

LEIEAVTALE

for

Kiosk/kantine på Rikshospitalet

gnr 42 bnr 1 i Oslo kommune

mellom

Oslo universitetssykehus HF
Organisasjonsnummer 993 467 049

og

Organisasjonsnummer *** ** *

1 UTLEIER

- (1) Oslo universitetssykehus HF
(2) Organisasjonsnummer 993 467 049

2 LEIETAKER

- (1) Navn *****
(2) Organisasjonsnummer *****
(3) Fakturaadresse:

3 EIENDOM

Rikshospitalet
Sognsvannsveien 20
Gnr. 42 bnr. 1 i Oslo kommune

4 LEIEOBJEKT

- (1) Avtalen omfatter følgende leieobjekter:

Lokasjon	Bygg	Leieobjekt	Bruksareal m2 BTA
RH	Avsnitt D	Kiosk/kafé	271
	Avsnitt B	Kantine	839

Leieobjektet utgjøres av arealer til leietakers eksklusive bruk i henhold til romliste **vedlegg 1**, samt en forholdsmessig andel av eiendommens fellesareal.

Tegning av arealer til leietakers eksklusive bruk er vist i **vedlegg 2**.

- (2) Arealer til leietakers eksklusive bruk, samt andel av fellesarealer og tekniske rom utgjør totalt 1.354 m2 BTA.

- (4) Alle arealer er oppgitt etter NS 3940:2012. Eventuelle feil i arealangivelsene gir ikke rett til å kreve leien justert, og medfører heller ikke noen endring av denne leieavtales øvrige bestemmelser.

5 LEIETAKERS VIRKSOMHET

- (1) Leieobjektet må kun benyttes til kiosk/kantinevirksomhet.

(2)Endring av virksomheten i leieobjektet, herunder drift av annen, beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes uten saklig grunn.

6 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

(1)Leieobjektet overtas ryddet og rengjort, inklusive innredning og utstyr og for øvrig i den stand som leieobjektet var ved leietakers besiktigelse. Ref. pkt.26.

(2)Hva angår offentligrettslige bygningstekniske krav gjelder følgende:

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 av begge parter.

(5)Leietaker må gi skriftlig melding om mulige 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.

7 LEIETID

(1)Leieforholdet løper til enhver til parallelt med, og er underlagt driftsavtale inngått mellom partene av dd.mm.åååå for perioden fra 01.07.2020 til 30.06.2025. Ved driftsavtalens opphør skal leieavtalen opphøre uten oppsigelse. Leieforholdet kan utover dette ikke sies opp i leieperioden.

(2)Leietaker har rett til å forlenge leietiden med 1 periode på 5 år på samme vilkår som i denne leieavtalen, dersom driftsavtalen forlenges tilsvarende.

8 LEIESUM

(1)Årsleien utgjør NOK 2 316 965,- (eksklusiv merverdiavgift).

Lokasjon	Bygg	Leieobjekt	Årsleie NOK
RH	Avsnitt D	Kiosk/kafé	2 316 965
	Avsnitt B	Kantine	0

(2) I tillegg til husleien betaler leietaker FDV-kostnader for leieobjektet i henhold til service leveranse beskrivelse (SLB) **vedlegg 3**. Ved kontraktinngåelse er FDV-kostnader for 2020 stipulert til NOK 250/m²/år. Utleier forbeholder seg retten til å regulere FDV-kostnadene.

(3) I tillegg til husleien betaler leietaker energi til leieobjektet levert fra utleier i forhold til stipulert forbruk. Ved kontraktinngåelse utgjør energipris for 2020 NOK 280/m²/år. Utleier forbeholder seg rett til å regulere energiprisen årlig i forhold til endring i gjennomsnittlig energipris.

(4) Leie, FDV- og energikostnader forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hvert kvartal med ¼ av årsleien (eksklusiv merverdiavgift).

(5) 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.

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

(7) Direkte og for egen regning betaler leietaker 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 FDV-kostnader, jf. dette punkt 8 femte avsnitt).

