



## STANDARD LEIEAVTALE FOR NÆRINGSLOKALER FOR MØRE OG ROMSDAL FYLKESKOMMUNE

Kontrakten er basert på mal utarbeidet av 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. UTLEIER

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

### 2. LEIETAKER

- (1) [...] (**Leietaker**)
- (2) Organisasjonsnummer [...]

### 3. EIENDOMMEN

- (1) Adresse [...]
- (2) Gnr. [...] bnr. [...] fnr. [...] [snr. [...]] i [...] kommune (**Eiendommen**)

### 4. LEIEOBJEKTET

- (1) Leieobjektet består av arealer til Leietakers eksklusive bruk.
- (2) Leieobjektet er definert som **hele eiendommen med bygningsmessig areal** på til sammen ca. \_\_\_\_\_ kvm, samt hele tomten, slik som vist i **Bilag 1** (Bygningen) og **Bilag 2** (Tomten).

### 5. LEIETAKERS VIRKSOMHET

- (1) Leieobjektet må kun benyttes til bussdrift med tilhørende virksomhet.
- (2) Endring av virksomheten i Leieobjektet er ikke tillatt uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Økt avgiftsmessig belastning for Utleier som følge av Leietakers endrede virksomhet skal anses som saklig grunn.

For leietaker:

\_\_\_\_\_

For utleier:

\_\_\_\_\_



## 6. OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

- (1) Avtalt tidspunkt for overtakelse er 01.01.2025.
- (2) Leieobjektet overtas ryddet og rengjort, og for øvrig i henhold til punkt 4 ovenfor.
- (3) Utleier skal per overtakelse sørge for og bekoste 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 (1). Utleier er per overtakelse også ansvarlig for at Leietakers virksomhet i Leieobjektet, som angitt i punkt 5 (1), er tillatt i henhold til gjeldende reguleringsplan. Utleiers forpliktelser etter dette punkt 6 (2) omfatter ikke innrednings- eller bygningsmessige arbeider som utføres av Leietaker.
- (4) Offentligrettslige krav per overtakelse som følge av Leietakers virksomhet/bruk av Leieobjektet som ikke er av bygningsteknisk eller reguleringsmessig karakter, er Leietakers ansvar.
- (5) I forbindelse med overtakelse av Leieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring. Fra befaringen føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter.
- (6) Leietaker må gi skriftlig melding om skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at Leietaker burde ha oppdaget dem. Forhold som Leietaker kjente til ved overtakelse kan ikke senere gjøres gjeldende som mangel.
- (7) 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 teknisk utstyr og innretninger i Leieobjektet. Leietaker skal i hele Leieperioden følge Utleiers til enhver tid gjeldende driftsmanualer/-instrukser.
- (8) Leietaker kan nekte å overta Leieobjektet 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 Leieobjektet.
- (9) Leietaker kan i tillegg nekte å overta hvis det foreligger mangler ved den dokumentasjonen som det er avtalt skal foreligge ved overtakelse. Leietakeren kan likevel ikke nekte å overta hvis mangelen har liten betydning for forvaltning, drift eller vedlikehold og dokumentasjonen heller ikke er nødvendig for at Leietaker skal kunne vurdere om kravene til Leieobjektet er oppfylt.

For leietaker:

---

For utleier:

---



- (10) Hvis Leietaker urettmessig nekter å overta Leieobjektet, skal overtakelse anses å ha funnet sted.

## 7. LEIEPERIODEN

- (1) Leieforholdet løper fra leieobjektet er overtatt av Leietaker, i henhold til punkt 6, og frem til 31.12.2034 (**Leieperioden**), hvoretter leieforholdet opphører uten oppsigelse. Leieforholdet kan ikke sies opp i Leieperioden.
- (2) Fristen for å sende flyttingsoppfordring etter Leieperiodens utløp er seks måneder.

## 8. LEIEN, DRIFTSKOSTNADER MV.

- (1) Per dato for signering av denne leiekontrakten, er endelig husleie ikke kjent.

Husleien vil bli beregnet etter et prinsipp der totale kapitalkostnader fordeles over en nedbetalingstid/rentesats som blir nærmere bestemt av Utleier. I tillegg til kapitalinvesteringen, vil husleien inneholde faktiske kostnader til løpende vedlikehold og avsetninger til vedlikehold.

