

# FREMLEIEAVTALE

Mellom

**MØRE OG ROMSDAL FYLKESKOMMUNE**

Og

## **OPERATØR RUTEPAKKE 1**

Kontrakten er basert på mal utarbeidet Huseiernes Landsforbund, Norsk Eiendom og Forum for Næringsmeglere/Norges Eiendomsmeglerforbund, 5. utgave 06/16, samt Statsbyggs tilpasninger av samme mal. Det er gjort tilpasninger for Møre og Romsdal fylkeskommune.

### **1. FREMLEIER**

- (1) Møre og Romsdal fylkeskommune (**Fremleier**)
- (2) Organisasjonsnummer 944 183 779

### **2. FREMLEIETAKER**

- (1) **Operatør Rutepakke 1 (Fremleietaker)**
- (2) Organisasjonsnummer **XXX**

### **3. EIENDOMMEN**

- (1) Adresse Vågaveien 25.
- (2) Gnr. 137 bnr. 47 og Gnr. 139 bnr. 374 i Ålesund kommune (**Eiendommen**)

### **4. FREMLEIEOBJEKTET**

- (1) Arealer til Fremleietakers eksklusive bruk (**Eksklusivt Areal**), er beskrevet i Bilag 1 Bygningen og Bilag 2 Tomten, og består av følgende:

(a) Innvendige arealer (markert i RØDT i bilag 1)

Kontor-/administrasjonslokaler	ca 159 m <sup>2</sup>
Verksted	ca 1 217 m <sup>2</sup>
Vaskehall	ca 354 m <sup>2</sup>
<b>Totalt</b>	<b>ca 1 730m<sup>2</sup></b>

(Oppgitt areal er et anslag fra Fremleiers side ut i fra tegningene i Bilag 1.)

(b) Tomten (jf. Bilag 2 Tomten)

Fremleieobjektet omfatter alt uteareal, med unntak av et område avsatt til parkering for 15 busser, jf. Bilag 2. Det skal likevel være slik at andre fremleietakere sine ansatte skal kunne parkere privatbiler på tomten. Dersom det blir nødvendig har Fremleier rett til å peke ut hvilke områder som skal kunne brukes til privatbiler.

- (2) I tillegg til ovennevnte Eksklusive Areal omfatter Fremleieobjektet innvendig fellesareal, som er markert i GRØNT i bilag 1 (heretter «Fellesareal»). Fellesarealet utgjør ca 628 m<sup>2</sup>.
- (3) Eksklusivt Areal og Fellesareal utgjør Fremleieobjektet.

Der Fremleieavtalen benytter begrepet Eiendommen, menes hele Eiendommen med bygninger (herunder arealer merket i RØDT, BLÅTT og GRØNT i Bilag 1, samt Eiendommens tomtearealer i Bilag 2).

## **5. FREMLEIETAKERS VIRKSOMHET**

- (1) Fremleieobjektet må kun benyttes til lager, kontor, verksted og vaskehall for tyngre kjøretøy.
- (2) Endring av virksomheten i Fremleieobjektet er ikke tillatt uten Fremleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Økt avgiftsmessig belastning for Fremleier som følge av Fremleietakers endrede virksomhet skal anses som saklig grunn.

## **6. OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER**

- (1) Avtalt tidspunkt for overtakelse er 01.01.2021.
- (2) Fremleieobjektet overtas ryddet og rengjort, og for øvrig i henhold til punkt 4 ovenfor.
- (3) Hovedutleier (Vågaveien 25 AS) skal per overtakelse sørge for og bekoste at Eiendommen er i samsvar med de offentligrettslige bygningstekniske krav som gjelder for Eiendommen, gitt den virksomhet som skal drives i henhold til punkt 5 (1).

Hovedutleier er ansvarlig for at slik virksomhet på Eiendommen, som angitt i punkt 5 (1), på kontraktstidspunktet er tillatt i henhold til gjeldende reguleringsplan.

Hovedutleiers forpliktelser etter dette punkt 6 (2) omfatter ikke innrednings- eller bygningsmessige arbeider som utføres av Fremleier eller Fremleietaker.

