



**TRONDHEIM KOMMUNE**

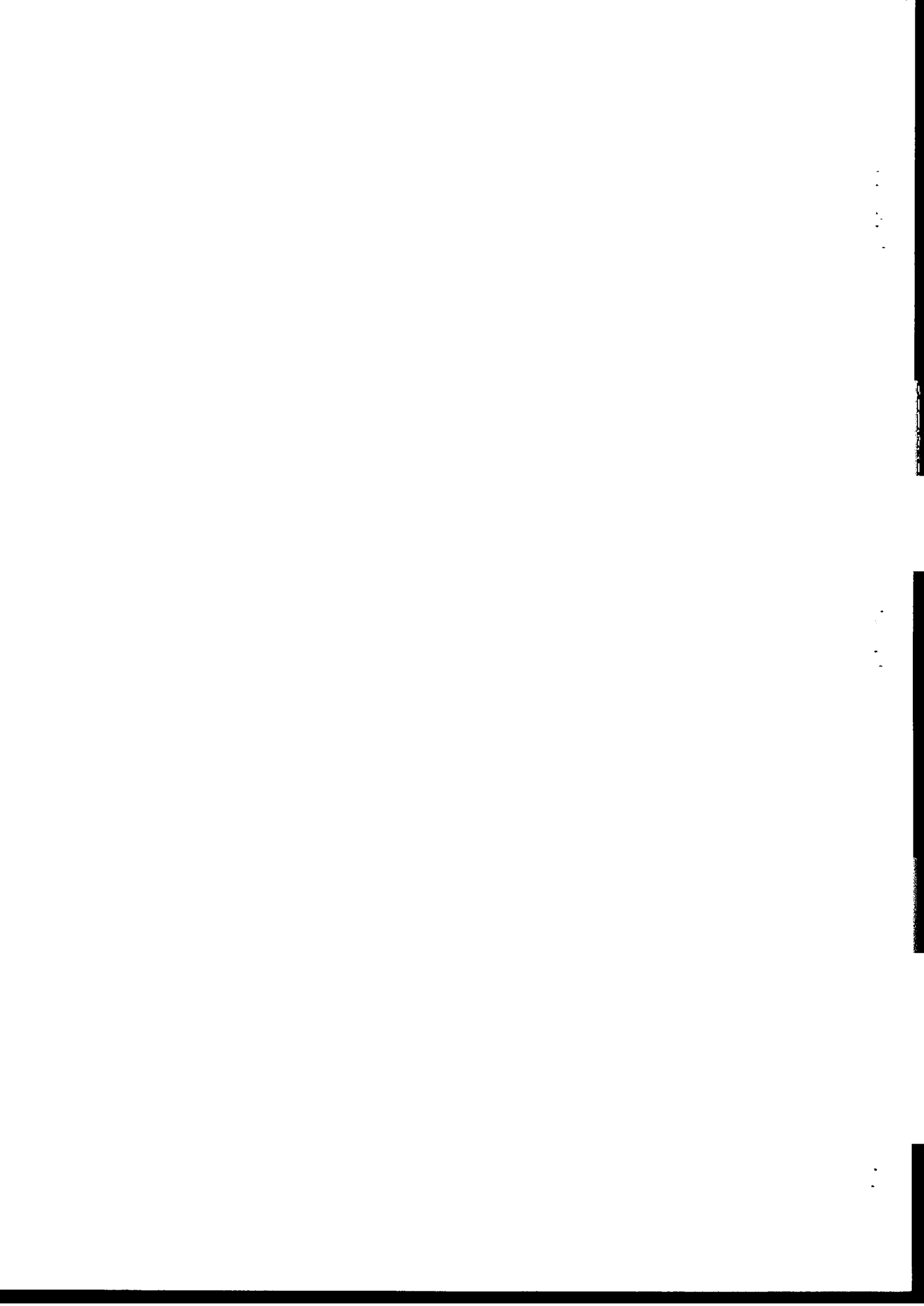
**Trondheim eiendom**

**HiST sitt eksemplar**

**Leiekontrakt**

**vedr.**

**Håkon Jarls gt. 1 og 12,  
gnr. 404 bnr. 311 og 318  
i Trondheim**



# LEIEKONTRAKT

Trondheim kommune (TK) har kjøpt eiendommene Håkon Jarls gt. 1 og 12, gnr. 404 bnr. 318 og 311 i Trondheim og vil utvikle disse i samarbeide med Høgskolen i Sør-Trøndelag (HiST) og Norges teknisk- naturvitenskapelige universitet (NTNU).

