



GRENLAND

BRANN OG REDNING IKS

På jobb for et tryggere Grenland

Møteinnkalling

Møte i representantskapet

Dato og tid: 06.10.2021 kl. 09.00

Sted: Brannstasjonen i Porsgrunn

Agenda

- Status samarbeid/inntreden Kragerø og Skien
- Informasjon og status i andre viktige saker

Sakskart

Sak nr./år	Tittel
	Godkjenning av innkalling
	Godkjenning av protokoll fra forrige møte
	Valg av to representanter til å signere protokollen
Sak 04/21	Husleiekontrakter Porsgrunn og Drangedal
Sak 05/21	Økonomirapport per juli
Sak 06/20	Eventuelt

Med vennlig hilsen

Janicke Andreassen
representantskapets leder



GRENLAND

BRANN OG REDNING IKS

På jobb for et tryggere Grenland

Møte i representantskapet

Dato: 06.10.21

Sak 04/21 Husleiekontrakter Porsgrunn og Drangedal

Styrets forslag til vedtak:

1. Styret ber representantskapet om å øke selskapets økonomiske ramme for 2021 med 2 millioner kroner. Den økte rammen finansieres ved økt eiertilskudd fra Drangedal og Porsgrunn kommuner, med hhv. 200.000 kroner og 1,8 millioner kroner.
2. Økt ramme skal i sin helhet gå tilbake til Drangedal og Porsgrunn kommuner som husleieinntekter.

Bakgrunn for saken:

Husleiekostnader til Drangedal og Porsgrunn kommuner overstiger vesentlig forventningene fra forprosjekt/prosjektrapport, og kan ikke håndteres innenfor vedtatte budsjettammer.

Saksopplysninger:

I forbindelse med forprosjektet for etablering av GBR IKS ble husleiekostnader for eksisterende brannstasjoner beregnet. I disse beregningene ble ikke kapitalutgifter tatt hensyn til, selv om det økonomiske oppsettet i prosjektrapporten ble kvalitetssikret av økonomiansvarlige i alle eierkommunene. Når Drangedal og Porsgrunn kommuner nå har laget forslag til husleieavtaler er kapitalkostnadene tatt inn, noe som medfører en vesentlig høyere husleie enn hva selskapet har lagt til grunn i budsjett og økonomiplaner. (I Bamble kommune har man avtalt at det ikke betales husleie i perioden frem til ny brannstasjon står klar, og leie(låne)avtale er inngått).

Utgifter til lokaler ble i forprosjektet estimert til totalt 1,78 millioner kroner. Oppjustert med deflator tilsvarer dette om lag 1,98 millioner kroner i 2021. På bakgrunn av faktiske kostnader til strøm, renhold etc. for brannvesenene i eierkommunenes regnskaper i 2019 og 2020 har GBR budsjettet med kostnader på til sammen 2,5 millioner kroner i 2021. Total husleiekostnad basert på fremlagte avtaler fra Drangedal og Porsgrunn kommuner utgjør 4,15 millioner kroner alene. Da kommer kostnader til strøm og renhold i Drangedal i tillegg med om lag 0,15 millioner kroner, og strøm i Bamble på om lag 0,4 millioner kroner. Beregnede kostnader til lokaler blir dermed om lag 4,8 millioner kroner per år, hele 2,3 millioner kroner mer enn budsjettet. Av dette kan om lag 0,3 millioner kroner belastes selvkostområdet.

Styrets vurdering:

Gjennom flere møter har kommunene og brannadministrasjonen arbeidet frem forslag til husleieavtaler som styret mener ivaretar partenes behov og interesser på en god



GRENLAND

BRANN OG REDNING IKS

På jobb for et tryggere Grenland

måte. Det er fra kommunenes side godt redegjort for kapitalutgifter og øvrige kostnader som er lagt til grunn i avtalene.

Styret har forståelse for at kapitalutgiftene tas med i beregning av husleien. Behovet for økt tilskudd for å dekke den høyere husleien har administrasjonen i GBR IKS informert om tidligere i år gjennom kontaktmøte med eierkommunene, i styremøter og i kommunikasjon med representantskapets leder. I praksis vil økningen bli et «nullsumspill» for eierkommunene, da økt dekningsbidrag på grunn av økningen i husleie går direkte tilbake til kommunene.

Styrets anbefaling:

Styret anbefaler representantskapet å vedta økt tilskudd for 2021 fra Drangedal og Porsgrunn kommuner, for å dekke uventet høye husleiekostnader fra de samme kommunene.

Vedlegg:

- 4.1 Husleieavtale Drangedal
- 4.2 Renholdsavtale Drangedal
- 4.3 Husleieavtale Brevik
- 4.4 Husleieavtale Porsgrunn og Sandøya

Merknad fra brann- og redningssjefen:

Med bakgrunn i styrets vedtak i samme sak (styresak 08/21) har brannadministrasjonen, etter ønske fra Drangedal kommune, hatt et møte med rådmann og ordfører der. Det er et alternativ å ikke øke eiertilskuddet fra Drangedal kommune for 2021, mot at kommunen reduserer sitt husleiekrav for året med 200.000 kroner (tar kapitalkostnadene for året). Reell husleiekostnad må inn i budsjett og eiertilskudd fra og med 2022. Det samme er mulig å gjøre med Porsgrunn kommune, men dette alternativet er ikke drøftet med administrasjonen der.

Forslag til nytt vedtakspunkt:

3. Alternativt gis styret fullmakt til å forhandle frem en avtale med kommunene om at husleien for 2021 reduseres med tilsvarende beløp. Hvis man oppnår enighet om dette økes ikke eiertilskuddet for 2021. For 2022 og videre legges det til grunn økt eiertilskudd tilsvarende de økte husleiekostnadene.

VEDLEGG 4.1 HUSLEIEAVTALE DRANGEDAL

AVTALE MELLOM GRENLAND BRANN OG REDNING IKS

OG DRANGEDAL KOMMUNE

Tema	Årlig kostnad i kr.	Merknad
1. HUSLEIE		
1a. Kapitalutgifter som dekker avskrivning, renter og forsikring	400 000,-	Basert på den ombygde brannstasjon som ivaretar pålagte krav fra andre offentlige myndigheter. Utrechnet på bakgrunn av bokførte verdier og kostnader på de siste investeringene.
1b. Hvis det oppstår behov for større rehabiliteringsbehov el.l. gjennomføres det dialogmøte mellom partene	Prinsippet vil være at det gjøres et tillegg i husleien basert på forventet levetid som settes lik avskrivningstiden	Drangedal kommune som huseier har i prinsippet ansvar for gjennomføringen. Men et rehabiliteringsprosjekt skal være godkjent av begge parter
2. DRIFT, VEDLIKEHOLD OG VAKTMESTERTJENESER		
2a. GBR IKS vil selv ivareta løpende driftsbehov og mindre vedlikehold og reparasjoner (slik det også er avtalt i Porsgrunn og Bamble)	GBR IKS selv tar kostnaden	Hvis vedlikeholdet blir så tungt og omfattende at vi har lov til å aktivere det som investering, gjelder prinsippet i 1b.
3. RENHOLD		
3a. Bestilt kapasitet blir fakturert løpende	Se egen avtale mellom renholdsleder i Drangedal kommune og GBR IKS	Siden det må påregnes årlig regulering av lønn til renholdere, vil det avtalte beløpet bli indeksregulert med årlig lønnsøkning.
3b. Ekstraordinære behov etter hendelser bestilles av GBR IKS	--- « ----	GBR IKS betaler for det som er bestilt
4. KOMMUNALE AVGIFTER M.M.		
Strøm	Faktureres direkte til GBR IKS	Egen avtale med Everket
Fjernvarme	--- « ----	Basert på faktisk forbruk
Kommunale avgifter (vann, avløp)	--- « ----	Basert på vannmåler
Renovasjon	--- « ----	Basert på bestilt tjeneste fra IATA IKS
5. MASKINER, BILER OG UTSTYR		
5a. Alt av løsøre er etter eget vedtak i kommunestyret overført til GBR IKS til bokførte verdier uten vederlag (likt for alle kommunene)	Drangedal kommune bærer da kapitalkostnadene mens GBR IKS har driftsutgifter	GBR IKS må selv ivareta forsikringsutgiftene