- (4) Offentligrettslige krav per overtakelse som følge av Fremleietakers virksomhet/bruk av Fremleieobjektet som ikke er av bygningsteknisk eller reguleringsmessig karakter, er Fremleietakers ansvar.
- (5) I forbindelse med overtakelse av Fremleieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring. Fra befaringen føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter.
- (6) Fremleietaker må gi skriftlig melding om skader og mangler mv. innen 30 dager etter overtakelse. Forhold som Fremleietaker kjente til ved overtakelse kan ikke senere gjøres gjeldende som mangel.
- (7) Ved overtakelse skal Fremleier gi Fremleietaker en innføring i bruk av teknisk utstyr/innretninger i Fremleieobjektet som skal benyttes av Fremleietaker. Videre skal Fremleier ved overtakelse fremlegge driftsmanualer/-instrukser for teknisk utstyr og innretninger i Fremleieobjektet. Fremleietaker skal i hele Fremleieperioden følge Fremleiers til enhver tid gjeldende driftsmanualer/-instrukser.
- (8) Fremleietaker kan nekte å overta Fremleieobjektet så lenge kravene i punkt 6 (2), jf. punkt 4 med vedlegg, ikke er oppfylt. Overtakelse skal likevel finne sted dersom det kun påvises mindre mangler, og manglene eller utbedringen av dem har liten praktisk betydning for den forutsatte bruken av Fremleieobjektet.
- (9) Fremleietaker kan i tillegg nekte å overta hvis det foreligger mangler ved den dokumentasjonen som det er avtalt skal foreligge ved overtakelse. Fremleietakeren kan likevel ikke nekte å overta hvis mangelen har liten betydning for forvaltning, drift eller vedlikehold og dokumentasjonen heller ikke er nødvendig for at Fremleietaker skal kunne vurdere om kravene til Fremleieobjektet er oppfylt.
- (10) Hvis Fremleietaker urettmessig nekter å overta Fremleieobjektet, skal overtakelse anses å ha funnet sted.

## 7. FREMLEIEPERIODEN

- (1) Fremleieforholdet løper fra Fremleieobjektet er overtatt av Fremleietaker, i henhold til punkt 6, og frem til 30.06.2030 (**Fremleieperioden**), hvorefter fremleieforholdet opphører uten oppsigelse.

Fremleietaker kan ikke si opp Fremleieavtalen i Fremleieperioden. Ved eventuell flytting av driften eller deler av driften for Rutepakke 1, jf. punkt 4.4 i Kontrakt for Rutepakke 1, kan Fremleier flytte hele eller deler av dette fremleieforholdet til ny destinasjon.

- (2) Fristen for å sende flyttingsoppfordring etter Fremleieperiodens utløp er seks måneder.

## 8. LEIEN, DRIFTSKOSTNADER MV.

- (1) Leien for Fremleieobjektet per år (**Leien**) utgjør **NOK 3 713 208** (eksklusive merverdiavgift). I tillegg kommer merverdiavgift i den utstrekning vilkårene for å legge merverdiavgift på Leien er oppfylt, jf. punkt 9. Leiesummen som er oppgitt her, blir oppjustert etter punkt 22 ved Fremleieforholdets oppstart.
- (2) 1/4 av Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hvert kvartal med **NOK 928 302** (eksklusive merverdiavgift).
- (3) I tillegg til Leien som beskrevet i punkt 8.1, skal Fremleietaker dekke alle kostnader knyttet til drift av hele Eiendommen.

Driftskostnader utgjør blant annet offentlige avgifter for vann og renovasjon, utgifter til strøm, varme, brensel, snømåking, teknisk vedlikehold av eiendommens tekniske anlegg mv. med unntak av eiendomsskatt og bygningsmessige forsikringer som betales av Hovedutleier.

Fremleietaker har rett til å fakturere annen fremleietaker inntil 16 % av driftskostnadene. Strøm til lading av Fremleietakers busser inngår ikke i driftskostnader som kan faktureres annen fremleietaker.

- (4) Dersom utleie av eiendom i Fremleieperioden blir belagt med nye særlige skatter og/eller avgifter, skal Fremleietaker betale dette.
- (5) Ved forsinket betaling av Leien, svares forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 eller lov som trer i kraft i stedet for denne. Fremleier har rett til å kreve gebyr ved purring.
- (6) Fremleier utsteder faktura til Fremleietaker med slikt innhold som er påkrevd i henhold til gjeldende regelverk, og med opplysninger om Fremleiers kontonummer for betaling av Leien. Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på Fremleiers konto.