I forbindelse med utbyggingen av Øya sykehjem er det derfor inngått en egen avtale mellom HiST, NTNU og Trondheim kommune om faglig samarbeid innenfor primærhelsetjenesten med vekt på sykehjemsarbeid. Trondheim kommune, NTNU og HiST skal utnytte de mulighetene som ligger i samlokalisering mellom undervisnings- og forskningsmiljøet på den ene siden og sykehjemmet på den andre til å skape et tett samarbeid omkring praksis og undervisningsopplegg innenfor området sykehjemsarbeid og til å initiere felles forsknings- og utviklingsprosjekt rettet inn mot dette fagområdet. Partene vil bl.a. vurdere opprettelse av egne studentdrevne sengeposter som et ledd i praksisopplæringen.

Trondheim kommune vil benytte en del av eiendommene til drift av sykehjem, mens HiST og NTNU vil leie arealer for sine virksomheter fra Trondheim kommune.

## 1. Avtalens parter

Utleier :

Trondheim Kommune

foretaksnr. 942 110 464

Leiere :

Norges teknisk- naturvitenskapelige universitet  
Høgskolen i Sør-Trøndelag

foretaksnr. 974 767 880  
foretaksnr. 975 264 750

## 2. Leieobjektet

Håkon Jarls gt. 1 og 12, gnr. 404 bnr. 318 og 311 i Trondheim

Leieforholdet gjelder følgende lokaler i anlegget:

- Sykehjem for Trondheim kommune
- Sykepleierutdanningen for HiST
- Instituttarealer, det medisinske fakultet, NTNU

Partene har innledet et samarbeide om utvikling av eiendommene mellom TK, NTNU og HiST. På grunnlag av det endelige tegningsmaterialet skal det utarbeides liste over alle rom. For hvert rom skal det oppgis nettoareal og romtype, videre om det dreier seg om eksklusivt areal for en bestemt bruker eller fellesareal. Dersom to av partene deler et areal regnes også dette arealet som eksklusivt areal, men spesifiseres etter en omforent prosentfordeling. Fordelingen av partenes samlede eksklusive nettoareal danner grunnlaget for "leiebrøken" som i sin tur brukes til å fordele fellesarealer og differansen mellom brutto- og nettoareal, samt de kostnader som er direkte knyttet til arealbruken. Listen godkjennes og signeres av alle partene og er å betrakte som en del av denne avtalen. Parkeringsarealer i kjeller inngår ikke i ovennevnte arealfordeling idet dette vil være et eksklusivt areal for Trondheim Parkering KF. Derfor vil dette arealet ikke medregnes i "leiebrøken".

Leieforholdet inkluderer også rett til bruk av en eiendommens utearealer. Eventuelle parkeringsplasser på eller i eiendommen vil bli driftet av et eget selskap og leietakere som har behov for plasser må leie disse av dette selskapet til markedsbaserte priser.

Dersom det under utviklingen av eiendommene viser seg at det kan bygges tilleggsarealer som ikke skal benyttes til ovennevnte funksjoner skal partene i fellesskap prioritere hvilke andre funksjoner som kan benytte arealene ut fra hva som best støtter opp om målsettingen i intensjonsavtalen.

### **3. Leie**

Leier skal betale kostnadsdekkende husleie i henhold til leiebrøken. Husleien består av disse to elementene:

A: Kapitalkostnader

B: Ytre vedlikehold av bygningene, vedlikehold av tekniske anlegg og indre vedlikehold.

I tillegg betaler leier alle forvaltnings og driftsutgifter (se punkt 4).

