

LEIEKONTRAKT

MELLOM

XX

OG

SYKEHUSET I VESTFOLD HF

TØNSBERG XX/XX-2018

STANDARD LEIEAVTALE FOR NÆRINGSLOKALER (NYE/REHABILITERTE LOKALER)

1 UTLEIER

- (1) Firma: XXXXXXXXXX
- (2) Org.nr: XXX XXXX XXXX

2 LEIETAKER

- (1) Firma: Sykehuset i Vestfold HF
- (2) Org.nr: 983 975 259
- (3) Kontaktperson: Ellen Kongshaug

3 EIENDOM

- (1) Adresse: XX
- (2) Gnr. XX bnr.XX, i XX Kommune, kommunenummer XX

4 LEIEOBJEKT

- (1) Leieobjektet består av arealer til leietakers eksklusive bruk og en forholdsmessig andel av eiendommens fellesarealer, tekniske rom og utomhusarealer. Arealene til leietakers eksklusive bruk, herunder eventuelt eksklusivt utomhusareal og arealfordeling, er vist i bilag 1 (arealoversikt og tegninger). Leieobjektet skal være i henhold til avtalt kravspesifikasjon, bilag 2.
- (2) Arealene til leietakers eksklusive bruk, samt andel av fellesarealer og tekniske rom, utgjør totalt ca. XX kvm. BTA. Av dette utgjør arealer til leietakers eksklusive bruk ca. XX kvm. BTA.
- (3) Hva angår parkeringsplasser gjelder følgende:
Leieobjektet inkluderer parkeringsplasser som angitt i og som fremgår av tegninger bilag 1
- (4) Alle arealer er oppgitt etter NS 3940:2012. Utleier skal sørge for at leieobjektets bygninger måles opp umiddelbart før overtakelse. Dersom oppmålingen viser negativt avvik i areal med mer enn 2 % BTA i forhold til det tall som er angitt ovenfor, og det negative avviket ikke skyldes leietakers endringer i kravspesifikasjonen, skal leien reduseres forholdsmessig tilsvarende basert på priser per kvm. BTA for de ulike typer arealer slik dette er angitt i punkt 8 nedenfor.

5 LEIETAKERS VIRKSOMHET

- (1) Leieobjektet må kun benyttes til ambulansestasjon, helse- eller sykehustjenester for leietaker.

(2) Endring av virksomheten i leieobjektet er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Manglende svar innen rimelig tid på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt anses som samtykke.

6 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

(1) Leieobjektet overtas ryddet og rengjort, og for øvrig i henhold til punkt 4 (1) ovenfor.

(2) 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.

(3) Offentligrettslige krav per overtakelse tilknyttet leietakers virksomhet/bruk av leieobjektet, som ikke er av bygningsteknisk karakter, er leietakers ansvar.

(4) I forbindelse med overtakelse av leieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring. Fra befaringen føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter.

(5) Leietaker må gi skriftlig melding om skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at han burde ha oppdaget dem. Forhold som leietaker kjente til ved overtakelsen, kan ikke senere gjøres gjeldende som mangel.

(6) 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.

7 LEIETID

(1) Leieforholdet løper fra XX.XX.201X (overtagelse) til XX.XX.20XX (leieperiode = 10 år), hvorefter leieforholdet opphører uten oppsigelse. Leieforholdet kan ikke sies opp i leieperioden.

(2) Leietaker har rett til å forlenge leieforholdet i 2 perioder på inntil 5+2 år på samme vilkår som i denne leieavtalen. Dersom leietaker ønsker å benytte sin rett, skal dette meddeles skriftlig til utleier minst XX måneder før utløpet av inneværende leieperiode.

(3) Dersom det blir vedtatt en omorganisering av Sykehuset i Vestfold HF, har leietaker rett til å bli løst fra leiekontrakten etter 12 måneders skriftlig varsel. Omorganiseringsvedtaket må være fattet av Stortinget, departement eller direktorat for å kunne benyttes som grunnlag for en slik oppsigelsesrett. Rett til å bli løst fra leiekontrakt beskrevet i dette avsnittet (punkt 7.3) gjelder etter utløpet av første leieperiode, som er XX.XX.20XX.

(4) Fristen for å sende flyttingsoppfordring etter leieforholdets opphør settes til seks måneder.

8 LEIESUM

(1) Årsleien utgjør NOK X XXX XXX, basert på XXX kvm BTA.