## 9. MERVERDIAVGIFT

- (1) Partene har per kontraktssignering forutsatt at hele Fremleieobjektet skal omfattes av Fremleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret.
- (2) Fremleietaker innestår for at Fremleietakers virksomhet omfattes av Fremleiers frivillige registrering fra tidspunkt for kontraktssignering og i hele Fremleieperioden.
- (3) Fremleier har rett til å legge merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats på Leien og eventuelle andre kostnader knyttet til arealer som skal omfattes av Fremleiers registrering i henhold til avsnitt (1). Det samme gjelder for arealer som måtte bli omfattet av Fremleiers registrering som følge av at registrering for utleie blir pålagt ved lov.

- (4) Dersom Fremleietaker i samsvar med punkt 24 skal fremleie arealer som skal omfattes av Fremleiers registrering i henhold til avsnitt (1), og de fremleide arealene kan omfattes av Fremleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret, skal Fremleietaker som ikke er registrert i Merverdiavgiftsregisteret umiddelbart søke om frivillig registrering for fremleien. Hvis Fremleietaker allerede er registrert i Merverdiavgiftsregisteret for annen virksomhet, skal Fremleietaker innta en bestemmelse i fremleieavtalen om at fremleieforholdet skal behandles som merverdiavgiftspliktig, samt å utfakturere leievederlaget for fremleieforholdet med tillegg av merverdiavgift.
- (5) Fremleietaker plikter umiddelbart å gi Fremleier opplysninger om forhold som kan medføre en endring i den avgiftsmessige status til hele eller deler av Eiendommen. Fremleietaker skal også innen 14 dager skriftlig besvare Fremleiers årlige leietakererklæringer om Fremleietakers bruk av Fremleieobjektet gjennom året og bygningsmessige tiltak foretatt på Fremleieobjektet av Fremleietaker.
- (6) Ved opphør av leieforholdet, uansett grunnlag, skal Fremleietaker beholde egne justeringsforpliktelser og –rettigheter på bygningsmessige tiltak foretatt på Fremleieobjektet.
- (7) Fremleietaker skal holde Fremleier skadesløs for merverdiavgiftstap Fremleier måtte bli påført, herunder redusert fradragsrett og tilbakeføring/justering av fradragsført inngående merverdiavgift samt renter og tilleggsavgift og øvrige kostnader forbundet med slikt tap, som følge av regelendringer for Fremleietakers bruk/virksomhet eller Fremleietakers bruksendring, fremleie, selskapsmessige/organisatoriske endringer, formelle mangler eller forsømmelser o.l. Ved beregningen av Fremleiers tap skal det tas hensyn til skattemessige konsekvenser for Fremleier.
- (8) Eventuelle krav som følge av bestemmelsene i dette punkt 9 forfaller til betaling ved påkrav. Krav som følge av Fremleiers plikt til tilbakeføring/nedjustering av fradragsført inngående merverdiavgift forfaller imidlertid til betaling tidligst 14 dager før forfall for Fremleiers betalingsplikt til staten.

## **10. FREMLEIETAKERS BRUK AV FREMLEIEOBJEKTET**

- (1) Fremleietaker skal behandle Fremleieobjektet så vel som Eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet.
- (2) Fremleietaker skal sette seg inn i og følge de offentligrettslige og privatrettslige regler som er eller måtte bli innført og som kommer til anvendelse på Fremleieforholdet. Fremleietaker er i Fremleieperioden ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at Fremleietakers bruk av Fremleieobjektet tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav.
- (3) Fremleietaker skal oppfylle og bekoste alle nye offentligrettslige (bygningstekniske og andre) krav til Fremleieobjektet som oppstår i Fremleieperioden som følge av Fremleietakers særlige bruk av Fremleieobjektet, herunder krav til universell utforming og krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet.