6. MANNSKAP	ANSVAR	
6a. Det må være fleksibilitet i vaktukene som er minst mulig til hinder for hovedstilling. Dette må i hvert enkelt tilfelle avklares med lokal leder.	Alle	Avløse hverandre i perioder ved behov
6b. Drangedal kommune må stille mannskap til disposisjon ut over vaktuken til den enkelte ved behov		Eksempelvis ved store hendelser, fravær ol.
6c. Medgått tid til brannvesenets behov innenfor ordinær arbeidstid dekkes av Drangedal kommune		Eksempelvis utrykninger eller kurs. Basert på samme måte som deltidspersonell i Bamble
6d. Nødvendige kurs som ikke kan gjennomføres etter arbeidstiden gjøres i arbeidstiden. Heldagskurs avtales med virksomhetsleder til den det gjelder.		Eks: MDVPA (mens du venter på ambulansen)
7. ØVRIG		
7a. GBR IKS stiller med person i kommunens kriseledelse ved behov		Slik det er avtalt allerede mellom partene. Ved nytt og/eller større behov, gjennomføres dialog mellom partene. Likebehandling av eierkommunene er bærende prinsipp.
7b. Vei og vannmeldinger mv. Kontaktperson i GBR defineres for videre kontakt mot Drangedal kommune		
7c. Uttalelser og høringsinnspill fortsetter som tidligere	HKP	
7d. Postpakker kan fortsatt hentes og sendes via servicetorget		
7e. GBR kan benytte vaskeplass og verksted		Bruk av verksted for omlegg av hjul på store biler

Ved uoverensstemmelse må det avklares mellom kommunedirektør og GBR IKS.

Sted: Dato:

.....

.....

Hans Bakke
Kommunedirektør

Sted: Dato:

.....

.....

Morten Meen Gallefos
GBR IKS

VEDLEGG 4.2 RENHOLDSAVTALE DRANGEDAL

Forslag til avtale om renhold av Drangedal Brannstasjon

- Pr.dd er det behov for rengjøring av stasjonen 1 dag i uka, dvs. ca. 2,5t så lenge kun stasjonsansvarlig er på jobb.
Når feier/e blir etablert på stasjonen etter hvert vi behovet være 2 ganger i uka, ca. 5,0t.
Dette avtales nærmere med renholdsleder i Drangedal Kommune.
- Ved ekstraordinære hendelser som medfører et større behov for renhold vil dette fortløpende avtales nærmere med renholdsleder.
- Pris pr. time for renhold er satt til 450,- som inkluderer utstyr og vaskemidler renholderne trenger for å gjøre jobben.
- Alt renhold utføres iht. NS Insta 800 (nordisk standard)
- Ved eventuelt smitteutbrudd eller lignende kan dette medføre ekstra kostnader da andre typer renholdutstyr og vaskemidler må brukes. Alt utstyr må i stor grad kondemneres etter bruk ved en sãnn hendelse.
- Alt renhold utføres kun i den nye delen av brannstasjonen.
- Ved endrede behov avtales dette med renholdsleder.

Renholdsleder Drangedal Kommune

Magnus Svarstad

Grenland Brann og Redning
Varabrannsjef

Jørn Urberg Tveten

VEDLEGG 4.3 HUSLEIEAVTALE BREVIK

Kontrakt for leie av lokale

1. Utleier

Navn Porsgrunn kommune v/ Bygg- og eiendomsdrift	Telefon 35 54 70 00	Mobil
E-postadresse postmottak@porsgrunn.kommune.no	Fødselsnr./Org.nr. 939 991 034	
Adresse Postboks 128	Postnr. 3901	Poststed Porsgrunn

2. Leietaker

Navn Grenland Brann- og Redning IKS	Telefon 35 54 70 00	Mobil
E-postadresse post@gbr.no	Org.nr. 925739251	
Postadresse Postboks 128	Postnr. 3901	Poststed Porsgrunn

3. Leieforholdet gjelder

Storgata 8 i Brevik, gbnr 80/204, 3919 Porsgrunn.

Leieobjektet består av hele eiendommen / bygget som i dag utgjør Brevik brannstasjon, samt innleid båtplass til brann båt.

4. Bruk av leieobjekt

Leieobjektet må kun benyttes til Brannstasjon. Skifte av bransje eller forandring av virksomheten i lokalene er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forutgående samtykke. Det samme gjelder for salg, eksponering o.l. i fellesarealer. Leier har risikoen for at lokalet er egnet til det tiltenkte formålet.

5. Overtakelse

De leide lokalene overtas i den stand de er.

6. Leietid

Leietiden er 5 år og løper fra overtakelsen 01.01.2021 til og med 31.12.2025, hvoretter leieforholdet opphører uten varsel og oppsigelse. Hver av partene kan si opp avtalen i leieperioden med 1 års skriftlig varsel.

Leier har rett til å fornye avtalen for 5 nye år. Krav om fornyelse må fremsettes skriftlig innen 6 måneder før leietidens utløp.

7. Leie og leiebetaling

Årsløien utgjør kr **215.783** eks.mva. og forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hvert kvartal med kr 52.696,-.

Leien fremkommer slik:

Brevik brannstasjon				
HUSLEIEBEREGNING	Areal bta	Kr/m²	Leie pr år	Leie pr kvartal
Leie garasje	194	400	77 600	19 400
Leie soverom/opphold	164	400	65 600	16 400
Energi			50 000	12 500
Leie av båthus			17 583	4 396
Renhold	164		5 000	1 250
Sum			215 783	52 696

Leier skal direkte og for egen regning betale:

- Telefon, data, kontorrekvisita etc.
- Vaktmestertjenester for eget bruk, så som låser, mindre interne vedlikeholdsoppgaver o.l.
- Leier har selv ansvar for og bærer alle kostnader forbundet med drift og vedlikehold av alle tekniske anlegg / installasjoner som han selv har anbrakt i lokalene.

Ved forsinket betaling av forpliktelser etter denne kontrakt, svares forsinkelsesrente i henhold til lov om forsinket betaling av 17. desember 1976 nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne. Utleier har rett til å kreve gebyr ved purring.

Betaling anses ikke skjedd før beløpet er godskrevet utleiers bankkonto.

Ved forsinket betaling av husleie og/eller fellesutgifter eller andre beløp leier plikter å betale, svares det lovbestemt forsinkelsesrente. Utleier har rett til å kreve gebyr ved purring.

8. Merverdiavgift

Leietaker skal benytte lokalet i avgiftspliktig eller kompensasjonsberettiget virksomhet.

Per leiestart omfattes hele leieobjektet av utleiers registrering i merverdiavgifts registeret.

Utleier har rett til å tillegge merverdiavgift, med den til enhver tid gjeldende sats, på leien, felleskostnader og eventuelle tilleggstjenester for de arealer som til enhver tid omfattes av utleiers registrering i merverdiavgifts registeret.

Leietaker skal holde utleier skadesløs for ethvert merverdiavgifts tap utleier måtte bli påført. Herunder redusert fradragsrett og tilbakeføring/justering av fradragsført inngående merverdiavgift samt renter, tilleggsavgift og øvrige utgifter forbundet med slikt merverdiavgifts tap, som følge av regelverksendringer, leietakers bruksendring, fremleie, selskapsmessige/organisatoriske endringer, formelle mangler eller forsømmelser og lignende.

9. Mangler

Feil og mangler som leier kjente eller burde kjenne til ved avtaleinngåelsen, kan ikke gjøres gjeldende.

I løpet av leieforholdet plikter leier straks å melde til utleier enhver skade på leide lokaler som må utbedres uten opphold. Forsømmer leier pliktig melding, er han selv ansvarlig for skade som følge av forsømmelsen.

