

Utkast til leieavtale

Ambulansesenter Oslo øst

mellom
Oslo universitetssykehus HF
som Leietaker av eiendom.....

Foretaksnr. 993 467 049

og
..... som Utleier

Foretaksnr.

Prosjektnummer:			
Prosjektnavn:		Ambulansesenter, Oslo øst	
Revisjon:	Revisjonen gjelder:	Godkjent:	Dato:
Arkivnr.:	Saksbehandler:	Godkjent av:	Dato:



Innhold

1. UTLEIER.....	3
2. LEIETAKER.....	3
3. EIENDOM.....	3
4. LEIEOBJEKT	3
5. LEIETAKERS VIRKSOMHET	4
6. OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER.....	4
7. LEIETID.....	4
8. LEIESUM.....	5
9. MERVERDIAVGIFT	5
10. LEIETAKERS BENYTTELSE AV LEIEOBJEKTET	6
11. UTLEIERS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET	7
12. UTLEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT	7
13. LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT	8
14. UTLEIERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN	8
15. LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN.....	8
16. FORSIKRING	9
17. BRANN/DESTRUKSJON.....	9
18. UTLEIERS AVTALEBRUDD.....	10
19. LEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE	10
20. FRAFLYTTING	10
21. TINGLYSING/PANTSETTELSE	11
22. LEIEREGULERING	11
23. GARANTI OG/ELLER DEPOSITUM.....	11
24. FREMLEIE.....	12
25. OVERDRAGELSE/SELKAPSMESSIGE ENDRINGER	12
26. FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN.....	12
27. LOVVALG OG TVISTELØSNING	13
28. VEDLEGG TIL KONTRAKTEN.....	13
29. STED/DATO	13
30. SIGNATUR.....	13



1. UTLEIER

- (1) Navn:
- (2) Organisasjonsnummer:

2. LEIETAKER

- (1) Navn: Oslo universitetssykehus HF
- (2) Organisasjonsnummer: NO

- Kontraktsansvarlig leieavtale:
- Forvaltning OUS

3. EIENDOM

- (1) Utleier disponerer eiendommen som bygningen står på:

- Adresse:
- Gnr:
- Bnr:
- Oslo kommune

4. LEIEOBJEKT

- (1) Leieobjektet utgjør del av eiendommen som angitt i punkt 3. og består av:

- (2) Leieobjektets utgjør totalt kvm. BTA inkl. andel fellesareal. Tegninger og arealoversikt i vedlegg 1.

- (3) Alle arealer oppgitt som bruttoareal etter NS 3940:2007. Eventuelle feil i arealangivelsene gir ikke rett til å kreve leien justert, og medfører heller ikke noen endring av denne leieavtalens øvrige bestemmelser.

5. LEIETAKERS VIRKSOMHET

- (1) Leieobjektet skal benyttes til ambulansestasjon, kompetanse- og kursenhet og for øvrig liknende virksomhet.
- (2) Endring av virksomhet i leieobjektet er ikke tillatt uten utleiers forutgående samtykke.

6. OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

- (1) Leieobjektet overtas ryddet og rengjort, og for øvrig i den stand som følger av kravspesifikasjonen og funksjonsbeskrivelsene, med eventuelle senere omforente endringer som beskrevet i vedlegg x.
- (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 pkt 5.
- (3) Offentligrettslige krav per overtakelse tilknyttet leietakers 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 mulig skader eller 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 leie- perioden til å følge utleiers til enhver tid gjeldende driftsmanualer/-instrukser.

7. LEIETID

- (1) Leieforholdet løper i 10 år fra ddmmåååå. Dersom det er ønskelig med en annen startdato for leieforholdet, kan partene avtale dette nærmere. Leieforholdet kan ikke sies opp i leieperioden.
- (2) Leietaker har rett til å forlenge leieforholdet med ytterligere 5 + 5 år på samme vilkår som i denne leieavtalen. Dersom Leietaker ønsker å benytte sin rett, skal dette meddeles skriftlig til Utleier minst 12 måneder før utløpet av inneværende leieperiode.
- (3) Fristen for å sende flyttingsoppfordring etter leieforholdets opphør settes til seks måneder.