#### **A: Kapitaldel:**

Kapitaldelen skal til enhver tid dekke betaling av den til enhver gjeldende rentekostnad på investeringen i grunnvervet med omkostninger samt bygningsmassen. I tillegg betales avdrag på den delen av investeringen som er knyttet til bygningsmassen. Bygningsmassen finansieres ved et annuitetslån som nedbetales i løpet av leiekontraktens varighet. Endringer i rentenivået godskrives/innkreves gjennom viderefaktureringen av leierne. Som investering i bygningsmassen regnes også merkostnader med midlertidig flytting av leierne i bygget som skal rives samt rivekostnader med mer.

Framtidige investeringer i bygningsmassen legges til avskrivningsgrunnlaget og tilpasses resterende avskrivningstid.

#### **B: Vedlikeholdsdelen:**

Utleier har ansvaret for ytre- og indre vedlikehold av bygningene med tekniske anlegg, men kostnadene belastes leierne gjennom at det forskuddsbetales et årlig beløp til utleier i samsvar med Holthe prosjekts grunnlagstall for normal standard for tilsvarende bygg. Overskytende midler for enkeltår skal overføres til et vedlikeholdsfond. Eventuelt overskytende beløp ved leietidens slutt tilbakeføres til leierne i forhold til leiebrøken. Dersom innbetalingene i leieperioden ikke dekker kostnadene skal ekstrakostnadene faktureres leierne i samsvar med det arealet som leies.

Utleier og leietaker skal samarbeide om en årlig vedlikeholdsplan for indre og ytre vedlikehold. Hvis det er uenighet om disponeringen av vedlikeholdsmidlene så skal bygningsfaglige vurderinger være avgjørende.

Leier har rett til å si opp den delen av vedlikeholdet som gjelder indre vedlikehold av egne arealer eksklusiv andel av fellesarealer med 12 måneders varsel. Innbetalingene vil i tilfelle oppsigelse bli redusert med Holthe prosjekts kvadratmeterpris for indre vedlikehold.

### Betalingsterminer med mer:

Leiesum betales forskuddsvis hvert kvartal med termin 02.01, 01.04, 01.07 og 01.10. Med samme forfall betales også avsetning til vedlikehold og budsjetterte forvaltnings og driftsutgifter med ¼ pr. termin (se punkt 4).

Leien begynner å løpe fra leieforholdets begynnelse og første betaling skjer senest 14 dager etter at leieforholdet har trådt i kraft.

Leie, vedlikeholdskostnader, forvaltning og driftsutgifter betales til utleier.

Eksempel på beregning av husleie for første leieår følger som vedlegg til denne kontrakt.

Husleielovens § 4-3 kommer ikke til anvendelse.

### **4. Forvaltnings- og driftskostnader**

I tillegg til leiekostnadene i pkt. 3 betaler leierne alle forvaltnings og driftsutgifter i henhold til leiebrøken. Med dette menes:

- a) Administrasjonsutgifter i samsvar med Holthe prosjekts nøkkeltall for tilsvarende bygg og middels standard.
- b) Offentlige avgifter så som vann, avløp- og renovasjonsavgifter, samt eiendomsskatt.
- c) Bygningsmessig forsikring.
- d) Drift og vedlikehold av eiendommens tekniske anlegg, herunder drift av sikkerhetssystemer, heis, ventilasjons-, vann-, varme-, avløp- og sentralt driftsanlegg.
- e) Energi til egne lokaler samt andel fellesarealer.
- f) Renhold av fellesarealer.
- g) Stell og vedlikehold av utearealer.
- h) Vaktmestertjenester for ettersyn og flikk.
- i) Brukerrelaterte vaktmestertjenester

Utleier og leierne er enige om å framforhandle en driftsavtale som detaljregulerer rettigheter og plikter samt hvordan kostnadene fordeles. Utleier setter opp budsjett over disse utgiftene. Utgiftene innbetales á konto, på bakgrunn av budsjettet, sammen med husleien, og avregnes så snart endelig regnskap foreligger. Utleier skal fremlegge årlig regnskap for leietaker innen 01.04 hvert år.

Direkte og for egen regning betaler leier;

- Rengjøring av egne lokaler.
- Innvendig vask av vinduer.

