

LEIEKONTRAKT

**Innleie av modulbygg Kalnes
Sak nr. 2021/836**

mellom

XXXXX

og

Sykehuset Østfold HF

KONTRAKT OM LEIE AV LOKALER

mellom

Sykehuset Østfold HF
(heretter benevnt Leietaker)

og

XXXXXXXXXX
(heretter benevnt Utleier)

Sted: _____ Dato: ____/____ 20.....

For Leietaker:

.....

Kontaktperson:

.....

For Utleier:

.....

Kontaktperson:

.....

Kontrakten er undertegnet i 2 eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt.

Henvendelser vedrørende kontrakten skal være skriftlige og adresseres slik:

Til Leietaker:

Til Utleier:

Dersom en av partene krever det skal den annen part senest ved kontraktsignering, fremlegge gyldig firmaattest samt personlig legitimasjon som bekrefter Utleiers signatur.

INNHOILDSFORTEGNELSE

1	AVTALENS PARTER	3
2	EIENDOM	3
3	LEIEOBJEKT	3
4	BYGNINGSMESSIGE KVALITETER	4
5	LEIETAKERS VIRKSOMHET	4
6	OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER	4
7	LEIETID	5
8	LEIEN	5
9	MERVERDIAVGIFT	6
10	LEIETAKERS BENYTTELSE AV LEIEOBJEKTET	7
11	UTLEIERS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET	7
12	UTLEIERS DRIFTS-, VEDLIKEHOLDS-, REPARASJONS- OG UTSKIFTNINGSPLIKT	8
13	LEIETAKERS DRIFTS-, VEDLIKEHOLDS-, REPARASJONS- OG UTSKIFTNINGSPLIKT	9
14	LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET	9
15	FORSIKRING	10
16	BRANN/DESTRUKSJON	10
17	UTLEIERS AVTALEBRUDD	10
18	LEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE	10
19	LEIEFORHOLDETS OPPHØR – BORTTRANSPORTERING AV LEIEOBJEKTET	10
20	TINGLYSING/PANTSETTELSE	11
21	LEIEREGULERING	11
22	GARANTI OG/ELLER DEPOSITUM	12
23	FREMLEIE.....	12
24	OVERDRAGELSE/SELKAPSMESSIGE ENDRINGER.....	12
25	SÆRLIGE BESTEMMELSER.....	12
26	FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN	13
27	LOVVALG OG TVISTELØSNING.....	13
28	TAUSHETSPLIKT	13
29	BILAG TIL LEIEAVTALEN	13

1 AVTALENS PARTER

Utleier:	
Adresse:	
Telefon:	
Email:	
Leietaker:	Sykehuset Østfold HF
Adresse:	Postboks 300, 1714 Grålum
Telefon:	08600
Email:	postmottak@so-hf.no
Org.nr	983 971 768

2 EIENDOM

Leieobjektet er plassert på Leietakers eiendom.

Adresse: Kalnesveien 300 Gnr. 2044 Bnr. 17 i Sarpsborg kommune.

3 LEIEOBJEKT

Leieobjektet består av modulbygg til Leietakers eksklusive bruk, jf. bilag 1. Leieobjektet skal være i henhold til avtalt kravspesifikasjon, jf. bilag 2. Inventar som eies av Utleier og omfattes av leieavtalen fremgår av spesifisert liste, jf. bilag 3. Øvrig inventar tilhører Leietaker.

3.1 AREALER

Arealene utgjør totalt ca. [...] kvadratmeter BTA.

3.2 PARKERING

Leieobjektet inkluderer ikke parkeringsplasser.

3.3 OPPMÅLING AREALER

Alle arealer er oppgitt etter NS 3940:2012.

4 BYGNINGSMESSIGE KVALITETER

Utleier har ansvaret for at leieobjektet er i samsvar med de krav som følger av gjeldende lover og forskrifter (herunder arbeidsmiljø- og bygningslovgivningen) for den virksomhet Leietaker skal utføre i leieobjektet. Ansvaret gjelder selv om de tegninger og beskrivelser etc., som er lagt til grunn for kontrakten, viser at kravene ikke er oppfylt.

Leieobjektet leveres ryddet, rengjort, ferdig innredet og klare for innflytting i alminnelig god stand i henhold til normal bygningsmessig standard, samt særskilte krav i kravspesifikasjon.

5 LEIETAKERS VIRKSOMHET

Leieobjektet skal benyttes som kontorbygg for Sykehuset Østfold.