10. Fremleie

Fremleie og overdragelse av kontrakten, helt eller delvis, er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Utleier kan ikke nekte leietaker fremleie uten saklig grunn.

Søknad om fremleie skal inneholde opplysninger om fremleietagerens virksomhet, økonomiske stilling og kopi av utkast til fremleiekontrakt, og må være utleier i hende senest tre måneder før ønsket fremleiestart.

Søknad om fremleie skal også inneholde bekreftelse signert av fremleietaker der fremleietaker vedtar bestemmelsene i denne avtalen, og at fremleietager og fremleier blir solidarisk ansvarlige for oppfyllelse av leiekontrakten. Vedtatt tvangsfravikelsesklause for fremleietaker skal utformes slik at den også kan gjøres gjeldende av utleier.

Overdragelse av minst 50% av aksjene, selskapsandelene eller eierinteressene hos leietaker anses som overdragelse av kontrakten. 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 om overdragelsen har funnet sted.

Enhver selskapsmessige endring som forringer leietakers økonomiske stilling ovenfor utleier, krever utleiers samtykke.

11. Utleiers og leietakers plikter

Det påhviler utleier å sørge for at bygningen med tekniske innretninger til enhver tid er i god stand. Utleier plikter å sørge for godt vedlikehold, drift og renhold av inn- og utvendige fellesarealer.

Leietaker plikter å behandle såvel de leide lokaler som eiendommen forøvrig med tilbørlig aktsomhet. Lokalene må ikke brukes på en måte som forringer eiendommens omdømme eller utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer andre leietakere eller naboer. Kostnadene ved utbedring og eventuell erstatning i forbindelse med disse forhold, er leietakers ansvar.

Leietaker plikter å følge de ordensregler, brann/rømningsinstrukser samt instruksjoner for heiser og øvrige tekniske anlegg, som til enhver tid gjelder i eiendommen. Knuste ruter i ethvert rom som omfattes av leieforholdet må straks erstattes med nye. Rom med vann- og/eller avløpsrør må holdes så oppvarmet at frysing unngås.

Medfører virksomheten forhøyelse av eiendommens forsikringspremier eller faste avgifter, plikter leietaker selv å betale forhøyelsen.

Avfall må legges i eiendommens søppelkasser. Avfall av ekstraordinært omfang eller karakter må leietaker selv besørge fjernet for egen regning. I motsatt fall vil utleier la avfallet fjerne for leietakers regning.

Leietaker plikter å gi utleier adgang til lokalene i kontor-/forretningstid alle dager, for visning, ettersyn, reparasjon, vedlikehold, taksering etc. Tidspunktet for gjennomgang skal varsles i rimelig tid. Utleier disponerer egen nøkkel, som om nødvendig kan benyttes.

Utleier har adgang til å ta seg inn i de utleide lokaler i alle tilfeller hvor dette antas nødvendig for å forebygge eller begrense skade på eiendommen.

Tilfeldige avbrudd i forsyninger av vann, luft etc. plikter leietaker å tåle uten erstatning eller leiereduksjon.

12. Endring av leieobjektet

Innredning, ominnredning eller noen som helst forandring i eller av de leide lokaler må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndsgodkjenning. Slik forhåndsgodkjenning kan gis på betingelse av at forandringene tilfaller utleier uten godtgjørelse ved leieforholdets slutt, eller at leietakeren bringer lokalene tilbake til opprinnelige stand.

Forhåndsgodkjenning kreves også om leietaker ønsker å bruke mere strøm, vann, luft, avløp mv. enn hva lokalene ved kontraktstidspunktet var utstyrt med. Dersom samtykke gis, er leier ansvarlig for å innhente de nødvendige offentlige tillatelser, og bære de tilhørende kostnader

13. Vedlikehold

Det påhviler utleier å bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold. Likeledes er utskifting av tekniske innretninger, slik som heiser, ventilasjonsanlegg, fyringsanlegg etc. utleiers ansvar.

Det påhviler leietaker å bekoste vedlikehold av de leide lokaler, herunder også utvendig og innvendig vedlikehold av inngangsdører/dørkarmen og vinduer med omramming, samt

eventuell solskjerming, slik at disse til enhver tid er i håndverksmessig god stand. Vedlikeholdsplikten omfatter også innretninger anbrakt i lokalene av leietaker.

Vedlikeholdsplikten for leietaker omfatter også fornyelse av gulvbelegg, tapet og maling samt annen nødvendig istandsetting og fornyelse av innvendige overflater. Videre plikter leier å vedlikeholde og foreta enkle utskiftninger av ledninger og innretninger for avløp, vannforsyning, gass, varme, kjøling og elektrisitet fra egen sikringstavle til lampepunkter og stikkontakter, samt ventilasjon- og kjøleanlegg. Alt arbeid leietakeren plikter å utføre skal fortas uten ugrunnet opphold, og på en håndverksmessig forsvarlig måte.

Leietaker blir erstatningsansvarlig for all skade som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfældige, kunder og/eller andre personer som han har gitt adgang til eiendommen.

Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også skader etter innbrudd i de leide lokaler.

Oppfyller ikke leietaker disse forpliktelser er utleieren berettiget til, etter skriftlig varsel med 14 dagers oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholdsarbeidene for leietakers regning.

Utleier er berettiget til å foreta alle arbeid som måtte være nødvendige til eiendommens forsvarlige vedlikehold eller fornyelse, og til i samme utstrekning å foreta ethvert forandringsarbeid såvel i, som utenfor de leide lokaler. Leietaker plikter å medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av eiendommen kan føres gjennom det leide lokale uten hinder av leietakers innredning etc.

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 leietakeren, og i størst mulig grad varsle leietaker på forhånd.

14. Leietakers mislighold og tvangsfravikelse

Blir leien ikke betalt ved forfall, og heller ikke innen 14 dager etter at utleier deretter har sendt betalingsvarsel, kan utleier kreve tvangsfravikelse ("utkastelse") uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdsloven § 4 18 og § 13 2, tredje ledd pkt. a.

Hvis leiekontrakten er utløpt og leier ikke flytter innen 14 dager etter at utleier deretter har sendt fraflyttingsvarsel, kan utleier kreve tvangsfravikelse ("utkastelse") uten søksmål, jf. Tvangsfullbyrdsloven § 4 18 og § 13 2, tredje ledd pkt. b.

Dersom leier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan utleier heve Avtalen. Heving kan likevel først skje 14 dager etter at varsel om heving er mottatt, og det påpekte mislighold ikke har opphørt innen slik frist. Ved heving plikter leier å fraflytte leieobjektet straks.

Hvis leieforholdet opphører på grunn av leiers mislighold eller fraviker lokalene som følge av konkurs plikter leier å erstatte det leietap utleier blir påført. Likeledes må leier erstatte alle omkostninger som misligholdet måtte påføre utleier, herunder saksomkostninger og utgifter til rydding og rengjøring. Bestemmelsene i Avtalens pkt. 15 gjelder også ved fraflytting/utkastelse som skyldes mislighold.

Utleier kan kreve erstatning for tap som følge av at leier ikke oppfyller sine plikter etter Avtalen. Utleiers misligholds sanksjoner gjelder likevel ikke så langt leier godtgjør at forsinkelsen eller mangelen skyldes en hindring utenfor leierens kontroll som leier ikke med rimelighet kunne ventes å ha tatt i betraktning på avtaletiden, eller å ha unngått eller overvunnet følgene av.

Det kan ikke kreves erstatning for indirekte tap.

15. Tilbakelevering ved leieforholdets opphør

Ved fraflytting skal leier tilbakelevere leieobjektet i like god stand som ved leiers overtagelse, dog slik at utleier må akseptere normalt slit og elde. Leieobjektet skal være ryddet, og alle deler av leieobjektet med tilbehør, herunder vinduer, vegger og tak, skal være rengjort.

