

UTKAST

LEIEAVTALE

for

Kafé og kiosk på Rikshospitalet

mellom

OSLO UNIVERSITETSSYKEHUS HF

Organisasjonsnummer 993 467 049
(heretter kalt OUS)

og

.....

.....

STANDARD LEIEAVTALE FOR NÆRINGSBYGG (BRUKTE/"SOM DE ER" LOKALER)

1. utgave 06/05. Huseiernes Landsforbund, Foreningen Næringseiendom og Forum for Næringsmeklere.

1 UTLEIER

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

2 LEIETAKER

- (1)Navn*****
- (2)Organisasjonsnummer *****

3 EIENDOM

- (1)Sognsvannsveien 20
 - (2)Gnr. 42 bnr.1
- i Oslo kommune

4 LEIEOBJEKT

- (1)Arealer til leietakers eksklusive bruk er:

ca.240 kvm. BTA i bygningsavsnitt D, 1. etasje.

- (2)Leiearealet utgjør totalt 456 kvm. BTA inklusiv andel av byggets fellesareal og tekniske rom. Fellesarealet kan endres av utleier. Arealer til leietakers eksklusive bruk er vist på vedlagt(e) tegning(er) **vedlegg 1**.

Leieobjektet inneholder ikke parkeringsplasser

- (3)Alle arealer oppgitt etter NS 3940, dog slik at i tilleggsdel (NS 3940 pkt. 3.2) inngår ikke garasje eller portrom, arkader og andre åpne deler. 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 og kafe
- (2)Skifte av bransje eller forandring av virksomheten i leieobjektet, herunder drift av annen, beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

6 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

- (1) Leieobjektet overtas inklusive inventar og utstyr, ryddet og rengjort, og for øvrig i den stand som leieobjektet var i ved leietakers besiktigelse den *****.
- (2) I forbindelse med overtakelse av leieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring. Fra befaringen føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter.
- (3) Leietaker må gi skriftlig melding om mulige skader og mangler m.v. 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 fra ***** til *****, hvoretter leieforholdet opphører uten oppsigelse. Leieforholdet kan ikke sies opp i leieperioden.
- (2) Fristen for å sende flyttingsoppfordring etter leieforholdets opphør settes til seks måneder.

8 LEIESUM

- (1) Årsleien utgjør NOK 1 610 000,- (eksklusiv merverdiavgift)
 - (2) Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hver(t) kvartal med NOK 402 500,- (eksklusiv merverdiavgift).
 - (3) Leien innbetales til utleiers konto NR *****.
 - (4) Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på utleiers konto.
 - (5) I tillegg til leien betaler leietaker en forholdsmessig andel av eiendommens felleskostnader. For 2015 utgjør felleskostnader NOK 250/m²/år, totalt 114 000,- pr år (eksklusiv merverdiavgift). Utleier forbeholder seg retten til å regulere felleskostnaden.
- Oversikt over hva felleskostnadene omfatter, samt utleiers og leietakers ansvar fremgår av **vedlegg 2** Service Leveranse Beskrivelse (SLB).
- (7) I tillegg til leien betaler leietaker energi til eget leieobjekt iht. **vedlegg 3**, rengjøring av leieobjektet, innvendig vask av vinduer samt vaktmestertjenester for egen bruk.
 - (8) Dersom leietaker krever vann til annet enn toalettbruk, vanlig renhold, kantine o.l., må utleiers samtykke innhentes. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Leietaker må dekke utgiftene i forbindelse med tiltaket, herunder utgifter til egen vannmåler samt vannforbruket.
 - (9) I den grad utleie av eiendom blir belagt med særlige skatter og/eller avgifter, skal leietaker betale sin forholdsmessige del etter leie som nevnt i dette punkt 8 første avsnitt.

(10) 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/SÆRLIGE FORHOLD

(1) Dersom utleier er frivillig registrert i merverdiavgiftsmanntallet for de arealer, eller deler av arealer, leieforholdet omfatter, eller velger å søke om slik registrering, eller slik registrering blir pålagt ved lov, skal leie, fellesutgifter og eventuelle andre utgifter knyttet til den registrerte del av leieforholdet tillegges merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats.

(Pkt 2,3,4,5,6 gjelder kun merverdipliktig virksomhet)

(2) Leietaker er klar over at den faktiske disponering av leieobjektet er avgjørende for utleiers fradragsrett for inngående merverdiavgift. Endret bruk av leieobjektet, i form enten av 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.

(3) På bakgrunn av avgiftsmyndighetenes dokumentasjonskrav plikter leietaker å gi en skriftlig, årlig redegjørelse innen 31. desember over sin bruk av leieobjektet, samt, ved eventuell fremleie, også bekreftelse på at han er frivillig registrert for fremleien, samt en skriftlig redegjørelse fra fremleietaker over dennes bruk av leieobjektet.

