

AVTALE OM LEIE AV LOKALER

Denne avtale ("**Avtalen**") er inngått den () mellom:

(i) , org.nr , ("**utleier**")

og

(ii) Sandefjord Kommune, org.nr. 916 882 807, Postboks 2025, 3202 Sandefjord ("**leier**")

Utleier og leier omtales i denne Avtalen heretter i fellesskap som "**partene**" og individuelt som en "**part**".

1. Leieobjektet

Leiekontrakten gjelder lokaler .. i Sandefjord kommune.

De leide lokaler, samt andel av byggets fellesareal og tekniske rom vil utgjøre ca. 1400 – 1500 m2 BTA. Alle arealer beregnes etter NS 3940:2012 De arealer leier skal ha eksklusiv bruksrett til fremgår av vedlagte tegning(er), **Bilag 1**.

Leieobjektet overleveres ferdig innredet som skolelokaler etter nærmere avtale med Sandefjord Voksenopplæring. Leieobjektet skal være i henhold til avtalt leveringsbeskrivelse, **Bilag 2**, derunder inngår beskrivelse av romprogram, tegninger mv. **Bilag 1** og **Bilag 2** benevnes samlet **Kravspesifikasjonen**. Tilgang til parkeringsplasser inngår ikke i leieobjektet.

2. Leietid

Leietiden løper fra 01.07.2023 til 30.6.2033.

Leieforholdet kan ikke sies opp i leietiden. Leietager har rett til fornyelse av leieforholdet på samme vilkår for ytterligere 10 år ved leietidens utløp. Retten til forlengelse er betinget av at leier er a jour med vedlikeholdet av leieobjektet, jf. punkt 14 under. Før eventuell ny leieperiode tiltres, skal tilstand på leieobjektet og partenes oppfyllelse av vedlikeholdsansvaret vurderes og dokumenteres av sakkyndig tredjepart, som referanse ved eventuell utflytting etter påfølgende leieperiode. Dersom tilstandsvurderingen avdekker et vedlikeholdsetterlep, plikter den ansvarlige å utføre avtalemessig vedlikehold umiddelbart. Tredjepart utnevnes av utleier og leier i fellesskap. Kostnad for kontroll av tredjepart fordeles likt mellom leier og utleier

Vilkårene i denne Avtalen gjelder tilsvarende for fornyelsesperioden.

3. Leie og leiebetaling

Leien er NOK .. pr.m2 BTA og utgjør pr. signering avtalen NOK .. per år. Leiebeløpet forutsetter at leie faktureres uten merverdiavgift. Leiebeløpet revurderes i den utstrekning vilkårene for å legge

merverdiavgift på Leien er oppfylt, jf. punkt 22. Leien skal betales ukrevd forskuddsvis pr. kvartal, med terminer 2. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober.

Til dekning av felleskostnader (jf. Avtalen punkt 5 nedenfor) skal leier betale et à konto beløp samtidig med og for samme periode som leien.

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 og felleskostnadene. Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på utleiers konto. Ved forsinket betaling av husleie eller andre beløp leier plikter å betale, svares det lovbestemt forsinkelsesrente. Utleier har rett til å kreve gebyr ved purring.

Den avtalte leie skal gjelde selv om arealet skulle vise seg å avvike innenfor en margin på 5 % av arealet angitt i pkt. 1.

4. Regulering av leien

Leien reguleres årlig, tilsvarende endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, med basis i indeksen for den måned arealene er overtatt (basisindeksen). Leien kan første kan reguleres med virkning fra 01.07.2024.

Leieregulering finner sted årlig for termin med forfall i juli måned. Endringen skal tilsvare endringen mellom basisindeksen og sist kjente indeks på tidspunktet for leieregulering. Regulering iverksettes uten forhåndsvarsel fra utleier.

Husleielovens bestemmelser om leieregulering skal ikke gjelde i dette leieforholdet.

5. Felleskostnader

I tillegg til leien betaler leier en andel av eiendommens felleskostnader. Eksempler på kostnader som inngår i felleskostnadene er inntatt i **Bilag 3**. Eventuell merverdiavgift på felleskostnadene som ikke er fradragsberettiget for utleier som følge av at hele eller deler av leieobjektet ikke omfattes av utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret (jf. også punkt 22), dekkes av leier som en del av felleskostnadene.