- (4) Fremleietaker skal på Fremleiers forespørsel dokumentere at det foreligger et internkontrollsystem for Fremleietakers virksomhet som oppfyller de til enhver tid gjeldende krav.
- (5) Fremleieobjektet må ikke brukes på en måte som forringer Eiendommens omdømme. Røyking er ikke tillatt i Fremleieobjektet. Rom med vann- og/eller avløpsrør må holdes oppvarmet, slik at frysing unngås. Kostnadene ved utbedring og eventuell erstatning i forbindelse med disse forhold er Fremleietakers ansvar.
- (6) Fremleietaker skal i samarbeid med øvrige fremleietakere selv ta hånd om søppel/kildesortering. Fremleietaker må selv fjerne avfall av ekstraordinær(t) omfang eller karakter for egen regning. I motsatt fall kan Fremleier fjerne avfallet for Fremleietakers regning. All avfallshåndtering skal følge de til enhver tid gjeldende offentlige krav.

## **11. HOVEDUTLEIERS OG FREMLEIERS ADGANG TIL FREMLEIEOBJEKTET**

- (1) Fremleietaker skal gi Hovedutleier og Fremleier adgang til Fremleieobjektet i kontor-/forretningstid alle dager for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, endringsarbeid etc. Fremleietaker skal varsles med rimelig frist. I alle tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på Eiendommen, har Hovedutleier og Fremleier rett til å skaffe seg adgang til Fremleieobjektet uten slikt varsel. Dersom Hovedutleier eller Fremleier skaffer seg adgang til Fremleieobjektet skal Fremleietaker varsles straks. Fremleietaker kan kreve at Hovedutleier og Hovedutleiers representanter skal signere taushetserklæring ved behov for adgang til Fremleieobjektet.

## **12. HOVEDUTLEIERS VEDLIKEHOLDS- OG UTSKIFTINGSPLIKT**

- (1) Hovedutleier skal sørge for og bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold og utskifting av tekniske innretninger, slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg, solavskjermingsanlegg etc., når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningssvarende måte.
- (2) Hovedutleier skal sørge for at Fremleieobjektets tekniske innretninger holdes i tilsvarende stand som ved overtakelse, men slik at alminnelig slitasje må aksepteres av Fremleietaker. Kostnader etter dette avsnitt skal dekkes av Fremleietaker, jf. punkt 8 (3).
- (3) Hovedutleiers arbeider skal foretas på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte.
- (4) Hovedutleier har ikke ansvar for vedlikehold eller utskifting av innretninger anbrakt i Fremleieobjektet av Fremleietaker.
- (5) Fremleietaker har ikke krav på erstatning eller avslag i Leien ved avbrudd i

forsyninger av vann, energi, luft etc., som ikke er vesentlige.

- (6) Hovedutleier skal sørge for at Fremleieobjektet i Fremleieperioden er i samsvar med de for Eiendommen/Fremleieobjektet gjeldende offentligrettslige bygningstekniske krav, med mindre annet følger av punkt 10 eller Fremleietakers vedlikeholdsplikt etter punkt 13.

### 13. FREMLEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

- (1) Fremleietaker skal sørge for og bekoste innvendig vedlikehold og inn- og utvendig renhold av hele Eiendommen (dvs. også areal som er fremleid til annen fremleietaker, samt fellesarealene mellom fremleietakerne, jf. definisjon i punkt 4). Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold av de tomtearealer som inngår i Eiendommen, inklusive parkeringsarealer, herunder reasfaltering.

Fremleietaker kan fakturere annen fremleietaker for utgifter til renhold og vedlikehold etter følgende fordelingsnøkkel:

Område	Fordelingsnøkkel	Fremleietaker	Annen fremleietaker
Kontor- og adm. lokale	Rødt areal, jf. Bilag 1	100%	
Kontor- og adm. lokale	Blått areal, jf. Bilag 1		100%
Fellesareal, grønt	Driftskostnader jf. pkt. 8 (3).	84%	16%
Verksted, vaskehall		100%	
Tomten	Driftskostnader, jf. pkt. 8 (3).	84%	16%