(9) Ved forsinket betaling av leie og/eller FDV-kostnader, 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

(1) Per leiestart omfattes hele leieobjektet av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

(2) Utleier har rett til å legge merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats på leie, 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.

(3) 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. Endret bruk av leieobjektet, i form av enten endret faktisk bruk eller fremleie, må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Endret avgiftsmessig belastning for utleier som følge av leietakers endrede bruk, skal anses som slik saklig grunn.

(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, instruks, driftsmanualer og -instruks, 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 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, 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.

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.

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

(4)Avbrudd som ikke er vesentlige, i forsyninger av vann, strøm, luft etc., plikter leietaker å tåle uten erstatning eller avslag i leien.

(5)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 punkt 10 eller leietakers vedlikeholdsplikt etter punkt 13.

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 fornyelse og utskifting av tapet og gulvbelegg og annen istandsetting innvendig. Videre omfatter vedlikeholdsplikten 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. Leietaker har ansvar for vedlikehold samt utskifting av fast og løs innredning samt utstyr i kjøkken og kantine ref. pkt.6(1) og pkt.26(1).

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 straks 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 14 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.

(3)Kostnader i forbindelse med offentlige krav om forhøyet teknisk standard knyttet til leieobjektet i leieperioden, kan utleier kreve dekket hos leietaker i den utstrekning tiltaket kommer leietaker til gode, herunder hensyntatt tiltakets levetid og gjenværende leietid.

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. 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 etter endt leieperiode, med mindre utleier forlanger at leieobjektet tilbakestilles til sin opprinnelige stand.

(2)Solavskjerming må ikke settes opp uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke av utseende og plassering.

(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.

(2) Utleier forsikrer eiendommen.

(3) Leietaker forsikrer egen innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/avbrudd og eget ansvar. I tillegg til egne interesser skal leietaker dekke forsikring av dører og vinduer i leieobjektet. 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 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. Hva gjelder mangel, forutsettes at mangelen er vesentlig. Dette gjelder både mangler per overtakelse og mangler i leietiden. Leietaker har ikke rett til å holde tilbake leie til sikkerhet for de krav leietaker har eller måtte få mot utleier som følge av mangel eller forsinkelse.

(2) Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel i henhold til husleieloven § 2-13, forutsatt at forsinkelsen/mangelen er vesentlig. Indirekte tap dekkes ikke. Erstatningens størrelse i leietiden begrenses uansett til 12 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)Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien eller avtalte tilleggssytelser ikke blir betalt, jf. tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd (a). Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd (b).

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

(4)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. Dersom utleier ikke gjennomfører slik utbedring, skal leietaker likevel kompensere utleier for de kostnader som ville medgått dersom utbedring hadde vært foretatt (uavhengig av leieobjektets bruk etter fraflytting).

(4)I god tid før leieforholdets opphør skal det avholdes en felles befaring mellom leietaker og utleier for å fastlegge eventuelt nødvendige arbeider for å bringe leieobjektet i den stand det skal være ved tilbakelevering.

(5)I de siste 5 måneder før fraflytting har utleier rett til å sette opp skilt på fasaden med informasjon om at leieobjektet blir ledig. I samme periode plikter leietaker, etter forhåndsvarsel, å gi leiesøkende adgang til leieobjektet 3 dager per uke i alminnelig kontor-/forretningstid.

(6)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. Søppel 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 hver 1. januar, første gang 01.01.2021, i forhold til 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 oktober måned år 2019. Leieregulering baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til siste kjente indeks på reguleringstidspunktet.

(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)Fremleie av leieobjektet, helt eller delvis, må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes uten saklig grunn.

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

25 OVERDRAGELSE/SELKAPSMESSIGE ENDRINGER

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

(2)Overdragelse av minst 50 % av aksjene, selskapsandelene eller eierinteressene hos leietaker anses som overdragelse av leieavtalen. Det samme gjelder leietakers skifte av selskapsform. Som overdragelse regnes også avhendelse av det mindre antall aksjer eller andeler som i seg selv utgjør bestemmende innflytelse (alminnelig flertall) i selskapet. Utleier skal på forespørsel gis opplysninger bekreftet av leietakers revisor, dersom utleier ønsker å kontrollere om slik overdragelse har funnet sted. Bestemmelsene i dette avsnitt gjelder ikke børsnoterte selskaper.