Fast inventar, lettvegger, utstyr og faste anordninger leieobjektet, ledninger mv. som leier har latt fjerne/installere, må ikke installeres på nytt/fjernes med mindre utleier forlanger det. Leier kan av utleier pålegges å bringe de angjeldende deler av leieobjektet tilbake i samme stand som ved leiers overtagelse og bekoste utleiers utbedring av alle skjemmende spor etter demonterte installasjoner og utstyr.

De siste 5 måneder før leieperiodens opphør, skal leieobjektet være tilgjengelig for utleier for avholdelse av visning. Visninger skal avholdes til minst mulig sjenanse for leiers virksomhet og etter avtale med leier. I samme periode har utleier rett til å sette opp skilt på fasaden med informasjon om at leieobjektet blir ledig.

I god tid før leieforholdets opphør skal partene avholde en felles befaring av leieobjektet for å fastlegge arbeider som måtte være nødvendig for å sette leieobjektet i den stand de skal være ved tilbakelevering.

Senest siste dag av leieforholdet skal leier fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke er fjernet skal anses etterlatt, og tilfaller utleier etter leieforholdets opphør. Etterlater leier søppel og andre gjenstander utleier ikke ønsker å overta, kan utleier kaste eller fjerne disse for leiers regning.

Leier kan ikke kreve vederlag for forbedringer eller andre arbeider leier har foretatt i leieobjektet, heller ikke når slike forbedringer er vesentlige og/eller dersom det er gjort med utleiers samtykke.

Leie påløper inntil leieobjektet er tilbakelevert i kontraktsmessig stand, unntatt når manglene er av slik karakter at de ikke vil kunne hindre eller vanskeliggjøre ny leier/brukers overtakelse av leieobjektet på den dag leieforholdet opphører.

16. Konkurs

Ved leietakers konkurs kan utleier bringe leieforholdet til opphør umiddelbart, med mindre boet trer inn i leietakers rettigheter og plikter etter kontrakten, jf. dekningslovens § 7-10.

17. Forsikring

Hver av partene holder sine interesser forsikret.

Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved brann, vannledningsskade mv. ut over det som dekkes av de forsikringer utleier har som huseier.

Leietaker forsikrer egen bygningsmessig innredning, fast løst inventar, løsøre, maskiner, varer, driftstap og ansvar på kombinert bedriftsforsikring samt glassforsikring. Leietakers 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.

18. Force Majeure

Streik, lockout, blokadé eller andre forhold som partene ikke rår over, som f.eks. brann, eksplosjon, maskinskade, ukontrollert utstrømming av vann, avbrytelse av tilførsel av vann, strøm, telefon mv. opptøyer, krig eller inngrep av offentlig myndighet, fritar utleier fra å oppfylle sine forpliktelser i henhold til denne kontrakt i den grad de ikke kan oppfylles uten unormalt høye kostnader. Likedan bortfaller under slike forhold plikt til å betale taps - eller skadeserstatning.

19. Pantsettelse og tinglysning

Leiekontrakten kan ikke tinglyses uten utleiers skriftlige samtykke. Samtykker utleieren, skal leietaker dekke omkostninger forbundet med tinglysingen. Leietaker forplikter seg til å avlyse kontrakten senest en måned etter leieforholdets opphør.

Leiekontrakten kan ikke pantsettes uten utleiers skriftlige samtykke. Samtykke kan nektes om ikke pantsettingen skjer som sikkerhet for de engasjementer som er knyttet til driften av leietakers virksomhet i lokalene.

20. Leieregulering

Partene kan årlig, første gang med virkning fra 01.01.2022, kreve leien regulert i forhold til eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Leien skal uansett ikke kunne reguleres under den leie som ble avtalt på kontraktstidspunktet.

Kontrakten reguleres med utgangspunkt i basisindeks 15. november.

Regulering iverksettes uten forhåndsvarsel fra utleier.

21. Sikkerhet, depositum og garanti

Det kreves ikke noen form for leiegaranti.

22. Særlige bestemmelser

- GBR må sørge for forsikring av bilparken, inventar og utstyr, samt forsikring av alt spesialutstyr knyttet til virksomhetens drift.
- Dersom utleier blir ilagt eiendomsskatt for eiendommen, har utleier rett til å tillegge denne kostnad på leien, forholdsvis kr/m² leid areal.

23. Forholdet til husleieloven

Nærværende avtale går foran i tilfelle hvor denne avviker fra reglene i husleieloven av 1999.

24. Vernetting

Alle tvister omkring denne Avtalen skal reguleres av norsk rett. Eiendommens vernetting vedtas som rett vernetting i alle tvister tilknyttet leieforholdet.

25. Signatur

Denne kontrakt er undertegnet i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Porsgrunn den _____

Porsgrunn kommune
Utleier

Porsgrunn den _____

Grenland Brann- og redning IKS
Leietaker

Ole Henrik Lia

Virksomhetsleder
Bygg - og eiendomsdrift

Morten Meen Gallefoss / Siri Kristin Karlsen

Daglig leder / styreleder

VEDLEGG 4.4 HUSLEIEAVTALE PORSGRUNN OG SANDØYA

Kontrakt for leie av lokale

5. Utleier

Navn Porsgrunn kommune v/ Bygg- og eiendomsdrift	Telefon 35 54 70 00	Mobil
E-postadresse postmottak@porsgrunn.kommune.no	Org.nr. 939 991 034	
Adresse Postboks 128	Postnr. 3901	Poststed Porsgrunn

6. Leietaker

Navn Grenland Brann- og Redning IKS	Telefon 35 54 70 00	Mobil
E-postadresse post@gbr.no	Org.nr. 925 739 251	
Adresse Postboks 128	Postnr. 3901	Poststed Porsgrunn

7. Eiendommer

- Hydrovegen 53,3919 Porsgrunn. Gbnr 56/515
- Deler av Bygg 25, innleid fra Herøya Industripark
- Sandøya brannstasjon, Søndre Maiensveg 19. Gbnr 33/314

4. Leieobjekt

Leieobjektet omfatter areal til eksklusiv bruk, samt arealer til fellesbruk/sambruk ihht. nærmere spesifisering/fordeling i Porsgrunn brannstasjon, Hydrovegen 53 i Porsgrunn og Bygg 25, samt nybygd garasje.

Leieobjektet omfatter også bruk av eiendommens uteareal, utendørs parkeringsplasser og rett til gjesters parkering på felles gjesteparkering på området til HiP.

Bygningen Sandøya brannstasjon er også del av dette Leieobjektet.

Arealer til leietakers eksklusive bruk, samt fellesbruk/sambruk framgår på vedlagte plantegninger, vedlegg 1-6.

5. Bruk av leieobjekt

Leieobjektet må kun benyttes til Brannstasjon. Skifte av bransje eller forandring av virksomheten i lokalene er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forutgående samtykke. Det samme gjelder for salg, eksponering o.l. i fellesarealer. Leier har risikoen for at lokalet er egnet til det tiltenkte formålet.

6. Overtakelse

Lokalene overtas i den stand de er.

Lokalene leies ut umøblert og uten utstyr i rom som soverom og treningsrom. Leietaker har alt ansvar for vedlikehold og utskifting av slikt inventar og utstyr.

7. Leieperiode

Leietiden løper fra overtakelsen 01.01.2021 til 30.4.2024, hvoretter leieforholdet opphører uten varsel og oppsigelse. Hver av partene kan si opp avtalen i leieperioden med 1 års skriftlig varsel.

Leietaker har rett til å fornye avtalen for 5+5 nye år, forutsatt at utleier har fått tilsvarende forlengelse av leieavtale med HiP. Krav om fornyelse må fremsettes skriftlig innen 6 måneder før fornyet leietids utløp.

8. Leien

Årsleien for Leieobjektet utgjør tilsammen kr. **3.527.249 eks.mva.**

Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hvert kvartal med kr 881.812,25 eks. mva.