Felleskostnadene fordeles etter eiendommens fordelingsnøkkel (på kontraktstidspunktet, som angitt i **Bilag 4**. Eiendommens fordelingsnøkkel justeres forholdsmessig ved eventuelle endringer i grunnlaget for fordelingsnøkkelen. Leier skal i forbindelse med felleskostnadsavregningen orienteres om eventuelle endringer i fordelingsnøkkelen.

Felleskostnadene dekkes i det enkelte kostnadsår gjennom at leier betaler et akontobeløp sammen med leien til dekning av de felleskostnadene utleier forventer vil påløpe. Utleier skal fremlegge budsjett for felleskostnadene for det aktuelle kostnadsår, og skal varsle leier dersom utleier får grunn til å tro at felleskostnadene vil avvike vesentlig fra det fremlagte budsjettet. Avregning foretas normalt med forfall innen 30. april året etter kostnadsåret basert på en oversikt satt opp av utleier, som viser de faktiske påløpte felleskostnadene i kostnadsåret. Utleier dekker felleskostnadene for ledige lokaler. I den grad ledighet medfører reduserte kostnader, skal reduksjonen krediteres de ledige lokaler. Deretter fordeles

felleskostnadene som om reduksjon ikke var skjedd.

Ved kontraktsinngåelsen er akontobeløpet for felleskostnadene stipulert til NOK ../kvm. Per år.

Utleier utsteder faktura til leier med slikt innhold som er påkrevd i henhold til gjeldende regelverk, og med opplysninger om utleiers kontonummer for betaling av leien og felleskostnadene. Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på utleiers konto.

Utleier kan overlate driften av eiendommen og fakturering av felleskostnadene til et driftsselskap. Utleier er uansett ansvarlig overfor leier for oppfyllelsen av sine forpliktelser til drift av eiendommen i henhold til denne leieavtalen.

Direkte og for egen regning betaler leier rengjøring av egne lokaler (herunder innvendig vask av vinduer) og vaktmestertjenester for egen bruk. For det tilfelle at det er installert egen energimåler skal leier direkte og for egen regning også betale energi til egne lokaler. Dersom egen måler ikke er installert, skal energi til lokalene bli fordelt og belastet som felleskostnader, med mindre annet er avtalt mellom partene. Dersom utleie av eiendom i leieperioden blir belagt med nye særlige skatter og/eller avgifter, skal leier betale sin forholdsmessige del som en del av felleskostnadene. Eiendomsskatt inngår som en del av felleskostnadene.

Ved forsinket betaling av leien 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.

6. Leiers bruk av leieobjektet

Leieobjektet kan bare benyttes til virksomhet organisert under Sandefjord Kommune.

Skifte av bransje eller forandring av virksomheten i leieobjektet, herunder drift av annen beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra utleier.

Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. En endring i bruk som innebærer endret merverdiavgiftsmessig status skal anses som saklig grunn.

Bruken av leieobjektet må ikke stride mot lov eller vedtak av offentlig myndighet og må ikke foregå slik at den nedsetter eiendommens omdømme eller ved rystelse, støy, lukt o.l. sjenerer andre leiere eller naboer. Rom med vann og/eller avløpsrør må holdes tilstrekkelig oppvarmet, slik at frysing unngås.

Leier må selv innhente alle tillatelser som måtte være nødvendige for leiers særlige bruk av leieobjektet, og er ansvarlig for at leiers bruk av leieobjektet til enhver tid tilfredsstiller gjeldende offentligrettslige krav. Leier plikter for egen regning å oppfylle ethvert krav fra offentlige myndighet som er en følge av leiers særlige bruk av leieobjektet, herunder krav til universell utforming med unntak av det som påhviler utleier etter Avtalens punkt 13. Leier skal på utleiers forespørsel dokumentere at det foreligger et internkontrollsystem for leiers virksomhet som oppfyller de til enhver tid gjeldende krav.

Leier skal sørge for og bekoste tilfredsstillende utvendig renhold, strøing og snørydding dersom Leieobjektet brukes til virksomhet rettet mot publikum med mindre annet er særskilt avtalt.