## **5. Forsinket betaling**

Ved forsinket betaling av leie og/eller andel av fellesutgifter svares forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr 100 (lov om renter ved forsinket betaling m.m.) eller lov som eventuelt kommer i stedet for denne.

## **6. Leieforholdets varighet**

Leieforholdet løper fra ferdigstillestidspunktet for bygningene og i 40 år, hvorefter leieforholdet opphører uten oppsigelse.

## **7. Overtakelse**

Leieobjektet overtas så snart det er gitt midlertidig ferdigattest for lokalene.

## **8. Mangler**

Leier må gi skriftlig melding om skader og mangler med videre innen rimelig tid etter at han har eller burde ha oppdaget dem. Feil og mangler som leier kjente eller burde kjent til ved avtaleinngåelsen kan ikke gjøres gjeldende.

## **9. Utleiers plikter**

Utleier har ansvaret for det utvendige vedlikehold av eiendommen, herunder glass og utvendige deler av vindu og ytterdører. Utleier har likeledes ansvaret for vedlikehold av tekniske anlegg på eiendommen (ansvarsforholdet og betaling er omtalt under punkt 3B). Utgifter i forbindelse med offentlige krav om forhøyet teknisk standard (eksempelvis ventilasjon) som måtte pålegges utleier i leieperioden, vil bli krevd dekket hos leier. Dette gjelder selv om kravet kunne vært pålagt forut for leieforholdets begynnelse.

Utleier har vedlikeholdsplikt av de leide lokaler innvendig med utstyr og innredninger, herunder vindusruter, vinduskarmer innvendig, samt alle dører i og inntil det leide areal på begge sider. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjoner og fornyelse av maling, tapet, gulvbelegg, parkett og lignende. Slik reparasjon, istandsetting og fornyelse skal finne sted så ofte som slike forhold normalt blir utført ut fra elde og normalt bruk. Videre omfatter vedlikeholdsplikten elektriske ledninger med tilbehør, samt vannkraner, servanter, klosetter med skåler og spylekasse og radiatorer med ledninger. Tilkommer det lokalene varemottaksareal, omfatter vedlikeholdsplikten også ut- og innvendig renhold og vedlikehold av dette.

Avtalen er oppsigelig hva gjelder indre vedlikehold. Ved oppsigelse vil plikten hva gjelder indre vedlikehold overføres leier.

Utleier plikter på leiers regning å besørge drift av bygget (jf. punkt 4 i avtalen).

## **10. Leiers plikter**

Lokalene må ikke brukes på en måte som forringer eiendommens omdømme eller utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelser eller på annen måte sjenere andre leiere eller naboer. Kostnadene ved utbedring og eventuell erstatninger i forbindelse med disse forhold er leiers ansvar.

Leier plikter å følge instruksjer for heiser og øvrige tekniske anlegg som til enhver tid gjelder i eiendommen. Likeledes plikter leietaker å holde de rom der det er vannlednings- og/eller avløpsrør så oppvarmet slik at frysing unngås.

Leier plikter omgående å melde til utleier enhver skade på de leide lokaler som må utbedres. Annen skade eller mangel skal leierne melde uten ugrunnet opphold.

Leier plikter å behandle så vel de leide lokaler som eiendommen forøvrig med tilbørlig aktsomhet. Han plikter å erstatte all skade som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, eller andre personer som han har gitt adgang til lokalene eller til eiendommen forøvrig.

Kortvarige avbrudd i forsyningen av vann, strøm, luft etc. plikter leier å tåle uten erstatning eller leiereduksjon.

Leier plikter å gi utleier adgang til lokalene for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, skadeforebygging, taksering etc.

Leier kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel. Indirekte tap dekkes ikke. Erstatningens størrelse begrenses uansett til ett kvartals leie, med mindre utleier har handlet svikaktig eller grovt uaktsomt. Dersom leier ønsker å påberope vedvarende eller gjentatt mislighold fra utleiers side som grunnlag for heving, krever dette skriftlig forhåndsvarsling om at avtalen kan bli hevet om mislighold ikke opphører.