(2) Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hvert kvartal med NOK XXX XXX.

(3) 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.

(4) Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på utleiers konto.

(5) Dersom arbeider og tjenester som inngår i felleskostandene spesifiser ...

Felleskostnader

I tillegg til leien betaler leietaker en andel av eiendommens felleskostnader. Felleskostnadene er angitt og beskrevet i bilag 3, og fordeles etter eiendommens fordelingsnøkkel.

Kostnadene dekkes i det enkelte kostnadsår gjennom at leietaker betaler et a-kontobeløp til dekning av de felleskostnader forvalter forventer vil påløpe. Leietaker kan kreve fremlagt budsjett for felleskostnadene. Avregning foretas normalt med forfall innen 30. april året etter kostnadsåret, basert på en oversikt satt opp av forvalter som viser de faktiske påløpte felleskostnader i kostnadsåret. Utleier dekker kostnadene for ledige lokaler. I den grad ledighet medfører reduserte kostnader, skal reduksjonen krediteres de ledige lokaler. Deretter fordeles kostnadene som om reduksjon ikke var skjedd.

Helseforetak er mva nøytral i forhold til felleskostnader og mva må spesifiseres ved fakturering.

(6) Ved kontraktsinngåelsen er a konto beløp for felleskostnader stipulert til NOK XX XXX,- (eksklusiv merverdiavgift) per kvartal. Felleskostnadene forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hvert kvartal.

(7) Direkte og for egen regning betaler leietaker energi til egne eksklusive arealer, etter egen måler, rengjøring av egne eksklusive arealer (herunder innvendig vask av vinduer) og vaktmestertjenester for egen bruk.

(8) I den grad utleie av eiendom i leietiden blir belagt med nye særlige skatter og/eller avgifter, skal leietaker betale sin forholdsmessige del (belastes leietakerne i eiendommen som en del av de ordinære felleskostnader, jf. dette punkt 8 femte avsnitt). Reguleringen i dette avsnitt gjelder også eiendomsskatt. Eventuell eiendomsskatt betales av leietaker.

(9) 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 puring.

9 MERVERDIAVGIFT

(1) Partene har per kontraktssignering forutsatt at Leieobjektet ikke er omfattet av Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret, da Leietaker ikke driver merverdiavgiftspliktig virksomhet.

(2) Dersom Leietakers virksomhet senere blir merverdiavgiftspliktig og Leieobjektet dermed skal omfattes av Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret, inntår Leietaker for at vilkårene for registrering er oppfylt fra tidspunkt for Leietakers endrede avgiftplikt og i resterende Leieperiode. Leietaker plikter umiddelbart å gi Utleier opplysninger om forhold som medfører endring i den avgiftsmessige status til hele eller deler av Leieobjektet.

(3) Dersom Utleier får rett til å legge merverdiavgift på Leien og eventuelle andre kostnader knyttet til arealer som skal omfattes av Utleiers registrering i henhold til avsnitt (1), skal Leien på det aktuelle tidspunktet ansees som leie inklusive merverdiavgift. Det samme gjelder for arealer som måtte bli omfattet av Utleiers registrering som følge av at registrering for utleie blir pålagt ved lov.

(4) 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.

(5) 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.

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

(7) Leietaker skal holde utleier skadesløs for ethvert merverdiavgiftstap utleier måtte bli påført, herunder redusert fradragsrett og tilbakeføring/justering av fradragsført inngående merverdiavgift samt renter, tilleggsavgift og øvrige utgifter forbundet med slikt merverdiavgiftstap, som følge av regelverksendringer knyttet til leietakers bruk/virksomhet, leietakers bruksendring, fremleie, selskapsmessige/organisatoriske endringer, formelle mangler eller forsømmelser og lignende.

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

10 LEIETAKERS BENYTTELSE AV LEIEOBJEKTET

(1) Leietaker plikter å behandle så vel leieobjektet som eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet.

(2) Leietaker plikter å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter (herunder politivedtekter), vedtekter, instruksjer (*herunder branninstruks*), driftsmanualer og -instruksjer, ordensregler o.l. som er eller måtte bli innført og som kommer til anvendelse på leieforholdet. Leietaker er i leieperioden ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at hans benyttelse av leieobjektet tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav. Alle offentligrettslige krav (bygningstekniske og andre) knyttet til leietakers særlige bruk av leieobjektet, herunder krav tilknyttet universell utforming og krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet, er det leietakers ansvar å oppfylle i leieperioden.