Leier kan ikke benytte eiendommens fellesareal til eget formål (for eksempel salg, oppslag, lagring og lignende).

7. Ordensregler

Leier plikter å følge de ordensregler samt instruksjoner for tekniske anlegg som utleier til enhver tid fastsetter for eiendommen.

8. Skilt mv.

Skilt, markiser og annet utvendig utstyr kan ikke oppsettes uten utleiers forutgående skriftlige samtykke. Leier skal ha rett til vanlige navneskilter på porter og dører.

9. Utleiers adgang til leieobjektet

Leier skal gi utleier eller representant for utleier adgang til å forevise leieobjektet i forretningstiden/kontortiden for ettersyn, reparasjon, vedlikehold og taksering i forbindelse med ny utleie mv. Tidspunktet for gjennomgang skal på forhånd avtales med leier. 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.

For tilgang i forbindelse med visning, se punkt 14.

10. Bransjeklausul

Utleier forbeholder seg rett til å leie ut de øvrige lokaler i eiendommen til bruk i en hvilken som helst bransje.

11. Leieobjektets stand ved overleveringen

Leieobjektet med tilbehør skal overtas i henhold til punkt 1 over.

Partene skal ved overtakelse av leieobjektet gjennomføre en overtakelsesbefaring og føre protokoll som skal signeres av begge parter.

Leieobjektet skal ved overtagelsen være ryddet og rengjort. Rengjøringen skal også omfatte vinduer, vegger, tak og gulv.

Leier må gi skriftlig melding om skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at leier burde ha oppdaget dem. Forhold som leier kjente til ved overtakelsen kan ikke senere gjøres gjeldende som mangel.

Utleier er ansvarlig for at Leieobjektet ved overtakelse er godkjent for den bruk/virksomhet som angitt i punkt 6, herunder krav som følger av plan- og bygningsloven. Leier er selv ansvarlig for egne innrednings-, installasjons- og bygningsarbeider som etter avtale skal utføres av leier. Leier er videre selv ansvarlig for eventuelle krav til, eller godkjennelser av, Leieobjektet/virksomheten som ikke er av bygningsteknisk eller reguleringsmessig karakter.

12. Utleiers vedlikeholdsplikt samt utbedringsrett m.m.

Utleier plikter å besørge og bekoste vedlikehold av eiendommen utvendig, med unntak av det som omfattes av leiers vedlikeholdsplikt etter punkt 13.

Videre plikter utleier å besørge vedlikehold av felles trapper, felles ganger og øvrige fellesrom, samt felles tekniske anlegg og installasjoner i og på eiendommen. Kostnader etter dette avsnitt skal dekkes som felleskostnader i medhold av punkt 5 ovenfor.

Utleier plikter å besørge og bekoste utskiftning av tekniske installasjoner på eiendommen anbragt av utleier når disse ikke lenger kan vedlikeholdes på regningssvarende måte. Som tekniske installasjoner regnes blant annet ventilasjonsanlegg, fyringsanlegg, heiser, brannteknisk anlegg, elektriske anlegg og eiendommens anlegg for sikkerhet og adgangskontroll.

Utleier er berettiget til å foreta de arbeider utleier måtte finne nødvendig til forsvarlig vedlikehold både i og utenfor leieobjektet. Leier plikter å medvirke til at ledninger, kanaler og rør til andre deler av eiendommen kan føres gjennom leieobjektet uten hinder av leiers innredning etc. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for leier. Leier plikter å finne seg i dette uten erstatning eller leiereduksjon. Det samme gjelder arbeid og ulemper som forårsakes av gateopparbeidelse eller pålegg fra offentlige instanser.

Avbrudd i forsyning av vann, strøm, luft mv., gir ikke grunnlag for å kreve erstatning eller leiereduksjon.

Utleier skal sørge for at leieobjektet i Leieperioden er i samsvar med de for eiendommen/leieobjektet gjeldende offentligrettslige bygningstekniske krav, med mindre annet følger av denne avtalen, især punkt 6 eller leiers vedlikeholdsplikt etter punkt 13.

13. Leiers vedlikeholdsplikt m.m.

Leier plikter for egen regning å besørge at leieobjektet er i minst like godt vedlikeholdt stand som ved overtagelsen, dog slik at utleier må akseptere normal slit og elde. Det samme gjelder tilbehør, installasjoner, utstyr og gjenstander som leieobjektet er utstyrt med.