(3)Selskapsmessige endringer, eksempelvis fisjoner, som vesentlig forringer leietakers økonomiske evne til å oppfylle sine forpliktelser overfor utleier, krever utleiers skriftlige samtykke. Bestemmelsen i dette avsnitt gjelder ikke børsnoterte selskaper.

(4) Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 25 anses ikke som samtykke.

(5) Dersom utleier overfører sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen skal leietaker medvirke til at nytt depositum/ny garanti stilles overfor ny eier.

26 SÆRLIGE BESTEMMELSER

(1) Leietaker overtar ved overtagelsen ansvaret for vedlikehold samt utskiftning av fast og løs innredning samt utstyr i leieobjektet.

(2) Utleier overdrar til leietaker ved overtakelsen av leieobjektet teknisk utstyr i kjøkken og kantine iht. utstyrsliste **vedlegg 4**.

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 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

Vedlegg 1: Romlister
Vedlegg 2: Tegninger over leieobjektet
Vedlegg 3: Service Leveranse Beskrivelse – SLB
Vedlegg 4: Liste over utstyr som overdras til leietaker

30 STED/DATO

Oslo, den

31 SIGNATUR

(1) Denne leieavtalen er undertegnet i to eksemplarer, hvorav utleier og leietaker hver har fått sitt.

Utleier

Oslo universitetssykehus HF

Leietaker

.....

Geir Teigstad
Direktør Oslo sykehuservice

.....

Kiosk/kafé

Bygg	Et.	Romnr	Romnavn	Bruksareal
03001002 - Avsnitt B	04 - Etasje 04	B2.4071	Kontor	8,0
03001004 - Avsnitt D	G - Glassgate	D0.1009	Kiosk	64,4
03001004 - Avsnitt D	G - Glassgate	D0.1011	Kafeteria	115,1
03001004 - Avsnitt D	G - Glassgate	D0.1012	Servering	23,0
03001004 - Avsnitt D	G - Glassgate	D0.1013	Gang	7,3
03001004 - Avsnitt D	G - Glassgate	D0.1014	Kjølerom	4,1
03001004 - Avsnitt D	G - Glassgate	D0.1016	Oppvask	12,0
03001004 - Avsnitt D	G - Glassgate	D0.1017	Toalett	1,6
03001004 - Avsnitt D	G - Glassgate	D0.1018	Lager	6,2
03001004 - Avsnitt D	G - Glassgate	D0.1013B	Lager	12,7
03001004 - Avsnitt D	G - Glassgate	D0.1009B	Kiosk, tilleggsareal	16,4
				271,0

Kantine

Bygg	Etasje	Romnr	Romnavn	Bruksareal
03001002 - Avsnitt B	01 - Etasje 01	B1.1001	Kjølerom	5,3
03001002 - Avsnitt B	01 - Etasje 01	B1.1002	Oppvask	36,0
03001002 - Avsnitt B	01 - Etasje 01	B1.1004	Kantine	644,1
03001002 - Avsnitt B	01 - Etasje 01	B1.1007	Tørrvarelager	8,9
03001002 - Avsnitt B	01 - Etasje 01	B1.1008	Kjølerom	9,0
03001002 - Avsnitt B	01 - Etasje 01	B1.1009	Anretning	9,7
03001002 - Avsnitt B	01 - Etasje 01	B1.1011A	Gang	2,5
03001002 - Avsnitt B	01 - Etasje 01	B1.1011B	Toalett	2,2
03001002 - Avsnitt B	01 - Etasje 01	B1.1011C	Kontor	10,2
03001002 - Avsnitt B	U - Etasje U	B1.U045	Lager	3,9
03001002 - Avsnitt B	01 - Etasje 01	B1.1006A	Servering	43,2
03001002 - Avsnitt B	01 - Etasje 01	B1.1006B	Servering	5,9
03001002 - Avsnitt B	01 - Etasje 01	B1.1003	Automatkantine	58,1
				839,0