6 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

6.1 OVERTAKELSESTIDSPUNKT

Leieobjektet overtas ryddet, rengjort, og i alminnelig god stand, samt for øvrig i henhold til punkt 3 ovenfor.

Før leieobjektet anses overtatt, skal det være gjennomført en protokollert befaring av leieobjektet. Fra befaringen føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter, bilag 4. Utleier skal utbedre mangler uten ugrunnet opphold.

Leieobjektet er klart for overtakelse i avtalt stand den [--/-- 2021].

6.2 OFFENTLIGRETTLIGE KRAV

Utleier skal per overtakelse besørge at leieobjektet er i samsvar med de offentligrettslige bygningstekniske krav som gjelder for leieobjektet, gitt den virksomhet som skal drives av Leietaker i henhold til punkt 5. Utleiers forpliktelser etter dette punkt 6.2 omfatter ikke innrednings- eller bygningsmessige arbeider som utføres av Leietaker.

6.3 MELDING OM SKADER, MANGLER

Leietaker må gi skriftlig melding om skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at de burde vært oppdaget. Forhold som Leietaker kjente til ved overtakelsen, kan ikke senere gjøres gjeldende som mangel.

6.4 INNFØRING I BRUK AV UTSTYR/INNRETNINGER

Ved overtakelse skal Utleier gi Leietaker en innføring i bruk av teknisk utstyr/innretninger i leieobjektet som skal benyttes av Leietaker. Videre skal Utleier ved overtakelse fremlegge driftsmanualer/-instrukser for leieobjektet med teknisk utstyr og innretninger. Leietaker

forplikter seg i hele leieperioden til å følge Utleiers til enhver tid gjeldende driftsmanualer/-instrukser.

6.5 FORSINKET OVERTAKELSE

Dersom leieobjektet ikke er klar for overtakelse på avtalt dato for overtakelse, er Utleier økonomisk ansvarlig for de kostnader som Leietaker blir påført som en følge av at avtalt overtakelsesdato blir forskjøvet.

7 LEIETID

7.1 VARIGHET

Leieforholdet løper fast i 7 år fra det tidspunkt leieobjektet er overtatt, jf. pkt. 6.1 og pkt. 6.5.

7.2 OVERTAKELSE AV LEIEOBJEKT ELLER FORLENGELSE AV LEIEFORHOLDET

Leietaker har opsjon på kjøp av Leieobjektet etter 7 år til NOK [.....]. Alternativt har Leietaker rett til å reforhandle og forlenge leieforholdet.

Dersom Leietaker ønsker å benytte sine rettigheter, skal dette meddeles skriftlig til Utleier minst 6 måneder før utløpet av inneværende leieperiode.

7.3 OMORGANISERING

Dersom det blir vedtatt en omorganisering av Sykehuset Østfold HF, har Leietaker rett til å bli løst fra leiekontrakten for hele eller deler av leieobjektet etter 12 måneders varsel. Omorganiseringsvedtaket må være fattet av Storting, departement eller direktorat for å kunne benyttes som grunnlag for slik løsningsrett.

7.4 OPPHØR AV LEIEFORHOLD

Fristen for å sende flytteoppfordring etter leieforholdets opphør settes til 6 måneder. Det vises for øvrig til pkt. 20 for nærmere regulering av opphør og borttransportering av leieobjekt.

8 LEIEN

8.1 LEIESUM

Årsleien utgjør NOK [.....]

Leien inkluderer alle nødvendige kostnader, og det skal ikke tilkomme ytterligere ekstrakostnader.

8.2 FORFALL

Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hver måned med NOK [.....]

8.3 FAKTURA

Utleier utsteder EHF-faktura til Leietaker med slikt innhold som påkrevd i henhold til gjeldende regelverk, og med opplysninger om Utleiers kontonummer for betaling av leien. Faktura skal merkes med «Ansvarsnummer 315000» som Leietakers referanse på faktura.

8.4 FORSINKELSESRENTE

Ved forsinket betaling av leie og/eller andel felleskostnader, svares forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne. Utleier har rett til å kreve gebyr ved purring.

9 MERVERDIAVGIFT

Per leiestart omfattes hele leieobjektet av Utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

Utleier har ikke rett til å legge merverdiavgift på leien, da Leietaker kun driver virksomhet utenfor avgiftsområdet.