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

(4) Leieobjektet må ikke benyttes på en måte som forringer eiendommens omdømme eller utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer andre leietakere eller naboer. Røyking er ikke tillatt i leieobjektet. Rom med vann- og/eller avløpsrør må holdes så oppvarmet at frysing unngås. Utgiftene ved utbedring og eventuell erstatning i forbindelse med disse forhold, er leietakers ansvar.

(5) Avfall må legges i eiendommens søppelkasser/kildesorteringssystem. Avfall av ekstraordinært omfang eller karakter må leietaker selv besørge fjernet for egen regning. I motsatt fall kan utleier la avfallet fjerne for leietakers regning. All avfallshåndtering skal følge de til enhver tid gjeldende offentlige krav.

(6) Ved utleie til servering av mat skal leietaker besørge og bekoste vedlikehold av fett- eller oljeutskiller.

(7) Ved utleie av leieobjekter til benyttelse for virksomhet rettet mot publikum (for eksempel forretning eller servering) skal leietaker besørge og bekoste tilfredsstillende utvendig renhold, strøing og snørydding, med mindre annet er særskilt avtalt.

(8) Leietaker kan ikke benytte eiendommens fellesarealer til eget formål (for eksempel salg, oppslag, lagring og lignende).

11 UTLEIERS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET

(1) Leietaker plikter å gi utleier adgang til leieobjektet i kontor-/forretningstid alle dager, for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, forandringsarbeid etc. Leietaker skal varsles med rimelig frist. I alle tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på eiendommen, 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 vil kreve at utleier og utleiers representanter skal signere taushetserklæring ved behov for adgang til leieobjektet.

12 UTLEIERS VEDLIKEHOLDS- OG UTSKIFTINGSPLIKT

(1) Det påhviler utleier å besørge og bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold og utskifting av tekniske innretninger, slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg etc., når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningssvarende måte.

(2) Det påhviler utleier å besørge at eiendommens innvendige fellesarealer og eiendommens tekniske innretninger holdes i tilsvarende stand som ved overtakelse, men slik at alminnelig slitasje må aksepteres av leietaker. Utleier plikter å sørge for alminnelig godt vedlikehold, drift og renhold av inn- og utvendige fellesarealer. Utgifter etter dette avsnitt skal dekkes som felleskostnader i henhold til punkt 8 femte avsnitt, se også bilag 3.

(3) Utleier skal besørge og bekoste at leieobjektet i leieperioden er i samsvar med de for eiendommen/leieobjektet gjeldende offentligrettslige bygningstekniske krav, med mindre annet følger av dette punkt 12, punkt 10 eller leietakers vedlikeholdsplikt etter punkt 13.

(4) Utleier har ikke ansvar for vedlikehold eller utskifting av innretninger anbrakt i leieobjektet av leietaker.

(5) 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.

(6) Ved utleie til flere leietakere skal utleier påse at øvrige leietakere ikke benytter eiendommen på en måte som forringer eiendommens omdømme eller utseende.

(7) 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.

13

LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

(1) Leietaker skal besørge og bekoste innvendig vedlikehold av leieobjektet, herunder også ut- og innvendig vedlikehold av leieobjektets inngangsdører/porter samt innvendig vedlikehold av dets vinduer med omramming. Vedlikeholdsplikten for leietaker omfatter overflatebehandling av gulv, vegger og tak, nødvendig utskifting av tapet og gulvbelegg og annen istandsetting innvendig. Videre omfatter vedlikeholdsplikten enkel utskifting av slitasjedeler (pakninger med videre) og enkle reparasjoner av leieobjektets innretninger, så som de i lokalet synlige rør, ledninger og installasjoner tilknyttet forsyning med og avløp for vann, varme, ventilasjon/kjøling og elektrisitet/IKT. Alt arbeid leietaker plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold, med normale intervaller i leieperioden og på en forskrifts- og håndverksmessig god måte.

(2) Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av skader etter innbrudd og/eller hærverk 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.

(3) Leietaker plikter å sørge for reparasjon og vedlikehold av de skilt etc. som utleier har gitt tillatelse til å sette opp, se punkt 15.

(4) Oppfyller ikke leietaker sin vedlikeholdsplikt er utleier berettiget til, etter skriftlig varsel med 30 dagers oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholdsarbeidene for leietakers regning.

