

H. SANDVIK A/S

Entreprenør

5916 Isdalstø
Tlf: 56 35 30 78
helge@h-sandvik.no
Bankgiro: 3632.71.03916
MVA reg. nr: 14524797
Foretaksnr: 989482920

Lindås kommune

LINDÅS KOMMUNE	
Klassering	
28 MAR 2019	
Ark. saksnr. H/3130	Løpenr.
Saksh.	Tilgangskode

Isdalstø 22.03.2019

Merk: Line Merete Valle

Vedr. leigeavtale med Galteråsen 7C.

Vedlagt ligg signert leigeavtale.

Vi ligg i rute med bygget slik at alt skulle vera klart for innflytting til 1 mai som avtalt.

Ta gjerne turen for å sjå på avsluttende arbeider som du har tid til det.

Med vennlig hilsen

Helge Sandvik
Helge Sandvik

mob. 97 01 96 34

6.01 Huseiernes Landsforbund, Norsk Eiendom og
Forum for Næringsmeglere/Norges Eiendomsmeglerforbund

STANDARD LEIEAVTALE FOR NÆRINGSBYGG

5. utgave 09/16

1 UTLEIER

Galteråsen 7C AS
Orgnr: 920222129

2 LEIETAKER

Lindås Kommune ved Eiendomseininga/Alver Kommune
Kontaktperson: Line Merete Valle
Orgnr: Lindås kommune 935 084 733 / frå 1.1.2020 Alver kommune, org nr: 920290922

3 EIENDOMMEN

(1)Adresse Galteråsen 7
Gnr 137 Bnr 807
I Lindås Kommune.

4 LEIEOBJEKTET

(1)Leieobjektet (**Leieobjektet**) består av påstående bygninger og anlegg, uteareal og parkeringsplasser på Eiendommen, som vist i vedlagte tegning, **Bilag 1**.

(2)Leieobjektets areal leid ut til Leietaker utgjør totalt 376 kvm eksklusivt BTA i tillegg kommer 30 kvm fellesareal. Samlet areal 406 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.

(4)Før Overtakelse skal utleier utføre eventuelle arbeider/endringer i Leieobjektet som angitt i

Bilag 2(Leveringsbeskrivelse).

5 LEIETAKERS VIRKSOMHET

(1)Leieobjektet må kun benyttes til virksomhet knyttet til hjemmehjelpens normale virksomhet eller arbeider som er nærliggende denne virksomhet.

(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/virksomhetssammensetning anses som saklig grunn.

6 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

(1)Leieobjektet overtas ryddet og rengjort, og med eventuelle arbeider/endringer som beskrevet i oppdatert tegning.

(2)Hva angår offentligrettslige krav gjelder følgende:

A Utleier skal per Overtakelse sørge for og bekoste 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 (1). Utleier er per Overtakelse også ansvarlig for at Leietakers virksomhet i Leieobjektet, som angitt i punkt 5 (1), er tillatt i henhold til gjeldende reguleringsplan. Utleiers forpliktelser etter dette punkt 6 (2) omfatter ikke innrednings- eller bygningsmessige arbeider som utføres av Leietaker. Offentligrettslige krav per Overtakelse som følge av Leietakers virksomhet/bruk av Leieobjektet som ikke er av bygningsteknisk eller reguleringsmessig 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. Skjema for overtakelsesprotokoll er vedlagt som **Bilag 3(Overtagelsesprotokoll)**

(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. Videre skal Utleier ved Overtakelse fremlegge

 H.S.

driftsmanualer/-instrukser for teknisk utstyr og innretninger i Leieobjektet. Leietaker skal i hele Leieperioden følge Utleiers til enhver tid gjeldende driftsmanualer/-instrukser.

7 LEIEPERIODEN

(1) Leieforholdet løper fra overtagelse avtalt til 1. Mai 2019 (**Overtakelse**) til [1. Mai 2026] (**Leieperioden**). Leieforholdet kan ikke sies opp i Leieperioden.

Leietaker har opsjon på å forlenge leieforholdet med 5 nye år fra 1. Mai 2026. Fristen for å gjøre opsjon gjeldende er 6 måneder før utløp av leieavtale (1. Mai 2026). Benyttes opsjonen, er partene enig at det gjelder 12 måneders oppsigelse for leietaker i perioden 2026 til 2031.