Stipulert husleienivå kan først beregnes etter at investeringskostnadene er kjent gjennom kalkyle. Endelig husleienivå vil ikke foreligge før endelig byggeregnskap er avsluttet.

Dersom endelig byggeregnskap ikke er avsluttet ved leieforholdets oppstart, betales det en husleie basert på det stipulerte husleienivået, og med endelig avregning så snart endelig byggeregnskap er avsluttet.

Så snart endelig husleie er avklart, fylles dette inn i etterstående punkt med penn.

- (2) Leien for Leieobjektet per år (**Leien**) utgjør NOK \_\_\_\_\_ (eksklusive merverdiavgift). I tillegg kommer merverdiavgift i den utstrekning vilkårene for å legge merverdiavgift på Leien er oppfylt, jf. punkt 9.
- (3) 1/4 av Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hvert kvartal med NOK \_\_\_\_\_ (eksklusive merverdiavgift).

For leietaker:

\_\_\_\_\_

For utleier:

\_\_\_\_\_



- (4) I tillegg til Leien betaler Leietaker Leieobjektets Driftskostnader, jf. **Bilag 3**, hvor eksempler på kostnader som inngår i Driftskostnadene er inntatt.
- (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 og de delene av Driftskostnadene som skal faktureres av Utleier. Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på Utleiers konto.
- (6) Dersom utleie av eiendom i Leieperioden blir belagt med nye særlige skatter og/eller avgifter, skal Leietaker dekke disse. Eiendomsskatt skal betales av Utleier og inngår ikke som en del av Driftskostnadene.
- (7) Ved forsinket betaling av Leien og/eller Driftskostnader, svares forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 eller lov som trer i kraft i stedet for denne. Utleier har rett til å kreve gebyr ved purring.

## 9. MERVERDIAVGIFT

- (1) Partene har per kontraktssignering forutsatt at hele Leieobjektet skal omfattes av Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret.
- (2) Leietaker innestår for at vilkårene for registrering er oppfylt fra tidspunkt for kontrakts-signering og i hele Leieperioden.
- (3) Utleier 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 Utleiers registrering i henhold til avsnitt (1). 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 Leietaker i samsvar med punkt 24 skal fremleie arealer som skal omfattes av Utleiers registrering i henhold til avsnitt (1), og de fremleide arealene kan omfattes av Utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret, skal Leietaker som ikke er registrert i Merverdiavgiftsregisteret umiddelbart søke om frivillig registrering for fremleien. Hvis Leietaker allerede er registrert i Merverdiavgiftsregisteret for annen virksomhet, skal Leietaker innnta en bestemmelse i fremleieavtalen om at fremleieforholdet skal behandles som merverdiavgiftspliktig, samt utfakturere leievederlaget for fremleieforholdet med tillegg av merverdiavgift.
- (5) Leietaker plikter umiddelbart å gi Utleier opplysninger om forhold som kan medføre en

For leietaker:

For utleier:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



endring i den avgiftsmessige status til hele eller deler av Leieobjektet. Leietaker skal også innen 14 dager skriftlig besvare Utleiers årlige leietakererklæringer om Leietakers bruk av Leieobjektet gjennom året og bygningsmessige tiltak foretatt på Leieobjektet av Leietaker. Leietaker skal også innhente tilsvarende dokumentasjon fra eventuelle fremleietakere.

- (6) Ved opphør av leieforholdet, uansett grunnlag, skal Leietaker og eventuelle fremleietakere beholde egne justeringsforpliktelser og –rettigheter på bygningsmessige tiltak foretatt på Leieobjektet.
- (7) Leietaker skal holde Utleier skadesløs for merverdiavgiftstap Utleier måtte bli påført, herunder redusert fradragrett og tilbakeføring/justering av fradragført inngående merverdiavgift samt renter og tilleggsavgift og øvrige kostnader forbundet med slikt tap, som følge av regelendringer for Leietakers bruk/virksomhet eller Leietakers bruksendring, fremleie, selskapsmessige/organisatoriske endringer, formelle mangler eller forsømmelser o.l. Ved beregningen av Utleiers tap skal det tas hensyn til skattemessige konsekvenser for Utleier.
- (8) Eventuelle krav som følge av bestemmelsene i dette punkt 9 forfaller til betaling ved påkrav. Krav som følge av Utleiers plikt til tilbakeføring/nedjustering av fradragført inngående merverdiavgift forfaller imidlertid til betaling tidligst 14 dager før forfall for Utleiers betalingsplikt til staten.