Utleier har rett til å legge merverdiavgift på felleskostnader og eventuelle andre kostnader knyttet til arealer som per leiestart er og/eller i løpet av leieperioden blir omfattet av Utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret. Leietaker vil få kompensert disse kostnadene, jf merverdiavgiftskompensasjonsordningen for helseforetak.

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

Dersom Utleier har samtykket til fremleie av leieobjektet, og de fremleide arealene kan omfattes av Utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret, plikter Leietaker senest innen utgangen av den avgiftstermin fremleieforholdet trer i kraft å søke om frivillig registrering for fremleien. Eventuelle utgifter forbundet med Leietakers søknad om frivillig registrering ved fremleie bæres av Leietaker.

På bakgrunn av avgiftsmyndighetenes dokumentasjonskrav plikter Leietaker å gi en skriftlig, årlig redegjørelse innen 31. desember over sin bruk av leieobjektet gjennom året, og ved eventuell fremleie også en bekreftelse på at Leietaker er frivillig registrert for fremleien. Redegjørelsen skal også inneholde en oppstilling over totale aktiveringspliktige påkostninger som Leietaker har foretatt på leieobjektet i løpet av regnskapsåret, herunder totalt påløpt

merverdiavgift. Leietaker skal også innhente tilsvarende dokumentasjon fra (alle) eventuelle fremleietakere. Dokumentasjonen skal tilfredsstille de krav som til enhver tid måtte følge av gjeldende regler.

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

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

10 LEIETAKERS BENYTTELSE AV LEIEOBJEKTET

Leietaker plikter å behandle leieobjektet med tilbørlig aktsomhet.

Leietaker plikter å følge de ordensregler, brann-/og rømningsinstruks og instruks for tekniske anlegg som til enhver tid gjelder for leieobjektet, og som er blitt formidlet av Utleier.

Leietaker plikter straks å melde til Utleier enhver skade på leieobjektet som må utbedres uten opphold. Annen skade eller mangel skal Leietaker melde innen rimelig tid.

Leietaker plikter på Utleiers forespørsel å dokumentere at det foreligger et internkontrollsystem som oppfyller de til enhver tid gjeldende krav.

Avfall må legges i eiendommens søppelkasser/kildesorteringssystem. All avfallshåndtering skal følge de til enhver tid gjeldende offentlige krav.

En endring av bruk av leieobjekt kan ikke skje uten skriftlig samtykke fra Utleier og samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Manglende svar, innen nærmere fastsatt frist, på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt, anses som samtykke.

11 UTLEIERS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET

Leietaker plikter å gi Utleier adgang til leieobjektet, for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, forandringsarbeid etc. Leietaker skal varsles med rimelig frist. I alle tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på leieobjektet, har Utleier rett til å skaffe seg adgang til leieobjektet uten slikt varsel. Dersom Utleier skaffer seg adgang til leieobjektet skal Leietaker varsles straks. Leietaker kan kreve at Utleier og Utleiers representanter skal signere taushetserklæring ved behov for adgang til leieobjektet.

12 UMLEIERS DRIFTS-, VEDLIKEHOLDS-, REPARASJONS- OG UTSKIFTNINGSPLIKT

Utleier plikter å holde leieobjektet i alminnelig god stand i hele leieperioden.

Utleier plikter å besørge og bekoste alt vedlikehold, herunder reparasjon og utskiftning som er nødvendig for å vedlikeholde Leieobjektet.

Definisjon av vedlikehold, reparasjoner og utskiftning følger NS 3454:2013.

Med reparasjoner menes aktiviteter som må utføres for å rette opp skader og mangler som gjøre leieobjektet funksjonsdyktig igjen.

Med utskiftning menes aktiviteter for utskiftning av leieobjektet for å opprettholde leieobjektets funksjon, med aksept for normalt slit og elde. Utskiftning kan representere både vedlikeholds- og utviklingsaktiviteter. Dette gjelder ikke skifte av mindre komponenter og forbruksmateriell som er driftsaktiviteter innenfor Leietakers ansvar.

Med vedlikehold menes blant annet aktiviteter knyttet til leieobjektet for å opprettholde kvaliteten og sørge for at det ikke forfaller.

Leietaker er selv ansvarlig for drift av leieobjektet, se kapittel 13.

Utleier skal besørge og bekoste vedlikehold av leieobjektet, som eksempel ut- og innvendig vedlikehold av leieobjektets inngangsdører/porter samt innvendig vedlikehold av dets vinduer med omramming. Vedlikeholdsplikten for Utleier omfatter blant annet overflatebehandling av gulv, vegger og tak, nødvendig utskifting av tapet og gulvbelegg og annen istandsetting innvendig.