Leietaker skal sørge for og bekoste innvendig vedlikehold av leieobjektet. Leiers vedlikeholdsplikt omfatter vedlikehold og eventuell fornyelse av gulvbelegg, tapeter og maling samt annen nødvendig istandsetting og fornyelse av innvendige overflater. Vedlikeholdsplikten omfatter også indre og ytre vedlikehold av inngangsdører/dørkarmen, dørlåser, porter, vinduskarmen, vindusrammer, vindusruter og eventuell solavskjerming. Videre plikter leier å vedlikeholde og foreta enkle utskiftninger av ledninger og innretninger for avløp, vannforsyning, gass, varme, kjøling og elektrisitet frem til det punkt hvor ledningene går inn på det felles ledningsnett. Vedlikeholdsplikten omfatter også faste innretninger som

leier har anbrakt i leieobjektet eller andre steder (eksempelvis skilt som utleier har gitt tillatelse til å sette opp), samt skade ved innbrudd i og/eller hærverk på leieobjektet.

Leiers vedlikeholdsplikt omfatter likevel ikke vedlikehold av skjulte tekniske anlegg anbrakt av utleier dersom slikt vedlikehold fordrer bygningsmessige inngrep eller ikke kan avhjelpes med enkle tiltak.

Alt arbeid som leier plikter å utføre, skal leier foreta uten ugrunnet opphold og på håndverksmessig forsvarlig måte. Oppfyller ikke leier denne forpliktelse, er utleier berettiget til å la vedlikeholdsarbeidet utføre for leiers regning.

Leiers vedlikeholdsplikt omfatter ikke skade på selve bygningskroppen, f.eks. sprekker eller skjevheter i gulv, vegger eller tak som følge av setninger eller rystelser som ikke skyldes leier eller noen leier har gitt adgang til leieobjektet. Leiers vedlikeholdsplikt omfatter heller ikke skader som følge av brann eller vannlekkasje eller skadedyr, med mindre skaden er en følge av uaktsomhet fra leier eller noen leier har gitt adgang til leieobjektet.

Har leier bekostet reparasjon av skade som dekkes av utleiers forsikring, er leier berettiget til det erstatningsbeløp som utbetales fra utleiers forsikringsselskap.

Nyinnredning, ominnredning eller andre bygningsmessige forandringer kan leier bare foreta etter forutgående skriftlig samtykke fra utleier. Det samme gjelder skifte av farger eller materialer. Alle arbeider må utføres på håndverksmessig forsvarlig måte.

Leier plikter straks å varsle utleier om enhver skade som trenger omgående utbedring. Andre skader må leier melde uten unødig forsinkelse. Unnlater leier å gi slikt varsel, taper leier sin mulige rett til å fremme krav om erstatning eller avslag i leien som følge av slik skade.

Leier plikter å gjøre det som med rimelighet kan kreves for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skade som nevnt i forrige avsnitt. Er leier ikke ansvarlig for skaden, kan leier kreve erstattet sine forsvarlige utgifter ved tiltaket.

14. Tilbakelevering ved leieforholdets opphør

Ved fraflytting skal leier tilbakelevere leieobjektet med tilhørende utstyr i alminnelig god stand, 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. Leieobjektet skal tilbakeleveres med eventuelle nøkler og adgangskort utstedt av utleier.

Utleier kan utbedre mangler som leier ikke har utbedret, for leiers regning. Dersom utleier ikke gjennomfører slik utbedring, skal leier likevel kompensere utleier for de kostnader som ville medgått dersom utbedring hadde vært foretatt, uavhengig av leieobjektets bruk etter fraflytting.

Fast inventar, lettvegger, utstyr og faste anordninger leieobjektet, ledninger mv. som leier har fjernet/installert, 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.

Leier plikter årlig å stille leiearealene til rådighet for kontroll av leiers utførelse av sine vedlikeholdsforpliktelser.