## **10. LEIETAKERS BRUK AV LEIEOBJEKTET**

- (1) Leietaker skal behandle Leieobjektet med tilbørlig aktsomhet.
- (2) Leietaker skal sette seg inn i og følge de offentligrettslige og privatrettslige regler som er eller måtte bli innført og som kommer til anvendelse på leieforholdet. Leietaker er i Leieperioden ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at Leietakers bruk av Leieobjektet tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav.
- (3) Leietaker skal oppfylle og bekoste alle nye offentligrettslige (bygningstekniske og andre) krav til Leieobjektet som oppstår i Leieperioden som følge av Leietakers særlige bruk av Leieobjektet, herunder krav til universell utforming og krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet.
- (4) Leietaker skal på Utleiers forespørsel dokumentere at det foreligger et internkontrollsystem for Leietakers virksomhet som oppfyller de til enhver tid gjeldende krav.
- (5) Leieobjektet må ikke brukes på en måte som forringer Leieobjektets omdømme eller

For leietaker:

For utleier:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



utseende. Virksomheten i Leieobjektet må heller ikke sjenere andre Leietakere eller naboer ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte. Røyking er ikke tillatt i Leieobjektet. 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 Leietakers ansvar.

- (6) Leietaker er ansvarlig for avfall/søppelhåndtering.

## **11. UTLEIERS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET**

- (1) Leietaker skal gi Utleier adgang til Leieobjektet i kontor-/forretningstid alle dager for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, endringsarbeid 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 Eksklusivt Areal uten slikt varsel. Dersom Utleier skaffer seg adgang til Leieobjektet, skal Leietaker varsles straks. Leietaker kan kreve at Utleier og Utleiers representanter skal signere taushetserklæring ved behov for adgang til Leieobjektet.

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

- (1) Utleier skal sørge for og bekoste alt utvendig og innvendig bygningsmessig vedlikehold og utskifting av tekniske innretninger, slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg, solavskjermingsanlegg etc., når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningsvarende måte.
- (2) Utleiers vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold av de tomtearealer som inngår i Leieobjektet, inklusive parkeringsarealer, herunder reasfaltering.
- (3) Utleiers arbeider skal foretas på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte.
- (4) Leietaker har ikke krav på erstatning eller avslag i Leien ved avbrudd i forsyninger av vann, energi, luft etc., som ikke er vesentlige.
- (5) Utleier skal sørge for at Leieobjektet i Leieperioden er i samsvar med de for Leieobjektet gjeldende offentligrettslige bygningstekniske krav, med mindre annet følger av punkt 10.

## **13. LEIETAKERS VEDLIKEHOLDS-/VARSLINGSPLIKT**

- (1) Leietaker har ansvar for vedlikehold eller utskifting av innretninger anbrakt i Leieobjektet

For leietaker:

For utleier:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



av Leietaker.

- (2) Leietaker har ansvar for umiddelbart å varsle Utleier dersom det oppstår akutt behov for vedlikehold eller det må iverksettes tiltak for å sikre Leieobjektet og/eller hindre ytterligere skade.

#### **14. UTLEIERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET**

- (1) Utleier kan foreta alle arbeider til Leieobjektets vedlikehold eller fornyelse, herunder miljørelaterte tiltak. Utleier kan videre foreta ethvert endringsarbeid, herunder tilbygg, påbygg mv.
- (2) Leietaker må finne seg i slike endringsarbeider uten erstatning eller avslag i Leien, med mindre ulempene for Leietaker er vesentlige.
- (3) Leietaker skal varsles om alle arbeider etter dette punkt 14 med rimelig frist. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for Leietaker.