Leiebeløpet inkluderer leie, renhold og energi for eksklusivt areal og fellesareal / fellesbruk. Obligatoriske tjenester i Hydro industripark, er også inkludert.

Daglig renhold ved Porsgrunn brannstasjon er tilbudt med rengjøring 7 dager i uken, inkludert helligdager. Hovedrengjøring er ikke medregnet i prisen og kommer eventuelt som tillegg.

Leien pr. brannstasjon fremkommer slik;

Porsgrunn brannstasjon GBR leiespesifisering

Anlegg/etasje	Eiendom	Areal	Areatype / funksjon	kr/m ²	Leie pr år
HV53 plan 0	Hydrovegen 53	30	lager	350	10 662
HV53 plan 1	Hydrovegen 53	532	vognhall/lettgarasje/verksted/wc	1 108	589 426
HV53 plan 2	Hydrovegen 53	419	Kontorer	1 108	463 958
B25 plan 2	Bygg25	97	Soverom	2 120	205 903
Ny garasje inkludert tomteleie	Ny garasje	417	Garasje	1 084	452 123
Sum eksklusivt areal		1 496			1 722 071
Påslag fellesareal GBR/HiP	Hydrovegen 53	148	Garderober/trimrom/verksted	1 108	164 301
Påslag fellesareal GBR/HiP	Bygg25	145	Garderober/trimrom/verksted	1 486	215 877
Påslag felles areal alle FA	Hydrovegen 53	797	kjøkken/spiserrom	1 108	883 031
Sum påslag fellesareal		1 091			1 263 210
Energi for eksklusivt og andel FA		2 587		inkl	-
Renhold eksklusivt leieareal			Etter kalkyle fra renhold		184 000
Andel renhold felles areal alle FA					189 351
Andel renhold felles GBR/HIP- 50 % av kostnad					83 977
Sum leie					3 442 609

Sandøya brannstasjon				
HUSLEIEBEREGNING				
Tekst	BTA	Kr/m ²	Leie pr år	Leie pr kvartal
Leie	88	735	64 640	16 160
Energi	88	227	20 000	5 000
Sum			84 640	21 160

Leietaker skal i tillegg direkte og for egen regning betale:

- Telefon, data, kontorrekvisita etc.
- Vaktmestertjenester for eget bruk, så som låser, mindre interne vedlikeholdsoppgaver o.l.
- Leier har selv ansvar for og bærer alle kostnader forbundet med drift og vedlikehold av alle tekniske anlegg / installasjoner som han selv har anbrakt i lokalene.

Ved forsinket betaling av forpliktelser etter denne kontrakt, svares forsinkelsesrente i henhold til lov om forsinket betaling av 17. desember 1976 nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne. Utleier har rett til å kreve gebyr ved purring.

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 godskrevet utleiers bankkonto.

Ved forsinket betaling av husleie og/eller fellesutgifter eller andre beløp leier plikter å betale, svares det lovbestemt forsinkelsesrente. Utleier har rett til å kreve gebyr ved purring.

9. Merverdiavgift

Leietaker skal benytte lokalet i avgiftspliktig eller kompensasjonsberettiget virksomhet.

Per leiestart omfattes hele leieobjektet av utleiers registrering i merverdiavgifts registeret.

Utleier har rett til å tillegge merverdiavgift, med den til enhver tid gjeldende sats, på leien, felleskostnader og eventuelle tilleggstjenester for de arealer som til enhver tid omfattes av utleiers registrering i merverdiavgifts registeret.

Leietaker skal holde utleier skadesløs for ethvert merverdiavgifts tap utleier måtte bli påført. Herunder redusert fradragsrett og tilbakeføring/justering av fradragsført inngående merverdiavgift samt renter, tilleggsavgift og øvrige utgifter forbundet med slikt merverdiavgifts tap, som følge av regelverksendringer, leietakers bruksendring, fremleie, selskapsmessige / organisatoriske endringer, formelle mangler eller forsømmelser og lignende.

9. Mangler

Feil og mangler som leier kjente eller burde kjenne til ved avtaleinngåelsen, kan ikke gjøres gjeldende.

I løpet av leieforholdet plikter leier straks å melde til utleier enhver skade på leide lokaler som må utbedres uten opphold. Forsømmer leier pliktig melding, er han selv ansvarlig for skade som følge av forsømmelsen.

10. Fremleie

Fremleie og overdragelse av kontrakten, helt eller delvis, er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Utleier kan ikke nekte leietaker fremleie uten saklig grunn.

Søknad om fremleie skal inneholde opplysninger om fremleietagerens virksomhet, økonomiske stilling og kopi av utkast til fremleiekontrakt, og må være utleier i hende senest tre måneder før ønsket fremleiestart.

Søknad om fremleie skal også inneholde bekreftelse signert av fremleietaker der fremleietaker vedtar bestemmelsene i denne avtalen, og at fremleietager og fremleier blir solidarisk ansvarlige for oppfyllelse av leiekontrakten. Vedtatt tvangsfravikelsesklausul for fremleietaker skal utformes slik at den også kan gjøres gjeldende av utleier.

Overdragelse av minst 50% av aksjene, selskapsandelene eller eierinteressene hos leietaker anses som overdragelse av kontrakten. 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 om overdragelsen har funnet sted.

Enhver selskapsmessig endring som forringer leietakers økonomiske stilling ovenfor utleier, krever utleiers samtykke.

11. Utleiers og leietakers plikter

Det påhviler utleier å sørge for at bygningen med tekniske innretninger til enhver tid er i god stand. Utleier plikter å sørge for godt vedlikehold, drift og renhold av inn- og utvendige fellesarealer.

Leietaker plikter å behandle såvel de leide lokaler som eiendommen forøvrig med tilbørlig aktsomhet. Lokalene må ikke brukes på en måte som forringer eiendommens omdømme eller utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer andre leietakere eller naboer. Kostnadene ved utbedring og eventuell erstatning i forbindelse med disse forhold, er leietakers ansvar.

Leietaker plikter å følge de ordensregler, brann/rømningsinstrukser samt instruksjoner for heiser og øvrige tekniske anlegg, som til enhver tid gjelder i eiendommen. Knuste ruter i ethvert rom som omfattes av leieforholdet må straks erstattes med nye. Rom med vann- og/eller avløpsrør må holdes så oppvarmet at frysing unngås.

Medfører virksomheten forhøyelse av eiendommens forsikringspremier eller faste avgifter, plikter leietaker selv å betale forhøyelsen.

Avfall må legges i eiendommens søppelkasser. Avfall av ekstraordinært omfang eller karakter må leietaker selv besørge fjernet for egen regning. I motsatt fall vil utleier la avfallet fjerne for leietakers regning.

Leietaker plikter å gi utleier adgang til lokalene i kontor-/forretnings tid alle dager, for visning, ettersyn, reparasjon, vedlikehold, taksering etc. Tidspunktet for gjennomgang skal varsles i rimelig tid. Utleier disponerer egen nøkkel, som om nødvendig kan benyttes.

Utleier har adgang til å ta seg inn i de utleide lokaler i alle tilfeller hvor dette antas nødvendig for å forebygge eller begrense skade på eiendommen.

Tilfeldige avbrudd i forsyninger av vann, luft etc. plikter leietaker å tåle uten erstatning eller leiereduksjon.

12. Endring av leieobjektet

Innredning, ominnredning eller noen som helst forandring i eller av de leide lokaler må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndsgodkjenning. Slik forhåndsgodkjenning kan gis på betingelse av at forandringene tilfaller utleier uten godtgjørelse ved leieforholdets slutt, eller at leietakeren bringer lokalene tilbake til opprinnelige stand.

Forhåndsgodkjenning kreves også om leietaker ønsker å bruke mere strøm, vann, luft, avløp mv. enn hva lokalene ved kontraktstidspunktet var utstyrt med. Dersom samtykke gis, er leier ansvarlig for å innhente de nødvendige offentlige tillatelser, og bære de tilhørende kostnader.