- (2) Fremleietakers vedlikeholdsplikt omfatter også ut- og innvendig vedlikehold av inngangsdører/porter til Eiendommen samt innvendig vedlikehold av vinduer med omramming. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon (akutt vedlikehold) og periodisk vedlikehold, så som overflatebehandling av gulv, vegger og tak, nødvendig fornyelse og utskifting av tapet og gulvbelegg, utskifting av deler (pakninger med videre) og enkle reparasjoner av innretninger i Eiendommen, som synlige rør, ledninger og installasjoner for forsyning av og avløp for vann, varme, ventilasjon/kjøling og elektrisitet/IKT.
- (3) Fremleietakers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av skader etter innbrudd og/eller hærverk på Eiendommen, herunder skader på vinduer, karmen og inngangsdører/porter. Knuste ruter må straks erstattes med nye.
- (4) Fremleietaker skal sørge for og bekoste reparasjon og vedlikehold av de skilt etc. som Fremleier har gitt tillatelse til å sette opp i henhold til punkt 15.

- (5) Fremleietaker skal sørge for og bekoste drift og vedlikehold av fett-/oljeutskiller eller lignende innretninger dersom Fremleietakers virksomhet krever slike.
- (6) Fremleietakers arbeider skal foretas med vanlige vedlikeholdsintervaller og på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte.
- (7) Oppfyller ikke Fremleietaker sin vedlikeholdsplikt, er Fremleier berettiget til, etter skriftlig varsel med 3 ukers oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholdsarbeidene for Fremleietakers regning.
- (8) Utstyr som per overtakelse befinner seg i lokalene jf. foreløpig liste Bilag 3, stilles til Fremleietakers disposisjon inkludert i husleien. Vedlikehold av utstyret skal foretas og bekostes av Fremleietaker. Når slikt utstyr ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningssvarende måte, men må skiftes ut, er det Fremleietakers ansvar å foreta utskifting for egen regning. Vedlikehold av utstyr inngår ikke i det som kan faktureres annen fremleietaker.

#### **14. HOVEDUTLEIERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN**

- (1) Hovedutleier kan foreta alle arbeider til Eiendommens/Leieobjektets vedlikehold eller fornyelse, herunder miljørelaterte tiltak. Hovedutleier kan videre foreta ethvert endringsarbeid, herunder tilbygg, påbygg mv., utenfor Eksklusivt Areal.
- (2) Hovedleietaker (Møre og Romsdal fylkeskommune) og Fremleietaker må finne seg i slike endringsarbeider uten erstatning eller avslag i Leien, med mindre ulempene for Hovedleietaker er vesentlige.
- (3) Hovedleietaker (Møre og Romsdal fylkeskommune) skal varsles om alle arbeider etter dette punkt 14 med rimelig frist. Fremleier varsler deretter Fremleietaker. Hovedutleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for Hovedleietaker.

#### **15. FREMLEIETAKERS ENDRING AV FREMLEIEOBJEKTET**

- (1) Fremleietaker kan ikke foreta endringer, herunder innredning eller ominnredning i eller av Fremleieobjektet, uten Fremleiers skriftlige forhåndssamtykke. Det samme gjelder dersom Fremleietaker ønsker økt kapasitet/forsyning av energi, vann, luft, avløp mv. i forhold til hva som var forutsatt for Fremleietakers bruk på kontraktstidspunktet.
- (2) Fremleietaker kan ikke sette opp virksomhetsskilt og solavskjerming uten Fremleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Størrelse, utforming og plassering skal være sedvanlig etter virksomhetens og Eiendommens art og karakter, og skal godkjennes av Fremleier. Fremleietaker må bekoste sitt firmanavn påsatt felles anvisningsskilt etter nærmere avtale med Fremleier.
- (3) Fremleietaker 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. Alle søknader skal godkjennes av Fremleier. Ved ferdigstillelse av arbeidene skal dokumentasjon for arbeidene overleveres Fremleier sammen med eventuelle offentlige godkjenninger.

## **16. FORSIKRING**

- (1) Hver av partene holder sine eiendeler/interesser forsikret.
- (2) Hovedutleier forsikrer Eiendommen.
- (3) Fremleietaker forsikrer sin egen innredning og sitt eget inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/-avbrudd og eget ansvar.
- (4) Dersom endringer av Fremleietakers virksomhet medfører forhøyelse av Eiendommens forsikringspremier eller nye sikkerhetsforskrifter fra Hovedutleiers forsikringsselskap som innebærer investeringer, skal Fremleietaker dekke kostnadene. Fremleietaker skal melde til Fremleier ethvert forhold og/eller endring i forhold ved virksomheten, som kan få følger for Eiendommens forsikringspremie.
- (5) Hver av partene kan kreve å få fremlagt den annen parts forsikringsavtale.