#### **15. LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/MONTERING AV UTSTYR**

- (1) Leietaker kan ikke foreta endringer, herunder innredning eller ominnredning i eller av Leieobjektet, bortsett fra montering av ladeutstyr/ladeinstallasjoner og annet nødvendig utstyr.

Vaskehall med bussvasker og underspylingsanlegg, klargjøringshall for busser og utvendig vaskeplass og Trykkluftanlegg er montert ved leieforholdets ikrafttreden, og kan brukes av Leietaker og Brukere som nevnt i punkt 26.

Dersom Leietaker ønsker å installere/montere annet utstyr i Leieobjektet, må det innhentes skriftlig samtykke fra utleier.

- (2) Dersom Leietaker ser behov for endring i Leieobjektet, herunder økt kapasitet/forsyning av energi, vann, luft, avløp mv. i forhold til hva som var tilfelle ved Leieforholdets begynnelse, skal Leietaker skriftlig sette frem ønske til Utleier om slik endring. Dersom Utleier aksepterer å gjennomføre slik endring skal dette kompenseres ved økt husleie som fastsettes etter samme prinsipp som den opprinnelige husleien er fastsatt etter.

#### **16. FORSIKRING**

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

For leietaker:

For utleier:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



- (2) Utleier forsikrer Eiendommen.
- (3) Leietaker forsikrer sin egen innredning og sitt eget inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/-avbrudd og eget ansvar.
- (4) Dersom endringer av Leietakers virksomhet medfører forhøyelse av Eiendommens forsikringspremier eller nye sikkerhetsforskrifter fra Utleiers forsikringsselskap som innebærer investeringer, skal Leietaker dekke kostnadene. Leietaker skal melde til Utleier 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 Leieobjektet ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet kan hver av partene erklære seg fri fra alle fremtidige 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.
- (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) Leietaker har ikke rett til å holde tilbake leie til sikkerhet for de krav Leietaker har eller måtte få mot Utleier som følge av forsinkelse eller mangel.
- (4) 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

For leietaker:

---

For utleier:

---





- (1) Leietaker er erstatningsansvarlig for all skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra 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) Ved vesentlig mislighold av leieavtalen kan Utleier, etter at det er gitt skriftlig varsel med rimelig frist til å oppfylle, heve denne, og Leietaker skal da straks fraflytte Leieobjektet. 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) Dersom Leietaker blir kastet ut eller flytter etter krav fra Utleier pga. mislighold eller fraviker leieobjektet som følge av konkurs, skal Leietaker betale Leien for den tid som måtte være igjen av Leieperioden. Betalingsplikten gjelder bare i den utstrekning Utleier ikke får dekket sitt tap gjennom annen utleie av Leieobjektet. Leietaker må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av Leieobjektet fører med seg. Det samme gjelder eventuelle kostnader til tilbakestilling av Leietakers arbeider og kostnader til ny utleie.

## 20. FRAFLYTTING

- (1) Ved fraflytting skal Utleier umiddelbart gis adgang til Eiendommen/Leieobjektet.
- (2) Ved fraflytting skal Leietaker tilbakelevere Leieobjektet ryddet og rengjort.
- (3) Utleier 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 Leietaker, etter forhåndsvarsel, gi leiesøkende adgang til Leieobjektet 3 dager per uke i alminnelig kontor-/forretningstid.
- (4) Leietaker skal senest siste dag i Leieperioden på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke fjernes skal anses etterlatt, og tilfaller Utleier. Utleier kan kaste eller fjerne søppel og eiendeler som Leietaker har etterlatt, for Leietakers regning.

## 21. TINGLYSING/PANTSETTELSE

For leietaker:

---

For utleier:

---



- (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 slette den tinglyste leieavtalen på det tidspunkt leieforholdet opphører. Kostnader forbundet med tinglysing og sletting av leieavtalen 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 slette pantsettelsen på det tidspunkt leieforholdet opphører.

## **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 kontrakts-tidspunktet.
- (2) Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen for 15.11.2024. Leieregulering baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til siste kjente indeks på regulerings-tidspunktet.
- (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 den regulerte Leien løpe fra det tidspunkt og i den utstrekning det måtte være lovlig adgang til det.

## **23. SIKKERHETSSTILLELSE**

- (1) Leietaker skal ikke stille sikkerhet.