14

UTLEIERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

(1) Utleier kan foreta alle arbeider til leieobjektets/eiendommens vedlikehold eller fornyelse (herunder miljørelaterte tiltak). Utleier kan videre foreta ethvert forandringsarbeid (herunder tilbygg, påbygg mv.) utenfor arealer til leietakers eksklusive bruk, dog slik at forandringsarbeider i fellesareal hva gjelder utforming og areal kun kan foretas dersom forandringsarbeidene er mindre vesentlige. Leietaker plikter å medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av eiendommen, kan føres gjennom arealer til leietakers eksklusive bruk uten hinder av leietakers innredning etc.

(2) 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 leietaker. Leietaker skal varsles med rimelig frist.

15 LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

(1) Leietaker kan ikke foreta innredning, ominnredning eller annen forandring i eller av leieobjektet uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Det samme gjelder dersom leietaker ønsker å bruke mer strøm, vann, luft, avløp mv. enn hva leieobjektet ved kontraktstidspunktet var utstyrt med. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Leietaker er ansvarlig for oppdatering av tegninger og dokumentasjon knyttet til endringene. Hvor annet ikke avtales, tilfaller endringene beskrevet i dette punkt 15 utleier etter endt leieperiode.

(2) Virksomhetsskilt har leietaker, med utleiers skriftlige forhåndssamtykke, rett til å sette opp som sedvanlig etter virksomhetens og eiendommens art og karakter. Leietaker må selv bekoste sitt firmanavn påsatt felles anvisningsskilt etter nærmere avtale med utleier. Solavskjerming må ikke settes opp uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke av utseende og plassering. Samtykke etter dette avsnitt (2) kan ikke nektes uten saklig grunn.

(3) 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.

16 FORSIKRING

(1) Hver av partene holder sine eiendeler/interesser forsikret.

Leietaker er selvassurandør. Leietaker har dermed ikke forsikringsplikt, men likevel ansvar som tilsvarer det som fremkommer i dette punkt 16.]

(2) Utleier forsikrer eiendommen.

(3) Innenfor leietakers ansvar inngår egen innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/avbrudd, dører og vinduer i leieobjektet og eget ansvar. Tap påført leietakers medkontrahenter som følge av avbrudd, forsinkelser eller oppgjør i henhold til bestemmelsene i dette punkt 16, er leietakers ansvar.

(4) Medfører leietakers endrede virksomhet forhøyelse av eiendommens forsikringspremier eller faste avgifter, eller pålegg fra utleiers forsikringsselskap om investeringer, plikter leietaker å dekke utgiften. Leietaker plikter å melde til utleier ethvert forhold og/eller endring i forhold ved virksomheten, som kan få følger for eiendommens forsikringspremie. Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade mv., ut over det som omfattes av de forsikringer utleier har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader som skyldes utleiers mislighold.

17 BRANN/DESTRUKSJON

(1) Blir leieobjektet ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet kan utleier erklære seg fri fra alle rettigheter og forpliktelser under leieavtalen.

18 UTLEIERS AVTALEBRUDD

(1) 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.

(2) Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel i henhold til husleieloven § 2-13. Indirekte tap dekkes ikke. Erstatningens størrelse i leietiden begrenses uansett til 15 måneders leie, med mindre utleier har handlet svikaktig eller grovt uaktsomt. Ved eventuell forlengelse gjelder tilsvarende begrensning for tap i forlengelsesperioden. Denne bestemmelse gjelder både forsinkelse/mangler per overtakelse og mangler i leietiden.

(3) 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.

19 LEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE

(1) Leietaker blir erstatningsansvarlig for all skade eller mangler som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfeldige, samt fremleietakere, kunder, leverandører, oppdragstakere og/eller andre personer som han har gitt adgang til eiendommen. Erstatningsplikten omfatter også utgift som måtte følge av utrydding av utøy.

(2) Gjør leietaker seg skyldig i vesentlig mislighold av leieavtalen kan utleier heve denne, og leietaker plikter da straks å fraflytte leieobjektet.

(3) En leietaker som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold eller fraviker leieobjektet som følge av konkurs, plikter å betale leie og andel felleskostnader for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten gjelder bare i den utstrekning utleier ikke får dekket sitt tap gjennom annen utleie. Leietaker må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av leieobjektet fører med seg, samt utgifter til ny utleie.