8 LEIEN

1. (1) Partene har avtalt følgende leie:

Leie er avtalt til kr 1.450,- pr kvm av et samlet areal på 406 kvm BTA (376,7 eksklusivt areal samt 30 kvm felles)

406 kvm x kr 1.450,-

Samlet årlig leie Kr 577.100,- pr år.

I tillegg kommer merverdiavgift på årlig leie.

I tillegg til ovennevnte leie tilkommer felleskostnader.

Felleskostnader inkluderer: snømåking og strøing av parkeringsplass, vask av fellesområder, lys på fellesområder m.m. Felleskostnader blir fakturert etter faktiske utgifter. (lave, men stipulert ca kr 100,- pr kvm)

Parkering er inkludert i husleie.

Ladestasjoner for el-bil.

Utleier besørger montering av ladestasjoner. Dobbel ladestasjon beløper seg til ca kr 50.000,-. Det inngås nedbetalingsavtale for leietager for ladestasjoner. Huseier dekker kostnader ved innkjøp og montering av ladestasjoner. Etter oversikt over kostnader for innkjøp og montering, inngås det avtale mellom partene om nedbetalingstid for ladestasjoner. Drift av ladestasjoner etter medgått forbruk.

(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. Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på Utleiers konto. Utleier gir leietaker 4 ukers frist på

leiefaktura.

(4) Leietaker dekker alle kostnader ved Leieobjektet som anses som felleskostnader ved flere leietakere i næringsbygg, herunder kostnader som fremgår av vedlagte oversikt, jf. **Bilag 4 (Felleskostnader som dekkes av Leietaker)** samt eventuell ikke- fradragsberettiget merverdiavgift på slike kostnader. Utleier dekker kun kostnader som uttrykkelig er angitt i denne leieavtalen.

(5) Dersom utleie av eiendom i Leieperioden blir belagt med nye særlige skatter og/eller avgifter, skal Leietaker betale slike. Eventuell eiendomsskatt fordeles til leietakere etter areal og legges på husleie.

(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 puring.

9 MERVERDIAVGIFT

(1) Partene har per kontraktsgenering forutsatt at

A) Hele Leieobjektet skal omfattes av Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgifts registeret.

(2) I den utstrekning Leieobjektet skal omfattes av Utleiers registrering i henhold til avsnitt (1), inntår Leietaker for at vilkårene for registrering er oppfylt fra tidspunkt for kontraktsgenering 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 Merverdiavgifts registeret, skal Leietaker som ikke er registrert i Merverdiavgifts registeret umiddelbart søke om frivillig registrering for fremleien. Hvis Leietaker allerede er registrert i Merverdiavgifts registeret 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.

Handwritten signature

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

(4) 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.

(5) 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.

11 UTLEIERS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET

(1) Leietaker skal gi Utleier adgang til Leieobjektet i kontor-/forretnings tid 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 og utskifting av tekniske innretninger, slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg, solavskjermingsanlegg etc., når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningssvarende måte.

(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.

(5) 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.

13 LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

(1) Leietaker skal sørge for og bekoste innvendig vedlikehold av Leieobjektet, 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

(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.

AW *H.S.*

(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) Leietakers arbeider skal foretas med vanlige vedlikeholds intervaller og på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte.

(5) 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. Leietaker skal medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av Eiendommen kan føres gjennom Leieobjektet uten hinder av Leietakers innredning eller lignende.

(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 tilbakestille de utførte endringene.

(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.

(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 ferdigstilling 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. Utleier forsikrer også dører og vinduer i Leieobjektet.

(4) Dersom Leietakers 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) Leietaker har ikke rett til å holde tilbake leie til sikkerhet for de krav Leietaker har eller måtte få mot Utleier som følge av forsinkelse eller mangel.

(4) 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

M. H.S.

(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 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 Leieperioden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 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 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. 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 Leieobjektet.

(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 forhåndsvarsel, gi leiesøkende adgang til Leieobjektet 3 dager per uke i alminnelig kontor-/forretningstid.

(6)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. 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 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 med 100% KPI med utgangspunkt Konsumprisindeksen pr Desember. Første gangs regulering pr Januar 2021.

23 SIKKERHETSSTILLELSE

A (1)Leietaker stiller normal Garanti for 6 mnd husleie.