Det påhviler Utleier å besørge og bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold og utskifting av tekniske innretninger, slik som ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg etc..

Utleiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av skader etter innbrudd og/eller hæververk i leieobjektet, herunder skader på vinduer, karmen, leieobjektets inngangsdører/porter. Knuste ruter i ethvert rom som omfattes av leieforholdet, må uten ugrunnet opphold erstattes med nye. Dersom utleier ikke har utbedret oppståtte skader uten ugrunnet opphold, kan Leietaker utbedre disse for Utleiers regning

Utleier plikter å sørge for nødvendig utvendig renhold, herunder utvendig fasadevask og årlig vindusvask.

Det påhviler Utleier å besørge at leieobjektets tekniske innretninger holdes i tilsvarende stand som ved overtakelse, men slik at alminnelig slitasje må aksepteres av Leietaker.

Utleier skal besørge og bekoste at leieobjektet i leieperioden er i samsvar med de for leieobjektet gjeldende offentligrettslige bygningstekniske krav, med mindre annet følger av

dette punkt 12, punkt 10 eller Leietakers vedlikeholdsplikt etter punkt 13.

Utleier har ikke ansvar for vedlikehold eller utskifting av innretninger anbrakt i leieobjektet av Leietaker.

Avbrudd som ikke er vesentlige, i forsyninger av vann, strøm, luft etc., plikter Leietaker å tåle uten erstatning eller avslag i leien. Utleier må ta tilbørlig hensyn til Leietakers behov og ønsker slik at avbrudd i minst mulig grad forstyrrer Leietakers bruk av leieobjektet.

Alt arbeid Utleier plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold, med normale intervaller i leieperioden og på en forskrifts- og håndverksmessig god måte. Det skal foreligge en drift- og vedlikeholdsplan for leieperioden, jf. bilag 5. Gjennomføring av planlagt vedlikehold skal utføres etter nærmere avtale med Leietaker.

Oppfyller ikke Utleier sin vedlikeholdsplikt er Leietaker berettiget til, etter skriftlig varsel med 30 dagers oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholdsarbeidene for Utleiers regning.

13 LEIETAKERS DRIFTS-, VEDLIKEHOLDS-, REPARASJONS- OG UTSKIFTNINGSPLIKT

Definisjon av drift, vedlikehold, reparasjoner og utskiftning følger NS 3454:2013.

Leietaker plikter å besørge og bekoste drift av Leieobjektet.

Med drift menes rutiner og oppgaver, herunder mindre reparasjoner for at leieobjektet skal fungere i en forventet levetid.

Leietaker er ansvarlig eksempelvis for enkel utskifting av slitasjedeler (pakninger med videre) og enkle reparasjoner av leieobjektets innretninger, så som synlige rør, ledninger og installasjoner tilknyttet forsyning av vann, varme, ventilasjon/kjøling og elektrisitet/IKT. Alt arbeid Leietaker plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en forskrifts- og håndverksmessig god måte i leieperioden. Se også kapittel 12 for driftsaktiviteter innenfor reparasjoner og utskiftning.

14 LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET

Leietaker har rett til å montere normal fast innredning som følge av Leietakers virksomhet. Leietaker kan ikke foreta innredning, ominnredning eller annen forandring i eller av leieobjektet uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Slikt 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. Hvor annet ikke avtales, tilfaller endringene beskrevet i dette punkt 15 Utleier kostnadsfritt etter endt leieperiode.

Leietaker er ansvarlig for å innhente de nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig oppfylle alle offentlige krav som gjelder for arbeider som utføres i henhold til dette punkt 15, herunder å overlevere nødvendig dokumentasjon til Utleier.

15 FORSIKRING

Utleier plikter å holde boliggriggen, og leieobjektets inventar forsikret for egen regning.

16 BRANN/DESTRUKSJON

Blir leieobjektet ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet, er Utleier forpliktet til å sette leieobjektet i stand eller tilby Leietaker nytt leieobjekt innen rimelig tid. Utleier er økonomisk ansvarlig for utgifter Leietaker blir påført i denne forbindelse.

17 UTLEIERS AVTALEBRUDD

Leietaker kan kreve avslag i leien i henhold til husleieloven § 2-11 som følge av forsinkelse eller mangel. Dette gjelder både mangler per overtakelse og mangler i leietiden.