Ved eventuell forlengelse av leiekontrakt ut over første leieperiode, før ny leieavtale tiltrer, jf. punkt 2 annet avsnitt, skal tilstand på leiearealene og tilhørende tekniske installasjoner vurderes og dokumenteres av sakkyndig tredjepart som referanse ved utflytting etter påfølgende leieperiode. Dersom tilstandsvurderingen avdekker et vedlikeholdsetterslep, plikter den ansvarlige å utføre avtalemessig vedlikehold umiddelbart. Tredjepart utnevnes av utleier og leier leietaker i fellesskap. Kostnad for kontroll av tredjepart fordeles likt mellom leietaker leier og utleier

De siste 12 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.

Senest fire uker 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.

15. Fremleie

Fremleie, helt eller delvis, er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra utleier. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Økt avgiftsmessig belastning for Utleier som følge av fremleien skal alltid anses som saklig grunn. Nektelse av fremleie gir ikke leier rett til å si opp eller heve leiekontrakten.

Dersom fremleie godkjennes, blir fremleietager og fremleier solidarisk ansvarlige for oppfyllelse av leiekontrakten. Utleiers godkjenning vil i tilfelle være betinget av at fremleietager skriftlig aksepterer dette ansvar ved underskrift på hovedleiekontrakten.

Manglende svar på søknad om godkjenning anses ikke som godkjenning. Dersom fremleie skjer til tross for utleiers manglende godkjenning eller uttrykkelige nektelse, regnes slik fremleie som vesentlig mislighold av Avtalen, ref. punkt 18.

16. Overdragelse og pantsettelse av leierett

Leieretten kan ikke overdras eller pantsettes uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

Dersom leier er et selskap, anses det som overdragelse av leieretten hvis det samtidig eller som ledd i en samlet plan skjer endringer i eierforholdene, slik at mer enn 50 % av aksjene, andelene eller eierinteressene blir eiet av andre enn eierne per inngåelsen av Avtalen. Det samme gjelder leiers skifte av selskapsform. Som overdragelse skal også regnes overdragelse av et antall aksjer eller andeler som i

seg selv utgjør bestemmende innflytelse i selskapet. Bestemmende innflytelse har samme betydning som aksjelovens §§ 1-3 (2) 2. setning jf. 1-3 (4).

Selskapsmessige endringer, eksempelvis fisjoner og fusjoner, som kan forringe leiers økonomiske stilling overfor utleier, krever utleiers skriftlige godkjenning. Bestemmelsen i dette avsnitt gjelder ikke børsnoterte selskaper.

Manglende svar på søknad om godkjenning anses ikke som godkjenning. Husleieloven §§ 8-4 samt 8-5, første ledd, annet punkt fravikes.

Dersom overdragelse skjer til tross for utleiers manglende godkjenning eller uttrykkelige nektelse, regnes overdragelsen som vesentlig mislighold av Avtalen, ref. punkt 18.

Ved pantsettelse av Avtalen gir leier utleier ugjenkallelig fullmakt å besørge pantsettelsen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører.

17. Overdragelse av eiendommen

Går eiendommen over til ny eier, overtar den nye eier utleiers rettigheter og plikter i leieforholdet, og utleiers forpliktelser bortfaller med unntak av de forpliktelser som er oppstått før overdragelsen. Overdragelse gir ikke noen av partene rett til å heve, si opp eller kreve endringer av Avtalen. Utleier kan ikke holdes ansvarlig for krav som oppstår etter eierskiftet, heller ikke for den nye eiers oppfyllelse av leiekontrakten.

18. Forsikring

Leier skal forsikre egen bygningsmessig innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/avbrudd og ansvar (kombinert bedriftsforsikring). I tillegg til å dekke egne interesser, skal leier dekke forsikring av dører og vinduer i leieobjektet.

Utleier plikter til enhver tid å holde vanlig huseierforsikring, dog ikke forsikringer som påhviler leier etter det foregående avsnitt. Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, røykutvikling, vannskade eller av andre årsaker, utover det som dekkes av de forsikringer utleier har som huseier.

Dersom leiers virksomhet medfører forhøyelse av eiendommens forsikringspremier eller nye sikkerhetsforskrifter fra utleiers forsikringsselskap som innebærer investeringer, skal leier leietaker dekke kostnadene. Leier skal melde til utleier ethvert forhold og/eller endring i forhold ved virksomheten, som kan få følger for eiendommens forsikringspremie.