13. Vedlikehold

Det påhviler utleier å bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold. Likeledes er utskifting av tekniske innretninger, slik som heiser, ventilasjonsanlegg, fyringsanlegg etc. utleiers ansvar.

Det påhviler leietaker å bekoste vedlikehold av de leide lokaler, herunder også utvendig og innvendig vedlikehold av inngangsdører/dørkarmen og vinduer med omramming, samt eventuell solskjerming, slik at disse til enhver tid er i håndverksmessig god stand. Vedlikeholdsplikten omfatter også innretninger anbrakt i lokalene av leietaker.

Vedlikeholdsplikten for leietaker omfatter også fornyelse av gulvbelegg, tapet og maling samt annen nødvendig istandsetting og fornyelse av innvendige overflater. Videre plikter leier å vedlikeholde og foreta enkle utskiftninger av ledninger og innretninger for avløp, vannforsyning, gass, varme, kjøling og elektrisitet fra egen sikringstavle til lampepunkter og stikkontakter, samt ventilasjon- og kjøleanlegg. Alt arbeid leietakeren plikter å utføre skal fortas uten ugrunnet opphold, og på en håndverksmessig forsvarlig måte.

Leietaker blir erstatningsansvarlig for all skade som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfeldige, kunder og/eller andre personer som han har gitt adgang til eiendommen.

Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også skader etter innbrudd i de leide lokaler.

Oppfyller ikke leietaker disse forpliktelser er utleieren berettiget til, etter skriftlig varsel med 14 dagers oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholdsarbeidene for leietakers regning.

Utleier er berettiget til å foreta alle arbeid som måtte være nødvendige til eiendommens forsvarlige vedlikehold eller fornyelse, og til i samme utstrekning å foreta ethvert forandringsarbeid så vel i, som utenfor de leide lokaler. Leietaker plikter å medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av eiendommen kan føres gjennom det leide lokale uten hinder av leietakers innredning etc.

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 leietakeren, og i størst mulig grad varsle leietaker på forhånd.

14. Leietakers mislighold og tvangsfravikelse

Blir leien ikke betalt ved forfall, og heller ikke innen 14 dager etter at utleier deretter har sendt betalingsvarsel, kan utleier kreve tvangsfravikelse ("utkastelse") uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 4 18 og § 13 2, tredje ledd pkt. a.

Hvis leiekontrakten er utløpt og leier ikke flytter innen 14 dager etter at utleier deretter har sendt fraflyttingsvarsel, kan utleier kreve tvangsfravikelse ("utkastelse") uten søksmål, jf. Tvangsfullbyrdelsesloven § 4 18 og § 13 2, tredje ledd pkt. b.

Dersom leier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan utleier heve Avtalen. Heving kan likevel først skje 14 dager etter at varsel om heving er mottatt, og det påpekte mislighold ikke har opphørt innen slik frist. Ved heving plikter leier å fraflytte leieobjektet straks.

Hvis leieforholdet opphører på grunn av leiers mislighold eller fraviker lokalene som følge av konkurs plikter leier å erstatte det leie tap utleier blir påført. Likeledes må leier erstatte alle omkostninger som misligholdet måtte påføre utleier, herunder saksomkostninger og utgifter til rydding og rengjøring. Bestemmelsene i Avtalens pkt. 15 gjelder også ved fraflytting/utkastelse som skyldes mislighold.

Utleier kan kreve erstatning for tap som følge av at leier ikke oppfyller sine plikter etter Avtalen. Utleiers misligholds sanksjoner gjelder likevel ikke så langt leier godtgjør at forsinkelsen eller mangelen skyldes en hindring utenfor leierens kontroll som leier ikke med rimelighet kunne ventes å ha tatt i betraktning på avtaletiden, eller å ha unngått eller overvunnet følgene av.

Det kan ikke kreves erstatning for indirekte tap.

15. Tilbakelevering ved leieforholdets opphør

Ved fraflytting skal leier tilbakelevere leieobjektet i like god stand som ved leiers overtagelse, dog slik at utleier må akseptere normalt slit og elde. Leieobjektet skal være ryddet, og alle deler av leieobjektet med tilbehør, herunder vinduer, vegger og tak, skal være rengjort.

Fast inventar, lettvegger, utstyr og faste anordninger leieobjektet, ledninger mv. som leier har latt fjerne/installere, må ikke installeres på nytt/fjernes med mindre utleier forlanger det. Leier kan av utleier pålegges å bringe de angjeldende deler av leieobjektet tilbake i samme stand som ved leiers overtagelse og bekoste utleiers utbedring av alle skjemmende spor etter demonterte installasjoner og utstyr.

De siste 5 måneder før leieperiodens opphør, skal leieobjektet være tilgjengelig for utleier for avholdelse av visning. Visninger skal avholdes til minst mulig sjenanse for leiers virksomhet og etter avtale med leier. I samme periode har utleier rett til å sette opp skilt på fasaden med informasjon om at leieobjektet blir ledig.

I god tid før leieforholdets opphør skal partene avholde en felles befaring av leieobjektet for å fastlegge arbeider som måtte være nødvendig for å sette leieobjektet i den stand de skal være ved tilbakelevering.

Senest siste dag av leieforholdet skal leier fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke er fjernet skal anses etterlatt, og tilfaller utleier etter leieforholdets opphør. Etterlater leier søppel og andre gjenstander utleier ikke ønsker å overta, kan utleier kaste eller fjerne disse for leiers regning.

Leier kan ikke kreve vederlag for forbedringer eller andre arbeider leier har foretatt i leieobjektet, heller ikke når slike forbedringer er vesentlige og/eller dersom det er gjort med utleiers samtykke.

Leie påløper inntil leieobjektet er tilbakelevert i kontraktmessig stand, unntatt når manglene er av slik karakter at de ikke vil kunne hindre eller vanskeliggjøre ny leier/brukers overtakelse av leieobjektet på den dag leieforholdet opphører.

16. Konkurs

Ved leietakers konkurs kan utleier bringe leieforholdet til opphør umiddelbart, med mindre boet trer inn i leietakers rettigheter og plikter etter kontrakten, jf. dekningslovens § 7-10.

17. Forsikring

Hver av partene holder sine interesser forsikret.

Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved brann, vannledningsskade mv. ut over det som dekkes av de forsikringer utleier har som huseier.

Leietaker forsikrer egen bygningsmessig innredning, fast løst inventar, løsøre, maskiner, varer, driftstap og ansvar på kombinert bedriftsforsikring samt glassforsikring. Leietakers 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.

18. Force Majeure

Streik, lockout, blokade eller andre forhold som partene ikke rår over, som f.eks. brann, eksplosjon, maskinskade, ukontrollert utstrømming av vann, avbrytelse av tilførsel av vann, strøm, telefon mv. opptøyer, krig eller inngrep av offentlig myndighet, fritar utleier fra å oppfylle sine forpliktelser i henhold til denne kontrakt i den grad de ikke kan oppfylles uten unormalt høye kostnader. Likedan bortfaller under slike forhold plikt til å betale taps - eller skadeserstatning.

19. Pantsettelse og tinglysning

Leiekontrakten kan ikke tinglyses uten utleiers skriftlige samtykke. Samtykker utleieren, skal leietaker dekke omkostninger forbundet med tinglysingen. Leietaker forplikter seg til å avlyse kontrakten senest en måned etter leieforholdets opphør.

Leiekontrakten kan ikke pantsettes uten utleiers skriftlige samtykke. Samtykke kan nektes om ikke pantsettingen skjer som sikkerhet for de engasjementer som er knyttet til driften av leietakers virksomhet i lokalene.

20. Leieregulering

Partene kan årlig, første gang med virkning fra 01.01.2022, kreve leien regulert i forhold til eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Leien skal uansett ikke kunne reguleres under den leie som ble avtalt på kontraktstidspunktet.

Kontrakten reguleres med utgangspunkt i basisindeks 15. november.

Leietaker er med dette gitt varsel om at årlig leieregulering vil finne sted.