8. LEIESUM

- (1) Årsleien utgjør NOK.... (eksklusiv merverdiavgift).
- (2) I tillegg til leien betaler leietaker a konto felleskostnader for leieobjektet i henhold til Service Leveranse beskrivelse, se vedlegg 3. Ved kontraktinngåelse er felleskostnadene stipulert til NOK/m²/år . Felleskostnadene skal avregnes årlig mot faktiske kostnader.
- (3) I tillegg til leien betaler leietaker energi for leieobjektet. Det er installert egen strømmåler i leieobjektet..
- (4) Leie og felleskostnader forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hvert kvartal med NOK.....
- (5) Leien innbetales til Utleiers konto nr. (Utleier oppgir denne etter nærmere avtale).
- (6) Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på Utleiers konto.
- (7) I den grad utleie av eiendom blir belagt med særlige skatter og/eller avgifter, skal Leietaker betale denne. Regulering i dette avsnittet gjelder ikke eiendomsskatt. Eventuell eiendomsskatt betales av utleier.
- (8) Ved forsinket betaling av leie og/eller andel fellesutgifter, 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:
 - A hele
 - B kvm av
 - C ikke 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 tilfredsstillende 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 regelverks- endringer 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 misligholdsbestemmelser i pkt 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 til enhver tid gjeldende regelverk. Leietaker er i leieperioden ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at benyttelsen av leieobjektet tilfredsstillende de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav. Alle offentligrettslige krav (bygningstekniske og andre) knyttet til Leietakers bruk av leieobjektet som blir gjeldene etter overtakelse, 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. Leietaker plikter å innhente alle nødvendige tillatelser for sin bruk av leieobjektet.

- (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. Rom med vann- og/eller avløpsrør må holdes så oppvarmet at frysing unngås. Kostnadene ved utbedring og eventuell erstatning i forbindelse med disse forhold, er Leietakers ansvar.

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. Likeledes påhviler det Utleier å vedlikeholde og skifte ut tekniske innretninger anbrakt av Utleier, slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg etc., når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningsvarende 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 vedlegg x.
- (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. Vedlikeholdsplikten for Leietaker omfatter overflatebehandling av gulv, vegger og tak, nødvendig fornyelse og utskifting av tapet og gulvbelegg og annen istandsetting innvendig. Videre skal Leietaker besørge og bekoste vedlikehold av tekniske innretninger som Leietaker har anbrakt selv i leieobjektet, samt utskifting av innretninger anbrakt av Leietaker. 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 skader etter innbrudd og/eller hærværk i leieobjektet, herunder skader på vinduer, karmen, egen inngangsdør og 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) Leietaker har ansvar for å holde en egen serviceavtale hva angår vedlikehold av porter.

14. UTLEIERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

- (1) Utleier er berettiget til å foreta alle arbeider som måtte være nødvendige til eiendommens forsvarlige vedlikehold eller fornyelse, og til i samme utstrekning å foreta ethvert forandringsarbeid (herunder tilbygg, påbygg mv.) så vel i som utenfor leieobjektet. Leietaker plikter å medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av eiendommen, kan føres gjennom leieobjektet 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) Utgifter i forbindelse med offentlige krav om forhøyet teknisk standard som måtte pålegges Utleier 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 omgjøre endringsarbeidene. Hvor annet ikke er avtalt, tilfaller endringsarbeider beskrevet i dette punkt 15 Utleier etter endt leieperiode. Leietaker vil ikke ha en plikt til å sette leieobjektet tilbake i sin opprinnelige stand, dersom det ikke er skriftlig avtalt.

- (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 for eventuelle arbeider som utføres i henhold til dette punkt 15.

16. FORSIKRING

- (1) Hver av partene holder sine interesser forsikret.
- (2) Utleier forsikrer bygningen.
- (3) Leietaker forsikrer egen bygningsmessig innredning, løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/avbrudd og ansvar. Skade påført Leietakers medkontrahenter som følge av avbrudd, forsinkelser eller oppgjør i henhold til bestemmelsene i dette punkt 16, er Leietakers ansvar. Ved skade på leieobjektet skal Leietakers forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før Utleiers forsikring benyttes.
- (4) Partene kan kreve at den annen part legger frem forsikringsbevis med vilkår og kvittering for betalt forsikring. Partenes rettslige posisjon skal ikke påvirkes av om forsikringsbevis/kvittering er fremlagt eller ikke.

17. BRANN/DESTRUKSJON

Blir leieobjektet ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet kan Utleier erklære seg fri fra alle rettigheter og forpliktelser under Leieavtalen inntil Leieobjektet kan benyttes etter istandsetting/gjenoppbyggelse.

