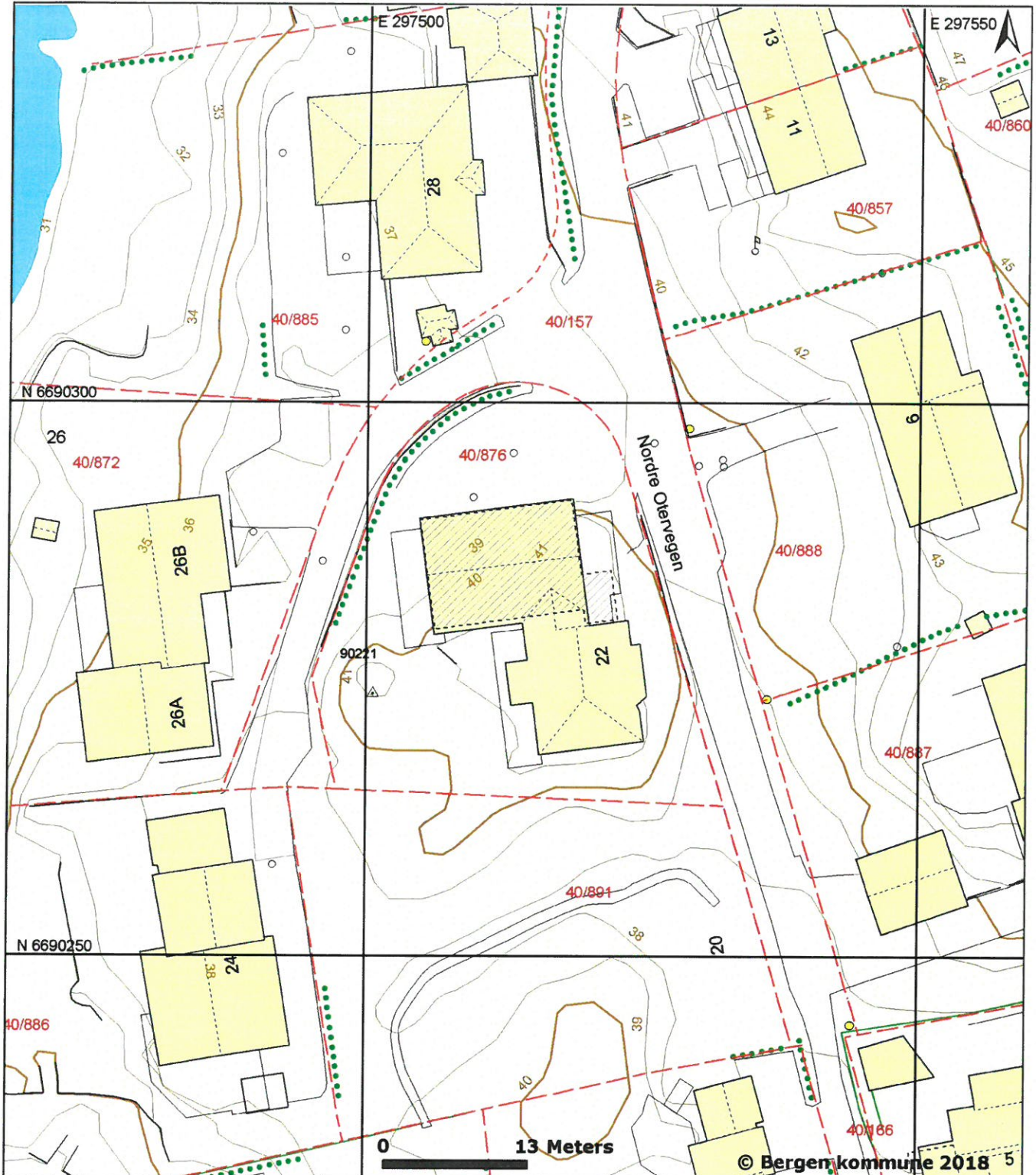
Plan- og bygningsetaten

Dato: 30.04.2018

Målestokk 1:500

Adresse: NORDRE OTERVEGEN 22

Gnr/Bnr/Fnr: 40/876/0



Bygning, tak Terrasse o.l.	Byggemeldt anlegg	Gjerde, stein	Innmålt tre
Bygning, veggliv	Heydekote	Gjerde, annet	Flaggstang, stolpe
Byggemeldt bygg	Heydekote - usikker	Kraftledning	Kurn, sluk, hydrant
Fredet bygg	Eiendomsgrense	Hekk	123/4567 Gårdsnr/bruksnr
	Eiendomsgrense - usikker	Sti	19.4 Høydepunkt med høyde
	Kulturminnegrense	Traktorveg	Grunnlagspunkt/fastmerke

Handwritten signatures and initials in blue ink.

BILAG 3 – FORDELING AV KOSTNADER

3

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-/renovasjon/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	

EC

JK