(4) Dersom utleier plikter å tilbakeføre merverdiavgift etter merverdiavgiftslovens regler som følge av leietakers bruksendring som nevnt over, skal leietaker erstatte fullt ut tilbakeføringsbeløpet samt eventuelt rentekrav og øvrige kostnader forbundet med tilbakeføringen. Det samme gjelder dersom tilbakeføringskravet skyldes manglende oversikt over leietakers/fremleietakers bruk eller manglende bekreftelse på at leietaker i fremleietilfellet er frivillig registrert.

(5) Dersom leietaker ønsker å fremleie leieobjektet og utleier har samtykket til dette, plikter leietaker også umiddelbart å søke om frivillig registrering for leieperioden. Eventuelle tap for utleier i form av redusert fradragsrett som følge av fremleien eller fremleietakers disposisjoner, pliktes erstattet av leietaker i henhold til avsnitt (4) over. Eventuelle utgifter forbundet med leietakers søknad om frivillig registrering ved fremleie bæres av leietaker. Leietaker er dessuten ansvarlig for at den endelige fremleie skjer til virksomhet som gir rett til frivillig registrering.

(6) Eventuelle erstatningskrav som følge av mislighold av bestemmelsene i dette punkt 9, forfaller til betaling ved påkrav. Leieavtalens betalingsbestemmelser samt misligholdsbestemmelsen i punkt 18 gjelder tilsvarende.

10 LEIETAKERS BENYTTELSE AV LEIEOBJEKTET

(1) Leietaker plikter å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter, vedtekter, instruksjoner, ordensregler o.l. som er eller måtte bli innført og som kommer til anvendelse på leieforholdet. Leietaker er ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at hans benyttelse av leieobjektet tilfredsstiller de til enhver tid

gjeldende offentligrettslige krav. Alle offentligrettslige krav, herunder krav fra arbeidstilsyn, helseråd, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet, foranlediget av den virksomhet som drives i leieobjektet, er det leietakers ansvar å oppfylle per overtakelse og for øvrig i leieperioden.

(2)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.

(3)Avfall må legges i eiendommens søppelkasser. 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.

(4)For utleie til servering av mat gjelder at leietaker besørger og bekoster vedlikehold av fett- eller oljeutskiller.

(5)For utleie av leieobjekter i 1. etasje til benyttelse for virksomhet rettet mot publikum (for eksempel forretning eller servering) gjelder at leietaker besørger og bekoster alt utvendig renhold i henhold til gjeldende politivedtekter.

(6)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 VEDLIKEHOLDSPLIKT

(1)Det påhviler utleier å besørge og bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold. Likeledes påhviler det utleier å skifte ut tekniske innretninger anbragt 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 bygningen med tekniske innretninger holdes i tilsvarende stand som ved kontraktsinngåelsen, eller bedre, dog slik at alminnelig slitasje må aksepteres av leietaker. Utleier plikter å sørge for alminnelig godt vedlikehold, drift og renhold av inn- og utvendige fellesarealer. Kostnader etter dette avsnitt skal dekkes i henhold til punkt 8.

(3)Utleier skal sørge for at leieobjektet er i samsvar med de for eiendommen/leieobjektet gjeldende offentligrettslige krav, med mindre annet er avtalt etter denne leieavtales punkt 10, dette punkt 12 eller punkt 13.

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

13 LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

(2) Det påhviler leietaker å besørge og bekoste vedlikehold av leieobjektet, herunder også ut- og innvendig vedlikehold av inngangsdører og porter samt innvendig vedlikehold av vinduer med omramming, slik at alt er i forskrifts- og håndverksmessig god stand. Vedlikeholdsplikten for leietaker omfatter også fornyelse av tapet og gulvbelegg og annen oppussing og istandsetting innvendig, herunder overflatebehandling av gulv, vegger og tak. Videre omfatter vedlikeholdsplikten de i lokalet synlige rør, ledninger og installasjoner tilknyttet forsyning med og avløp for vann, varme og elektrisitet/IKT, og ventilasjon/kjøleanlegg. Det påhviler likeledes leietaker å besørge og bekoste vedlikehold og utskiftning av inventar og utstyr som medfølger leieobjektet. Utleier har ikke ansvar for vedlikehold eller utskiftning av innretninger anbragt i leieobjektet av leietaker. Alt arbeid leietaker plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold, med normale intervaller i leieperioden og på en håndverksmessig god måte.

(3) Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også skader etter innbrudd og/eller hærverk 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.

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

(5) 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 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 m.v.) såvel 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 ulemper 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.

15 LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

(1)Leietaker kan ikke foreta innredning, ominnredning eller annen forandring i eller av leieobjektet uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke, som også kreves om leietaker ønsker å bruke mer strøm, vann, luft, avløp m.v. enn hva leieobjektet ved kontraktstidspunktet var utstyrt med. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

(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)Radio- og TV-anlegg m.v., uthengsskap, automater o.l. må ikke settes opp uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

(4)Endringsarbeider beskrevet i dette punkt 15 tilfaller utleier etter endt leieperiode, med mindre utleier forlanger leieobjektet satt tilbake i sin opprinnelige stand.