Leietaker kan kreve erstatning for tap som følge av forsinkelse eller mangel i henhold til husleieloven §§ 2-13 og 2-14.

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

18 LEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE

Leietaker er erstatningsansvarlig for all skade eller mangler som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, eller andre personer som han har gitt adgang til leieobjektet. Erstatningsansvaret gjelder også ved forsømmelse av å gi slik melding som han er pliktig til etter punkt 10.

19 LEIEFORHOLDETS OPPHØR – BORTTRANSPORTERING AV LEIEOBJEKTET

Ved leieforholdets utløp tilbakeleveres leieobjektet ryddet, i rengjort stand, og med normal slitasje og elde.

Senest 2 uker før leieforholdet opphører avholdes felles befaring. Befaringen protokollføres. Av protokollen skal fremgå hvilke av leietakers eiendeler som skal fjernes, samt angivelse av eventuelle feil og mangler og hvem som står ansvarlig for disse.

Feil og mangler som ikke angis i protokoll, kan ikke senere gjøres gjeldende. Dersom befaring ikke gjennomføres, anses tilbakelevering som gjennomført, og partene kan ikke påberope feil og mangler etter tilbakelevering.

Før leieforholdet opphører skal Leietaker på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke fjernes skal anses etterlatt, og tilfaller Utleier etter 2 uker. Sjøppel og eiendeler som Utleier ikke ønsker å overta kan Utleier kaste eller fjerne for Leietakers regning.

Utleier gis 4 uker fra opphør av leieavtalen for demontering og borttransportering av leieobjektet for Utleiers risiko og regning. Utleier skal gjennomføre demontering og borttransportering slik at tomten med tilliggende arealer for leieobjektet ikke blir påført upåregnelige skader. Eventuelle upåregnelige skader er Utleier økonomisk ansvarlig for.

Endringer på tomten og rundt bygget som kompliserer demontering og borttransportering må aksepteres av Utleier.

For det tilfellet at Utleier ikke demonterer og borttransporterer leieobjektet fra Leietakers eiendom kan Leietaker iverksette dette for Utleiers regning.

20 TINGLYSING/PANTSETTELSE

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 leieobjektet. Leietaker skal medvirke til at slik prioritetsvikelse gjennomføres. Leietaker gir Utleier ugjenkallelig fullmakt til å besørge den tinglyste leieavtalen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører. Utgifter forbundet med tinglysning og sletting av leieavtalen dekkes av Leietaker.

Leieavtalen kan ikke pantsettes uten Utleiers skriftlige samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Utleier kan stille vilkår for pantsettelsen. Leietaker gir Utleier ugjenkallelig fullmakt til å besørge pantsettelsen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører.

21 LEIEREGULERING

Leien reguleres 1. januar hvert år, i forhold til [...] % av eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Leien reguleres første gang 1. januar 2023.

Ved offentlig inngrep (prisstopp o.l.) som begrenser den leie Utleier ellers kunne tatt etter denne kontrakt, skal kontraktens regulerte leie løpe fra det tidspunkt og i den utstrekning det måtte være lovlig adgang til det.

22 GARANTI OG/ELLER DEPOSITUM

Leietaker skal ikke stille garanti/depositum.

23 FREMLEIE

Leietaker har rett til etter skriftlig varsel å fremleie leieobjektet til andre likeartede statlige / offentlige virksomheter uten samtykke fra Utleier, herunder å bytte fremleietaker i leieperioden i den utstrekning endringen ligger innenfor det tillatte etter punkt 5.

Leietaker forplikter seg til å holde Utleier skadesløs for eventuelle tap og kostnader som følge av fremleie i henhold til punkt 9.

Utover det som er angitt i avsnitt over må fremleie ikke finne sted uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes også at fremleietaker driver virksomhet som medfører endret avgiftsmessig belastning for Utleier, med mindre Leietaker forplikter seg til å holde Utleier skadesløs for Utleiers tap og kostnader som følge av fremleien i henhold til punkt 9, herunder eventuelle merkostnader til administrasjon, og stiller en etter Utleiers oppfatning tilfredsstillende garanti for sine forpliktelser.

Dersom Utleier ikke har gitt skriftlig svar på forespørsel om samtykke innen en måned etter at forespørselen ble sendt Utleier, anses samtykke som gitt.

Dersom Leietaker ønsker å overdra leieforholdet eller fremleie til eksempelvis en privat driver, skal det særskilte grunner til for at Utleier skal kunne nekte samtykke.