Bygningsmessig forsikring besørger av eier på leiers regning (jf. punkt 4).

## **11. Bruk av lokalene**

Leier plikter å følge de ordensregler, brann/rømmingsinstruksjer samt instruksjer for heiser og øvrige tekniske anlegg som til enhver tid gjelder i eiendommen. Leier plikter å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter og instruksjer som er eller måtte bli innført og som omfatter leieforholdet.

Avfall må legges i eiendommens søppelkasser. Avfall av ekstraordinært omfang eller karakter må leier selv besørge fjernet for sin egen regning. I motsatt fall kan utleier la avfallet fjerne for leiers regning.

## **12. Utearealer**

Leieforholdet omfatter felles utearealer. Utleier har ansvaret for rask snørydding, strøing, plenklipping og skal ellers holde utearealet ryddet og i god hevd.

## **13. Leiers avtalebrudd/utkastelse**

Leier vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien eller avtalte tilleggssytelser ikke blir betalt, jf. § 13-2, 3. ledd (a) i tvangsfullbyrdelsesloven. Leier vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. § 13-2, 3. ledd (b) i tvangsfullbyrdelsesloven.

## **14. Fraflytting**

Leier skal ved fraflytting tilbakelevere de leide lokaler ryddiggjort og rengjort. Hvor annet ikke er avtalt i forbindelse med leiers innredninger skal fast inventar, delevegger, ledninger og lignende ikke fjernes ved fraflytting, men tilfalle utleier uten godtgjørelse. Fast inventar som

har vært en del av leietakers spesialutstyr for den virksomhet som er drevet i bygget, kan likevel fjernes.

I god tid før leieforholdets opphør skal det avholdes en felles befaring mellom leier og utleier, for å fastlegge eventuelt nødvendige arbeider for å bringe lokalene i den stand de skal være ved tilbakelevering.

I de siste 5 måneder før fraflytting har utleier rett til å sette opp skilt på fasaden, med informasjon om at lokalene blir ledige. I samme periode plikter leier å gi leiesøkende adgang til lokalene i kontortid/forretningstid. Ved fraflytting skal utleier umiddelbart gis adgang til lokalene.

Senest siste dag av leieforholdet skal leier 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 leiers regning.

### **15. Forsikring**

Utleier forsikrer bygningsmassen og viderefakturerer leierne gjennom fellesutgiftene.

Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved brann, vannskade m.v., ut over det som dekkes av de forsikringer utleier har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader som skyldes utleiers mislighold.

Leier forsikrer egen bygningsmessig innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, varer, driftstap og ansvar på kombinert bedriftsforsikring. I tillegg til egne interesser, skal leier dekke glassforsikring. Leiers forsikring skal være slik utformet at utleier holdes skadesløs i forbindelse med skader som oppstår i de leide lokaler eller på annen måte som følge av leieforholdet. Skade påført leiers medkontrahenter som følge av avbrudd, forsinkelser eller oppgjør i henhold til bestemmelser i dette punkt, er leiers ansvar.

### **16. Tinglysning**

Leietaker har ikke anledning til å tinglyse leiekontrakten.

### **17. Tvist**

Enhver tvist mellom partene om kontraktsforholdet blir å avgjøre ved de ordinære domstoler, med mindre partene blir enige om avgjørelse ved voldgift i henhold til tvistelovens kapittel 32.

Hver av partene oppnevner voldgiftsmann. Voldgiftsrettens formann oppnevnes av Sorenskriveren i Trondheim tingrett, og skal være jurist i dømmende stilling.

I tilfelle av søksmål er Trondheim verneting.

### **18. Særlige bestemmelser**

Etter leietidens utløp skal leierne ha opsjon på å overta eiendomsretten til de leide lokalene mot å betale tilhørende andel av tomteverdien. Med tomteverdi menes her markedsverdien som ubebygd tomt på tidspunktet for bruk av opsjonen. Forutsetningen for overtakelsen er at lokalene fysisk kan skilles ut som eget gnr. og bnr. eller kan seksjoneres. Dersom den overdratte eiendommen videreselges så skal Trondheim kommune ha forkjøpsrett til disse



arealene for samme kjøpesum som de ble solgt for fra Trondheim kommune.