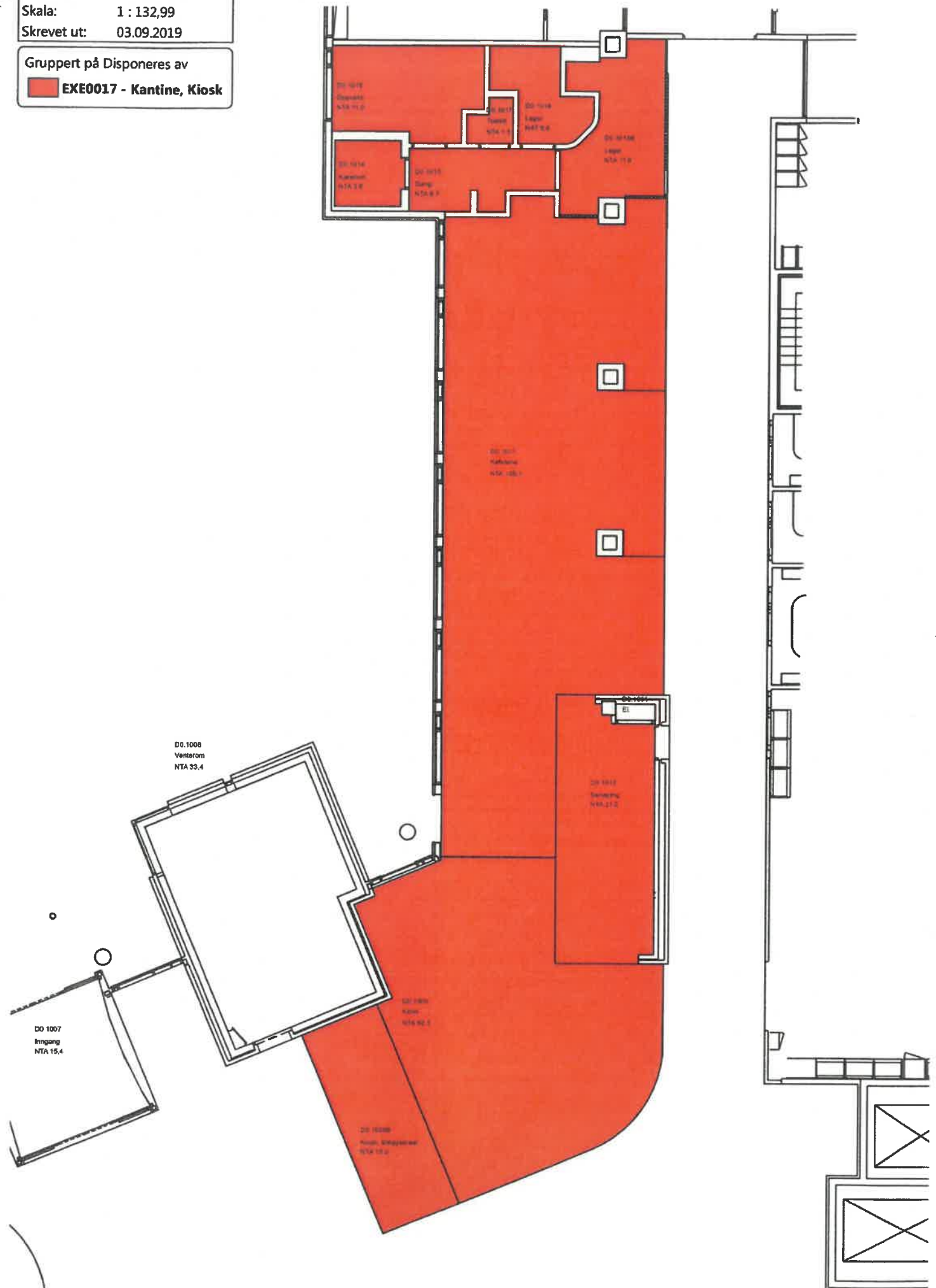
Tegningsnavn: 03001004_G

Skala: 1 : 132,99

Skrevet ut: 03.09.2019

Gruppert på Disponeres av

EXE0017 - Kantine, Kiosk

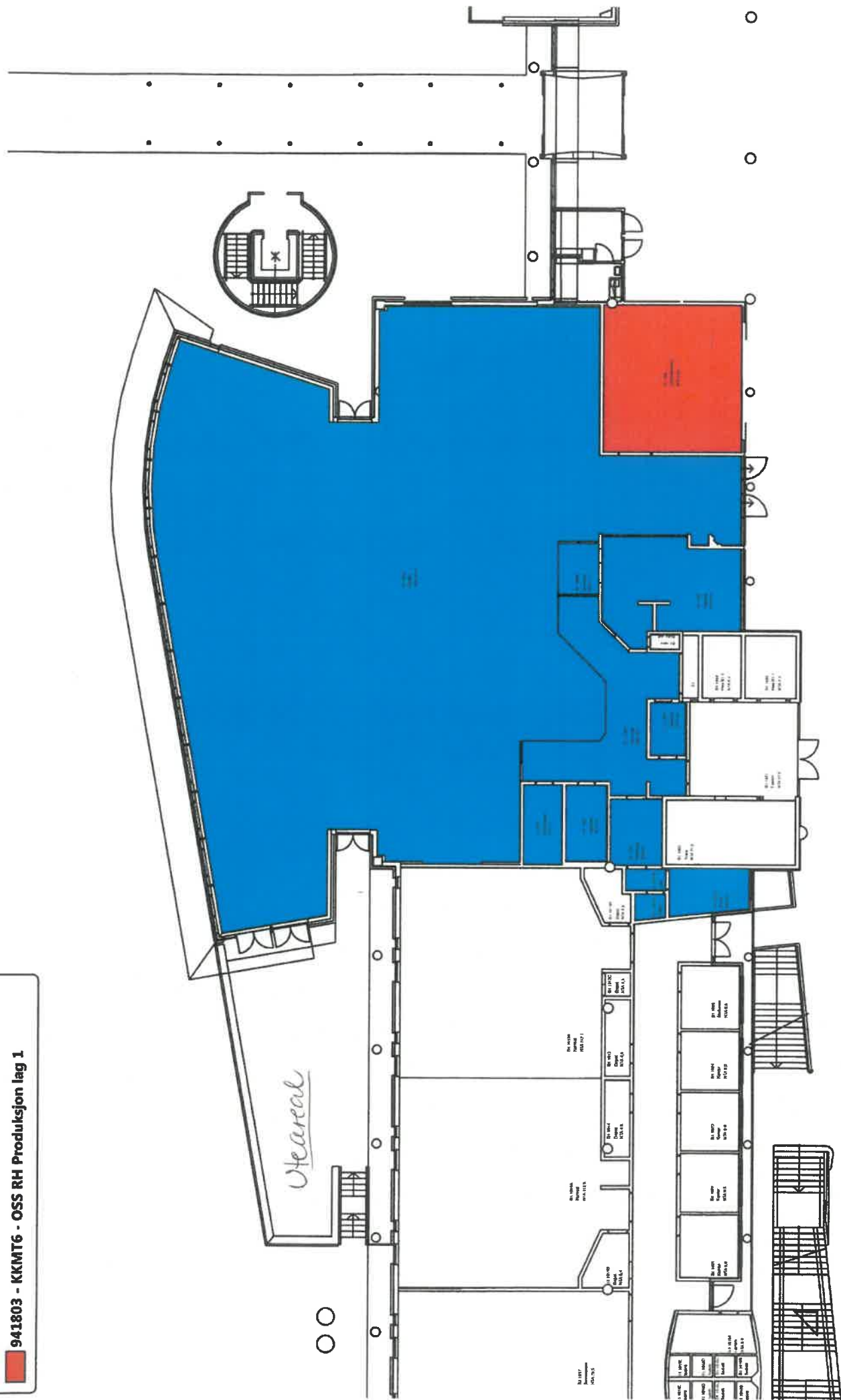


Tegningsnavn: 03001002_01
Skala: 1 : 246,36

Gruppert på Disponeres av

941805 - KKMx2 - OSS RH Kiosk og kantiner eksternt

941803 - KKMx6 - OSS RH Produksjon lag 1

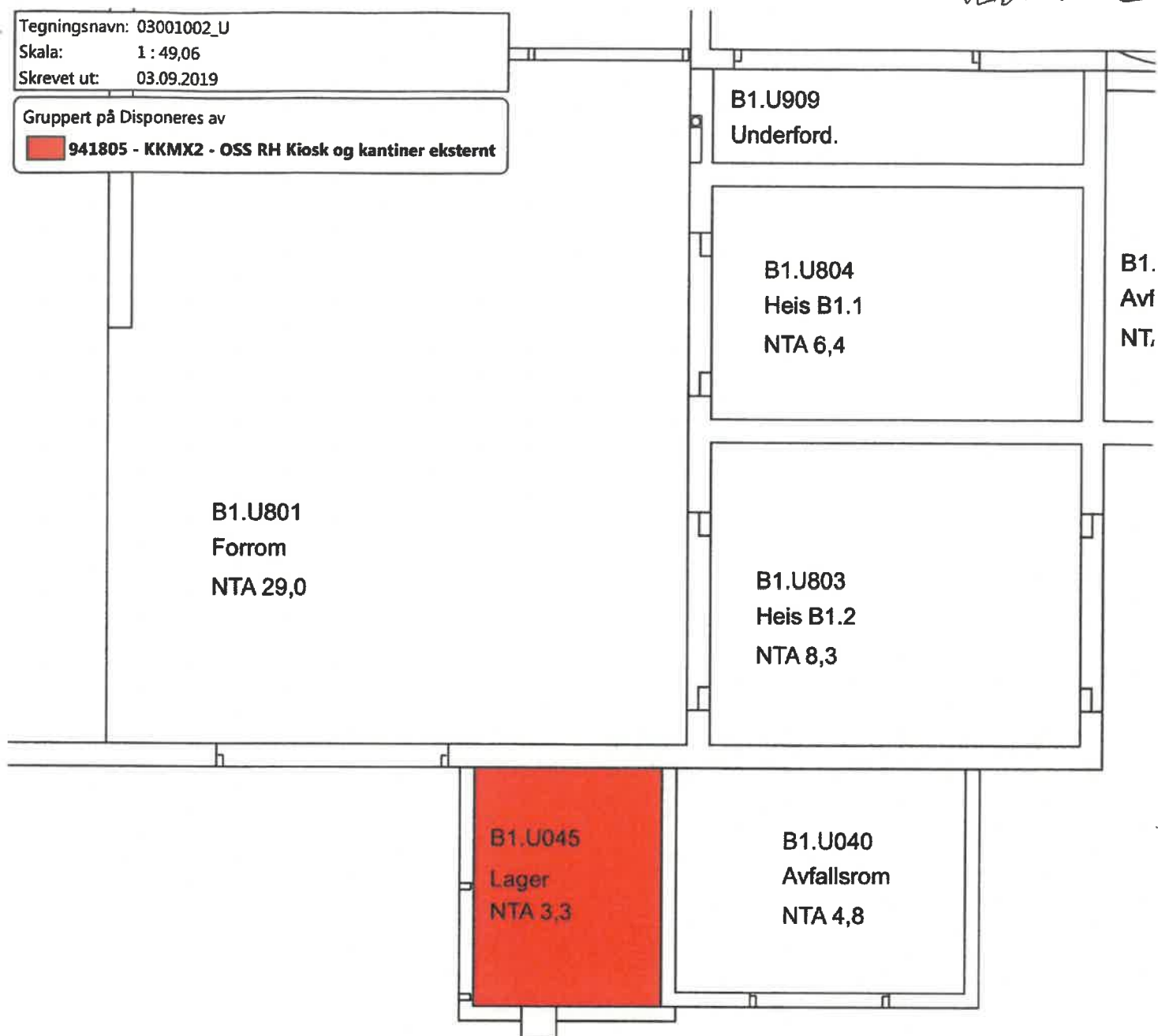


Tegningsnavn: 03001002_U

Skala: 1 : 49,06

Skrevet ut: 03.09.2019

Gruppert på Disponeres av

 941805 - KKMx2 - OSS RH Kiosk og kantiner eksternt

B1.U812
Kulvert
NTA 347,6

B1.U911
Elsjakt
NTA 14,4

Leveranse iht. NS3454	Ansvar		Oppgave	Kommentar
	Utleier	Leietaker		
31/41 Drift og vedlikehold	X		Tilsyn, kontroll, drift av byggets felles driftstekniske anlegg.	Ref. kontrakt pkt. 12