## **24. FREMLEIE**

- (1) Fremleie av Leieobjektet, helt eller delvis, må ikke finne sted uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Økt avgiftsmessig

For leietaker:

For utleier:

---

---



belastning for Utleier som følge av fremleien skal alltid anses som saklig grunn.

- (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, er ikke tillatt uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.
- (2) Overdragelse av minst 50 % av aksjene, selskapsandelene eller eierinteressene (direkte eller indirekte) i Leietaker, herunder ved fisjon eller fusjon, 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 avsnittet gjelder ikke for børsnoterte selskaper.
- (3) Selskapsmessige endringer, eksempelvis fisjoner, som vesentlig forringer Leietakers økonomiske evne til å oppfylle sine forpliktelser overfor Utleier, krever Utleiers 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 Utleier overfører sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen skal Leietaker medvirke til at ny sikkerhet stilles overfor ny eier.

## 26. SÆRLIGE BESTEMMELSER

- (1) Selv om Leietaker leier arealet eksklusivt, må Leietaker legge til rette for at Oppdragsgivers bussoperatører i andre rutepakker med stasjonering i Molde, skal kunne bruke areal på eiendommen i form av parkering, samt adgang til toalett og pauserom. Slik bruk er hensyntatt i fastsettelse av Leien. Når det gjelder disse andre bussoperatørers ansvar for dekning av forbruksbaserte driftskostnader, slik som for eksempel strøm og vann, så skal Leietaker inngå egen avtale med bussoperatørene om dekning av vedkommendes andel av driftskostnadene.

For leietaker:

For utleier:

---

---



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

## 29. BILAG TIL LEIEAVTALEN

Bilag 1: Arealoversikt Bygningen (jf. punkt 4 (1)). (Ikke klart på kunngjøringstidspunkt)

Bilag 2: Arealoversikt Tomten (jf. punkt 4 (1)). (Ikke klart på kunngjøringstidspunkt)

Bilag 3: Driftskostnader (jf. punkt 8 (3) flg.)

## STED/DATO

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

## SIGNATUR

Denne leieavtalen er undertegnet i to eksemplarer, hvorav Leietaker og Utleier har fått hvert sitt.

For Leietaker

For Utleier

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

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

For leietaker:

For utleier:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



### BILAG 3 - DRIFTSKOSTNADER

Oppregningen nedenfor er ment som eksempler på forhold som inngår i Driftskostnadene, og ikke som en angivelse av hva som skal inngå per leiestart. Innholdet vil kunne endre seg i Leieperioden, for eksempel som følge av innføring av nye servicetilbud eller offentligrettslige krav.

#### **Betales/utføres av Leietaker:**

- (1) Strøm til lading av kjøretøy, oppvarming, belysning, drift av heiser, kjøleanlegg, ventilasjonsanlegg, varmtvannstanker, utelys, varmekabler i takrenner, branntekniske anlegg, portanlegg, sikkerhetsinnretninger og andre installasjoner i arealet.
- (2) Inn- og utvendig renhold av hele Leieobjektet, inklusive stell av tomt og eventuelle grøntarealer.
- (3) Sandstrøing, snøbrøyting, bortkjøring av snø.
- (4) Søppel/kildesortering, herunder leie, kjøring og tømming av søppelcontainer mv.
- (5) Drift og vedlikehold av fett-/oljeutskiller eller lignende innretninger.
- (6) Reparasjon og vedlikehold av eventuelle foretaksskilt som Utleier har gitt tillatelse til å sette opp.

#### **Betales av Leietaker etter faktura fra Utleier:**

- (1) Offentlige avgifter, herunder vann, kloakk, renovasjon og øvrige avgifter som eventuelt måtte tilkomme/foreligge.
- (2) Tilsyn og service av heiser, sanitæranlegg, kjøleanlegg, ventilasjonsanlegg, alle branntekniske installasjoner (herunder alarm og sikkerhetsanlegg), porter, fyringsanlegg, utstyr for solavskjerming osv.
- (3) Dersom Utleier finner å kunne tilby enkle vaktmestertjenester utover normalt tilsyn av anlegg som nevnt i punkt 2, prises dette etter egen avtale mellom partene.

For leietaker:

---

For utleier:

---