21. Sikkerhet, depositum og garanti

Det kreves ikke noen form for leiegaranti.

22. Særlige bestemmelser

- GBR må selv besørge kostnadsdeling med HiP/STHF for daglig drift og tilsyn av vognhaller og verksteder.
- GBR må sørge for forsikring av bilparken, inventar og utstyr, samt forsikring av alt spesialutstyr knyttet til virksomhetens drift.
- Leietaker er forpliktet til å gjøre seg kjent med og følge «Fellesbestemmelser for Herøya industripark»
- Utleier vil i 2021 besørge oppgradering av felleskjøkken, inkludert etablering av kjølerom i del av dagens spiserom. Oppstart av arbeidene avtales nærmere.
- Dersom utleier blir ilagt eiendomsskatt for Hydrovegen 53, har utleier rett til å tillegge denne kostnad på leien, forholdsvis kr/m² leid areal.

23. Forholdet til husleieloven

Nærværende avtale går foran i tilfelle hvor denne avviker fra reglene i husleieloven av 1999.

24. Vernetting

Alle tvister omkring denne Avtalen skal reguleres av norsk rett. Eiendommens vernetting vedtas som rett vernetting i alle tvister tilknyttet leieforholdet.

25. Vedlegg

Vedlegg 1: Arealbruk Hydrovegen 53 og Bygg 25– 1.etg

Vedlegg 2: Arealbruk Hydrovegen 53 – 1,5. etg

Vedlegg 3: Arealbruk Hydrovegen 53 og Bygg 25 – 2. etg

Vedlegg 4: Arealbruk Hydrovegen 53 – 0. etg

Vedlegg 5: Arealbruk Hydrovegen 53-ny garasje

Vedlegg 6: Arealbruk Bygg 25 – u.etg

25. Signatur

Denne kontrakt er undertegnet i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Porsgrunn den _____

Porsgrunn den _____

Porsgrunn kommune
Utleier

Grenland Brann- og redning IKS
Leietaker

Ole Henrik Lia

Virksomhetsleder
Bygg - og eiendomsdrift

Morten Meen Gallefoss / Siri Kristin Karlsen

Daglig leder / styreleder



GRENLAND

BRANN OG REDNING IKS

På jobb for et tryggere Grenland

Møte i representantskapet

Dato: 06.10.21

Sak 05/21 Økonomirapport per juli

Styrets forslag til vedtak:

1. Representantskapet tar økonomirapport per juli til orientering
2. Driftsbudsjettet for 2021 endres tilsvarende tabellene under.

Bevilgningsoversikt, drift

	Overskrift i regnskapet	Opprinnelig budsjett	Endring	Nytt budsjett
1	Rammetilskudd	0	0	0
2	Inntekts- og formuesskatt	0	0	0
3	Eiendomsskatt	0	0	0
4	Andre generelle driftsinntekter	-66 962	-1 444	-68 406
5	Sum generelle driftsinntekter	-66 962	-1 444	-68 406
6	Sum bevilgninger drift	64 471	2 964	67 435
7	Avskrivninger	0	4 096	4 096
8	Sum netto driftsutgifter	64 471	7 060	71 532
9	Brutto driftsresultat	-2 491	5 616	3 125
10	Renteinntekter	0		0
11	Utbytter	0		0
12	Gevinster og tap på finansielle omløpsmidler	0		0
13	Renteutgifter	1 384	-1 384	0
14	Avdrag på lån	0		0
15	Netto finansutgifter	1 384	-1 384	0
16	Motpost avskrivninger	0	-4 096	-4 096
17	Netto driftsresultat	-1 107	136	-971
	Disponering eller dekning av netto driftsresultat			0
18	Overføring til investering	0	0	0
19	Netto avsetninger til eller bruk av bundne driftsfond	0	0	0
20	Netto avsetninger til eller bruk av disposisjonsfond	1 107	-136	971
21	Dekning av tidligere års merforbruk	0	0	0
22	Sum disponeringer eller dekning av netto driftsresultat	1 107	-136	971
23	Fremført til inndekning i senere år (merforbruk)	0	0	0

Tall i 1000 kr



GRENLAND

BRANN OG REDNING IKS

På jobb for et tryggere Grenland

Bevilgningsoversikt - drift per avdeling

	Avdeling	Opprinnelig budsjett	Endring	Nytt budsjett
1	Brann- og redning	64 471	2 964	67 435
2	Feiertjenesten (selvkost)	0	0	0
	Sum fordelt budsjett	64 471	2 964	67 435

Tall i 1000 kr

3. Følgende endringer vedtas for investeringsbudsjettet for 2021:

Bevilgningsoversikt investering

	Overskrift i regnskapet	Opprinnelig budsjett	Endring	Nytt budsjett
1	Investeringer i varige driftsmidler	115 350	-101 700	13 650
2	Tilskudd til andres investeringer	0	0	0
3	Investeringer i aksjer og andeler i selskaper	0	0	0
4	Utlån av egne midler	0	0	0
5	Avdrag på lån	0	0	0
6	Sum investeringsutgifter	115 350	-101 700	13 650
7	Kompensasjon for merverdiavgift	23 070	-20 340	2 730
8	Tilskudd fra andre	0	0	0
9	Salg av varige driftsmidler	0	0	0
10	Salg av finansielle anleggsmidler	0	0	0
11	Utdeling fra selskaper	0	0	0
12	Mottatte avdrag på utlån av egne midler	0	0	0
13	Bruk av lån	92 280	-81 360	10 920
14	Sum investeringsinntekter	115 350	-101 700	13 650
15	Videreutlån	0	0	0
16	Bruk av lån til videreutlån	0	0	0
17	Avdrag på lån til videreutlån	0	0	0
18	Mottatte avdrag på videreutlån	0	0	0
19	Netto utgifter videreutlån	0	0	0
20	Overføring fra drift	0	0	0
21	Netto avsetninger til eller bruk av bundne investeringsfond	0	0	0
22	Netto avsetninger til eller bruk av ubundet investeringsfond	0	0	0
23	Dekning av tidligere års udekket beløp	0	0	0
24	Sum overføring fra drift og netto avsetninger	0	0	0
25	Fremført til inndekning i senere år (udekket beløp)	0	0	0

Tall i 1000 kr



GRENLAND

BRANN OG REDNING IKS

På jobb for et tryggere Grenland

Bevilgningsoversikt – rammefordeling på hovedprosjekter

	Hovedprosjekt	Opprinnelig budsjett	Endring	Nytt budsjett
1	Ny brannstasjon i Bamble	100 000	-94 000	6 000
2	Brannbiler og -båter	8 200	-7 700	500
3	Feierbiler	2 550	0	2 550
4	Etableringskostnader	2 000	0	2 000
5	Beredskapsutstyr	1 600	0	1 600
6	Bygninger	1 000	0	1 000
7	Stasjonsbiler	0	0	0
	Sum fordelt budsjett	115 350	-101 700	13 650

Tall i 1000 kr

Gjeld knyttet til investeringer

	Opprinnelig budsjett	Endring	Nytt budsjett
Låneopptak	92 280	-81 360	10 920
Avdrag	0	0	0
Gjeldsutvikling	92 280	-81 360	10 920

Bakgrunn for saken:

Det er representantskapet som vedtar selskapets budsjett og eventuelle endringer i dette. Etter et drøyt halvt års drift er det behov for budsjettjusteringer av en slik art at det må vedtas av representantskapet.