	X		Drift og vedlikehold av innvendige fellesarealer, heiser og felles tekniske rom	Ref. kontrakt pkt. 12
	X		Utvendig bygningsmessig vedlikehold -tak/fasader etc	Ref. kontrakt pkt. 12
	X		Tekniske brannverniltak (alarm, slukkeutstyr, røykluker, nød/ledelys etc.)	
	X	X	Organisatorisk brannverniltak (se egen instruks)	
	X		Byggets adgangskontroll/alarm	
		X	Innvendig drift og vedlikehold av leieareal inkl. overflater og tekniske innretninger	Ref. kontrakt pkt. 13
		X	Vedlikehold av fast og løst inventar	Ref. kontrakt pkt. 13
		X	Utstyr i kjøkken og kantine	
		X	Propananlegg for kjøkken	
		X	Vaktmestertjenester til leietakers egen bruk	
		X	Vedlikehold av sanitæranlegg (sluk, toaletter, vasker, sluk etc) frem til vannlås	
		X	Vedlikehold av synlige elektriske installasjoner i leiearealet	
		X	Skifte lyskilder i leiearealer.	
		X	Skadedyrbekjempelse	
			Telefoni	
	X		Data - OUS-nett	
		X	Data - leietakers system	
		X	TV	
		X	Fettutskiller	
		X	Kjøle- og fryserom	
	X		Sentral forsyning av isvann	
		X	Komfortkjølere i leiearealet	
	X		Utvendig solavskjermning	
	X		Off. kunst	

Leveranse	Utleier	Leietaker	Oppgave	
32 Renhold		X	Renhold av leieobjektet	
		X	Vinduspuss innvendig og utvendig	
33 Energi		X	Strøm i leiearealer	Utleier fakturerer leietaker
		X	Termisk energi - varme/kjøling i leiearealer	Utleier fakturerer leietaker
34 Vann og avløp		X	Vann og avløpskostnader for leieobjektet	Utleier fakturerer leietaker
35 Renovasjon		X	Restavfall og papirretur	
		X	Produksjonsavfall og spesialavfall	
36 Vakt og sikring	X		Vakthold	
37 Utendørs drift	X		Snøbrøyting, strøing	
		X	Feiing og rengjøring av utearealer tilhørende leieobjektet	
		X	Grøntanlegg tilhørende leieobjektet	
	X		Utendørs kummer, rister og tekniske anlegg tilhørende bygget	
42 Utskiftinger	X		Oppgaver generert av bygget (eks. vinduer som ikke lar seg vedlikeholde)	
	X		Tekn.innretninger anbragt av utleier som ikke lar seg vedlikeholde regningsvarende	Ref. kontrakt pkt.12
		X	Tekniske innretninger anbragt av leietaker	
		X	Fast og løst inventar som ikke lar seg vedlikeholde	
		X	Utstyr i kjøkken og kantine	
52 Utvikling pga. Off. krav	X		Oppgaver generert av bygget - uavhengig av leietakers drift	
		X	Oppgaver generert av leietaker eller deres drift	