## **17. BRANN/DESTRUKSJON**

- (1) Blir Fremleieobjektet ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet skal Hovedutleier i henhold til Hovedleieavtalen, så raskt som mulig bygge nytt tilsvarende anlegg.
- (2) Dersom bygget totalhavarer, og ikke kan bygges opp igjen, har Fremleier rett til å terminere Fremleieavtalen. Fremleier og Fremleietaker skal i tilfelle samarbeide om å finne erstatningslokale.

## **18. FREMLEIERS AVTALEBRUDD**

- (1) Fremleietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel i henhold til husleieloven § 2-13. Indirekte tap dekkes ikke. Erstatningen er i Fremleieperioden oppad begrenset til 15 måneders leie, med mindre Fremleier har handlet forsettlig eller grovt uaktsomt. Ved eventuell forlengelse av Fremleieperioden gjelder en ny, tilsvarende begrensning for tap i forlengelsesperioden.
- (2) Fremleietaker har ikke rett til å holde tilbake leie til sikkerhet for de krav Fremleietaker har eller måtte få mot Fremleier som følge av forsinkelse eller mangel.
- (3) Dersom Fremleietaker ønsker å påberope vedvarende eller gjentatt mislighold fra Fremleiers 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.
- (4) Fremleietaker kan kreve avslag i Leien i henhold til husleieloven § 2-11 som følge av forsinkelse eller mangel. Hva gjelder mangel, forutsettes at mangelen er vesentlig.

## 19. FREMLEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE

- (1) Fremleietaker blir erstatningsansvarlig for all skade eller mangler som skyldes Fremleietaker selv eller folk i Fremleietakers tjeneste samt kunder, leverandører, oppdragstakere og/eller andre personer som Fremleietaker har gitt adgang til Eiendommen. Erstatningsplikten omfatter også kostnader som måtte følge av utrydding av utøy.
- (2) Ved vesentlig mislighold av Fremleieavtalen kan Fremleier, etter at det er gitt skriftlig varsel med rimelig frist til å oppfylle, heve denne, og Fremleietaker skal da straks fraflytte Fremleieobjektet. Det samme gjelder dersom Kontrakt for Rutepakke 1 blir hevet. Fremleietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis Leien eller avtalte tilleggssytelser ikke blir betalt, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (a). Fremleietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når Fremleieperioden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (b).
- (3) Dersom Fremleietaker blir kastet ut eller flytter etter krav fra Fremleier pga. mislighold eller fraviker Fremleieobjektet som følge av konkurs, skal Fremleietaker betale Leien for den tid som måtte være igjen av Fremleieperioden. Betalingsplikten gjelder bare i den utstrekning Fremleier ikke får dekket sitt tap gjennom annen utleie av Fremleieobjektet. Fremleietaker må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av Fremleieobjektet fører med seg. Det samme gjelder eventuelle kostnader til tilbakestillelse av Fremleietakers arbeider og kostnader til ny utleie.

## 20. FRAFLYTTING

- (1) Ved fraflytting skal Fremleier umiddelbart gis adgang til Fremleieobjektet.
- (2) Ved fraflytting skal Fremleietaker tilbakelevere Fremleieobjektet 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 Fremleieperioden, aksepterer Fremleier normal slit og elde frem til fraflytting. For endringer foretatt av Fremleietaker i Fremleieperioden, gjelder reguleringen i punkt 15.
- (3) Fremleier kan utbedre mangler som Fremleietaker ikke har utbedret for Fremleietakers regning. Dersom Fremleier ikke gjennomfører slik utbedring, skal Fremleietaker likevel kompensere Fremleier for de kostnader som ville medgått dersom utbedring hadde vært foretatt, uavhengig av Fremleieobjektets bruk etter fraflytting.
- (4) Senest 6 måneder før utløpet av Fremleieperioden skal det avholdes en felles befaring mellom Fremleietaker og Fremleier for å avtale eventuelle nødvendige arbeider som skal utføres for å bringe Fremleieobjektet i den stand det skal være ved fraflytting.
- (5) Hovedutleier og Fremleier har i de siste 12 måneder før fraflytting rett til å sette opp

skilt på fasaden med informasjon om at Leieobjektet blir ledig. I samme periode skal Fremleietaker, etter forhåndsvarsel, gi leiesøkende adgang til Fremleieobjektet 3 dager per uke i alminnelig kontor-/forretningstid.