(5)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, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/avbrudd og ansvar. I tillegg til egne interesser skal leietaker dekke forsikring av dører og vinduer i leieobjektet. 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)Medfører leietakers virksomhet forhøyelse av eiendommens forsikringspremier eller faste avgifter, eller pålegg fra utleiers forsikringsselskap om investeringer, plikter leietaker å dekke kostnaden. 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 m.v., ut over det som omfattes av de forsikringer utleier har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader som skyldes utleiers mislighold.

(5)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

(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, forutsatt at forsinkelsen/mangelen er vesentlig. Denne bestemmelse gjelder både forsinkelse/mangler pr. overtakelse og mangler i leietiden.

(2)Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel i henhold til husleieloven § 2-13, forutsatt at forsinkelsen/mangelen er vesentlig. Indirekte tap dekkes ikke. Erstatningens størrelse begrenses uansett til ett kvartals leie, med mindre utleier har handlet svikaktig eller grovt uaktsomt. Denne bestemmelse gjelder både forsinkelse/mangler pr. overtakelse og mangler i leietiden.

(3)Dersom leietaker ønsker å påberope vedvarende eller gjentatt mislighold fra utleiers side som grunnlag for heving, se for øvrig kravene i husleieloven § 2-12, krever dette skriftlig forhåndsvarsling om at avtalen kan bli hevet om misligholdet ikke opphører.

19 LEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE

(1)Leietaker blir erstatningsansvarlig for all skade eller mangler som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfældige, samt fremleietakere, kunder, leverandører 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 tilleggsytelser ikke blir betalt, jf. § 13-2 3. ledd (a) i tvangsfullbyrdelsesloven. Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. § 13-2 3. ledd (b) i tvangsfullbyrdelsesloven.

(3)Gjør leietaker seg skyldig i vesentlig mislighold av leieavtalen kan utleier heve denne, og leietaker plikter da 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 eventuelle øvrige betalingsforpliktelse under leieavtalen) for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten suspenderes for den periode utleier får leid ut leieobjektet på ny, til samme eller høyere pris. 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 ryddiggjort, rengjort, med hele vindusruter og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand, og med samtlige nøkler.

Dersom vedlikeholdsplikten etter punkt 13 er oppfylt med alminnelige intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slit og elde frem til fraflytting. Hvor annet ikke er avtalt i forbindelse med leietakers endringsarbeider (se punkt 15) skal fast inventar, delevegger, ledninger o.l. ikke fjernes ved fraflytting, men tilfalle utleier uten godtgjørelse. Utleier kan kreve at leietaker ved fraflytting fjerner helt eller delvis leietakers endringsarbeider, herunder innredning og innretninger, ledninger o.a. han har montert i leieobjektet, og at skader og merker som følge av dette utbedres. Oppfylles ikke disse plikter, kan utleier utføre arbeidet for leietakers regning.

(3) Mangler som leietaker ikke har utbedret, kan utleier la utbedre for leietakers regning.

(4) I god tid før leieforholdets opphør skal det avholdes en felles 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 2 dager pr. uke i 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. Sjøppel og eiendeler som utleier ikke ønsker å overta kan utleier kaste eller fjerne for leietakers regning.

21 TINGLYSING/PANTSETTELSE

(1) Leieavtalen kan ikke tinglyses uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. 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

(1) Leien reguleres hver 1. januar, 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 2014. 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

Det stilles ikke garanti eller depositum for leieforholdet

(Pkt 1,2,3,4,5 er utelatt)

24 FREMLEIE

(1) Fremleie av leieobjektet, helt eller delvis er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, uten at leietaker kan si opp avtalen.

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

25 OVERDRAGELSE/SELSKAPSMESSIGE ENDRINGER (kryss av for A eller B)

(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 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 SÆRLIGE BESTEMMELSER

(1) Denne leieavtale er underlagt driftsavtale for kiosk og kantine.

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, 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 VEDLEGG TIL KONTRAKTEN

vedlegg 1 Tegning(er) over leiearealene

vedlegg 2 Service Leveranse beskrivelse - utarbeides i forbindelse med kontraktinngåelse

vedlegg 3 Energi

29 SIGNATUR

Oslo, den

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

Utleier

Leietaker

.....

.....

.....

.....

NAVNE GJENTATT MED BLOKKBOKSTAVER

Vedlegg 3 Energi

Energileveransene fra utleier omfatter:

- Elektrisk
- Termisk, olje
- Kjøling sentralt/lokalt

Sammen med husleien betaler leietaker for energi levert fra utleier i henhold til stipulert forbruk, basert på tilgjengelige nøkkeltall. Utleier har anledning til å regulere prisen årlig i forhold til endring i gjennomsnittlige energipriser i forutgående år.

Ved kontraktinngåelse er energikostnaden 2015 beregnet til NOK 250/m²/år.