(10)Sikkerhetsstillelsen må foreligge senest 1. Juni 2019

(11)Mislighold av bestemmelsen i dette punkt 23 anses som vesentlig mislighold som gir Utleier hevingsrett, dersom Leietaker ikke etter skriftlig varsel fra Utleier har sørget for å bringe forholdet i orden innen 14 dager.

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

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

25 OVERDRAGELSE/SELSKAPSMESSIGE ENDRINGER

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

(3) Selskapsmessige endringer, eksempelvis fisjoner, som vesentlig forringer Leietakers økonomiske evne til å oppfylle sine forpliktelser overfor Utleier, krever Utleiers skriftlige forhåndssamtykke.

(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 leieavtalen, skal Leietaker medvirke til at ny sikkerhet stilles overfor ny eier.

26 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Ingen særskilte bestemmelser avtalt mellom partene.

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 fravelige 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: Tegninger som viser Leieobjektet, herunder plantegninger for bygninger og situasjonstegninger for uteareal og parkeringsplasser
Bilag 2: Spesifisering av leietakertilpasninger
Bilag 3: Skjema for overtakelsesprotokoll
Bilag 4: Eksempler på kostnader som Leietaker dekker

30 STED/DATO

Knarvik den 28.02.2019

31 SIGNATUR

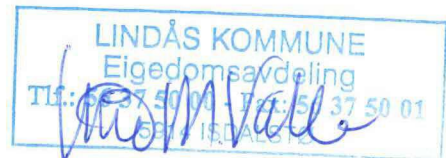
(1) Senest ved underskrift av leieavtalen skal Leietaker fremlegge gyldig legitimasjon/firmaattest.

(2) Denne leieavtalen er undertegnet i to eksemplarer, hvorav Utleier og Leietaker har fått hvert sitt. Dersom leieavtalen er formidlet via eiendomsmegler er den undertegnet i tre eksemplarer, hvorav Utleier, Leietaker og eiendomsmegler har fått hvert sitt.

Utleier

Galteråsen 7C AS

Helge Sandvik



Leietaker

Lindås kommune

mw H.S.

BILAG 4 EKSEMPLER PÅ KOSTNADER LEIETAKER DEKKER

Vi må se litt på de punktene på fredag.

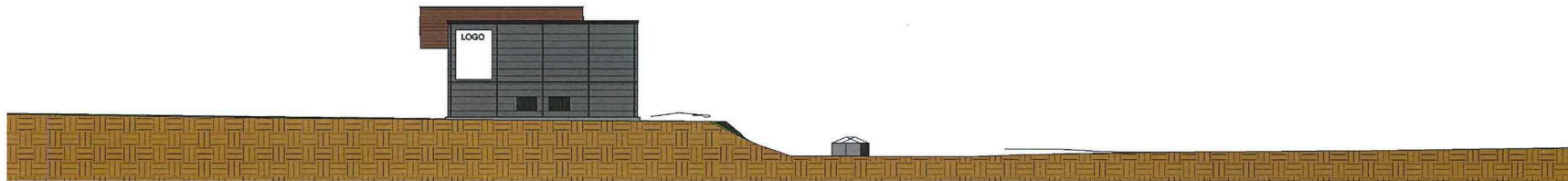
Oppregningen nedenfor er ment som eksempler på kostnader som Leietaker skal dekke, og er ikke uttømmende.

Strøm til oppvarming og belysning av Leieobjektet.

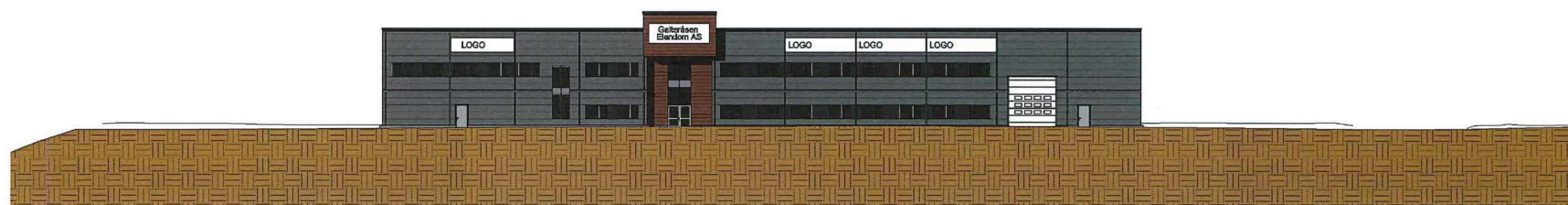
Rengjøring og renovasjon, herunder all innvendig vask av Leieobjektet, utvendig vindusvask, rengjøring av utstyr for solavskjerming, fjerning av tagging/graffiti, leie, kjøring og tømming av søppelcontainer mv.