- (6) Fremleietaker skal senest siste dag i Fremleieperioden på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke fjernes skal anses etterlatt, og tilfaller Fremleier. Fremleier kan kaste eller fjerne søppel og eiendeler som Fremleietaker har etterlatt, for Fremleietakers regning.

## **21. TINGLYSING/PANTSETTELSE**

- (1) Fremleieavtalen kan ikke tinglyses.
- (2) Fremleieavtalen kan ikke pantsettes.

## **22. LEIEREGULERING**

- (1) Leien reguleres hver 1. januar, i samsvar med 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 Leien som ble avtalt på kontraktstidspunktet.
- (2) Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen for 15.10.2018. Leieregulering baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til siste kjente indeks på reguleringstidspunktet.
- (3) Fremleietaker er med dette gitt varsel om at årlig leieregulering vil finne sted.
- (4) Ved offentlig inngrep (prisstopp o.l.) som begrenser den leie Fremleier ellers kunne tatt etter denne kontrakt, skal den regulerte Leien løpe fra det tidspunkt og i den utstrekning det måtte være lovlig adgang til det.

## **23. SIKKERHETSSTILLELSE**

- (1) Fremleietaker stiller sikkerhet gjennom påkravsgarantien i henhold til Kontrakt for Rutepakke 1 punkt 12.

## **24. FREMLEIE**

- (1) Fremleietaker har ikke rett til å fremleie til andre.

## **25. OVERDRAGELSE/SELKAPSMESSIGE ENDRINGER**

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

- (2) Overdragelse av minst 50 % av aksjene, selskapsandelene eller eierinteressene (direkte eller indirekte) i Fremleietaker, herunder ved fisjon eller fusjon, anses som overdragelse av fremleieavtalen. Det samme gjelder Fremleietakers 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. Fremleier skal på forespørsel gis opplysninger bekreftet av Fremleietakers revisor, dersom Fremleier ønsker å kontrollere om slik overdragelse har funnet sted. Bestemmelsene i dette avsnittet gjelder ikke for børsnoterte selskaper.
- (3) Selskapsmessige endringer, eksempelvis fisjoner, som vesentlig forringer Fremleietakers økonomiske evne til å oppfylle sine forpliktelser overfor Fremleier, krever Fremleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.
- (4) Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 25 anses ikke som samtykke.
- (5) Dersom Fremleier overfører sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen skal Fremleietaker medvirke til at ny sikkerhet stilles overfor ny eier.

## **26. SÆRLIGE BESTEMMELSER**

- (1) Fremleier plikter å hindre at andre får adgang eller kjennskap til det han gjennom fremleieforholdet får vite om Fremleietaker, Fremleietakers ansatte, samarbeidspartnere, klienter eller kontraktspartnerer.
- (2) Forvaltningslovens §§ 13 a til 13 c gjelder tilsvarende vedrørende begrensninger i taushetsplikten og informasjon om taushetsplikt og oppbevaring av opplysninger undergitt taushetsplikt.

## **27. FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN**

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

## **28. LOVVALG OG TVISTELØSNING**

- (1) Denne fremleieavtalen reguleres av norsk rett.
- (2) Eiendommens verneting vedtas i alle tvister som gjelder fremleieavtalen.

**29. BILAG TIL FREMLEIEAVTALEN**

Bilag 1: Bygg Vågaveien 25 (jf. punkt 4).

Bilag 2: Tomten Vågaveien 25 (jf. punkt 4).

Bilag 3: Foreløpig utstysrliste (jf. punkt 13)

**30. STED/DATO**

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

**31. SIGNATUR**

Denne fremleieavtalen er undertegnet i to eksemplarer, hvorav Fremleier og Fremleietaker har fått hvert sitt.

For Fremleier

for Fremleietaker

\_\_\_\_\_  
Navn:

\_\_\_\_\_  
Navn: