



## 4.1.81 Leieavtale

### LEIEAVTALE

#### 1. AVTALENS PARTER.

Utleier: Norsk Luftfartssenter Bodø A/S  
Leietaker: Nordland fylkeskommune v/administrasjonsavdelingen

#### 2. ORGANISASJONSMESSIGE FORHOLD

Norsk Luftfartssenter Bodø A/S er eiendomsselskap for hele eiendommen.  
Den forretningsmessige drift forutsettes forestått av et eget driftsselskap.

#### 3. LEIEOBJEKTETS AREAL.

Arealene er målt etter reglene i NS 3940.

Primærareal: 106 m<sup>2</sup> bruttoareal  
Andel fellesareal: 101 m<sup>2</sup>  
Sum: 207 m<sup>2</sup> brutto leie areal

Det vises til arealberegning av 27.10.1993, pkt. 12

#### 4. DEFINISJON AV AREALTYPER.


**Klasseromsareal:**  
Omfatter areal til klasserom med tilhørende lærerrom/lager i 3. etasje.

**Fellesareal:**  
Omfatter arealer som benyttes i sambruk mellom flere leietakere.

Leietaker har rett til å kontrollmåle arealene.

Dersom det areal leietaker faktisk disponerer er større enn det som er avtalefestet, er dette utleiers ansvar.

Dersom det areal som faktisk disponeres er mindre enn avtalefestet, skal leieinnbetalingen reduseres tilsvarende med virkning fra det tidspunkt leieforholdet ble inntrådt.

Rett kopi  


**5. INNREDNING.**

Lokalene leveres ferdig innredet (generelle faste innredninger og anlegg) klare for innflytting i vanlig god, nøktern standard. Det forutsettes av leietaker at lokalene, med generell fast innredning og anlegg, på tidspunktet for overtakelse er i samsvar med de krav som følger av gjeldende lover og forskrifter, (herunder arbeidsmiljø- og bygningslovgivningen), selv om de tegninger og beskrivelser etc. som er lagt til grunn for avtalen viser at kravene ikke er oppfylt.

Spesielle innredninger og anlegg, som leietaker tar beslutning om, og eventuelt selv skal drive, skal bekostes av leietaker. For disse innredninger og anlegg har leietaker ansvaret for å oppfylle de forannevnte krav i gjeldende lover og forskrifter.

**6. OVERTAKELSE.**

Areal i utstillingshaller med messaniner vil kunne ferdigstilles tidligere enn øvrige arealer.

Øvrige arealer vil være ferdigstilt og klare for overtakelse i februar/mars 1994.

**7. LEIEN.****A. Leie:**

Husleie utgjør 1 350 kr pr. m<sup>2</sup> bruttoareal pr. år og gjelder 207 m<sup>2</sup>.  
Årlig husleie utgjør 279.450,- kr/år.

**B. Driftsutgifter.**

Utleier besorger driften av hele bygningen og utearealer.

Driftskostnader omfatter: Energikostnader, renhold, vedlikehold, serviceavtaler på heis og ventilasjonsanlegg, vaktmester, driftsadministrasjon, regnskap/revisjon, kommunale avgifter og skatter, forsikring, snørydding og felles markedsføring, samt evt. andre utgifter som vedrører drift av eiendommen.

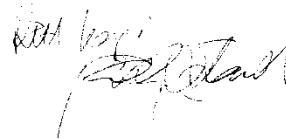
De totale årlige driftsutgiftene utlignes på brutto leid areal utgjør ca. 69.000,- kr/år for leietaker.

Driftsutgifter som vedrører spesielle innredninger, anlegg, m.v., og som leietaker beslutter, betales av leietaker. Jfr. pkt. 5, siste avsnitt.

Driftsutgifter justeres og fordeles etter omforenet budsjett som settes opp hvert år.

Leietaker skal betale en andel svarende til sin %-vise andel av bygget inkl. andel av fellesarealer.

Ende og oppgjør av driftsutgifter skjer etter avregning med faktiske utgifter iht. årsregnskap.



**8. BETALING AV LEIEN.**

Leie betales fra det tidspunkt leietaker tar lokaler i bruk for egen innredning.

Leie iht. pkt. 7A og driftsutgifter iht. pkt 7B betales kvartalvis forskuddsvis for hvert kvartal.

Leie skal betales etter påkrav fra utleier.

Dersom ikke leien betales rettidig, svarer leietaker morarente etter den til enhver tid gjeldende maksimale sats.

**9. LEIEREGULERING.**

I leieperioden kan leien reguleres hvert 2. år med 60 % av den prosentvise endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks. Indeks for januar måned 1994 legges til grunn ved første gangs regulering. Utleier skal gi leietaker 3 måneders skriftlig varsel om endringer.

**10. OMINNREDNING I LEIEPERIODEN.**

Arbeider av bygningsmessig art, og/eller som berører de tekniske anlegg, og som utføres i leieperioden, skal godkjennes av utleier før arbeidene igangsettes.

**11. LEIETID.**

Avtalen løper i 25 år fra overtakelsestidspunktet og er uoppsigelig fra leietakers side i de første 15 år og fra utleiers side i hele perioden.

Etter 15 år kan leietaker si opp avtalen med 12 mnd varsel.

I leieperioden kan hver av partene kreve forhandlinger om avtalens øvrige bestemmelser med 12 mnd varsel.

**12. OVERLEVERING AV LOKALENE VED LEIETIDENS UTLØP.**

Ved leietidens utløp leveres lokalene i ren- og ryddiggjort stand.

Leietaker plikter ikke å fjerne skillevegger, fast inventar/ledninger o.l. som han har montert.

Leietaker kan kreve godtgjort eventuelt verdiskapning på bygning, etter forhandlinger med utgangspunkt i takst.

**13. FREMLEIE.**

Fremleie vil kunne tillates, med utleiers skriftlige samtykke, og innenfor Norsk Luftfartssenters formål med museumsvirksomhet, undervisningsvirksomhet og luftfartstetthet næringsvirksomhet

*Rett kopi*  


**14. PROSESSUELLE BESTEMMELSER. FORHOLDET TIL HUSLEILOVEN.**

Tvister som ikke kan løses i minnelighet mellom partene, skal bringes inn for de ordinære domstoler for avgjørelse

Dersom ikke annet er bestemt i kontrakten, gjelder husleielovens regler.

Denne avtale er utferdiget og undertegnet i 2 eksemplarer hvorav utleier og leietaker har hvert sitt.

Bodø den 30.9.94

For utleieren

Norsk Luftfartssenter Bodø A/S  
Norsk Luftfartssenter

*Petter Thomassen*

Petter Thomassen  
styreleder

Bodø den 24.9.94

For leietakeren

Nordland fylkeskommune

*Paul Bakke*

Paul Bakke  
fylkesrådmann



AVTALENUMMER: 1994/09/001

*Detalje kopi*  
*Paul Bakke*

**Interne referanser**

**Eksterne referanser**