Vaktmestertjenester.

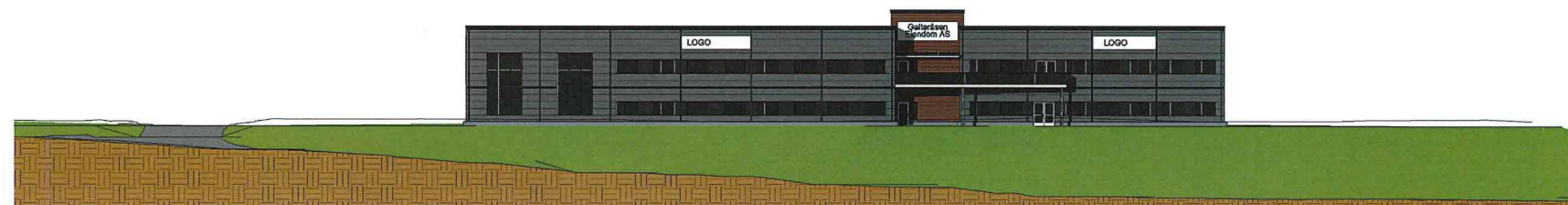
Øvrige serviceytelser, herunder gartner og annen rydding/vedlikehold på utendørsarealer, snømåking av utearealer, parkeringsplasser fortau og tak, bortføring av snø, kosting og renhold av nevnte arealer, utvendig vaktmestertilsyn mv. Etter medgåtte utgifter fordelt etter areal.



Fasade mot nordvest
1 : 200



Fasade mot nordøst
1 : 200



Fasade mot sørvest
1 : 200



Fasade mot sørøst
1 : 200

Galteråsen 7		
Lindås	137761	
Galteråsen 7		
Oppdragsleder		
Helge Sandvik AS		
 HELGESEN TEKNISKE BYGG AS 5281 Valestrandfossen T: 56 19 54 00 www.htb.no		
Prosjektnr:	Dato:	Fase:
2847	21.11.2017	Forprosjekt
Fasader		
Tegningsnummer	Målestokk:	Tegn.
A-301	1 : 200 / A1	MKT