20 FRAFLYTTING

- (1) Ved fraflytting skal utleier umiddelbart gis adgang til leieobjektet.
- (2) Leietaker skal ved fraflytting tilbakelevere leieobjektet ryddet, rengjort, med hele vindusruter og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand, og med samtlige nøkler/adgangskort. Dersom vedlikeholdsplikten etter punkt 13 er oppfylt med alminnelige intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slit og elde frem til fraflytting. For så vidt gjelder endringer foretatt av leietaker i leietiden vises til reguleringen i punkt 15.
- (3) Mangler som leietaker ikke har utbedret, kan utleier la utbedre for leietakers regning.
- (4) I god tid før leieforholdets opphør skal det avholdes en felles befarings mellom leietaker og utleier for å fastlegge eventuelt nødvendige arbeider for å bringe leieobjektet i den stand det skal være ved tilbakelevering.
- (5) Senest siste dag av leieforholdet skal leietaker på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke fjernes skal anses etterlatt, og tilfaller utleier etter 14 dager. Sjøppel og eiendeler som utleier ikke ønsker å overta kan utleier kaste eller fjerne for leietakers regning.

21 TINGLYSING/PANTSETTELSE

- (1) 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 eiendommen. 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.
- (2) 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.

22 LEIEREGULERING

- (1) Leien reguleres 1. januar hvert år, i forhold til 100% av eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Dog skal leien ikke kunne reguleres under den leie som ble avtalt på kontraktstidspunktet.
- (2) Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen for **XX** måned år **2018**. Leieregulering baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til siste kjente indeks på reguleringstidspunktet. Første regulering foretas 1. januar 20XX basert på endring i indeksen fra XX. måned 2018 til

XX. måned 2019.

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

(4) 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.

23 GARANTI OG/ELLER DEPOSITUM

(1) Leietaker skal ikke stille garanti/depositum.

24 FREMLEIE

(1) Leietaker har rett til etter skriftlig varsel å fremleie leieobjektet til andre likeartede 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

(2) Utover det som er angitt i (1) 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.

(3) Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 24 (2) anses ikke som samtykke.

25 OVERDRAGELSE/SELSKAPSMESSIGE ENDRINGER

(1) Overdragelse av leieavtalen, helt eller delvis, er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

26 SÆRLIGE BESTEMMELSER

(1) Bygget oppfyller alle gjeldende krav i henhold til Byggeteknisk Forskrift på byggetidspunktet.

Overtakelse. Ref. pkt. 7.

(2) Overtakelsestidspunkt XX.XX.20XX forutsetter leiekontrakt er signert av begge parter innen XX.XX.20XX. Videre at offentlige godkjenninger herunder igangsettelse foreligger før XX.XX.20XX. Dersom ikke offentlige godkjenninger foreligger innen gitte frist skal partene ha en gjennomgang i forhold til om avtalt overtakelse kan opprettholdes evt. om partene skal fristilles fra avtalen.

Fremforhandlede opsjoner.

(1) Leietaker kan utløse fremforhandlede opsjoner/tillegg til kravspesifikasjonen ovenfor utleier innenfor de frister som følger av beslutningsplan fra entreprenør.

(2) Den beregnede tilleggsleien legges til den ordinære Leien og følger Leieavtalens øvrige bestemmelser, herunder betalingbestemmelser, indeksregulering, merverdiavgiftsbehandling mv.

27 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

(1) Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§, 3-5, 3-6, , 4-3, 5-4 første 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.

28 LOVVALG OG TVISTELØSNING

(1) Alle forhold tilknyttet denne leieavtalen reguleres av norsk rett.

(2) Eiendommens verneting vedtas i alle tvister som gjelder leieavtalen.

29 BILAG TIL LEIEAVTALEN

Bilag 1:	Situasjonsplan, arealoversikt og tegninger og/eller BIM (Modell)
Bilag 2:	Leveringsbeskrivelse
Bilag 3:	Beslutningsplan med prissatte opsjoner
Bilag 4:	Eksempler på kostnader som inngår i felleskostnader
Bilag 5:	Budsjett felleskostnader

30 STED/DATO

[...]
[...]

31 SIGNATUR

(1) Denne leieavtalen er undertegnet i to eksemplarer, hvorav utleier og leietaker hver har fått sitt. Dersom leieavtalen er formidlet via eiendomsmegler er den undertegnet i tre eksemplarer, hvorav utleier, leietaker og eiendomsmegler hver har fått sitt.

Utleier

Leietaker

[...]

[...]