19. Leiers mislighold og tvangsfravikelse

Leier er erstatningsansvarlig for all skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra leier selv eller folk i leiers tjeneste samt fremleietakere, kunder, leverandører, oppdragstakere og/eller andre personer som leietaker har gitt adgang til Eiendommen. Erstatningsplikten omfatter også kostnader til utrydding/bekjempelse av skadedyr, utøy o.l.

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 punkt 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 punkt 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, 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 punkt 14 gjelder også ved fraflytting/utkastelse som skyldes mislighold.

Ved heving av leieavtalen forfaller hele eller resterende del av innløsningssummen i pkt 27 til betaling. Ved forsinket betaling svares det lovbestemt forsinkelsesrente.

20. Utleiers mislighold

Dersom utleier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan leier 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.

Leier kan kreve erstatning for tap som følge av vesentlig forsinkelse eller vesentlig mangel.

Det kan ikke kreves erstatning for indirekte tap. Erstatningen er i leieperioden oppad begrenset til 12 måneders leie, men mindre utleier har handlet forsettlig eller grovt uaktsomt.

Leier kan i alle tilfeller kreve erstatning dersom forsinkelsen, mangelen eller tapet skyldes utleiers uaktsomhet, eller leieobjektet allerede på avtaletiden avvek fra det som er tilsikret fra utleieren.

Leier har ikke rett til å holde tilbake leie til sikkerhet for de krav leier har eller måtte få mot utleier som følge av forsinkelse eller mangel.

21. Tinglysing

Leier har rett til å tinglyse leiekontrakten. En eventuelt tinglyst leieavtale skal ikke ha opptrinnsrett, og den skal vike prioritet for nye pengeheftelser som utleier måtte la tinglyse på eiendommen. Leier skal medvirke til at slik prioritetsvikelse gjennomføres. Leier gir utleier ugjenkallelig fullmakt til å slette den tinglyste leieavtalen på det tidspunkt leieforholdet opphører. Kostnader forbundet med tinglysing og sletting av leieavtalen dekkes av Leier.

22. Merverdiavgift (Det gjenstår å avklare forhold rundt mva. og leietakers status i denne sammenheng.)

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 Merverdiavgiftsregisteret.

Leier innestår for at minst (...) % av leieobjektets areal benyttes i virksomhet som oppfyller vilkårene for å inngå i utleiers registrering. De arealer hvor leier skal drive slik virksomhet fremgår av tegning, inntatt som **vedlegg** (...).

Leier plikter uten ugrunnet opphold å informere utleier om enhver omstendighet, uavhengig av årsak, som kan innebære en endring i avgiftsmessig status for hele eller deler av leieobjektet.

Dersom utleier har samtykket til fremleie, og arealer som inngår i fremleieforholdet kan omfattes av utleiers registrering, har leier plikt til å søke om registrering for fremutleien straks fremleieintensjonen oppstår. I den utstrekning arealer som inngår i fremleieforholdet omfattes av utleiers registrering, har utleier rett til å legge til merverdiavgift etter bestemmelsene i første avsnitt ovenfor.

Dersom utleier har samtykket til at leier foretar påkostninger på leieobjektet, og påkostningene omfattes av merverdiavgiftslovens justeringsregler, skal leier uten ugrunnet opphold utarbeide og oversende til utleier en oppstilling som tilfredsstiller merverdiavgiftslovens til enhver tid gjeldende krav til registrering og dokumentasjon ved anskaffelse og framstilling av kapitalvarer.

Utleier overtar ikke justeringsforpliktelser fra leier eller eventuelle fremleiere.

På utleiers forespørsel plikter leier uten ugrunnet opphold å fylle ut og returnere utleiers til enhver tid gjeldende leiererklæringer. Ved fremleie plikter leier å gjøre denne plikten gjeldende også overfor fremleiere. Gjeldende leiererklæring er inntatt som **vedlegg** (...).