Saksopplysninger:

Selskapets økonomi i 2021 utvikler seg omtrent som forventet/budsjettert, med noen få unntak:

4. Som følge av at deflator i statsbudsjettet for 2020 ble lavere enn forventet er tilskuddet fra eierkommunene foreslått redusert med 556.000 kroner.
5. Kostnader til bygging av selskapet i 2020, som ble forskuttet av Porsgrunn kommune, ble høyere enn forventet. Dette skyldes både noe høyere kostnader, og at en større andel av «byggekostnadene» måtte tas i drift i stedet for i investeringsregnskapet. Totalt ble utgiften ca. 914.000 kroner over budsjett. Basert på fordelingsnøkkel er om lag 300.000 kroner av dette lagt til selvkost, mens resterende må dekkes inn andre steder i driftsbudsjettet.
6. Som følge av at deltidsmannskaper som jobber i eierkommunene ikke lenger er på jobb for samme arbeidsgiver når de rykker ut på dagtid, skal disse ha overtidsbetaling også når de rykker ut mens de er på jobb for eierkommunene. Dette følger av SFS-2404, som er den sentrale særavtalen for brann- og redningstjenesten innenfor KS sitt tariffområde. Saken er sjekket ut med Samfunnsbedriftene (tidligere KS bedrift). Praktisk løses dette ved at de



GRENLAND

BRANN OG REDNING IKS

På jobb for et tryggere Grenland

ansatte ikke trekkes i lønn i eierkommunene, og selskapet utbetaler overtidstillegget. Merkostnaden for GBR er beregnet til om lag 350.000 kroner per år inntil kaserne i Bamble, da vil kostnaden gå vesentlig ned.

7. Husleiekravene fra Drangedal og Porsgrunn kommuner er vesentlig høyere enn forventet, jf. sak 04/21. Total merkostnad er 2,3 millioner kroner, men av dette belastes 0,3 millioner kroner selvkostregnskapet. Selskapet mangler dermed inndekning for 2 millioner kroner til lokaler.
8. Det er ikke tatt hensyn til avskrivninger i opprinnelig driftsbudsjett. Dette har ikke direkte økonomisk konsekvens, da avskrivningene har en post og en motpost i regnskapet. Imidlertid påvirker dette brutto driftsresultat, som er et uttrykk for selskapets evne til å betjene lånegjeld, evne til å finansiere deler av årets investeringer over driftsresultatet samt evne til å avsette midler til senere års bruk. I brutto driftsresultat ser man bort fra finansresultatet (renteinntekter, renteutgifter, betalte låneavdrag og mottatte avdrag på utlån), mens avskrivninger tas med som en kostnad. Avskrivninger for 2021 er beregnet til totalt 4,1 millioner kroner.
9. Som tidligere opplyst skulle det ikke vært tatt inn finanskostnader i årets budsjett. Totalt 1,384 millioner kroner kan omdisponeres.
10. Kostnader i investeringsbudsjettet er vesentlig redusert i 2021, som følge av forsinkelser i de to store enkeltprosjektene – ny brannstasjon i Bamble og ny brannlift i Porsgrunn. Kostnadene må forskyves til senere år, og både årsbudsjett for investeringer og budsjettet låneopptak i 2021 reduseres med hhv. 101,7 og 81,4 millioner kroner.

Tabellen under viser status driftsregnskap per juli. I Prognosen for 31.12 er foreslåtte budsjettendringer tatt inn.

	Budsjett per juli	Regnskap per juli	Avvik per juli	Budsjett 2021	Prognose 2021	Avvik 2021
Lønn og sosiale utgifter	28 779	29 144	-365	52 452	54 202	-1 750
Refusjoner	0	-241	241	0	-400	400
Inntekter knyttet til lønnsutgifter	0	-300	300	0	-1 000	1 000
Sum lønn	28 779	28 603	176	52 452	52 802	-350
Kjøp av varer og tjenester	10 301	10 197	104	13 805	16 419	-2 614
<i>Herav husleie og lokalkostnader</i>	1 239	0	1 239	2 125	4 125	-2 000
<i>Herav bygging av GBR i 2020</i>	1 000	1 614	-614	1 000	1 614	-614
Inntekter	-904	-403	-501	-1 786	-1 786	0
Totalt	38 177	38 397	-221	64 471	67 435	-2 964

Tall i 1000 kr

Tabellen under viser status investeringsregnskap per juli. I Prognosen for 31.12 er foreslåtte budsjettendringer tatt inn.



GRENLAND

BRANN OG REDNING IKS

På jobb for et tryggere Grenland

PNR	Beskrivelse	Sted	Budsjett 2021	Regnskap per juli	Rest 2021	Prognose 2021	Avvik 2021
1001	P-13 Høydemateriell/lift	Porsgrunn	8 000	6	7 994	300	-7 700
1006	B-18 Båt	Bamble	200	0	200	200	0
	Sum brannbiler og -båter		8 200	6	8 194	500	-7 700
1008	71 + 72 Feierbiler	Porsgrunn	1 700	0	1 700	1 700	0
1009	Feierbiler	Drangedal	850	0	850	850	0
	Sum feierbiler (selvkost)		2 550	0	2 550	2 550	0
1016	Brann- og redningsmateriell	Alle	1 000	77	923	1 000	0
1017	Skog- og kjem. vernberedskap	Alle	600		600	600	0
	Sum utstyr		1 600	77	1 523	1 600	0
1010	IT-systemer	Alle	600	309	291	600	0
1011	Bygging av IT-infrastruktur	Alle	400	264	136	400	0
1012	Etablering av GBR IKS	Alle	1 000	1 996	-996	1 000	0
	Sum etableringsinvesteringer		2 000	2 569	-569	2 000	0
1013	Ombygging og påkostninger bygg	Alle	500	173	327	500	0
1014	Inventar og utstyr, bygg	Alle	500	195	305	500	0
	Sum bygninger og inventar		1 000	368	632	1 000	0
1015	Brannstasjon Bamble	Bamble	100 000	1 645	98 355	6 000	-94 000
	Sum nybygg		100 000	1 645	98 355	6 000	-94 000
	Sum investeringer		115 350	4 664	110 686	13 650	-101 700

Tall i 1000 kr

Styrets vurdering:

2021 er selskapets første driftsår, med mange ukjente faktorer og oppstartskostnader som i en del tilfeller er større enn hva vi hadde regnet med. Med unntak av punktene under saksfremstilling vurderer styret likevel selskapets økonomiske stilling som tilfredsstillende, med god kontroll på kostnadene. For høye kostnader på ett område må dekkes inn på andre områder.

Det er behov for å øke eiertilskuddet for å dekke økt husleie. Full redegjørelse er gitt i sak 04/21. I forslag til vedtak økes eiertilskuddet med 1,444 millioner kroner, som tilsvarer 2 millioner kroner i husleie fratrukket 556.000 kroner som følge av endring i deflator. De 556.000 kronene i redusert tilskudd fordeles på alle eierkommunene etter eierandel, mens de 2 millionene i økt tilskudd må dekkes inn av Drangedal og Porsgrunn kommuner. Denne økningen skal i sin helhet skal gå tilbake til kommunen tilskuddet kom fra i form av husleie.

Det viser seg at budsjettfordelingen på avdelinger foreløpig er gjort på et litt for detaljert nivå. Dette fordi vi enda ikke har gode nok erfaringstall, god nok erfaring med hvilke kostnader som kommer, lang nok erfaring med nytt forlønnssystem eller har nok kapasitet i administrasjonen til å fordele alle kostnader til riktig avdeling. Det er enda en del linjer som må gås opp mellom avdelingene, en jobb som forventes å ville fortsette en god stund. Da det er representantskapet selv som må vedta budsjettendringer mellom avdelinger slik budsjettet per i dag er vedtatt ser vi at vedtaksnivået ikke er hensiktsmessig. Styret vurderer det derfor som best å endre budsjettoversikten «Bevilgningsoversikt – drift per avdeling» slik at budsjettet kun fordeles mellom brann- og redningstjenesten og feiertjenesten (selvkost). Når selskapet har vært i drift en stund, og både administrasjonen og styret/representantskapet er bedre kjent med alle kostnader og utfordringer som ligger til selskapet, vil det være aktuelt å splitte mer opp igjen. Dette vil gi både styret og representantskapet bedre anledning til å prioritere mellom forebyggende aktiviteter og beredskap.

Styrets anbefaling:

Styret anbefaler representantskapet å vedta de foreslåtte budsjettendringene.