Alternativt så skal leierne ha rett til å forhandle om forlengelse av leieavtalene.

Utleier og leierne har en intensjon om å samarbeide om en kvalitets- og kostnadmessig best mulig bruk av bygget med sambruk av arealer, ev. felles investeringer og drift av møte- og undervisningsrom, AV-utstyr med mer. Alle avtaler som omhandler samdrift av lokalene og utstyr og inventar skal nedfelles i egne avtaler.

### 19. Fremleie


Dersom noen av leierne får ledig areal så skal utleier ha fortrinnsrett til å løse leierne fra denne delen av leiekontrakten før leierne får anledning til framleie. Leierne har dersom fortrinnsretten ikke benyttes, anledning til å fremleie sine arealer helt eller delvis, etter skriftlig samtykke fra utleier.

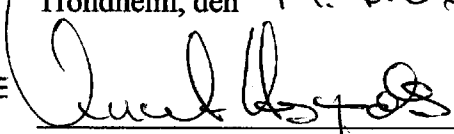
NTNU har uavhengig av dette punktet rett til framleie av arealer til Edda legesenter.

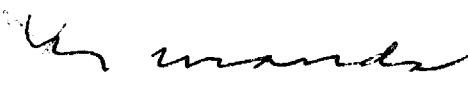
### 20. Forholdet til husleieloven

Det er husleieavtalen som gjelder i de tilfeller der den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravikelige regler.

Denne kontrakt er undertegnet i tre eksemplar hvorav utleier og leiere hver får sitt.

Trondheim, den 28/8-06  
  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Kommunaldirektør for  
helse og velferd

Trondheim, den 14.7.06  
  
Høgskolen i Sør-Trøndelag (HiST)

  
Norges teknisk- naturvitenskapelige  
universitet (NTNU)



## Vedlegg til leiekontrakt for Håkon Jarls gt. 1 og 12

Vedlegget viser eksempel på beregning av husleie og kan ikke påberopes som endelig.

FDV-kostnadene bygger på HoltheProsjekt FDV-nøkkelen for sykehjem - middels standard - i 2006.

Med unntak av bygningsmessig vedlikehold så skal kostnadene avregnes årlig mot faktiske kostnader.

| Kostnadselementer                                 | Grunnlagsdata             | Totalt            | HiST              | NTNU             | Trondheim kommune |
|---|---------------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Areal kvm   |                           | 20 650            | 7 415             | 3 740            | 9 495             |
| %-andel av totalarealet                           |                           | 100               | 35,9              | 18,1             | 46,0              |
| Rentekostnad tomteinvestering                     | 5 % - kr 27,3 mill        | 1 365 000         | 490 144           | 247 220          | 627 636           |
| Annuitet av byggekostnad                          | 5 % - 40 år - kr 512 mill | 25 610 426        | 9 196 189         | 4 638 402        | 11 775 835        |
| Skatter og avgifter (inkl. mva)                   | 81,13                     | 1 675 231         | 601 542           | 303 408          | 770 282           |
| Forsikringer (inkl. mva)                          | 6,88                      | 141 969           | 50 978            | 25 713           | 65 278            |
| Administrasjonskostnader (inkl. mva)              | 39,00                     | 805 350           | 289 185           | 145 860          | 370 305           |
| Vedlikehold og utskiftinger utvendig (inkl. mva)  | 58,51                     | 1 208 283         | 433 870           | 218 837          | 555 576           |
| Vedlikehold og utskiftinger innvendig (inkl. mva) | 106,65                    | 2 202 323         | 790 810           | 398 871          | 1 012 642         |
| <b>Samlet</b>                                     | <b>292,16</b>             | <b>33 008 582</b> | <b>11 852 718</b> | <b>5 978 310</b> | <b>15 177 554</b> |
| <b>Samlet pr. kvm.</b>                            |                           | <b>1 598</b>      | <b>1 598</b>      | <b>1 598</b>     | <b>1 598</b>      |

I tillegg kommer utgifter til løpende drift, renhold, energi og indre vedlikehold.