P:2748/Tegninger/TBnd:2748_TBud_Terang_A1000.rvt

Print: 2017/11/21 12:07:42



Perspektiv fra tilkomst



Perspektiv fra rundkjøring

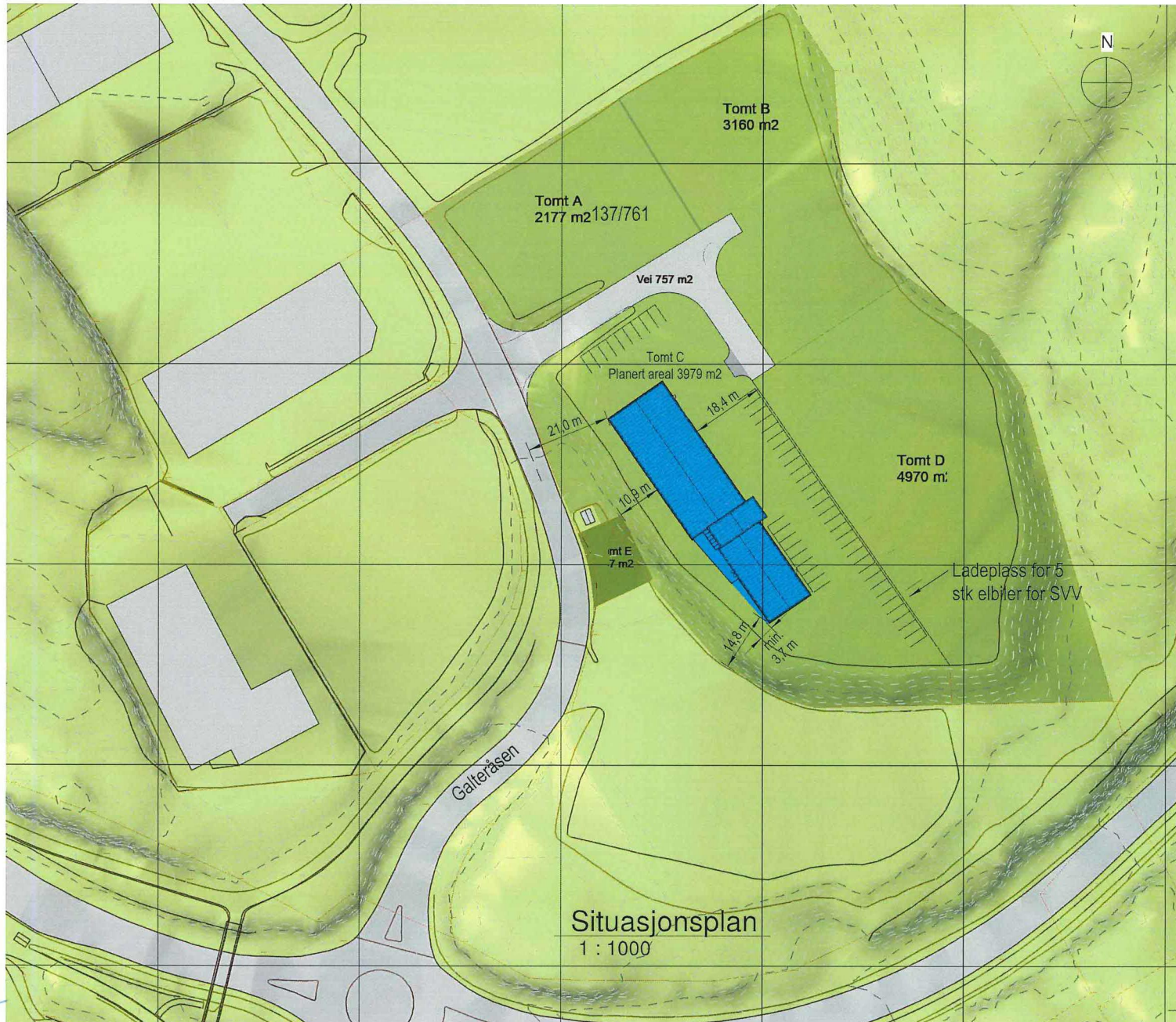


Perspektiv fra øst

Handwritten initials: MS

Galteråsen 7		
Lindås Galteråsen 7	1377/761	
Oppdragsgiver Helge Sandvik AS		
 HELGESEN TEKNISKE BYGG AS 5281 Valestrandsfossen T: 56 19 34 00 www.htb.no		
Prosjektnr. 2847	Dato 21.11.2017	Fase Forprosjekt
Perspektiver		
Tegningsnummer A-300	Målestokk / A3	Tegn. MKT

Print dato: 21.11.2017 12:26:47



Galteråsen 7

Lindås 137761
Galteråsen 7

Oppdragsgiver

Helge Sandvik AS



HELGESEN TEKNISKE BYGG AS
5281 Valestrandfossen
T: 56 19 34 00 www.htb.no

Prosjektnr. 2847	Dato 21.11.2017	Fase Forprosjekt
---------------------	--------------------	---------------------

Situasjonsplan

Tegningsnummer A-100	Målestokk 1 : 1000 / A3	Tegn.
--------------------------------	----------------------------	-------

Oppdragsnummer:

Overtakelsesprotokoll

Eiendommen: Galteråsen 7

Utleier: Galteråsen Eiendom AS ved Helge Sandvik

Leietaker: Lindås Kommune Etat for Bygg og Eiendom

Skjemaet signeres av utleier og leietaker returneres til megler.

Utleier og leietaker har i fellesskap gjennomgått ovennevnte eiendom. Kjøper godtar med dette at eiendommen er i kontraktsmessig stand. Partene er selv ansvarlig for å lese av måler(e) og sende melding til leverandør(er).

Kjøpers anmerkning:

.....
.....
.....

Selgers kommentar:

.....
.....
.....

Eiendommen er med dette overlevert til leietaker.

Sted:

Dato:

signatur Utleier

signatur Leietaker

Handwritten signature: LW H.S.