24 OVERDRAGELSE/SELKAPSMESSIGE ENDRINGER

24.1 ENDRINGER PÅ LEIETAKERSIDEN

Ved evt. virksomhetsoverdragelse av hele eller deler av virksomheten, kan leieavtalen overdras av ny eier. Endring av leieforholdet er ikke tillatt uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

24.2 ENDRINGER PÅ EIERSIDEN

Utleier plikter å informere Leietaker skriftlig om endringer på eiersiden.

25 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Det skal legges til rette for miljø- og klimavennlige løsninger jf. kravspesifikasjon, bilag 2.

26 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

Dersom ikke annet er bestemt i kontrakten, gjelder husleielovens regler. Ved motstrid skal kontraktens bestemmelser legges til grunn.

27 LOVVALG OG TVISTELØSNING

Alle forhold tilknyttet denne leieavtalen reguleres av norsk rett.
Eiendommens kommune er rette verneeting i alle tvister som gjelder leieavtalen.

28 TAUSHETSPLIKT

Utleier, og enhver som opptrer på vegne av Utleier, har taushetsplikt for eventuelle opplysninger som man får kjennskap til i forbindelse med denne kontrakten eller tilgang til leieobjektet. Taushetsplikten gjelder uten tidsbegrensning, også etter opphør av kontraktsforholdet. Taushetsplikten er avgrenset mot forhold som faller innenfor offentlighetsloven.

29 BILAG TIL LEIEAVTALEN

- Bilag 1: Utleiers plan- og fasadetegninger
- Bilag 2: Oppdragsbeskrivelse med leverandørens løsningsspesifikasjon
- Bilag 3: Inventarliste
- Bilag 4: Overtakelsesprotokoll
- Bilag 5: Utleiers drift- og vedlikeholdsplan

BILAG 4 TIL LEIEKONTRAKT FOR MODULBYGG KALNES

OVERTAKELSESPROTOKOLL

30 1 BAKGRUNN

I henhold til leieavtale av [dato] mellom [...] (**Utleier**) og Sykehuset Østfold HF (**Leietaker**) om leie av leieobjektet [...] (**Leieobjektet**), er det i dag gjennomført overtakelsesbefaring i forbindelse med Leietakers overtakelse av Leieobjektet.

Utleiers representant på overtakelsesbefaringen: [...]

Leietakers representant på overtakelsesbefaringen: [...]

31 2 SJEKKLISTE

Nedenstående sjekkliste er gjennomgått og protokollert fra overtakelsesbefaringen.

SJEKKLISTE OVERTAKELSESBEFARING	
Det er foretatt avlesning av Leieobjektets strømmåler	JA ☐ NEI ☐
Hvis ja, angi målerstand:	
Leietaker har fått overlevert nøkler/nøkkelkort til Leieobjektet	JA ☐ NEI ☐
Hvis ja, angi antall nøkler/nøkkelkort som er overlevert:	
Leieobjektets tilstand er dokumentert med bilder, video, teknisk tilstandsrapport e.l.	JA ☐ NEI ☐
Hvis ja, angi hva: BILDER ☐ VIDEO ☐ TEKNISK TILSTANDSRAPPORT ☐ ANNET ☐	
Leieobjektet er i henhold til leieavtalen	JA ☐ NEI ☐
Hvis nei, beskriv avvik fra leieavtalen:	Frist for utbedring av avvik:
Leieobjektet er ryddet og rengjort	JA ☐ NEI ☐
Hvis nei, beskriv avvik:	Frist for utbedring av avvik:
Leieobjektet er uten mangler	JA ☐ NEI ☐
Hvis nei, beskriv manglene:	Frist for utbedring av mangler:
Leietaker erklærer å ha overtatt Leieobjektet	JA ☐ NEI ☐

Leietaker har stilt sikkerhet/betalt depositum i henhold til Leiekontrakten

JA ☐ NEI ☐

EVENTUELLE TILLEGGSMERKNADER

32 3 VEDLEGG TIL OVERTAKELSESPROTOKOLLEN

Vedlegg 1: Bilder/dokumentasjon fra overtakelsesbefaringen

Vedlegg [...]: [Evt. annen tilleggsdokumentasjon fra overtakelsesbefaringen.]

33 4 SIGNATUR

Utleier og Leietaker erklærer at overtakelsesbefaring er gjennomført i henhold til denne overtakelsesprotokoll.

[Sted, dato]

Utleier

Leietaker