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.
- (2) Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel i henhold til husleieloven § 2-13. Hva gjelder mangel, forutsettes at mangelen er vesentlig. Indirekte tap dekkes ikke. Erstatningen er i Leieperioden oppad begrenset til 12 måneders leie, med mindre Utleier har handlet forsettlig eller grovt uaktsomt. Ved eventuell forlengelse av Leieperioden gjelder en ny, tilsvarende begrensning for tap i forlengelsesperioden.
- (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 Leietaker selv eller folk i Leietakers tjeneste samt fremleietakere, kunder, leverandører, oppdragstakere og/eller andre personer som Leietaker har gitt adgang til Eiendommen. Erstatningsplikten omfatter også kostnader som måtte følge av utrydding av utøy.
- (2) Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis Leien eller avtalte tilleggsytelser ikke blir betalt, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (a). Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når Leieperioden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (b).
- (3) Ved vesentlig mislighold av leieavtalen kan Utleier heve denne, og Leietaker plikter da straks fraflytte Leieobjektet.
- (4) Dersom Leietaker blir kastet ut eller flytter etter krav fra Utleier pga. mislighold eller fraviker leieobjektet, skal Leietaker betale Leien og andel Felleskostnader for den tid som måtte være igjen av Leieperioden. 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. Det samme gjelder eventuelle kostnader til tilbakestillelse av Leietakers arbeider og kostnader til ny utleie.

20. FRAFLYTTING

- (1) Ved fraflytting skal Utleier umiddelbart gis adgang til leieobjektet.
- (2) Leietaker skal ved fraflytting tilbakelevere leieobjektet ryddiggjort, rengjort, med hele vindusruter og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt

stand, og med samtlige nøkler/kort. Dersom vedlikeholdsplikten etter punkt 13 er oppfylt med alminnelige intervaller i leieperioden, aksepterer Utleier normal slitasje og elde frem til fraflytting

De leide lokaler skal ved fraflytting tilbakeleveres forsvarlig vedlikeholdt og i rengjort stand. Lokalene skal være i samme stand som ved overtakelsen, bortsett fra forringelse som følge av elde og alminnelig slitasje.

- (1) 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.

21. TINGLYSING/PANTSETTELSE

- (1) Leieavtalen kan ikke tinglyses uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Samtykker Utleier, skal Leietaker dekke omkostninger forbundet med tinglysingen. Videre skal leieavtalen, dersom samtykke til tinglysing gis, ikke ha opptrinnsrett, og den skal vike prioritet for nye pengeheftelser som måtte bli tinglyst på eiendommen. Leietaker gir Utleier ugjenkallelig fullmakt til å besørge den tinglyste leieavtalen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører. Kostnader forbundet med slettingen dekkes av Leietaker
- (2) Leieavtalen kan ikke pantsettes uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. 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

Leien reguleres årlig, 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.

23. GARANTI OG/ELLER DEPOSITUM

Det stilles ikke garanti eller depositum for leieforholdet.

24. FREMLEIE

- (1) Fremleie av leieobjektet, helt eller delvis, må 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.
- (2) Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 24 anses ikke som samtykke.

25. OVERDRAGELSE/SELSKAPSMESSIGE ENDRINGER

- (1) Overdragelse av leieavtalen, helt eller delvis, må 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.
- (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 gi opplysninger bekreftet av Leietakers revisor, dersom han ønsker å kontrollere om slik overdragelse har funnet sted. Bestemmelsen i dette avsnitt gjelder ikke børsnoterte selskaper.
- (3) Selskapsmessige endringer, eksempelvis fisjoner, som kan forringe Leietakers økonomiske stilling 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.

26. FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§ 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

27. LOVVALG OG TVISTELØSNING

Alle forhold tilknyttet denne leieavtalen reguleres av norsk rett. (2) Byggets verneting vedtas i alle tvister som gjelder leieavtalen.

28. VEDLEGG TIL AVTALEN

- (1) Tegninger og arealoversikt
- (2) Overtakelsesprotokoll
- (3) Service Leveranse Beskrivelse
- (4) Oversikt over utstyr som inngår i leieobjektet

-

29. STED/DATO

30. SIGNATUR

(1) Senest ved underskrift av leieavtalen skal Leietaker og Utleier fremlegge gyldig firmaattest som bekrefter Leietakers signatur, evt. stiftelsespapirer eller annen gyldig dokumentasjon som bekrefter at selskapet er under etablering.

(2) 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 eiendomsmekler hver har fått sitt.

.....2020

Utleier

Oslo.....2020

Leietaker