Leier skal dekke alle eventuelle tap og kostnader utleier måtte bli påført, herunder statens krav på tilbakeføring av merverdiavgift på oppføring av/påkostninger på eiendommen, blant annet, som følge av:

- a) Endringer i bransje, virksomhet eller bruk av hele eller deler av leieobjektet etter avtaleinngåelse
- b) Organisatoriske endringer hos leier, så som fusjon, fisjon eller fellesregistrering, som medfører endret avgiftsmessig status for hele eller deler av leieobjektet.
- c) Mislighold av leiers plikter etter dette punkt 22
- d) Endringer i lover eller forskrifter om merverdiavgift
- e) Forsinket registrering for fremutleie

23. Vesentlig skade på leieobjektet

Dersom leieobjektet blir vesentlig skadet som følge av hendelig begivenhet, kan hver av partene erklære seg fri fra denne Avtalen.

24. Husleieloven

Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§ 2-15, 3-5, 3-6, 3-8, 4-3, 5-4 første ledd, 5-8 første til og med fjerde ledd, 7-5, 8-4, 8-5, 8-6 annet ledd og 10-5. For øvrig er det denne leieavtalen som gjelder i de tilfeller der den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravikelige regler.

25. Vernetting

Alle tvister omkring denne Avtalen skal reguleres av norsk rett.

Eiendommens vernetting vedtas som rett vernetting i alle saker tilknyttet leieforholdet.

Avtalen er underskrevet i to originaleksemplarer, ett til utleier og ett til leier.

(Sted), (dato)

(Underskrift(er))

Bilag 3			
Felleskostnader			
	Utleierkostnad	Leierkostnad	Felleskostnader
	- Utleiers ansvar og kostnad	- Leiers ansvar og kostnad	- Utleiers ansvar, leiers kostnad
BYGNINGSMESSIG			
Utvendig tak	x		
Fasader	X		
Takrenner	X		
Fellesarealer, vedlikehold			x
Persienner		x	
Glassruter			
- leiers areal		x	
- fellesareal			x
Vann- og avløpsledninger			
- vedlikehold leiers arealer		x	
- vedlikehold utv/fellesarealer	x		x
Vann- og avløpsavgift			x
Reklameskilt anskaffelse/vedlikehold		x	
Trafikk- og anvisningsskilt	x		
Parkeringsanlegg drift og vedlikehold	x		
Utebelysning drift og vedlikehold	x		
Gressplener/beplantning drift og vedlikehold	x		

Gjerder/stolper	x		
SERVICE			
Renhold/vask			
- fellesarealer			x
- leiers areal		x	
- utvendige vindusflater og fasader			x
Service toalettanlegg		x	
Avfallshåndtering			x
Vaktmestertjenester			
- fellesarealer			x
- leiers arealer		x	
Matteleie		x	
Varemottak	x		
Skadedyrbekjempelse			x
Informasjonstjenester		x	
Sentralbord/resepsjon		x	
Kantinedrift	x		
Sikkerhet			
- vakthold (felles)			x
- vektertjeneste (felles)			x
- adgangskontroll		x	
- alarmanlegg		x	
Forsikring			
- bygning	x		x

- leierarealer/utstyr		x	
Eiendomsskatt			
Administrasjonsomkostninger 5% pr. år			
TEKNISKE ANLEGG			
Ventilasjon service/rep/materiell			x
Automatikk service/rep/materiell			x
Fj.varmeanlegg			
- drift/vedlikehold sekundærnett			x
- drift/vedlikehold sentralvarmeanlegg			x
SD-anlegg service/rep/materiell			x
Fj.kjølinganlegg			
- drift/vedlikehold sekundærnett			
- drift/vedlikehold sentralkjøleanlegg			
Heiser service/rep/materiell			x
Løftebord/lasterampe (fellesanlegg)			
Brannvarslingsanlegg service/rep/materiell			x
El.installasjoner service/rep/materiell			
- leiers arealer		x	
- fellesarealer			x
Sanitær/pumper/rør			
- leiers arealer		x	
- fellesarealer			x

ENERGI			
Strøm			
- leiers arealer		Egen måler	
- fellesarealer			x
Fjernvarme/fjernkjøling			
- leiers arealer		Egen måler	
- fellesarealer			x

Bilag 4

REGULERING AKONTO FELLESKOSTNADER IHHT BUDSJETT

Fordelingsbrøk: ./...

Bilag 5

AVREGNING FELLESUTGIFTER IHHT REGNSKAP

Fordelingsbrøk: ./...